

Inmobiliaria del Sur, S.A.

Cuentas Anuales
del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2012 e
Informe de Gestión junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Inmobiliaria del Sur, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2012, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se indica en la Nota 2-a de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2012 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Inmobiliaria del Sur, S.A. al 31 de diciembre de 2012, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.
3. Sin que afecte a nuestra opinión, es preciso destacar que Inmobiliaria del Sur, S.A. es la Sociedad Dominante de un Grupo de sociedades que presenta cuentas anuales consolidadas de forma separada de las cuentas anuales adjuntas, no recogiendo estas últimas el efecto que resultaría de aplicar criterios de consolidación. Con esta misma fecha emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades Dependientes, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera aceptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), en el que expresamos una opinión favorable. De acuerdo con las cuentas anuales consolidadas preparadas conforme a las NIIF-UE, el volumen total de activos y de ventas consolidadas asciende a 293.231 y 51.411 miles de euros, respectivamente, y las pérdidas consolidadas del ejercicio y el patrimonio neto atribuibles a los accionistas de la sociedad dominante ascienden a 18.077 y 71.154 miles de euros, respectivamente.
4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2012 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2012. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Leopoldo Patiñas Mora-Figueroa

27 de febrero de 2013

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año 2013 Nº 07/13/00108
IMPORTE COLEGIAL: 98,00 EUR

Inmobiliaria del Sur, S.A.

El Consejo de Administración de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., en su sesión celebrada el día 27 de febrero de 2013, formula las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad referidos al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012, todo ello recogido en el anverso de los folios de papel timbrado del Estado, numerados correlativamente del _____ al _____, todos inclusive, de la Serie ____ clase 8ª, en cumplimiento de la legislación vigente.

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

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

Sevilla, a 27 de febrero de 2013

D. Ricardo Pumar López
Presidente

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

D. Liberato Mariño Domínguez
Secretario

D. Joaquín González Pérez
Vicesecretario

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

D. José Luis Cobián Otero
Vocal

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

Ilmo. Sr. Don Alfonso Galnares Ysern
Vocal

D. José Fernández Zamorano
Vocal

D. Juan Fernández Carbonell
Vocal

D. Cayetano Benavent Blanquet
Vocal

D. Prudencio Hoyos-Limón Pumar
Vocal

D. Salvador Granell Balén
Vocal

D. José Manuel Pumar López
Vocal

D. Augusto Sequeiros Pumar
Vocal

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

D. Andrés Claudio Fernández Romero
Vocal

D. Gregorio Arranz Pumar
Vocal

D. Jorge Segura Rodríguez
Vocal

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
ACTIVO NO CORRIENTE		156.389	153.540	PATRIMONIO NETO		74.492	92.987
Immovilizado intangible	Nota 4 a)	38	50	FONDOS PROPIOS-	Nota 11		
Immovilizado material	Nota 5	4.136	4.567	Capital		33.944	33.944
Terrenos y construcciones		3.795	4.182	Reservas		64.865	62.054
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		341	385	Legal		6.789	6.789
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	106.134	106.758	Estatutarias		21.744	21.231
Terrenos		32.727	32.647	Otras reservas		36.332	34.034
Construcciones		73.407	74.111	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(7.387)	(6.915)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 8	36.649	39.991	Resultado del ejercicio		(16.895)	5.132
Instrumentos de patrimonio		17.320	22.835	Dividendo a cuenta		-	(1.188)
Créditos a empresas del grupo	Nota 17	19.329	17.156	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-			
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 8	1.231	1.270	Operaciones de cobertura	Nota 9	(35)	(40)
Créditos a terceros		196	248				
Otros activos financieros		1.035	1.022				
Activos por impuesto diferido	Nota 14	8.201	904				
				PASIVO NO CORRIENTE		114.974	77.185
ACTIVO CORRIENTE		111.202	160.044	Provisiones a largo plazo	Nota 12	7.714	2.229
Existencias	Nota 10	83.171	121.081	Otras provisiones		7.714	2.229
Terrenos y solares		35.388	45.927	Deudas a largo plazo	Nota 13	102.271	69.265
Obra en curso de construcción de ciclo corto		1.186	11.248	Deudas con entidades de crédito		101.114	68.169
Obra en curso de construcción de ciclo largo		6.800	3.757	Derivados	Nota 9	51	83
Edificios construidos		39.797	60.142	Otros pasivos financieros	Nota 15	1.106	1.013
Anticipos		-	7	Deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 17	603	1.205
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 8	13.452	9.825	Pasivos por impuesto diferido	Nota 14	4.386	4.486
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		3.325	2.192				
Clientes, empresas del grupo y asociadas	Nota 17	7.127	5.336	PASIVO CORRIENTE		78.125	143.412
Deudores varios		2.119	2.142	Provisiones a corto plazo	Nota 16 d)	90	20
Personal		54	18	Deudas a corto plazo	Nota 13	62.931	127.200
Activos por impuestos corrientes	Nota 14	290	-	Deudas con entidades de crédito a largo plazo		50.047	74.869
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 14	537	137	Deudas con entidades de crédito a corto plazo		12.833	50.761
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 17	895	2.732	Otros pasivos financieros		51	1.570
Créditos a empresas del grupo		895	2.732	Deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 17	21	-
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 8	851	747	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		14.734	16.050
Instrumentos de patrimonio		813	706	Proveedores		4.686	4.457
Otros activos financieros		38	41	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Nota 17	4.709	4.709
Periodificaciones a corto plazo		982	947	Acreedores varios		2.733	2.019
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		11.851	24.712	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 14	1.476	3.264
Tesorería		4.051	3.180	Anticipos de clientes	Nota 10	1.130	1.601
Otros activos líquidos equivalentes		7.800	21.532	Periodificaciones a corto plazo		349	142
TOTAL ACTIVO		267.591	313.584	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		267.591	313.584

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2012 y 2011

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS 2012 Y 2011

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 16 a)	53.342	39.443
Ventas		46.465	38.999
Prestación de servicios		6.877	444
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 10	(27.656)	(6.511)
Variación existencias producto terminado y en curso		(21.645)	(4.846)
Deterioros producto terminado y en curso		(6.011)	(1.665)
Trabajos realizados por la empresa para su activo		955	717
Aprovisionamientos	Nota 16 b)	(21.391)	(11.898)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(1.226)	284
Trabajos realizados por otras empresas		(10.266)	(12.184)
Otros provisionamientos		-	19
Deterioro de Terrenos y solares	Nota 10	(9.899)	(17)
Otros ingresos de explotación	Nota 6	992	1.449
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		992	1.449
Gastos de personal	Nota 16 c)	(3.128)	(3.318)
Sueldos, salarios y asimilados		(2.555)	(2.774)
Cargas sociales		(573)	(544)
Otros gastos de explotación		(6.949)	(7.715)
Servicios exteriores		(4.742)	(5.118)
Tributos		(2.064)	(1.684)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 16 d)	(133)	(333)
Otros gastos de gestión corriente		(10)	(580)
Amortización del inmovilizado		(2.092)	(2.167)
Excesos de provisiones	Nota 12	16	15
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-	4.251
Resultados por enajenaciones y otros		-	4.251
RESULTADO DE EXPLOTACION		(5.911)	14.266
Ingresos financieros	Nota 16	1.278	2.127
De participaciones en instrumentos de patrimonio			
- En empresas del grupo y asociadas	Nota 17	390	1.207
- En terceros		20	42
De valores negociables y otros instrumentos financieros			
- En empresas del grupo y asociadas	Nota 17	516	523
- En terceros		352	355
Gastos financieros	Nota 16	(8.763)	(10.852)
Por deudas con terceros		(8.715)	(7.646)
De coberturas		(48)	(3.206)
Gastos financieros capitalizados	Notas 5, 10 y 16	407	528
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 9	(103)	1.837
Cartera de negociación y otros		(127)	1.837
Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta		24	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 8 y 12	(10.961)	(1.218)
Deterioros y pérdidas		(10.961)	(1.218)
RESULTADO FINANCIERO		(18.142)	(7.578)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(24.053)	6.688
Impuestos sobre beneficios	Nota 14	7.158	(1.556)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(16.895)	5.132
RESULTADO DEL EJERCICIO		(16.895)	5.132

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios 2012 y 2011

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2012 Y 2011

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		(16.895)	5.132
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 9	(20)	(24)
- Efecto impositivo	Nota 14	(2)	(420)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		(22)	(444)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 9	27	1.430
- Efecto impositivo		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS (III)		27	1.430
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(16.890)	6.118

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente a los ejercicios 2012 y 2011

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2012 Y 2011

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital	Reserva Legal	Reserva Estatutaria	Reservas Voluntarias	Acciones Propias	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2010	33.944	6.789	20.509	30.872	(6.201)	7.213	(1.697)	(1.026)	90.403
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	5.132	-	986	6.118
Operaciones con accionistas	-	-	1	64	(714)	-	-	-	(649)
- Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	-	-	(714)	-	-	-	(714)
- Otras operaciones	-	-	1	64	-	-	-	-	65
Distribución del resultado del 2010	-	-	721	3.098	-	(7.213)	1.697	-	(1.697)
Dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2011	-	-	-	-	-	-	(1.188)	-	(1.188)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2011	33.944	6.789	21.231	34.034	(6.915)	5.132	(1.188)	(40)	92.987
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(16.895)	-	5	(16.890)
Operaciones con accionistas	-	-	-	55	(472)	-	-	-	(417)
- Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	-	-	(472)	-	-	-	(472)
- Otras operaciones	-	-	-	55	-	-	-	-	55
Distribución del resultado del 2011	-	-	513	2.243	-	(5.132)	1.188	-	(1.188)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2012	33.944	6.789	21.744	36.332	(7.387)	(16.895)	-	(35)	74.492

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios 2012 y 2011

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2012 Y 2011

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		20.929	11.863
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(24.053)	6.688
Ajustes al resultado:		36.650	6.680
- Amortización del inmovilizado	Nota 4-a), 5 y 6	2.092	2.167
- Correcciones valorativas por deterioro	Nota 8, 10 y 16	22.511	1.219
- Variación de provisiones	Nota 12	4.459	324
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 6	-	(4.251)
- Ingresos financieros		(1.278)	(2.128)
- Gastos financieros		8.763	10.852
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	Nota 8	103	(1.837)
- Participación del Consejo devengada durante el ejercicio en curso		-	334
Cambios en el capital corriente		18.412	10.188
- Existencias	Nota 10	21.996	5.045
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(3.456)	3.882
- Otros activos corrientes		(110)	(1.172)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		1.244	157
- Otros pasivos corrientes		(1.314)	1.165
- Otros activos y pasivos no corrientes		52	1.111
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(10.080)	(11.693)
- Pagos de intereses		(8.767)	(11.018)
- Pagos de participación de Consejo		-	(469)
- Cobros de intereses		546	770
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(1.859)	(856)
- Otros cobros (pagos)		-	(120)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(1.035)	5.841
Pagos por inversiones		(1.035)	(3.643)
- Empresas del grupo y asociadas	Nota 8	(3)	(3.000)
- Inmovilizado intangible		(15)	(17)
- Inmovilizado material	Nota 5	(54)	-
- Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(949)	(265)
- Otros activos financieros		(14)	(361)
Cobros por desinversiones		-	9.484
- Inversiones inmobiliarias		-	7.975
- Otros activos financieros		-	1.509
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(32.755)	(14.905)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(472)	(715)
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	Nota 11	(472)	(715)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(29.964)	(10.861)
- Emisión de deudas con entidades de crédito		8.961	29.109
- Emisión de deudas empresas del grupo y asociadas		21	-
- Emisión otras deudas		115	-
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(38.764)	(39.970)
- Devolución y amortización de deudas empresas del grupo y asociadas		(201)	-
- Devolución y amortización de otras deudas		(96)	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(2.319)	(3.329)
- Dividendos		(2.319)	(3.329)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(12.861)	2.799
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		24.712	21.913
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		11.851	24.712

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente a los ejercicios 2012 y 2011

Inmobiliaria del Sur, S.A.

Memoria del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2012

1. Actividad de la empresa

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

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

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

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

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

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Inmobiliaria del Sur del ejercicio 2012 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 27 de febrero de 2013. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2011, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Inmobiliaria del Sur, S.A. celebrada el 5 de mayo de 2012 y depositadas en el Registro Mercantil de Sevilla (Véase en Nota 8 el efecto de la consolidación en ambos ejercicios).

2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales

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

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

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

b) Imagen fiel-

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2011 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 5 de mayo de 2012.

c) Principios contables no obligatorios aplicados-

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

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

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

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2012, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

e) Comparación de la información -

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2012 se presenta, a efectos comparativos con la información 2011.

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

3. Distribución del resultado

El Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado someter a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas la siguiente propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2012:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Resultado contable, antes de la participación del Consejo de Administración	(24.053)	7.022
Participación estatutaria del Consejo de Administración	-	(334)
Resultado antes de impuestos Beneficio (Perdidas)	(24.053)	6.688
Impuesto sobre sociedades	7.158	(1.556)
Resultado contable después de impuestos	(16.895)	5.132
A reserva estatutaria	-	513
A dividendos	-	2.376
A reservas voluntarias	(16.895)	2.243
TOTAL	(16.895)	5.132

Con fecha 30 de diciembre de 2011, el Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. aprobó la entrega de un dividendo a cuenta del ejercicio 2011 de 0,07 euros por acción, lo que ascendía a un total de 1.188 miles de euros.

El estado de liquidez, basado en el cierre de 30 de noviembre de 2011, que sirvió de base a la decisión fue el siguiente (en miles de euros):

	2011
Saldo en cuentas de arrendatarios	3.749
Efectos a cobrar	795
Efectivo en caja	21
Efectivo en bancos	148
Otros medios líquidos en bancos	7.573
Disponible en cuentas de crédito	3.449
	15.735

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

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

4. Normas de valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales de los ejercicios 2012 y 2011, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible-

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

- Aplicaciones informáticas:

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

Durante el ejercicio 2012 y 2011, se adquirieron aplicaciones informáticas por importe de 18 y 21 miles de euros, respectivamente. El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente al ejercicio 2012 y 2011 por el concepto de amortización del inmovilizado intangible ha ascendido a 28 y 30 miles de euros, respectivamente.

Deterioro de valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias

En la fecha de cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los importes en libros de sus activos materiales, intangibles y de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de

que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

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

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

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

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

b) Inmovilizado material-

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

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

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

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

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

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

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

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente al ejercicio 2012 por el concepto de amortización del inmovilizado material ha ascendido a 133 miles de euros (147 miles de euros en el ejercicio 2011).

c) Inversiones inmobiliarias-

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

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

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

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente al ejercicio 2012 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 1.931 miles de euros (1.991 miles de euros en el ejercicio 2011).

d) Arrendamientos-

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

Arrendamiento operativo

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

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen

como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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

e) Instrumentos financieros-

Activos financieros

Clasificación-

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

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

Valoración inicial -

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

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

Valoración posterior -

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

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

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

La Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de ciertas sociedades. Las cuentas anuales adjuntas, por ser las individuales de la Sociedad, no se presentan en bases consolidadas con las de aquellas empresas del Grupo en las que se posee participación mayoritaria. Véase en Nota 8, un resumen de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012, que se han preparado de acuerdo con lo requerido por la normativa en vigor, según se indica a continuación:

De acuerdo con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo del 19 de julio de 2002, todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deberán presentar sus cuentas consolidadas de los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2005, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que haya sido convalidadas por la Unión Europea. Conforme a la aplicación de éste Reglamento, el Grupo viene obligado a presentar sus cuentas consolidadas del ejercicio 2012 de acuerdo con las NIIF convalidadas por la Unión Europea. En nuestro país, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa, ha sido asimismo regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social (BOE de 31 de diciembre).

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

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas el Grupo del ejercicio 2012 (NIIF) difieren de los utilizados por las entidades integradas en el mismo (normativa local), en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para adecuar los principios locales a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea.

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

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

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

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

Pasivos financieros-

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

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

Instrumentos de patrimonio-

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

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

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

Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas-

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

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

- De variaciones en el valor de los activos y pasivos debidas a oscilaciones en precio, el tipo de interés y/o tipo de cambio al que se encuentre sujeto la posición o saldo a cubrir ("cobertura de valores razonables").
- De alteraciones en los flujos de efectivo estimados con origen en los activos y pasivos financieros, compromisos y transacciones previstas altamente probables que prevea llevar a cabo una entidad ("cobertura de flujos de efectivo").

- La inversión neta en un negocio en el extranjero (“cobertura de inversiones netas en negocios en el extranjero”).

Asimismo, tiene que eliminar eficazmente el riesgo inherente al elemento o posición cubierta durante todo el plazo previsto de cobertura y tiene que haberse documentado adecuadamente que la contratación del derivado financiero tuvo lugar específicamente para servir de cobertura de determinados saldos o transacciones y la forma en que se pensaba conseguir y medir esa cobertura eficaz.

Según el PGC, todo instrumento financiero deberá reconocerse como activo o pasivo en el Balance, por su valor razonable, y los cambios de éste, se deberán imputar en la cuenta de Resultados del ejercicio, excepto en los casos en que, optando por la “contabilidad de coberturas”, la parte efectiva de la relación de cobertura debiera registrarse en Patrimonio Neto (coberturas de Flujo de Efectivo).

La contabilización de coberturas, de considerarse como tal, es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier beneficio o pérdida acumulado correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del periodo.

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

f) Existencias-

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

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

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

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

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

g) Impuestos sobre beneficios-

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

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

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

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

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

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

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

h) Ingresos y gastos-

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

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

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

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

i) Costes por intereses-

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

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

El importe capitalizado en existencias por intereses financieros en el ejercicio 2012 ha sido de 407 miles de euros (519 miles de euros en 2011).

El importe capitalizado en inmovilizado por intereses financieros en el ejercicio 2011 fue de 9 miles de euros.

j) Periodificaciones a corto plazo-

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

k) Provisiones y contingencias-

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

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

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se

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

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

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

l) Retribución del Consejo de Administración-

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

m) Transacciones con vinculadas-

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

5. Inmovilizado material

El movimiento habido durante los ejercicios 2011 y 2012 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

	Miles de euros								
	Saldo al 31-12-10	Entradas o Dotaciones	Trasposos	Salidas, Bajas o Reducciones	Saldo al 31-12-11	Entradas o Dotaciones	Trasposos (Nota 6)	Salidas, Bajas o Reducciones	Saldo al 31-12-12
Coste:									
Solares									
De uso propio	1.266	-	-	-	1.266	-	(80)	-	1.186
Construcciones									
Para uso propio	3.131	-	133	-	3.264	26	(302)	-	2.988
Instalaciones técnicas y maquinaria	1.000	120	-	-	1.120	31	-	-	1.151
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	389	6	(9)	-	386	-	-	-	386
Otro inmovilizado	133	-	-	-	133	-	-	-	133
Total coste	5.919	126	124	-	6.169	54	(382)	-	5.844
Amortización acumulada:									
Inmuebles para uso propio	(280)	(64)	(4)	-	(348)	(58)	27	-	(379)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(781)	(51)	-	-	(832)	(51)	-	-	(883)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(270)	(22)	-	-	(292)	(21)	-	-	(313)
Otro inmovilizado	(129)	(10)	9	-	(130)	(3)	-	-	(133)
Total amortización acumulada	(1.460)	(147)	5	-	(1.602)	(133)	27	-	(1.708)
Total coste neto	4.459	(21)	129	-	4.567	(79)	(355)	-	4.136

La actualización de balances llevada a cabo en 1996, supuso un incremento neto del valor del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha de 6.875 miles de euros, de los que 70 y 73 miles de euros se corresponden con elementos registrados en el epígrafe "Inmovilizado material" del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, respectivamente. Como consecuencia de este incremento de valor de los elementos del inmovilizado material, la dotación a la amortización, en los ejercicios 2012 y 2011, se ha visto incrementada en 3 miles de euros en cada ejercicio. En una cuantía similar se verá incrementada la dotación a la amortización en 2013.

Asimismo, el valor razonable al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 del epígrafe "Solares y Construcciones de uso propio", cuyo valor neto contable asciende a 3.795 y 4.182 miles de euros, respectivamente ascienden a 5.411 y 6.086 miles de euros, respectivamente.

Los valores razonables antes indicados se basan en los informes de valoración realizados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 por la compañía EUROVALORACIONES, S.A., tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, e inscrita en el registro del Banco de España con el número 4388.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 se encontraban totalmente amortizados elementos de inmovilizado material cuyo valor de coste ascendía a la citada fecha a los siguientes importes:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Instalaciones técnicas y maquinaria	762	501
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	157	148
Equipos para proceso información	134	-
Otro inmovilizado	32	32
Total	1.085	681

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

Al 31 de diciembre de 2012 no existían compromisos de compra de inmovilizaciones materiales.

Al 31 de diciembre de 2012 no existían elementos de inmovilizado material afectos a garantías.

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2012 y 2011 ha sido el siguiente:

	Miles de euros										
	Saldo al 31-12-10	Entradas o Dotaciones	Trasposos desde existencias	Trasposos (Nota 5)	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31-12-11	Entradas o dotaciones	Trasposos desde existencias	Trasposos (Nota 5)	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31-12-12
Coste											
Suelo	33.346	-	49	(597)	(151)	32.647	-	-	80	-	32.727
Construcción	94.230	138	632	464	(3.882)	91.582	546	406	302	-	92.836
Amortización acumulada	(15.792)	(1.991)	-	4	308	(17.471)	(1.931)	-	(27)	-	(19.429)
Total coste neto	111.784	(1.853)	681	(129)	(3.725)	106.758	(1.385)	406	355	-	106.134

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el coste de los solares incluidos en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” asciende a 32.727 y 32.647 miles de euros, respectivamente.

Los beneficios obtenidos por la Sociedad por la venta de inversiones inmobiliarias ascendieron a 4.251 miles de euros en el ejercicio 2011 y se correspondieron con la venta de tres locales comerciales en la Avenida República Argentina en Sevilla y dos locales comerciales de 2.668 metros cuadrados construidos junto con 114 plazas de garajes en superficie y 131 plazas de garaje bajo rasante del edificio Market Center ubicado en Marbella.

Los ingresos por alquileres derivados de rentas procedentes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron en el ejercicio 2012 a 13.239 miles de euros y a 14.894 miles de euros en el ejercicio 2011 (véase Nota 16-a). Los gastos relacionados con los inmuebles en arrendamiento, incluyendo las amortizaciones, han ascendido en el ejercicio 2012 a 5.711 miles de euros y 5.972 miles de euros en el ejercicio 2011. Adicionalmente a los ingresos derivados de rentas (registrados en el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios”), la Sociedad ha registrado en el epígrafe “Otros ingresos de explotación” importes por 906 y 1.118 miles de euros en los ejercicios 2012 y 2011, respectivamente en concepto de repercusión de gastos soportados por la Sociedad.

La situación, al cierre del ejercicio 2012, de los inmuebles para arrendamientos era la siguiente:

Edificios no comerciales	Nº de fincas	Fincas Alquiladas	Pendientes de alquiler
Viviendas	5	5	-
Plazas de garaje	2.429	2.423	6

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

La situación, al cierre del ejercicio 2011, de los inmuebles para arrendamientos era la siguiente:

Edificios no comerciales	Nº de fincas	Fincas Alquiladas	Pendientes de alquiler
Viviendas	6	5	1
Plazas de garaje	2.429	2.423	6

Edificios comerciales	M ² Totales	M ² alquilados	Pendientes de alquiler
Oficinas	80.044	61.435	18.609
Locales	26.635	23.805	2.830
Archivos	4.032	3.248	784
	110.711	88.488	22.223

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

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad no tiene compromisos de inversión en relación al epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" en nuevos activos y sólo tiene compromisos para la adecuación de los activos existentes y por importes no significativos.

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

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

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

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

La cobertura de seguros contratada por la Sociedad en relación con sus inversiones inmobiliarias es suficiente al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

Al cierre del ejercicio 2012 la sociedad tiene en uso inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas por valor de 21 miles de euros.

La actualización de balances llevada a cabo en 1996, supuso un incremento neto del valor del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias a aquella fecha de 6.875 miles de euros, de los que 6.594 miles de

euros corresponden con elementos registrados a la fecha actual en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2012 y 2011. Como consecuencia de este incremento de valor de las inversiones inmobiliarias, la dotación a la amortización, en los ejercicios 2012 y 2011, se ha visto incrementada en 128 y 131 miles de euros, respectivamente. En esta misma cantidad, aproximadamente, se verá incrementada la dotación a la amortización en 2013.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por la Compañía EUROVALORACIONES, S.A., tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, asciende a 371.444 y 422.153 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2012 el coste neto de las inversiones inmobiliarias que están afectas a garantías asciende a 34.650 miles de euros y su valor de mercado asciende a 168.778 miles de euros (45,44% del total), siendo el saldo pendiente de los préstamos garantizados con estos activos de 100.928 miles de euros (véase Nota 13).

7. Arrendamientos

Al cierre del ejercicio 2012 y 2011 la Sociedad tiene contratados con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Miles de euros	
	Valor nominal	
	2012	2011
Menos de un año	11.581	15.115
Entre uno y cinco años	30.629	33.705
Más de cinco años	14.093	14.559
Total	56.303	63.379

En su posición de arrendador, la Sociedad dispone de diversos contratos de arrendamiento operativo con sociedades mercantiles, así como entidades públicas, de, aproximadamente 90.000 metros cuadrados, en edificios de oficinas, locales y archivos ubicados en Andalucía, cuyo coste contable se encuentra registrado en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” del balance de situación adjunto. La duración de dichos contratos tienen principalmente un plazo de vencimiento superior a 1 año y el ingreso devengado en concepto de arrendamiento al 31 de diciembre de 2012, asciende a 13.239 miles de euros (véase Nota 16-a), registrado en el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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

a) Inversiones financieras a largo plazo-

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

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

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo” al 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	1.270	1.270
Total	-	-	1.270	1.270

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Sociedad no tiene registradas correcciones por deterioro de valor en sus instrumentos financieros a largo plazo.

El importe registrado en el epígrafe “Créditos, derivados y otros” en el ejercicio 2012 se corresponde con las fianzas constituidas ante diferentes organismos públicos con vencimiento a largo plazo por importe de 1.035 miles de euros (996 miles de euros en 2011), con depósitos en garantía por avales concedidos a la Sociedad (26 miles de euros en 2011) y con cuentas a cobrar a largo plazo por operaciones comerciales por importe de 196 miles de euros en 2012 (248 miles de euros en 2011).

b) Inversiones financieras a corto plazo-

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

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

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones financieras a corto plazo” al 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias				
- Mantenidos para negociar	706	-	-	706
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	41	41
Total	706	-	41	747

Se considera activos mantenidos para negociar las inversiones en valores representativos del capital de entidades cotizadas que ofrecen a la Sociedad la oportunidad de obtener rentabilidades en forma de ingresos por dividendos y/o ganancias procedentes de su eventual realización y que se encuentran valorados a su valor razonable por importe de 813 miles de euros a 31 de diciembre de 2012 (706 miles de euros en 2011).

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

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

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

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2011 en las diversas cuentas de "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo", fueron los siguientes:

	Miles de Euros				
	Saldo a 31-12-10	Aumentos o Dotaciones	Salidas o Reducciones	Traspasos	Saldo a 31-12-11
Inmovilizaciones financieras-					
Participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas	28.451	3.000	(27)	-	31.424
Créditos a empresas del grupo (Nota 17)	19.714	1.033	(1.749)	(1.842)	17.156
Deterioros	(8.249)	(522)	182	-	(8.589)
	39.916	3.511	(1.594)	(1.842)	39.991

El detalle del saldo de "Participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas" a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Participaciones en empresas del Grupo-		
Parking Insur, S.A.	62	62
Inversiones Sevillanas, S.A.I.	240	240
Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.	3	-
Coopinsur, S.A.	62	62
Cominsur, S.A.	62	62
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.	20	20
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.	20	20
IDS Huelva Patrimonial, S.L.	20	20
Participaciones en empresas multigrupo-		
Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.	7.800	7.800
Hacienda la Cartuja, S.A.	17.496	17.496
Ziveransur, S.L.	2	2
Participaciones en empresas asociadas-		
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	5.040	5.040
Urbanismo Concertado, S.A.	600	600
Total coste	31.427	31.424
Deterioros	(14.107)	(8.589)
Coste neto	17.320	22.835

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio 2012 y 2011 es la siguiente:

Ejercicio 2012-

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

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

Ejercicio 2011-

Denominación/Razón Social/Actividad	% participación		Miles de euros								
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros		
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro Acumulado
Parking Insur, S.A c/Angel Gelán, 2 Sevilla Explotación de Parkings públicos	100%	-	62	(350)	(178)	675	559	-	62	-	-
Inversiones Sevillanas, S.A.I (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Explotación de locales comerciales	100%	-	240	4	4	2	246	-	240	-	-
Coopinsur, S.A. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Const. de Viviendas en Reg. de cooperativa	100%	-	62	-	9	256	327	-	62	-	-
Cominsur, S.A. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Prom., Const. y Venta. Agente Urbanizador	100%	-	62	(5)	(185)	(1.428)	(1.551)	-	62	-	(62)
Hacienda la. Cartuja, S.A. c/Angel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	60%	-	15.366	137	(270)	214	15.310	-	17.496	(257)	(5.768)
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. c/Angel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	30%	-	16.800	(98)	(679)	365	16.486	895	5.040	(94)	(94)
Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A. c/Angel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	52%	-	15.000	(74)	(329)	(4.797)	9.874	-	7.800	(171)	(2.665)
Ziveransur, S.L (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Prestación de servicios inmobiliarios	50%	-	3	20	-	-	3	-	2	-	-
Urbanismo Concertado, S.A. (*) Avda. San Fco. Javier, 24 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	9,09%	-	6.600	(466)	(462)	14.902	21.040	-	600	-	-
IDS Córdoba Patrimonial, S.L. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	20	408	132	(122)	30	130	20	-	-
IDS Huelva Patrimonial, S.L. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	20	321	96	(89)	27	95	20	-	-
IDS Andalucía Patrimonial, S.L. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	20	355	88	(80)	28	87	20	-	-
Total								1.207	31.424	(522)	(8.589)

(*) Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2011.

Los datos relativos a la situación patrimonial de estas sociedades se han obtenido de las cuentas anuales auditadas por el mismo auditor de la Sociedad, en el caso de Parking Insur, S.A. del ejercicio 2012 y de las cuentas no auditadas del resto de las sociedades del Grupo. Dichas cuentas anuales serán formuladas conforme normativa local. La entidad realiza diversas operaciones con sociedades del Grupo y Asociadas que se indican en la Nota 17.

Al cierre del ejercicio 2012, la Sociedad registra en el epígrafe "Provisiones a largo plazo", una provisión por importe de 2.017 miles de euros (1.348 miles de euros al 31 de diciembre de 2011) en relación al patrimonio neto negativo de la sociedad participada Cominsur, S.A., una vez consideradas las plusvalías tácitas existentes al cierre del ejercicio 2012, en relación a las acciones que dicha sociedad posee de Inmobiliaria del Sur, S.A.. No obstante, la Sociedad tiene concedido al cierre del ejercicio 2012 y 2011 un préstamo participativo por importe de 6.000 miles de euros.

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

Con fecha 20 de diciembre de 2007 el Consejo de Administración de la sociedad filial Hacienda La Cartuja, S.A. aprobó la entrega de un dividendo a cuenta del ejercicio 2007 de 142,63 euros por acción, para todas las acciones que componen el capital social, que ascendió a 3.000 miles de euros. Adicionalmente, con fecha 20 de diciembre de 2007 la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas aprobó el reparto de un dividendo total de 1.000 miles de euros con cargo al saldo de la cuenta "Reservas voluntarias" de libre disposición. El ingreso financiero registrado por la Sociedad en concepto de dividendos recibidos por parte de Hacienda la Cartuja, S.A. ascendió a 2.400 miles de euros y se registró en el epígrafe "Ingresos de participaciones en capital" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007. Con fecha 15 de marzo de 2010, la Junta General Extraordinaria Universal celebrada por Hacienda la Cartuja, S.A., aprobó la novación extintiva de la deuda que tiene pendiente de pago con sus accionistas por importe de 3.000 miles de euros en concepto de dividendos del ejercicio 2007, sustituyendo dicha deuda por dos préstamos participativos, cuyo vencimiento inicial sería único el 15 de marzo de 2012. A dicha fecha, se ha formalizado la novación de dichos préstamos estableciéndose como vencimiento único el 15 de marzo de 2015 y fijando como tipo de interés, un interés garantizado que se liquidará anualmente y un tipo de interés condicionado a la obtención de beneficios después de impuestos, que añadirá un diferencial adicional al considerado en el tipo de interés garantizado.

Al 31 de diciembre de 2012, el importe correspondiente al citado préstamo correspondiente a la Sociedad por importe de 1.800 miles de euros, figura registrado en el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo" del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2012 adjunto (véase Nota 17).

Durante el ejercicio 2012 la Sociedad ha registrado en resultados del ejercicio un deterioro por la participación de Hacienda la Cartuja, S.A. por un importe de 1.899 miles de euros (de 257 miles de euros en 2011). A la fecha de cierre del ejercicio 2012 y 2011, las pérdidas por deterioro totales efectuadas por la participación en Hacienda La Cartuja, S.A. ascienden a 7.667 y 5.768 miles de euros y las plusvalías realizadas por la venta de promociones de Hacienda La Cartuja, S.A. ascienden al 71,4% (71,03% en 2011) de las plusvalías existentes en el momento de la adquisición de esta participación. Los Administradores de la Sociedad estiman que, una vez consideradas las plusvalías existentes en los activos propiedad de esta sociedad participada que están pendientes de realizar a 31 de diciembre de 2012 y 2011 no existe diferencia entre el coste neto de la participación y su importe recuperable.

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

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

Hacienda La Cartuja, S.A.: Esta Sociedad está participada en un 60% por Inmobiliaria del Sur S.A. y en un 40% por "Cajasol Inversiones Inmobiliarias, S.A." (CaixaBank). La Sociedad se encuentra inmersa en el desarrollo de promociones en el término municipal de Tomares (Sevilla), concretamente en el Plan Parcial Sector A Hacienda la Cartuja y en el Plan Parcial La Cartuja. Por otra parte, la promoción "Paseo de Rojas" en Lucena (Córdoba) tiene como pendiente de venta 1 vivienda, así como 11 garajes, 4 trasteros y 1 local. En el ejercicio 2007, esta Sociedad adquirió una parcela con calificación de suelo urbano consolidado de uso terciario comercial en el término municipal de Tomares. Con fecha 16 de febrero de 2011, la Sociedad ha obtenido la licencia de obras sobre rasante y actualmente se encuentra en obras con un 25% de grado de avance.

Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.: Es una Sociedad participada en un 30% por Inmobiliaria del Sur, S.A. y Azvi Promociones Inmobiliarias, S.L. y en un 40% por A.D.I.F.. Se constituyó en el ejercicio 2002 y compró las parcelas R-1 y R-2 del Proyecto de Compensación del Plan Especial "RENFE" del PGOU de Málaga a su accionista A.D.I.F.. Actualmente, la Sociedad ha finalizado las obras ejecutadas en la parcela R-1 y está comercializando las tres fases y los anexos desarrollados en esta parcela.

Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.: Se trata de una sociedad participada en un 52% por Inmobiliaria del Sur, S.A. y en un 48% por "Inmobiliaria Acinipo, S.A." (del Grupo Unicaja). Esta Sociedad cuenta con un solar para desarrollar una promoción en El Puerto de Santa María (Cádiz) y otro solar de uso terciario en Mairena del Aljarafe (Sevilla).

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

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

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

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

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

Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.: Sociedad participada 100% por Inmobiliaria del Sur, S.A. cuyo objeto social exclusivo es la adquisición mediante contrato de permuta de finca por obra futura de las parcelas MAB. 1.3., MAB 1.2. y UH-3, en el término municipal de Dos Hermanas (Sevilla) y el desarrollo sobre las mismas de una promoción inmobiliaria, que incluye su construcción, comercialización, venta y entrega a los compradores y adjudicatarios de las mismas.

En el ejercicio 2011, se produjo la liquidación y disolución de la sociedad participada “Lusandal Sociedad Inmobiliaria, S.A.”, participada por la Sociedad en un 55% del capital social de la misma y con una inversión total de 27 miles de euros, íntegramente deteriorada a la fecha de la liquidación.

Las restantes sociedades filiales no han mantenido actividad alguna en el ejercicio 2012.

Las cuentas del ejercicio 2012 y 2011 adjuntas por ser las individuales de Inmobiliaria del Sur, S.A. no recogen los efectos de la consolidación del Grupo. En los ejercicios 2012 y 2011, de acuerdo con la normativa vigente los Administradores de Inmobiliaria del Sur, S.A. han preparado las cuentas anuales consolidadas del Grupo conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, cuentas consolidadas que desde el ejercicio 2005 se formulan conforme a estos estándares. A continuación se presenta un resumen de las mismas:

Ejercicio 2012-

	Miles de Euros	
	Inmobiliaria del Sur	Consolidado NIIF-UE
Activo no corriente	156.389	147.968
Activo corriente	111.202	145.263
Total activo	267.591	293.231
Capital y reservas	98.809	98.117
Pérdidas y ganancias	(16.895)	(18.077)
Acciones propias	(7.387)	(8.851)
Dividendo a cuenta	-	-
Ajustes por cambios de valor	(35)	(35)
Patrimonio atribuible a Sociedad Dominante	74.492	71.154
Socios externos	-	-
Total Patrimonio	74.492	71.154
Acreedores no corrientes	114.974	124.781
Acreedores corrientes	78.125	97.296
Total pasivo y patrimonio	267.591	293.231

Ejercicio 2011-

	Miles de Euros	
	Inmobiliaria del Sur	Consolidado NIIF-UE
Activo no corriente	153.540	143.270
Activo corriente	160.044	191.582
Total activo	313.584	334.852
Capital y reservas	95.998	96.004
Pérdidas y ganancias	5.132	4.364
Acciones propias	(6.915)	(8.379)
Dividendo a cuenta	(1.188)	(1.188)
Ajustes por cambios de valor	(40)	(40)
Patrimonio atribuible a Sociedad Dominante	92.987	90.761
Socios externos	-	-
Total Patrimonio	92.987	90.761
Acreeedores no corrientes	77.185	88.923
Acreeedores corrientes	143.412	155.168
Total pasivo y patrimonio	313.584	334.852

d) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-

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

	Miles de euros	
	2012	2011
Clientes por ventas	712	136
Clientes por prestación de servicios	2.176	1.492
Efectos comerciales a cobrar	437	564
Clientes de dudoso cobro	920	903
Grupo (Véase Nota 17)	7.127	5.336
Deudores diversos y personal	2.173	2.160
Activos por impuestos corrientes (Véase Nota 14)	290	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Véase Nota 14)	537	137
Deterioros	(920)	(903)
Total	13.452	9.825

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 2012 se habían producido impagos a su vencimiento de estos efectos por importe de 15 miles de euros (5 miles de euros en 2011), si bien la Sociedad no considera deterioro en este saldo dado que no se ha producido la entrega de los bienes.

El saldo de "Clientes por prestaciones de servicios" corresponde a la facturación de la actividad de arrendamiento de inmuebles que se encuentra pendiente de cobro al 31 de diciembre de 2012 y sobre la que no existen dudas de su cobrabilidad al tratarse, principalmente de la facturación del último mes del ejercicio y recibos pendientes de pequeños importes del ejercicio 2012 de diferentes arrendatarios que generalmente no presentan problemas de cobrabilidad.

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

El importe de "Deudores diversos" recoge principalmente la cuenta a cobrar derivada de los derechos reconocidos a la Sociedad en virtud de sentencias firmes y ejecutables dictadas por el Tribunal Supremo. Además, la Sociedad registra en este epígrafe las cuentas a cobrar por importe de 316 miles de euros, originadas por las cuotas de comunidad de los inmuebles arrendados y repercutidas a sus inquilinos que no presentan problemas de cobrabilidad.

Durante el ejercicio 2012, la Sociedad ha registrado deterioros por un importe de 27 miles de euros en concepto de provisión, frente a la dotación de deterioro en 2011 por importe de 328 miles de euros. Así mismo durante el ejercicio 2012 ha aplicado provisión por cobros por importe de 9 miles de euros (41 miles de euros por cobros y de 6 miles de euros por fallidos en 2011) (véase nota 16-d).

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

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

9. Instrumentos financieros derivados y a valor razonable

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

En los ejercicios 2012 y 2011 los únicos derivados que la Sociedad posee son derivados de tipo de interés.

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

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

- Los valores razonables de activos y pasivos financieros con los términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinarán con referencia a los precios cotizados en el mercado.
- El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.
- Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés (Swaps o IRS), la Sociedad utiliza un modelo propio de valoración de IRS, utilizando como inputs las curvas de mercado de Euribor y

Swaps a largo plazo, para la determinación del valor razonable de las estructuras de derivados de tipos de interés. Para la determinación del valor razonable de los Collar y combinaciones de opciones, la Sociedad utiliza el modelo de valoración de opciones de Black & Scholes y sus variantes, utilizando a tal efecto las volatilidades de mercado para los strikes y vencimientos de dichas opciones.

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

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

	Miles de euros			Total
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	
Activos-Instrumentos Financieros	813	-	-	813
Pasivos-Instrumentos Financieros Derivados	-	(51)	-	(51)

Derivados de Tipos de Interés-

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

Los derivados sobre tipos de interés contratados por la Sociedad y vigentes al 31 de diciembre de 2012 y sus valores razonables al 31 de diciembre de 2012 son los siguientes:

Sociedad	Instrum.	Vencimiento	Nominal (Miles de euros)	Valor Razonable (Miles de Euros)	Tipo Fijo	Nominal Pte. 2013 (Miles de euros)	Tipo variable
Inmobiliaria del Sur	Collar	14/05/2014	12.000	(51)	6.00%-2,75%	2.250	Euribor 3 meses
Total			12.000	(51)	-	2.250	

El valor razonable de los derivados vigentes al 31 de diciembre de 2011 figuraba por importe de 83 miles de euros en el pasivo del balance de situación a dicha fecha.

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

El movimiento del valor razonable de los instrumentos financieros derivados, registrados en los epígrafes “Deudas a largo plazo-Derivados” y “Deudas a corto plazo-Derivados” del pasivo del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2012 y 2011 ha sido:

	Miles de Euros
Saldo al 31-12-2010	2.229
Aumento contra patrimonio neto (parte efectiva de la cobertura)	24
Aumentos contra pérdidas y ganancias (parte no efectiva de la cobertura)	14
Disminución contra pérdidas y ganancias (discontinuidades de la cobertura)	(88)
Disminuciones por pago de liquidaciones	(2.096)
Saldo al 31-12-2011	83
Aumento contra patrimonio neto (parte efectiva de la cobertura)	20
Aumentos contra pérdidas y ganancias (parte no efectiva de la cobertura)	1
Disminución contra pérdidas y ganancias (discontinuidades de la cobertura)	(10)
Disminuciones por pago de liquidaciones	(43)
Saldo al 31-12-2012	51

Por otra parte, el movimiento del epígrafe “Ajustes por cambios de valor-Operaciones de cobertura” del Patrimonio Neto del balance de situación en los ejercicios 2012 y 2011 ha sido:

	Miles de Euros
Saldo al 31-12-2010	(1.026)
Aumentos contra pasivo (parte efectiva de la cobertura)	(24)
Aumentos contra pérdidas y ganancias (devengo de intereses, liquidaciones y discontinuidades de la cobertura)	1.430
Efecto impositivo	(420)
Saldo al 31-12-2011	(40)
Aumentos contra pasivo (parte efectiva de la cobertura)	(20)
Aumentos contra pérdidas y ganancias (devengo de intereses, liquidaciones y discontinuidades de la cobertura)	27
Efecto impositivo	(2)
Saldo al 31-12-2012	(35)

Dichas Relaciones de Cobertura eran en ejercicios anteriores altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación. En consecuencia, la Sociedad acumula en Patrimonio Neto el cambio de valor razonable de los Instrumentos Financieros Derivados, por su parte efectiva, que a 31 de diciembre de 2012 asciende a un importe -35 miles de euros (-40 miles de euros al 31 de diciembre de 2011).

Durante el ejercicio 2012, se ha registrado en Patrimonio Neto un importe neto de -22 miles de euros (-444 miles de euros en el ejercicio 2011) y se ha procedido a reciclar de Patrimonio Neto a Gasto de intereses un importe de 27 miles de euros (1.430 miles de euros en el ejercicio 2011), a medida que se registraban los intereses de los pasivos financieros que estaban siendo cubiertos según las relaciones de cobertura designadas.

Las ineficiencias reconocidas en la cuenta de pérdidas y ganancias derivadas de la cobertura de flujos de efectivo ascienden a 1 miles de euros al 31 de diciembre de 2012, con el siguiente detalle:

	Miles de euros		
	Nominal	Valor razonable	Ineficiencia
Collar	12.000	51	1
	-	51	1

Análisis de sensibilidad al tipo de interés

Las variaciones de valor razonable de los derivados de tipo de interés contratados por la Sociedad dependen de la variación de la curva de tipos de interés del Euribor y de los Swaps a largo plazo. El valor razonable de dichos derivados, a 31 de diciembre de 2012, es de -51 miles de euros (-83 miles de euros en el ejercicio 2011).

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable a 31 de diciembre de 2012 y 2011) de los valores razonables de los derivados ante cambios en la curva de tipos de interés del euro (en miles de euros):

Sensibilidad (en miles de euros)	31.12.2012	31.12.2011
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	11	33
-0,5% (descenso en la curva de tipos)	(11)	(34)

El análisis de sensibilidad muestra que los derivados de tipos de interés registran disminuciones de su valor razonable negativo ante movimientos al alza de los tipos de interés ya que los tipos de interés futuros se situarían cercanos del tipo fijado con el IRS ó la nada superior del Collar, y por tanto, la Sociedad estaría cubierta ante movimientos de tipos de interés al alza. Ante movimientos de los tipos a la baja, el valor razonable negativo de dichos derivados se vería incrementado.

A pesar de haber sido designados como cobertura contable, debido a las relaciones de coberturas discontinuadas y a su vencimiento en el ejercicio 2013 la variación de valor razonable de este derivado que se registraría en Patrimonio Neto sería de un 70%. El restante 30% impactaría en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Adicionalmente, la Sociedad ha realizado el análisis de sensibilidad para los importes de deuda financiera a tipo variable, arrojando la conclusión de que un aumento en un 0,5% de los tipos de interés haría fluctuar el importe del gasto financiero en 807 miles de euros. Al tener los derivados de tipos de interés contratados, dicha sensibilidad se vería disminuida parcialmente en un nominal correspondiente a 2.250 miles de euros de esa deuda financiera (dicho importe corresponde al nocional vivo de los derivados vigentes a 31 de diciembre de 2012).

Políticas de gestión de riesgos

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

a) *Riesgo de tipo de interés-*

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

Durante el ejercicio 2011, se produjeron los vencimientos de los instrumentos financieros de cobertura IRS, que se contrataron al objeto de gestionar la exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. En este sentido, los Administradores de la Sociedad decidieron no contratar nuevos instrumentos financieros de cobertura, referenciado la deuda financiera principalmente a tipos de interés variables (Euribor).

La estructura de riesgo financiero al 31 de diciembre de 2012 es la siguiente: de la deuda financiera a esta fecha, que asciende a 163.994 miles de euros, 2.250 miles de euros corresponden a financiación referenciada a tipo de interés variable protegido por instrumentos financieros derivados (collar), 2.631 miles de euros corresponden a financiación referenciada a tipo fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor).

b) *Riesgo de liquidez-*

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

La siguiente tabla detalla el análisis de la liquidez de la Sociedad para sus instrumentos financieros derivados. El cuadro se ha elaborado a partir de los flujos netos efectivos sin descontar. Cuando dicha liquidación (a cobrar o a pagar) no es fija, el importe ha sido determinado con los implícitos calculados a partir de la curva de tipos de interés.

	Miles de euros				
	Menos de 1 Mes	1-3 Meses	3 Meses - 1 Año	1-5 Años	+ 5 Años
Collar de tipo de interés	-	(16)	(30)	(5)	-
TOTAL	-	(16)	(30)	(5)	-

La situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. Este hecho, unido a la alta exposición del sistema financiero español a los activos relacionados con el sector inmobiliario, se ha traducido en un endurecimiento de las condiciones de financiación al sector y en mayores restricciones de acceso a la misma, que han provocado graves problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector.

La Sociedad ha hecho frente a este paulatino deterioro del sector y al endurecimiento de las condiciones financieras, gracias a su bajo endeudamiento (LTV del 33,07%), su capacidad para generar recursos y su fuerte vocación patrimonialista, con una cartera de inmuebles destinados a arrendamiento y uso propio, con un valor de mercado a 31 de diciembre de 2012 de 376.855 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2012 se encontraba en un 55,21% libre de cargas y gravámenes.

No obstante lo anterior, la Sociedad puso en marcha a finales del ejercicio 2011 un proceso de reestructuración de su modelo financiero que ha concluido durante el ejercicio 2012 y por el que la Sociedad ha transformado su financiación corporativa, que hasta el ejercicio 2011 se encontraba instrumentada en préstamos personales a medio plazo y pólizas de crédito a corto plazo, en préstamos a largo plazo con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias.

Adicionalmente es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- A 31 de diciembre de 2012 la Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 11.851 miles de euros (24.712 miles de euros en el ejercicio 2011) y el importe de los activos realizables a corto plazo que figuran en el balance de situación adjunto es superior a los obligaciones a corto plazo.
- Los compromisos contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2012 ascienden a 5.324 miles de euros (10.358 miles de euros en el ejercicio 2011).
- El endeudamiento neto de la Sociedad, en porcentaje sobre el valor de tasación de la inversión en inmuebles de uso propio y para arrendamiento y las existencias a coste, (GAV), asciende al 33,07%.
- La Sociedad puede disponer de cantidades adicionales a las dispuestas a 31 de diciembre de 2012 de préstamos hipotecarios para financiar la ejecución de las obras, por importe de 22.426 miles de euros, de los cuales 11.221 miles de euros corresponden a disposiciones pendientes por certificaciones de obra, y 11.205 miles de euros corresponden a disposiciones vinculadas a entrega de viviendas.
- Dispone así mismo de terrenos y solares y promociones cuyo valor de coste y valor de mercado asciende a 21.958 miles de euros libre de cargas y gravámenes y sin financiación asociada.
- Tras la finalización del proceso de transformación del modelo financiero y con toda su financiación corporativa convertida en financiación a largo plazo, la Sociedad mantiene aproximadamente un porcentaje del 55,21% de sus inmuebles destinados a arrendamiento y uso propio, cuyo valor de mercado a 31 de diciembre de 2012 asciende a 208.077 miles de euros, libre de cargas y gravámenes.

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

Respecto a la estructura de capital que la Sociedad aún tiene establecida al 31 de diciembre de 2012, se compone básicamente de deudas con entidades de crédito registradas en los epígrafes "Pasivo no corriente" por importe de 101.114 miles de euros (Nota 13) y "Pasivo corriente" por importe de 62.880 miles de euros (Nota 13). A la fecha actual, la Sociedad no tiene deuda financiera sujeta al cumplimiento de covenants contractuales o covenants financieros, al haberse cancelado, para su transformación en operaciones nuevas, los contratos que las incluían al 31 de diciembre de 2011.

c) Riesgo de crédito-

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

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

d) Riesgo de tipo de cambio-

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

10. Existencias

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

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

El movimiento experimentado por las distintas partidas que componen el epígrafe de existencias durante el ejercicio 2011 ha sido el siguiente:

	Miles de euros				
	31/12/2010	Adiciones	Retiros	Trasposos (Nota 6)	31/12/2011
Terrenos y solares	46.360	4.281	-	(3.757)	46.884
Obra en curso de construcción de ciclo corto	16.725	8.381	-	(13.532)	11.574
Obra en curso de construcción de ciclo largo	6.796	-	-	(3.039)	3.757
Edificios construidos	57.857	443	(16.466)	19.647	61.481
Deterioro de terrenos y solares	(940)	(17)	-	-	(957)
Deterioro de obra en curso	-	(326)	-	-	(326)
Deterioro de edificios construidos	-	(1.339)	-	-	(1.339)
Anticipos de proveedores	8	-	(1)	-	7
Total	126.806	11.423	(16.467)	(681)	121.081

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

A 31 de diciembre de 2012 y 2011, dentro del epígrafe de "Existencias" se incluyen viviendas afectadas por hipotecas en garantía de préstamos subrogables por diversas entidades financieras, hipotecas en las que, en su momento, se subrogarán los futuros compradores. El coste total de las viviendas cuyos préstamos se encontraban pendientes de subrogación al cierre del ejercicio asciende a, aproximadamente, 51.173 y 74.223 miles de euros en 2012 y 2011, respectivamente.

El importe de gastos financieros correspondientes a financiación específica y genérica registrado como coste de las existencias a 31 de diciembre de 2012 y 2011 asciende a 4.009 y 4.137 miles de euros, respectivamente.

Los compromisos de venta de promociones contraídos por la Sociedad con clientes al 31 de diciembre de 2012, sobre los cuales no existen dudas sobre su formalización en escrituras públicas de compraventa ascienden a 5.324 miles de euros, de los cuales 1.130 miles de euros se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe “Anticipos de clientes-Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a corto plazo” del pasivo del balance de situación adjunto.

La Sociedad tiene registrado en el epígrafe “Existencias-Terrenos y solares” un importe total bruto que asciende a 46.244 miles de euros. Para explicar las evidencias tomadas y concluir que el valor neto realizable o valor de mercado es superior al coste, se ha efectuado un doble análisis en función de la situación y fecha de compra de los suelos:

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

Se han realizado tasaciones y valoraciones sobre terrenos y solares principalmente a diciembre de 2012, cuyo coste a 31 de diciembre de 2012, asciende a 43.287 miles de euros. En todos los casos, las tasaciones han sido realizadas por tasadores homologados e inscritos en el Registro del Banco de España. El método de valoración empleado ha sido el residual dinámico. Como consecuencia de dichas tasaciones y valoraciones la Sociedad ha dotado provisión por deterioro en el ejercicio 2012 de 9.899 miles de euros (17 miles de euros en 2011).

- *Existencias que no han sido objeto de tasación externa*

El importe de los terrenos y solares para los que no se ha estimado necesario realizar una valoración a 31 de diciembre de 2012 asciende a 2.957 miles de euros y se corresponden principalmente a suelos y solares adquiridos por la Sociedad con anterioridad al ejercicio 2000. En este sentido, la Sociedad ha realizado el “Test de deterioro” sobre dichos terrenos y solares, estimando los costes a incurrir hasta la terminación de la promoción y el precio de venta a la finalización de la misma. En este sentido, la Sociedad dispone de referencias válidas de precio de venta al tratarse en la mayor parte de los casos de suelos en los que la Sociedad ha desarrollado ya promociones. Adicionalmente, este cálculo ha sido sometido a un test de estrés mediante la reducción de los precios de venta en un 10%, alargamiento del periodo de comercialización en tres años y utilizando tasas de descuento de mercado, concluyéndose que el precio de compra del suelo soporta este test de estrés.

En opinión de los Administradores de la Sociedad y en relación con las promociones en curso y edificios construidos, la Sociedad ha estimado necesario para determinadas promociones en curso y construidas registrar en el ejercicio 2012 una provisión por deterioro por importe de 6.308 miles de euros en base al análisis de recuperabilidad del coste incurrido en las mismas sometiéndose a un test de estrés mediante reducción de precios y alargamiento del periodo de comercialización. Finalmente, la sociedad dispone de tasaciones de las promociones en curso y edificios construidos más relevantes que refrendan las conclusiones del análisis realizado.

11. Patrimonio Neto y Fondos Propios

Capital social-

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

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

Hasta el 31 de diciembre de 2006, la totalidad de la acciones de la Sociedad cotizaban en el mercado de corros de la Bolsa de Valores de Madrid.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad de fecha 24 de junio de 2006 acordó autorizar al Consejo de Administración para solicitar la admisión a cotización de las acciones de la Sociedad en la Bolsa de Valores de Valencia, y una vez admitidas a cotización solicitar la admisión a cotización de las acciones en el mercado continuo bajo la modalidad de contratación de Valores con fijación de precios únicos "fixing".

Con fecha 7 de febrero de 2007, la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Valencia admitió a cotización las acciones de la Sociedad y finalmente la Comisión Nacional del Mercado de Valores, con fecha 11 de octubre de 2007 decidió la integración de las acciones de la Sociedad en el sistema de interconexión bursátil.

La Sociedad está cotizando en el sistema de interconexión bursátil en la modalidad "fixing" desde el día 5 de noviembre de 2007.

La Junta General de Accionistas celebrada el 5 de mayo de 2012, 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:	30 euros
Plazo de duración:	12 meses

La Junta General de Accionistas celebrada el 28 de mayo de 2011, 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:	50 euros
Plazo de duración:	12 meses

A 31 de diciembre de 2012 y 2011, empresas vinculadas a Inmobiliaria del Sur, S.A. mantenían en su cartera las siguientes acciones:

Empresas	Número de Acciones	
	2012	2011
Parking Insur, S.A.	378.756	378.756
Cominsur, S.A.	70.654	70.654
Coopinsur, S.A.	40.626	40.626
Total	490.036	490.036

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

Empresas	Euros	
	2012	2011
Parking Insur, S.A.	2,871	2,871
Cominsur, S.A.	2,916	2,916
Coopinsur, S.A.	4,190	4,190

Según la información de la que disponen los Administradores de Inmobiliaria del Sur, S.A., ninguna sociedad accionista, excepto Inversiones Agrícolas Industriales y Comerciales, S.L. (con el 11,06% a 31 de diciembre de 2012), posee directamente participaciones superiores al 10% del capital social.

Reserva legal-

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

Al cierre del ejercicio 2012 esta reserva se encontraba completamente constituida.

Reserva estatutaria-

De acuerdo con lo establecido en los Estatutos Sociales debe destinarse a Reservas estatutarias el 10% del resultado del ejercicio.

Acciones Propias-

Al amparo de la Circular 3/2007, de 19 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y con el objetivo único de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de sus acciones y dentro de los límites establecidos en la autorización otorgada por la Junta General de Accionistas para la adquisición de acciones propias, con fecha 6 de febrero de 2008 la Sociedad suscribió con Mediación Bursátil, S.V., S.A., un contrato de liquidez para la realización de operaciones de compra y venta de acciones propias de la Sociedad. Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad posee 461.304 acciones propias representativas del 3,30% de su capital social (368.726 acciones en 2011).

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

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

Al cierre del ejercicio 2011 la Sociedad tenía en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de acciones	Valor nominal (euros)	Precio medio de adquisición (euros)	Coste total de adquisición (miles de euros)
Acciones propias al cierre del ejercicio 2011	368.726	2	18,75	6.915

12. Provisiones largo plazo

El movimiento y la composición de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre del 2011 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Provisiones Para Impuestos	Provisiones por Responsabilidades	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2010	172	946	1.118
Dotaciones del ejercicio	38	1.100	1.138
Excesos	(15)	-	(15)
Aplicaciones por pago	(12)	-	(12)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	183	2.046	2.229
Dotaciones del ejercicio	120	5.442	5.562
Excesos	(16)	-	(16)
Aplicaciones por pago	(51)	(10)	(61)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	236	7.478	7.714

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

13. Deudas a largo y corto plazo

a) Pasivos financieros a largo plazo-

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

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

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	Total
Débitos y partidas a pagar Derivados	68.169	-	1.013	69.182
	-	-	83	83
Total	68.169	-	1.096	69.265

b) Pasivos financieros a corto plazo-

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

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

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	Total
Débitos y partidas a pagar	125.630	-	1.570	127.200
Total	125.630	-	1.570	127.200

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

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

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

Del importe de los préstamos hipotecarios dispuestos a 31 de diciembre de 2012, sólo 10.169 miles de euros tienen vencimiento en el ejercicio 2013. Por otro lado, del total de los préstamos hipotecarios dispuestos, 35.991 miles de euros corresponden a inmuebles pendientes de entrega y subrogación por parte de los compradores, 22.437 miles de euros a préstamos hipotecarios sobre solares y 100.928 miles de euros a préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias.

La composición de los epígrafes "Deudas con entidades de crédito" corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2011 es la siguiente:

	Miles de euros				
	Límite	Corriente		No corriente	Total
		Vencimiento a corto plazo	Vencimiento a largo plazo		
Pólizas de crédito	48.525	32.532	-	13.087	45.619
Préstamos hipotecarios subrogables	85.662	2.730	56.864	-	59.594
Préstamos hipotecarios sobre solares	25.267	7.262	18.005	-	25.267
Préstamos hipotecarios sobre inversiones Inmobiliarias	20.805	61	-	20.744	20.805
Otros préstamos	42.099	7.761	-	34.338	42.099
Intereses devengados no vencidos	-	415	-	-	415
	222.358	50.761	74.869	68.169	193.799

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

Ejercicio 2012-

Año	Miles de Euros		
	No corriente	Corriente con vencimiento a largo plazo	Total
2014	5.610	8.776	14.386
2015	6.658	13.337	19.995
2016	7.420	2.924	10.344
2017	4.569	2.725	7.294
2018 y siguientes	76.857	22.285	99.142
	101.114	50.047	151.161

Ejercicio 2011-

Año	Miles de Euros		
	No corriente	Corriente con vencimiento a largo plazo	Total
2013	21.232	9.330	30.562
2014	8.471	9.841	18.312
2015	7.360	10.010	17.370
2016	6.285	4.007	10.292
2017 y siguientes	24.824	41.681	66.502
	68.169	74.869	143.038

El importe de los gastos financieros devengados por los préstamos hipotecarios durante los ejercicios 2012 y 2011 han ascendido a 7.491 y 3.137 miles de euros, respectivamente.

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

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

	2012		2011	
	Importe	%	Importe	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	8.478	48,94%	10.227	66,86%
Resto	8.845	51,06%	5.068	33,14%
Total pagos del ejercicio	17.323	100%	15.295	100%
PMPE (días) de pagos	74,76	-	23,26	-
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	70	-	193	-

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

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

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

14. Administraciones Públicas y Situación Fiscal

a) Saldos corrientes con las Administraciones Públicas-

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

Saldos deudores

	Miles de Euros	
	2012	2011
Hacienda Pública deudora por IS	290	-
Hacienda Pública IVA soportado diferido	537	137
Total	827	137

Saldos acreedores

	Miles de Euros	
	2012	2011
Pasivos por impuestos corrientes	-	1.579
Hacienda Pública IVA repercutido diferido	517	10
Hacienda Pública Acreedor por IVA	792	1.521
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	107	101
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	60	53
Total	1.476	3.264

La Ley 7/2012, de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones y lucha contra el fraude modificó la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, añadiendo una nueva letra f) al número 2º del apartado Uno del artículo 84, en el que se incluye como un nuevo supuesto de inversión del sujeto pasivo a las certificaciones de obra, entre otros, de contratos directamente formalizados por el promotor y el contratista o por el contratista principal u otros subcontratistas, que tengan por objeto la urbanización de terrenos o la construcción de edificaciones. La mayor parte del saldo acreedor registrado en el epígrafe "Hacienda Pública IVA repercutido diferido" se corresponde con el IVA de las certificaciones de obra con inversión del sujeto pasivo pendientes de devengo al estar aún pendientes de pago conforme a lo establecido en el artículo 75 de la Ley del IVA.

El saldo deudor registrado en el epígrafe "Hacienda Pública IVA soportado diferido" se corresponde principalmente con el IVA soportado de esas mismas certificaciones de obra cuyo devengo está igualmente diferido al pago de las referidas certificaciones conforme a lo establecido en el artículo 75 de la Ley del IVA.

b) Conciliación resultado contable y base imponible fiscal-

El grupo formado por Inmobiliaria del Sur, S.A., como sociedad dominante y Parking Insur, S.A., Inversiones Sevillanas, S.A.I., Coopinsur, S.A., Cominsur, S.A., IDS Andalucía Patrimonial, S.L., IDS Huelva Patrimonial, S.L., IDS Córdoba Patrimonial, S.L. y Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L. como sociedades dependientes, tributa en Régimen de Consolidación Fiscal.

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

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(24.053)
Diferencias permanentes -	669	-	669
Diferencia temporales-			
Con origen en el ejercicio	13.382	(127)	13.255
Con origen en ejercicios anteriores	244	-	244
Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C.	217	-	217
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	-
Base imponible fiscal individual	14.512	(127)	(9.668)
Variaciones derivadas de la consolidación fiscal	12	(1.208)	(1.196)
	12	(1.208)	(1.196)
Base imponible del grupo fiscal	14.524	(1.335)	(10.864)

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2011 es la siguiente:

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			6.688
Diferencias permanentes -	671	-	671
Diferencia temporales-			
Con origen en el ejercicio	-	(127)	(127)
Con origen en ejercicios anteriores	3.789	-	3.789
Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C.	-	(157)	(157)
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	-
Base imponible fiscal individual	4.460	(284)	10.863
Variaciones derivadas de la consolidación fiscal	-	(504)	(504)
	-	(504)	(504)
Base imponible grupo fiscal antes compensación BIN	4.460	(788)	10.360
Compensación bases imponibles negativas	-	(4)	(4)
Base imponible grupo fiscal	4.460	(792)	10.356

c) Impuestos reconocidos en el Patrimonio neto-

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

Ejercicio 2012

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Por impuesto corriente-	-	-	-
Total impuesto corriente	-	-	-
Por impuesto diferido-			
Operaciones de cobertura	(3)	-	(3)
Total impuesto diferido	(3)	-	(3)
Total impuesto reconocido directamente en Patrimonio	(3)	-	(3)

Ejercicio 2011

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Por impuesto corriente-			
Total impuesto corriente	-	-	-
Por impuesto diferido-			
Operaciones de cobertura	(420)	-	(420)
Total impuesto diferido	(420)	-	(420)
Total impuesto reconocido directamente en Patrimonio	(420)	-	(420)

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

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

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

	Miles de euros	
	2012	2011
Resultado contable antes de impuestos	(24.053)	6.688
Cuota al 30%	7.216	(2.006)
Impacto diferencias temporarias	-	-
Deducciones:	143	652
Por doble imposición	119	368
Por reinversión	24	284
Compensación bases imponibles negativas:	-	-
Diferencias permanentes	(201)	(202)
Total (gasto)/ingreso por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	7.158	(1.556)

La Sociedad se ha acogido a la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios (por venta de inversiones inmobiliarias del ejercicio 2011) previsto en el artículo 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, habiendo ascendido la base de la deducción realizada en el ejercicio 2012 a 199 miles de euros. El Grupo fiscal ha reinvertido el importe acogido a la deducción por reinversión dentro del plazo legal. La Sociedad se acogió asimismo a la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios en ejercicios anteriores, ascendiendo el importe de la base de la deducción en cada uno de los ejercicios anteriores a: 2011 (2.367 miles de euros), 2010 (5.403 miles de euros), 2009 (5.861 miles de euros), 2008 (2.069 miles de euros) 2007 (6.173 miles de euros), 2006 (226 miles de euros), 2005 (127 miles de euros), y 2004 (671 miles de euros). El Grupo Fiscal ha reinvertido el importe acogido a la deducción de estos ejercicios dentro de los plazos legalmente establecidos.

e) Desglose del gasto por impuesto sobre sociedades-

El desglose del gasto por impuesto sobre sociedades en 2012 y 2011 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2012	2011
Impuesto corriente:		
Por operaciones continuadas	11.276	(505)
Impuesto diferido:		
Por operaciones continuadas	(4.118)	(1.051)
Total gasto por impuesto	7.158	(1.556)

f) Activos por impuesto diferido registrados-

El detalle del saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Diferencias temporarias (Impuestos anticipados):		
Deterioros de instrumentos de patrimonio	2.722	883
Operaciones de cobertura	15	21
Gastos financieros no deducibles 2012	2.180	-
Deducciones y bonificaciones pendientes de aplicar	25	-
Bases Imponibles Negativas	3.259	-
Total activos por impuesto diferido	8.201	904

La Sociedad registra en este epígrafe principalmente, un importe de 2.722 miles de euros, en relación al activo por impuesto diferido por deterioros en instrumentos financieros de las sociedades participadas. Adicionalmente, la Sociedad tiene registrado un importe de 2.180 miles de euros en relación a la limitación en la deducibilidad de los gastos financieros en el impuesto sobre sociedades en base a el Real Decreto-ley 12/2012, de 30 de marzo, por el que se introducen diversas medidas tributarias y administrativas dirigidas a la reducción del déficit público, entre otras medidas, una nueva redacción del artículo 20 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, así como la posterior resolución de la Dirección General de Tributos de fecha 16 de julio de 2012. En este sentido, dicho importe de 2.180 miles de euros se corresponde con el activo por impuesto diferido del Grupo fiscal, del cual un importe de 2.176 miles de euros han sido asignados a Inmobiliaria del Sur, S.A. y el resto por importe de 4 miles de euros han sido asignados al resto de las sociedades dependientes del Grupo fiscal.

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

Al cierre del ejercicio 2012, el vencimiento de las bases imponibles negativas pendientes de compensar registradas en el balance de situación adjunto era el siguiente:

	Miles de Euros	Vencimiento
Bases imposables negativas:		
Base del ejercicio 2012	10.864	2030
Total	10.864	-

g) Pasivos por impuesto diferido registrados-

El detalle del saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Diferencias temporarias (Impuestos diferidos):		
Libertad de amortización. Ley 2/1985	338	351
Libertad de amortización. Ley 4/2008	2.272	2.322
Amortización acelerada	930	891
Diferimiento de reinversión	224	234
Operaciones a plazo	318	318
1ª aplicación del N.P.G.C.	304	370
Total pasivos por impuesto diferido	4.386	4.486

La Sociedad tiene diversos elementos de su inmovilizado acogidos al beneficio de amortización acelerada previsto en el Real-Decreto Ley 3/1993, consistente en que la amortización fiscal de estos elementos será 1,5 veces el coeficiente máximo previsto en las tablas de amortización fiscal vigentes. La Sociedad registra el efecto impositivo del exceso de amortización fiscal sobre amortización contable con abono al epígrafe de "Pasivos por impuesto diferido", dado que la finalización de la amortización fiscal y por tanto la reversión del impuesto diferido se producirá en un plazo superior a 1 año. El importe registrado en concepto de pasivo por impuesto diferido en relación a lo previsto en el Real Decreto Ley 3/1993 asciende a 930 y 891 miles de euros al 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente.

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

h) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras-

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2008 (2007 para el ejercicio 2011) y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2009 (2008 para el ejercicio 2011) y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

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

Las fianzas recibidas en operaciones de arrendamiento de inmuebles ascienden, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, a 1.106 y 1.013 miles de euros, respectivamente que se encuentran clasificadas en el epígrafe "Deudas a largo plazo- otros pasivos financieros" del pasivo no corriente del balance adjunto.

Por otra parte, las fianzas constituidas por la Sociedad en este tipo de operaciones registradas en el epígrafe "Inversiones financieras" del activo no corriente del balance de adjunto, ascienden a 1.035 y 995 miles de euros (Nota 8) en 2012 y 2011, respectivamente.

16. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios-

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2012 y 2011 correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad es como sigue:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Ventas de inmuebles	33.226	24.105
Arrendamiento de inmuebles	13.239	14.894
Ingresos por construcción	6.405	212
Ingresos de gestión	472	232
Total Importe neto de la cifra de negocios	53.342	39.443

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad mantiene una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 5.324 miles de euros, que no han sido registrados como ingresos por ventas por no haberse transmitido la propiedad de los inmuebles. Las cantidades entregadas por los clientes o registradas como deudores, a cuenta de las ventas (en contrato privado) mencionadas, ascienden a 1.130 miles de euros al 31 de diciembre de 2012, y tienen como contrapartida el epígrafe de "Acreedores comerciales-Anticipos de clientes" del balance de situación adjunto del ejercicio 2012.

La totalidad de las preventas suscritas por la Sociedad al 31 de diciembre de 2012 se encuentran sujetas a cláusulas de indemnización por demora. En este sentido, la Dirección de la Sociedad no ha estimado impacto negativo alguno por este concepto en las cuentas anuales, al no existir ni estar previstos retrasos en la fecha de entrega de las promociones actualmente en curso, ninguna de las cuales ha sido paralizada por la Sociedad.

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

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

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

b) Aprovisionamientos-

La composición del saldo de este epígrafe del debe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2012 y 2011 adjunta, se presenta a continuación:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Compras y adiciones de terrenos y solares	595	2.673
Trabajos realizados por terceros en obras	10.266	9.511
Variación de existencias de terrenos y solares	640	(284)
Pérdidas por deterioro de terrenos y solares	9.899	17
Otros aprovisionamientos	(9)	(19)
Total aprovisionamientos	21.391	11.898

c) Gastos de personal-

La composición del saldo de gastos de personal de los ejercicios 2012 y 2011 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Sueldos y salarios y asimilados	2.555	2.774
Seguridad social a cargo de la empresa	573	544
	3.128	3.318

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

Los movimientos habidos en las diferentes provisiones para operaciones de tráfico durante el ejercicio 2012 y 2011 se presentan a continuación:

Ejercicio 2012

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

Ejercicio 2011

	Miles de Euros		
	Deterioro de Deudores	Provisión para Obras	Total
Saldo inicial	622	5	627
Dotaciones	328	124	452
Aplicaciones	(47)	(109)	(156)
Excesos	-	-	-
Saldo final	903	20	923

Por tanto, el epígrafe “Pérdidas, deterioro y variación de provisiones de operaciones comerciales” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 presenta el siguiente desglose:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Dotación a la provisión por operaciones comerciales	90	124
Exceso a la provisión por operaciones comerciales	(20)	(109)
Pérdidas de créditos comerciales incobrables	46	-
Dotación deterioro de deudores	26	328
Excesos deterioro de deudores	(9)	(10)
Total	133	333

e) *Ingresos y gastos financieros-*

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

	Miles de euros	
	2012	2011
Ingresos financieros:		
Dividendos	410	1.249
Otros ingresos financieros	868	878
	1.278	2.127
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos, pólizas y otros conceptos	(8.661)	(7.646)
Intereses de deudas, otras partes vinculadas	(54)	-
Impactos de coberturas	(48)	(3.206)
Gastos financieros capitalizados en existencias	407	519
Gastos financieros capitalizados en inmovilizado	-	9
	(8.356)	(10.324)
Neto	(7.078)	(8.197)

17. Deudas y transacciones con empresas del grupo

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

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

El detalle de estos epígrafes del balance de situación al 31 de diciembre de 2011 adjunto es el siguiente:

	Miles de Euros					
	Activo			Pasivo		Riesgo Neto
	Financieros no corrientes (Nota 8-c)	Financieros Corrientes (Nota 8-c)	Deudores Comerciales	Deudas no corrientes	Proveedores comerciales	
Empresas del Grupo-						
Inversiones Sevillanas, S.A.I.	-	-	1	-	(28)	(27)
Cominsur, S.A.	10.772	-	1.681	-	(848)	11.605
Coopinsur, S.A.	-	-	-	-	(17)	(17)
Parking Insur, S.A.	-	-	1.403	-	(737)	666
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.	2.332	(3)	157	-	-	2.486
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.	2.212	3	196	-	-	2.411
IDS Huelva Patrimonial, S.L.	1.840	(5)	155	-	-	1.990
Empresas Multigrupo-						
Hacienda la Cartuja, S.A.	-	1.842	624	-	(1.738)	728
Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.	-	-	82	(1.205)	(1.145)	(2.268)
Ziveransur, S.L.	-	-	834	-	(134)	700
	17.156	1.837	5.133	(1.205)	(4.647)	18.274
Empresas Asociadas-						
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	-	895	203	-	(62)	1.036
	-	895	203	-	(62)	1.036
	17.156	2.732	5.336	(1.205)	(4.709)	19.310

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

Con fecha 21 de diciembre de 2009, la Sociedad suscribió tres contratos de apertura de crédito con las sociedades IDS Andalucía Patrimonial, S.A., IDS Córdoba Patrimonial, S.L. e IDS Huelva Patrimonial, S.L. con un límite de 3.000 miles de euros para las dos primeras y de 2.500 miles de euros para IDS Huelva Patrimonial, S.L. Al 31 de diciembre de 2012, las tres sociedades anteriormente mencionadas habían dispuesto de 2.383, 2.290 y 1.878 miles de euros, respectivamente.

Tal como se indica en la Nota 11, algunas empresas del grupo mantienen 490.036 acciones de Inmobiliaria del Sur, S.A., habiéndose producido durante el ejercicio 2012 un reparto de dividendos, correspondientes a estas acciones, por importe de, aproximadamente, 69 miles de euros.

A continuación se resumen las transacciones realizadas con empresas del Grupo durante el ejercicio 2012 y 2011:

Ejercicio 2012-

	Miles de Euros										
	Hacienda la Cartuja, S.A.	Parking Insur, S.A.	Cominsur, S.A.	Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.	Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	IDS Andalucía Patrimonial, S.L.	IDS Córdoba Patrimonial, S.L.	IDS Huelva Patrimonial, S.L.	Viasur Soluciones Inmobiliarias S,L.	Ziveransur, S.L.	Total
Importe neto cifra negocios	6.519	786	-	-	24	23	26	21	108	34	7.541
Otros ingresos de explotación	44	97	-	-	24	-	-	-	-	41	206
Ingresos financieros	61	-	287	-	-	177	214	155	-	12	906
Otros gastos de explotación	-	(230)	-	-	-	-	-	-	-	-	(230)

Ejercicio 2011-

	Miles de Euros										
	Hacienda la Cartuja, S.A.	Parking Insur, S.A.	Cominsur, S.A.	Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.	Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	IDS Andalucía Patrimonial, S.L.	IDS Córdoba Patrimonial, S.L.	IDS Huelva Patrimonial, S.L.	Ziveransur, S.L.	Total	
Importe neto cifra negocios	270	860	-	-	9	23	26	21	(23)	1.186	
Otros ingresos de explotación	4	2	2	2	-	-	-	-	-	10	
Ingresos financieros	22	-	279	-	895	160	200	153	10	1.719	
Aprovisionamientos	(3)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)	
Otros gastos de explotación	-	(194)	-	-	-	-	-	-	-	(194)	

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

En este sentido, la sociedad participada transmitió a Inmobiliaria del Sur, S.A. el solar de la parcela R-4.1 por un precio de 6.064.905 euros, precio que incluía la cantidad de 264.571 euros de costes incorporados a la parcela como proyectos o licencias de obras, y el solar en la Barriada, de Sevilla, Pedro Salvador por un importe de 3.517.548 euros, precio en el que se incluían costes incorporados al solar por la Sociedad en concepto de proyectos y otros por importe de 213.801 euros. El pago de las referidas transmisiones se produjo mediante la subrogación de las sociedades adquirentes en los préstamos hipotecarios que gravaban los citados activos y el

resto del precio fue aplazado en cuatro pagos anuales de igual cuantía documentados mediante pagarés. Las cantidades aplazadas devengan a favor de la sociedad participada un tipo de interés de mercado, tipo que se fija al inicio de cada anualidad y se paga al finalizar la misma en función del importe de la deuda aplazada en cada año. Los importes pendientes de pago se encuentran registrados en los epígrafes “Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo” del pasivo no corriente, “Acreedores y otras cuentas a pagar” del pasivo corriente del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2012. En opinión de los Administradores de la Sociedad estas transacciones se han realizado en condiciones de mercado.

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

18. Garantías comprometidas con terceros

La Sociedad, en el desarrollo normal de su actividad tiene constituidos a 31 de diciembre de 2012 avales en favor, básicamente, de Entidades Locales por importe de 5.426 miles de euros (6.025 miles de euros al 31 de diciembre de 2011) en garantía de la ejecución de obras de construcción y promoción.

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

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2012 y 2011 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Inmobiliaria del Sur, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

Ejercicio 2012

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

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

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

Ejercicio 2011

	Miles de euros						
	Sueldos	Dietas	Participación Estatutaria	Prestación de servicios	Primas de seguros	Indemnizaciones por cese	Pagos basados en instrumentos de patrimonio
Consejo de Administración	(**) 200	203	334	369	-	-	-
Alta dirección	(*) 183	-	-	-	-	-	-

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

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

Durante el ejercicio 2012 los miembros del Consejo de Administración no han devengado cantidad alguna por su participación estatutaria en resultados, establecida en el artículo 28º de los Estatutos Sociales. La citada retribución es percibida por partes iguales, en función de los meses en que han ejercido sus cargos, entre los diecinueve consejeros que actualmente forman parte del Consejo de Administración.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no eran titulares de anticipos o créditos concedidos o avalados por ésta. Asimismo, tampoco se habían contraído por la Sociedad compromisos en materia de seguros de vida, ni de complementos de pensiones, respecto a los citados Administradores de la Sociedad.

Al cierre del ejercicio 2012 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, así como determinadas personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital, han mantenido participaciones en el capital de las siguientes sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad. Asimismo, se incluyen los cargos o funciones que, en su caso, ejercen en los mismos:

Nombre o denominación social del Consejero	Sociedad Participada	Actividad	Participación	Funciones
Inrecisa, S.L.	Fipfa, S.L.	Entre otras actividades, la de compra, venta y explotación en arrendamiento de inmuebles	69,10%	Consejero
D. José Manuel Pumar López	Iniciativas Inmobiliarias San Luis, S.A.	Promoción inmobiliaria y arrendamiento de inmuebles	13,17%	Secretario Consejero
D. Ricardo Pumar López	Hacienda La Cartuja, S.A.	Promoción inmobiliaria	-	Presidente del Consejo
D. Ricardo Pumar López	Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.	Promoción inmobiliaria	-	Presidente de Consejo
D. Ricardo Pumar López	Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	Promoción inmobiliaria	-	Vicepresidente del Consejo
D. Joaquín González Pérez	Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.	Promoción inmobiliaria	-	Vocal del Consejo
D. Joaquín González Pérez	Ziveransur, S.A	Gestión inmobiliaria	-	Administrador Mancomunado
D. Joaquín González Pérez	Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	Promoción inmobiliaria	-	Vocal del Consejo
D. Liberato Mariño Domínguez	Hacienda La Cartuja, S.A.	Promoción inmobiliaria	-	Secretario no consejero
D. Liberato Mariño Domínguez	Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.	Promoción inmobiliaria	-	Secretario
D. Salvador Granell Balén	Balenco Gestión y Logística, S.L.U.	Arrendamiento de inmuebles	100%	Administrador Único
D. Jorge Segura Rodríguez	Seghersa Proyectos, S.L.	Compra, venta y arrendamiento de inmuebles	88,12%	Presidente y Consejero Delegado
D. Jorge Segura Rodríguez	Desarrollos Jorjucar, S.C.	Compra, venta y arrendamiento de inmuebles	33,33%	Presidente
Dña. María del Pilar Hernanz de la Fuente, esposa de D. Jorge Segura Rodríguez	Seghersa Proyectos, S.L.	Compra, venta y arrendamiento de inmuebles	11,88%	Vocal
Dña. María del Pilar Hernanz de la Fuente, esposa de D. Jorge Segura Rodríguez	De la Fuente Mora 2000, S.C.	Compra, venta y arrendamiento de inmuebles	50%	Administradora Mancomunada

20. Otra Información

a) Personal-

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2012 y 2011, detallado por categorías, es el siguiente:

Categoría	2012	2011
Dirección General	1	1
Directores de Departamento	6	6
Director Territorial	1	1
Técnicos	8	8
Personal de Administración	15	14
Comerciales	17	19
Personal de Obra	5	5
Otros	6	6
	59	60

Asimismo, la distribución por sexos al término del ejercicio 2012 y 2011, detallado por categorías, es el siguiente:

Categoría	2012		2011	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Dirección General	-	1	-	1
Directores de Departamento	1	5	1	5
Director Territorial	-	1	-	1
Técnicos	-	8	-	8
Personal de Administración	7	8	6	8
Comerciales	11	6	14	5
Personal de Obra	-	5	-	5
Otros	2	4	2	4
	21	38	23	37

b) Honorarios de auditoría-

Durante el ejercicio 2012 y 2011, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en miles de euros):

Ejercicio 2012

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

Ejercicio 2011

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas
Servicios de Auditoría	42
Total servicios de Auditoría y Relacionados	42
Otros Servicios	6
Total Servicios Profesionales	48

Inmobiliaria del Sur, S.A.

Informe de Gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

Evolución de la sociedad.

El ejercicio 2012 ha sido extremadamente difícil para el sector inmobiliario y, sin lugar a dudas, desde que comenzó la crisis, el ejercicio donde el ajuste en el sector ha sido más intenso, tanto en precio, como en actividad y transacciones.

El deterioro de la actividad económica y el importante aumento del desempleo, unido a las incertidumbres financieras y la fuerte restricción crediticia, han provocado una contracción del 11,3% en la venta de viviendas en España y ello a pesar del reducido volumen de transacciones del ejercicio precedente, acumulándose ya una reducción del volumen de transacciones del 67% respecto del ejercicio 2006 y que el mantenimiento del tipo reducido del Impuesto sobre el Valor Añadido hasta el 31 de diciembre por la compra de vivienda y la desaparición de la desgravación por compra de vivienda presagiaban un repunte de las transacciones en este ejercicio.

Por otro lado, el Gobierno ha acometido una profunda reestructuración del sistema financiero, mediante el establecimiento de unas fuertes provisiones, tanto para los activos inmobiliarios adjudicados como para las financiaciones al sector inmobiliario, que ha provocado una fuerte depreciación de todos los activos inmobiliarios, especialmente el suelo.

En este escenario, Inmobiliaria del Sur, ha optado claramente por una estrategia de defensa del balance, primando el objetivo de la liquidez y reducción del endeudamiento frente al resultado, ajustando los precios de sus productos para favorecer su venta, estrategia que ha dado los frutos esperados, consiguiendo una cifra de negocio de la actividad de promoción de 33.226 miles de €, que representa un incremento del 37,84% respecto de la del ejercicio anterior y una importante reducción del endeudamiento financiero neto.

La fuerte depreciación de los activos inmobiliarios, la más intensa desde que comenzó la crisis, se ha traducido en unas importantes dotaciones por deterioro, tanto sobre producto terminado, como sobre los solares y las participaciones financieras en empresas del grupo con actividad de promoción inmobiliaria, por un importe global de 26.871 miles de €. Ello ha lastrado la cuenta de resultados, arrojando un resultado negativo de 16.895 miles de €, aunque sin haber realizado en este ejercicio ninguna venta de inversiones inmobiliarias, manteniendo la totalidad de su patrimonio en renta. Este patrimonio en renta está conformado por un conjunto de edificios de oficinas, locales comerciales y aparcamientos, con un valor neto contable de 106.134, pero con un valor razonable, según valoración realizada por la firma independiente EROVALORACIONES, S.A. a 31 de diciembre de 2012, de 371.444 miles de euros.

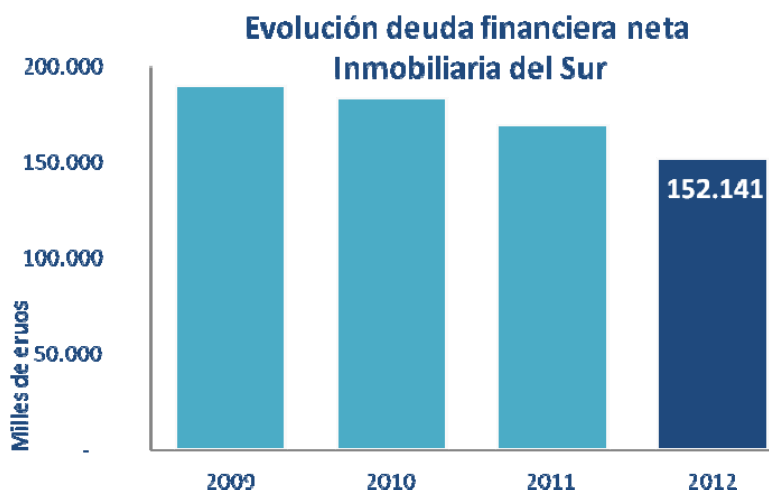
No obstante este resultado negativo, consecuencia del saneamiento llevado a cabo, merece destacar los siguientes extremos:

- 1º.- Reducción del endeudamiento financiero.

La deuda financiera neta se ha situado en 152.143 miles de €, frente a 169.087 miles de € del ejercicio anterior, lo que supone una reducción de 16.944 miles de € en términos absolutos y una reducción en términos relativos del 10% con respecto al ejercicio 2011.

Esta reducción de la deuda financiera neta se ha conseguido mediante la venta de producto de promoción, sin venta alguna de activos destinados a arrendamiento.

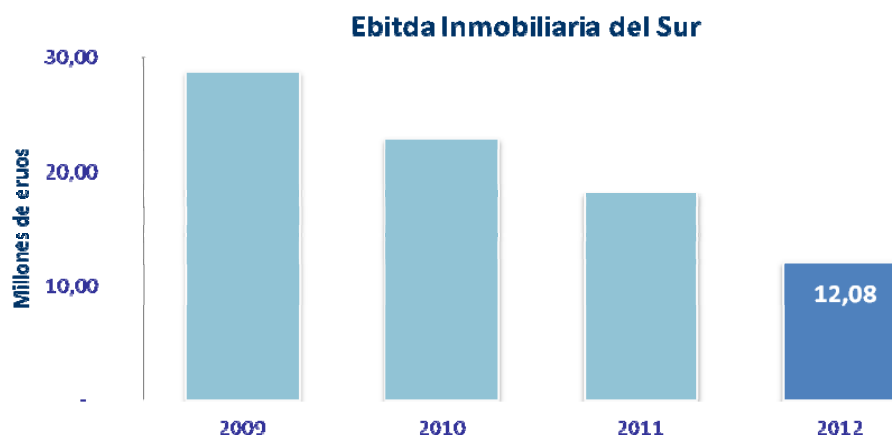
La deuda financiera neta se ha reducido en 37.964 miles de € desde el 31 de diciembre de 2009.



2º.- Generación de recursos.

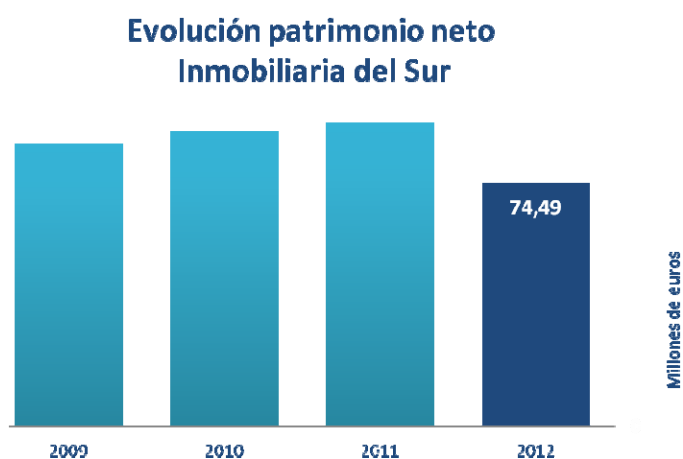
A pesar del importante ajuste de precios y, por ello, de la reducción de los márgenes de la actividad de promoción, el ebitda del ejercicio 2012 se ha situado en 12.075 miles de € y aunque supone una reducción del 15,36% respecto del alcanzado en el ejercicio anterior, aún supone un ratio de cobertura sobre los gastos financieros netos de 1,61 veces.

Asimismo, el beneficio de explotación, sin el efecto de los importantes deterioros practicados, se habría situado en cifras positivas, concretamente en 9.999 miles de €, lo que pone de relieve la capacidad de la compañía para generar recursos aún en situaciones extremas y volver a la senda de los beneficios en el futuro.



3º.- Mantenimiento de los ratios de solvencia.

Aunque el Patrimonio Neto de la sociedad se ha reducido en 18.495 miles de €, cerrando el ejercicio con un volumen de 74.492 miles de €, efecto del importante saneamiento llevado a cabo, el ratio patrimonio neto sobre total activo se sitúa en el niveles parecidos a los ejercicios anteriores; concretamente en el 27,84%, frente al 29,65% del ejercicio anterior.

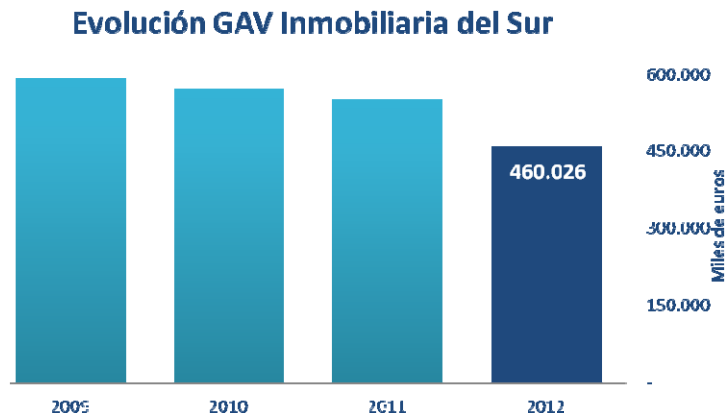


El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias, tanto las destinadas al arrendamiento como al uso propio, asciende a 376.855 miles de €, según tasación realizada a 31 de diciembre de 2012 por la firma independiente EUROVALORACIONES, S.A., sociedad inscrita en el Registro del Banco de España

con el nº 4388. Como quiera que dichas inversiones inmobiliarias e inmuebles de uso propio figuran contabilizadas por su valor neto contable de 109.929 miles de €, la Compañía mantiene unas plusvalías latentes de estos activos inmobiliarios por importe de 266.926 miles de €.

El GAV o valor bruto de los activos inmobiliarios, valorando las inversiones inmobiliarias, tanto las destinadas al arrendamiento como al uso propio, por su valor de mercado, según tasación de EUROVALORACIONES S.A. y las existencias incluidas en el activo corriente por su precio de coste, minorado en el importe de las provisiones por deterioro, asciende a 460.026 miles de €, con un decremento del 16,25% sobre el ejercicio anterior.

Si considerásemos estas plusvalías latentes en nuestras inversiones inmobiliarias e inmuebles en uso propio, netas de impuesto (30%), en el patrimonio neto de la sociedad, éste ascendería a 261.340 miles de €, importe que pone de manifiesto la gran solvencia de la compañía.



El ratio entre la deuda financiera neta y GAV o valor bruto de los activos inmobiliarios, LTV (loan to value) es del 33,07%, muy similar al del ejercicio anterior (30,80%) y se sitúa como uno de los más bajos del sector.

Evolución Loan to value (%) Inmobiliaria del Sur



4º.- Mantenimiento de los ratios de liquidez y fondo de maniobra.

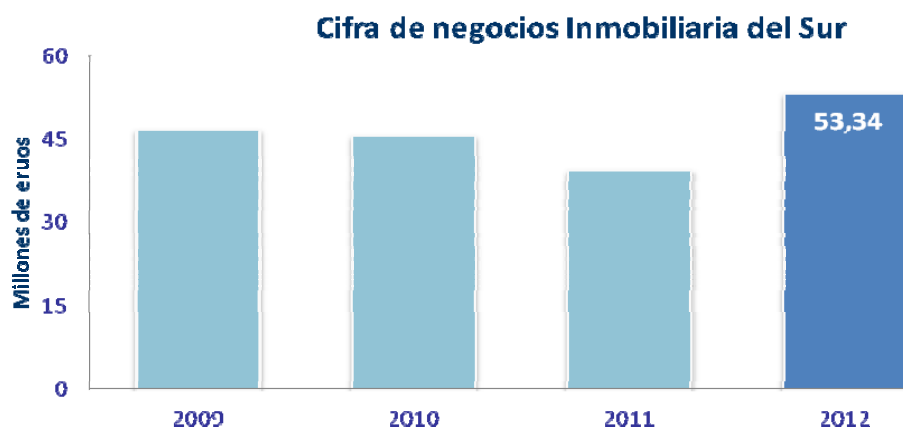
El ratio de liquidez, que mide la relación entre el activo corriente y el pasivo corriente, corregido éste por los préstamos hipotecarios vinculados a existencias con vencimiento superior al año y los anticipos de clientes vinculados a existencias de ciclo largo y el activo por las existencias realizables a más de un año, se ha situado en 3,8, mejorando en 1,49 puntos respecto al de 2011.

Destacar que en el fondo de maniobra de la sociedad alcanza la cifra de 83.124 miles de €, frente a 91.501 miles de € del ejercicio precedente, lo que supone un decremento del mismo del 9,2%. En el cálculo del fondo de maniobra se han excluido préstamos hipotecarios cuyo vencimiento es a largo plazo y están registrados en el pasivo corriente.

5º.- Un fuerte incremento de la cifra de negocio.

A pesar de la fuerte reducción de ventas de viviendas en España, la cifra de negocio del ejercicio 2012 se situó en 53.342 miles de euros, lo que supone un incremento del 35,2% respecto del ejercicio 2011, incremento que pone de manifiesto la sensibilidad de nuestros productos al ajuste de precios. El desglose de la cifra de negocio por actividades, su contribución a la cifra de negocio total y su evolución en los cuatro últimos ejercicios se presentan a continuación:

	Cifra de negocio	Contribución
Actividad promotora	33.226	62,3%
Actividad arrendamiento	13.239	24,8%
Actividad prestación de servicios	6.877	12,9%



La evolución de la cifra de negocios por actividades durante los últimos cuatro ejercicios ha sido la siguiente:

	Ejercicios				Variación 2012-2011
	2009	2010	2011	2012	
Cifra de negocio actividad promoción inmobiliaria	31.201	27.948	24.105	33.226	37,84%
Cifra de negocio actividad arrendamiento	14.737	15.273	14.894	13.239	-11,11%
Cifra de negocio actividad construcción y prestación servicios	726	2.306	444	6.877	1448,65%
	46.664	45.527	39.443	53.342	35,24%

6º.- Reducción de los gastos.

Dentro de la estrategia de la compañía de ajuste de costes para mejorar la eficiencia, se ha conseguido una reducción del 9,92% en la partida de otros gastos de explotación. Por su parte, los gastos de personal se han reducido un 5,7%.

La contribución al margen de explotación de la Sociedad por actividades, es la siguiente:

INMOBILIARIA DEL SUR S.A.			
Importes expresados en millones de EUROS	2012	Δ%	2011
Ingresos de promoción	33,23	37,8	24,11
Costes de promoción	-29,25	60,6	-18,21
RDO. DE PROMOCIÓN ANTES DETERIOROS	3,98	(32,5)	5,90
Deterioros existencias	-15,91	858,4	-1,66
RDO. DE PROMOCIÓN	-11,93	(381,4)	4,24
Ingresos de arrendamientos	13,24	(11,1)	14,89
Costes de arrendamientos	-4,81	(0,6)	-4,84
RDO. DE ARRENDAMIENTOS	8,43	(16,1)	10,05
Ingresos de prestaciones de servicios	6,87	1.426,7	0,45
Costes de prestaciones de servicios	-6,10	2.078,6	-0,28
RDO. DE PRESTACIONES SERVICIOS	0,77	352,9	0,17
RDO. DE ENAJENACIONES INVER. INMOBILIARIAS	0,00	(100,0)	4,25
Otros Ingresos y Gastos de explotación	-3,18	(28,4)	-4,44
RDO. DE EXPLOTACIÓN	-5,91	(141,4)	14,27

Inmobiliaria del Sur no han incurrido en ningún tipo de inversión en investigación y desarrollo (I+D) durante el ejercicio 2012.

Actividad de Promoción inmobiliaria

El fuerte deterioro de la actividad económica y el aumento de la cifra de paro, hasta alcanzar cotas impensables, unido a la fuerte contracción crediticia, han tenido un fuerte impacto negativo en la demanda de viviendas, que Inmobiliaria del Sur ha podido mitigar gracias a la buena ubicación y calidad de sus promociones y a un importante ajuste de precios.

La cifra de negocio de la actividad de promoción se ha situado en 33.226 miles de € frente a los 24.105 miles de euros del ejercicio 2011, lo que representa un incremento del 37,84% respecto del ejercicio anterior. Este importante incremento de la cifra de negocio de esta actividad se ha debido al plan de ventas de producto terminado que ha llevado a cabo la compañía en el último cuatrimestre del año y a la entrega de la primera promoción de vivienda protegida en la localidad de Tomares.

No obstante el importante ajuste de precios y los deterioros practicados sobre producto terminado de varias promociones, la Compañía ha conseguido un resultado de explotación positivo sobre las unidades entregadas de esta actividad de promoción inmobiliaria, concretamente 3.987 miles de €, lo que supone un margen de explotación del 12%, ratio un 50,96% inferior al obtenido en el ejercicio anterior.

Promoción Inmobiliaria

	2012	2011	2010	2009
Cifra de negocios promoción	33,23	24,11	27,95	31,20
Resultado de explotación promoción antes de deterioros de existencias	3,98	5,90	7,20	13,38
% Margen de explotación promoción	12,00%	24,47%	25,76%	42,88%

* Datos en millones de euros

La dotación por deterioro de existencias practicadas ascienden a 16.207 miles de €, desglosándose en 6.308 miles de € para producto terminado y 9.899 miles de € para solares, las aplicaciones en 2012 han ascendido a 297 miles de euros.

Inmobiliaria del Sur cuenta con producto terminado, en distintas promociones y ubicaciones, por importe de 39.797 miles de € y su reserva de suelo, casi en su totalidad finalista, asciende a 35.388 miles de € (se han tenido en cuenta el deterioro de existencias para el cálculo de estos datos).

La contribución negativa al resultado de explotación de la Sociedad por esta actividad es de 11.923 miles de €.

Durante 2012 Inmobiliaria del Sur ha entregado 155 viviendas y 3 locales comerciales en diferentes promociones inmobiliarias situadas en Sevilla, Castilleja de la Cuesta, Tomares, Córdoba, Marbella, Pozuelo de Alarcón y Madrid. Estas entregas corresponden en un 66,34% a promociones terminadas en ejercicios anteriores y en un 33,66% a las promociones terminadas en 2012.

Las preventas, formalizadas en 2012, que conforman parte de los resultados de ejercicios futuros asciende a 5.324 miles de €.

Dentro de los proyectos en curso, destacan el inicio de la ejecución de tres nuevos proyectos de vivienda protegida, la segunda fase de la promoción Edificio Buenavista en Tomares(Sevilla), que consta de 39 viviendas, la promoción Puerta Amate en Sevilla capital, 78 viviendas protegidas y la promoción Bellasierra, en Córdoba capital, de 66 viviendas de iniciativa municipal y autonómica. La inversión a 31 de diciembre en estos tres proyectos asciende a 7.986 miles de €.

Además de estos proyectos Inmobiliaria del Sur gestiona una promoción de viviendas adosadas y pareadas en la localidad de Dos Hermanas, que promueve a través de una filial 100% de la sociedad. El solar sobre el que se desarrolla este proyecto ha sido adquirido en 2012 y el inicio de su ejecución se ha iniciado a finales de este 2012, teniendo prevista la entrega de los inmuebles en 2014.

Actividad de arrendamiento de inmuebles

La sociedad cuenta en la actualidad, como patrimonio destinado a arrendamiento, con inmuebles que totalizan una superficie alquilable sobre rasante (oficinas y locales comerciales) de 111.169 m2 y 2.429 plazas de aparcamiento y 5 viviendas en las principales zonas prime de Sevilla, Huelva, Córdoba. Madrid y Marbella, y que como se ha indicado anteriormente, su valor razonable a 31 de diciembre de 2012, según tasación realizada por la firma EUROVALORACIONES S.A. asciende a 371.444 miles de euros. Todos los inmuebles están debidamente asegurados.

La actividad de arrendamientos ha seguido sometida a una fuerte presión a la baja de los precios de alquiler, como consecuencia del aumento de la tasa de desocupación derivada del fuerte deterioro de la actividad económica y el ajuste de coste de las empresas.

La cifra de negocios de esta actividad se ha situado en 13.239 miles de €, lo que representa un decremento del 11,11% con respecto al ejercicio anterior.

La entrada en carga de tres nuevos edificios durante el ejercicio 2009, en un momento de baja actividad, ha elevado la tasa de desocupación de nuestra cartera de activos destinados al arrendamiento, pero pone también de relieve el gran potencial de crecimiento que presenta esta actividad.

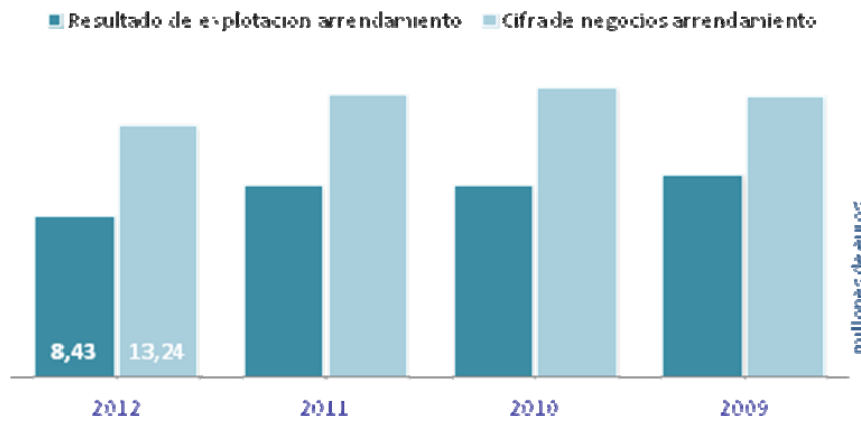
Actividad de Arrendamiento

	2012	2011	2010	2009	
Cifra de negocios arrendamiento	13,24	14,89	15,27	14,74	
Resultado de explotación arrendamiento	8,43	10,06	10,09	10,63	
% Margen de explotación arrendamiento	63,67%	67,56%	66,08%	72,12%	

Datos en millones de euros

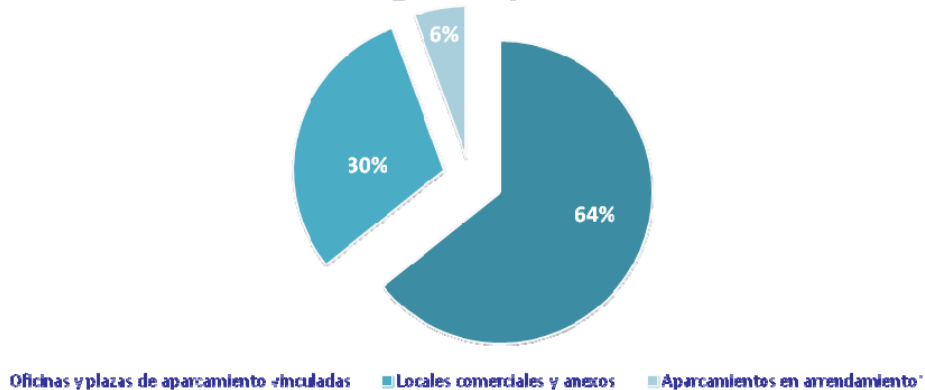
El resultado de explotación se ha situado en 8.434 miles de €, lo que representa una disminución del 16,2% respecto al obtenido en el ejercicio anterior.

Evolución actividad de arrendamiento



Desglosando la cifra de negocios por usos, el 64% corresponde a ingresos de arrendamiento provenientes de oficinas y anexos vinculados, el 30% a locales comerciales y anexos, y el 6% restante proceden del arrendamiento de aparcamientos.

Distribución ingresos por inmuebles



INGRESOS POR TIPO DE INMUEBLES

INMOBILIARIA DEL SUR S.A.	
Importe expresado en miles de EUROS	Ingresos arrendamiento
Oficinas y plazas de aparcamiento vinculadas	9.091
Locales comerciales y anexos	4.268
Aparcamientos en arrendamiento*	786
Gastos repercutidos a arrendatarios	-906
Total Ingresos por arrendamiento	13.239

* Aparcamientos arrendados a la filial Parking Insur, S.A.

No se han producido desinversiones en activos inmobiliarios durante el ejercicio, pero sí inversiones en estos activos, fruto de nuevos contratos firmados con arrendatarios y como consecuencia del plan de renovación que la Sociedad lleva a cabo en sus edificios. La inversión en 2012 ha ascendido a 467 miles de €.

El porcentaje obtenido en 2012 entre la renta devengada y el coste de los inmuebles se ha situado en el 10,54%.

EVOLUCIÓN INVERSIONES INMOBILIARIAS EN ARRENDAMIENTO / RENTAS OBTENIDAS

INMOBILIARIA DEL SUR S.A.	2012	2011	2010	2009
Importe expresado en miles de EUROS				
Coste bruto de las Inversiones Inmobiliarias	125.563	124.228	127.576	128.453
Rentas Obtenidas	13.239	14.894	15.273	14.737
% Renta Obtenida / Coste de los Inmuebles	10,54	11,99	11,97	11,47

Respecto a la evolución del mercado de alquiler, la sociedad tiene controlado sus riesgos, ya que tiene excelentes ubicaciones para sus oficinas y locales comerciales. Dada la integración de los procesos con los que desarrolla esta actividad consigue una alta rentabilidad de sus inversiones. Así mismo, mantiene un reducido nivel de insolvencias.

Actividad de construcción, gestión y prestación de servicios

Los ingresos por esta actividad se corresponden con los servicios de construcción y gestión inmobiliaria prestados a terceros y principalmente a empresas del grupo.

La cifra de negocio de esta actividad de prestación de servicios se ha situado en 6.877 miles de €, frente a 445 miles de € del ejercicio anterior.

Durante el ejercicio 2012 la sociedad ha comenzado la ejecución de tres obras a sociedades del grupo por lo que los ingresos por esta actividad han aumentado significativamente con respecto a los dos últimos ejercicios.

Los ingresos obtenidos por la actividad de construcción ascienden a 6.405 miles de €, situándose el margen bruto en 604 miles de €.

Respecto a la prestación de servicios de gestión y comercialización, los ingresos ascendieron a 472 miles de €, mientras que el margen alcanzó los 170 miles de €.

El Grupo Inmobiliaria del Sur

El grupo Inmobiliaria del Sur presenta al cierre del ejercicio 2012 la siguiente composición:

Hacienda La Cartuja, S.A., participada en un 60% y dedicada a la promoción inmobiliaria en los términos municipales de Tomares (Sevilla) y Lucena (Córdoba).

Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A., participada en un 30% y dedicada a la promoción inmobiliaria en Málaga capital, concretamente en el desarrollo de la parcela R1 del Proyecto de Compensación del Plan Especial RENFE del PGOU de Málaga, compuesta por 352 viviendas, cuya entrega se inició en el ejercicio 2010.

Cominsur, S.A., participada en un 100%, que cuenta con una cartera de suelo, de aproximadamente 10 hectáreas de terreno, en el término municipal de Gines (Sevilla).

Parking Insur, S.A., participada en un 100%, cuya actividad se centra en la explotación de varios aparcamientos propiedad de Inmobiliaria del Sur, S.A.

Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A., participada en un 52%, y dedicada a la promoción inmobiliaria, cuenta con proyectos en las provincias de Sevilla y Cádiz.

Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L., participada en un 100% cuya actividad consiste en la promoción inmobiliaria, cuenta con un proyecto en la localidad de Dos Hermanas.

Ziveransur, S.L., participada en un 50%, y cuya actividad es la de la gestión integral de las actividades de la también participada Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.

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

IDS Andalucía Patrimonial, S.L., participada en un 100%, cuya actividad consiste en la explotación de edificios en régimen de arrendamientos y que es propietaria de un edificio en avenida Diego Martínez Barrio de Sevilla.

IDS Córdoba Patrimonial, S.L., participada en un 100%, cuya actividad consiste en la explotación de edificios en régimen de arrendamientos y que es propietaria de un edificio en calle García Lovera de Córdoba.

IDS Huelva Patrimonial, S.L., participada en un 100%, cuya actividad consiste en la explotación de edificios en régimen de arrendamientos y que es propietaria de un edificio en Paseo de la Glorieta de Huelva.

No se incluyen dentro de la anterior relación las sociedades dependientes sin actividad, tales como Coopinsur, S.A., Inversiones Sevillanas, S.A.I. participadas en un 100%.

Situación financiera y estructura de financiación

A pesar de la difícil situación financiera que padece el sector inmobiliario en España, la Sociedad consiguió culminar con éxito en el primer semestre del ejercicio, un proceso, iniciado a finales de 2011, para transformar toda su financiación corporativa, instrumentada hasta entonces en pólizas de crédito a corto plazo y préstamos a medio plazo, en financiación a muy largo plazo, entre 15 y 21 años, con garantía hipotecaria sobre parte de sus inversiones inmobiliarias. Se transformó 102.000 miles de €, el total planificado.

a) Situación financiera:

La Sociedad ha hecho frente a este paulatino deterioro del sector y al endurecimiento de las condiciones financieras, gracias a su bajo endeudamiento, su capacidad para generar recursos y su fuerte vocación patrimonialista, con un importante patrimonio inmobiliario destinado a arrendamiento.

En este sentido es preciso destacar las siguientes circunstancias:

1º.- La sociedad presenta un bajo ratio entre deuda financiera neta y valor de sus activos.

El LTV o ratio entre deuda financiera neta y valor de los activos inmobiliarios se ha situado en el 33,07%, frente al 30,80% del ejercicio anterior. El mantenimiento de este buen ratio a pesar de la fuerte depreciación de los activos se debe a la importante reducción de la deuda financiera conseguida en este ejercicio.

2º.- Inmobiliaria del Sur presenta una gran solvencia financiera, ya que:

- Después de la transformación de su estructura financiera a que se ha hecho mención anteriormente, la Sociedad mantiene libre de cargas y gravámenes el 55,21% del valor de mercado de los activos inmobiliarios destinados a arrendamiento y uso propio, tasados por la firma EUROVALORACIONES, S.A. en 376.855 miles de €.
- Dispone de terrenos, solares, promociones en curso y terminadas, con un valor de coste, neto de deterioros, por importe de 21.958 miles de €, que no tienen ningún tipo de financiación asociada.
- Cuenta con unas plusvalías latentes en las inversiones inmobiliarias, tanto las destinadas a arrendamiento como uso propio, por diferencia entre valor razonable y precio de coste, por importe de 266.926 miles de €. La compañía registra sus inversiones inmobiliarias por su precio de coste.

3º.- Inmobiliaria del Sur mantiene su capacidad de generación de recursos.

A pesar del importante ajuste en precios, que reduce los márgenes de las actividades y de que no se han producido venta de inversiones inmobiliarias, que mantienen unas importantes plusvalías latentes, el ebitda se ha situado en 12.075 miles de € y representa 1,61 veces los gastos financieros, incluidos los gastos financieros incorporados a existencias y minorados por los ingresos financieros.

4º.- La Sociedad presenta un adecuado grado de liquidez.

A 31 de diciembre de 2012 la Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 11.851 miles de € y presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 83.124 miles de €. En el cálculo del fondo de maniobra se han excluido préstamos hipotecarios cuyo vencimiento es a largo plazo y están registrados en el pasivo corriente.

b) Estructura financiera:

A 31 de diciembre de 2012, fecha de cierre del ejercicio, Inmobiliaria del Sur presenta una estructura financiera, con un mix entre deuda financiera a corto y largo plazo del 7,8% y 92,2%, respectivamente, habiendo reducido la deuda a corto plazo en un 70,2% respecto del ejercicio precedente.

La estructura financiera de la sociedad es la siguiente:

ESTRUCTURA DE FINANCIACIÓN

INMOBILIARIA DEL SUR S.A.					
Importes expresados en Miles de Euros	2012	%	2011	%	2010
Patrimonio Neto	74.492	32,87%	92.987	35,48%	90.403
Deuda financiera largo plazo	151.161	66,70%	143.038	54,58%	145.015
Deuda financiera corto plazo	12.833	5,66%	50.761	19,37%	59.801
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11.851	5,23%	24.712	9,43%	21.913
Deuda financiera neta a corto plazo	982	0,43%	26.049	9,94%	37.888
Deuda financiera neta total	152.143	67,13%	169.087	64,52%	182.903
TOTAL	226.635		262.074		273.306

La deuda financiera a corto plazo asciende a 12.833 miles de €, de la cual 5.712 miles de € corresponden a financiación asociada a solares sobre la que los administradores no tienen duda de su renovación. La deuda financiera a largo plazo es de 151.161 miles de €

El ratio entre fondos propios y total de pasivo mejoraría considerablemente si se incluyeran en aquéllos las plusvalías latentes derivadas de las inversiones inmobiliarias e inmuebles de uso propio, plusvalías que ascienden a 266.926 miles de €

El ratio entre fondos propios y total de activo mejoraría considerablemente si se incluyeran en aquéllos las plusvalías latentes derivadas de las inversiones inmobiliarias e inmuebles de uso propio. En efecto, como se ha dicho anteriormente, la sociedad cuenta con unas importantes plusvalías en sus inversiones inmobiliarias y uso propio, por la diferencia entre el valor razonable de las mismas (376.855 miles de €) y el importe por el que figuran contabilizados (109.929 miles de €). En consecuencia, si considerásemos esas plusvalías latentes, netas de impuesto (30%) en el patrimonio neto, éste ascendería hasta 261.340 miles de €, lo que supondría que el 48,89% del balance estaría financiado con recursos propios.

La acción de Inmobiliaria del Sur.

Los títulos de Inmobiliaria del Sur están integrados en el Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE), en la modalidad de Contratación de Valores con Fijación de Precios Únicos (Fixing). Las acciones de Inmobiliaria del Sur están admitidas a cotización en la Bolsa de valores de Madrid y de Valencia.

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

La cotización de la acción cerró el ejercicio 2012 en 4,09 €, lo que implicaba una capitalización bursátil de 69.415 miles de euros, lo que supone una depreciación del 29,4% respecto de la cotización al cierre de 2011 (5,79 euros). El volumen de títulos negociados durante el ejercicio 2012 ha sido de 785 miles de títulos, con un volumen de negociación de 3.691 miles de €

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

AUTOCARTERA DE INMOBILIARIA DEL SUR

	Inmobiliaria del Sur, S.A.	Parking Insur, S.A.	Cominsur, S.A.	Coopinsur, S.A.	Totales
Nº de Títulos	461.304	378.756	70.654	40.626	951.340
Porcentaje de participación	2,72%	2,23%	0,42%	0,24%	5,61%

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 2012. El citado informe de adjunta en el anexo nº 1.

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2012

C.I.F.: A-41002205

Denominación social: INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

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

Para una mejor comprensión del modelo y posterior elaboración del mismo, es necesario leer las instrucciones que para su cumplimentación figuran al final del presente informe.

A - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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

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

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

NO

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su entidad a la fecha de cierre de 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
EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.	1.524.677	0	8,984
DOÑA CARMEN PUMAR MARIÑO	645.780	0	3,805

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 RICARDO PUMAR LOPEZ	55.764	0	0,329
MENEZPLA, S.L.	864.088	0	5,091
DON ALFONSO GALNARES YSERN	186.162	0	1,097
DON ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO	20.805	0	0,123
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	733	3.388	0,024
DON CAYETANO BENAVENT BLANQUET	146.077	2.400	0,875
DON GREGORIO ARRANZ PUMAR	16.356	0	0,096
INCRECISA, S.L.	1.331.715	0	7,847
INVERFASUR, S.L.	574.206	0	3,383
INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	1.877.133	0	11,060
DON JOAQUIN GONZALEZ PEREZ	29.401	0	0,173
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ	20.000	0	0,118
DON JOSE FERNANDEZ ZAMORANO	1.233	34.075	0,208
DON JOSE LUIS COBIAN OTERO	104.914	0	0,618
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	46.437	0	0,274
DON JUAN FERNANDEZ CARBONELL	195.236	0	1,150
DON PRUDENCIO HOYOS-LIMON PUMAR	12.910	4.800	0,104
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	119.046	0	0,701
DON LIBERATO MARIÑO DOMINGUEZ	33.243	12.090	0,267

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	33,539
--	--------

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:

Tipo de relación :

Societaria

Breve descripción :

Controla, en su condición de Presidente y Consejero Delegado, a la Sociedad Explotaciones El Cerro, S.A., que es, a su vez, accionista significativo de Inmobiliaria del Sur, S.A.

Nombre o denominación social relacionados
DON JOSE MANUEL PUMAR MARIÑO

Tipo de relación :

Societaria

Breve descripción :

Controla, en su condición de Presidente y Consejero Delegado a la Sociedad Inversiones Agrícolas, Industriales y Comerciales, S.L., que es, a su vez, accionista significativo de Inmobiliaria del Sur, S.A..

Nombre o denominación social relacionados
DON JOSE MANUEL PUMAR MARIÑO

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 el art. 112 de la LMV. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

NO

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

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:

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:

NO

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

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
461.304	490.036	5,060

(*) A través de:

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

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

Plusvalía/(Minusvalía) de las acciones propias enajenadas durante el periodo (miles de euros)	0
---	---

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la Junta al Consejo de Administración para llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de acciones propias.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de Inmobiliaria del Sur, S.A. de fecha 5 de mayo de 2012, autorizó al Consejo de Administración por un plazo de 12 meses para la adquisición derivativa de acciones propias directamente o a través de las sociedades del grupo, en las siguientes condiciones:

Modalidad de adquisición: compraventa

Número máximo de acciones: 1.250.000

Importe mínimo: 2 euros por acción

Importe máximo: 30 euros por acción

El mismo acuerdo (en condiciones y plazos) fue tomado por las Juntas Generales Ordinarias de Accionistas, celebradas todas ellas con fecha 28 de mayo de 2012, por las sociedades participadas al 100% por Inmobiliaria del Sur, S.A., Parking Insur, S.A., Cominsur, S.A., Coopinsur, S.A. e Inversiones Sevillanas, S.A., para la adquisición derivativa de acciones de la Sociedad Dominante.

A.10 Indique, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social. Indique si existen restricciones legales al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal	0
---	---

Indique si existen restricciones estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por una restricción estatutaria	0
---	---

Indique si existen restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social:

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.

NO

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

B - ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

B.1 Consejo de Administración

B.1.1 Detalle el número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos:

Número máximo de consejeros	19
Número mínimo de consejeros	5

B.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	--	PRESIDENTE	02/12/2005	28/05/2011	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
MENEZPLA, S.L.	ESTEBAN JIMENEZ PLANAS	VICEPRESIDENTE	28/01/2005	26/06/2010	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON ALFONSO GALNARES YSERN	--	CONSEJERO	19/06/1978	20/06/2010	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO	--	CONSEJERO	16/06/2004	20/06/2009	SISTEMA PROPORCIONAL
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	--	CONSEJERO	27/03/2002	05/05/2012	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON CAYETANO BENAVENT BLANQUET	--	CONSEJERO	17/03/1983	28/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
					ACCIONISTAS
DON GREGORIO ARRANZ PUMAR	--	CONSEJERO	29/07/2004	26/06/2010	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
INCRECISA, S.L.	IGNACIO YBARRA OSBORNE	CONSEJERO	25/01/2002	05/05/2012	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
INVERFASUR, S.L.	ANTONIO ROMAN LOZANO	CONSEJERO	21/09/2007	28/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	JOSE MANUEL PUMAR MARIÑO	CONSEJERO	26/10/2001	05/05/2012	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JOAQUIN GONZALEZ PEREZ	--	CONSEJERO	20/06/2009	20/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ	--	CONSEJERO	15/11/2012	15/11/2012	COOPTACIÓN
DON JOSE FERNANDEZ ZAMORANO	--	CONSEJERO	17/03/1983	28/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JOSE LUIS COBIAN OTERO	--	CONSEJERO	17/03/1956	28/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	--	CONSEJERO	26/06/2010	26/06/2010	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JUAN FERNANDEZ CARBONELL	--	CONSEJERO	17/03/1983	28/06/2010	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON PRUDENCIO HOYOS-LIMON PUMAR	--	CONSEJERO	25/06/1988	28/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	--	CONSEJERO	26/06/2010	26/06/2010	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON LIBERATO MARIÑO DOMINGUEZ	--	SECRETARIO CONSEJERO	17/03/1983	28/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
					ACCIONISTAS

Número total de consejeros	19
----------------------------	----

Indique los ceses que se hayan producido durante el periodo en el Consejo de Administración:

Nombre o denominación social del consejero	Condición consejero en el momento de cese	Fecha de baja
DON VICTOR MANUEL BEJARANO DELGADO	INDEPENDIENTE	26/10/2012

B.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	PRESIDENTE

Número total de consejeros ejecutivos	1
% total del consejo	5,263

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
MENEZPLA, S.L.	--	MENEZPLA, S.L.
DON ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO	--	ANGELA VAZQUEZ DIAZ

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	--	EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.
DON GREGORIO ARRANZ PUMAR	--	EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.
INCRECISA, S.L.	--	INCRECISA, S.L.
INVERFASUR, S.L.	--	INVERFASUR, S.L.
INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	--	INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	--	INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.
DON JUAN FERNANDEZ CARBONELL	--	JUAN FERNANDEZ CARBONELL
DON PRUDENCIO HOYOS-LIMON PUMAR	--	EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	--	SALVADOR GRANELL BALÉN

Número total de consejeros dominicales	11
% total del Consejo	57,895

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero

DON ALFONSO GALNARES YSERN

Perfil

Doctor en Medicina y Cirugía, Académico Numerario de Medicina y Medico Legista

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 inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC). Ejerció su carrera profesional en Deloitte (antes Arthur Andersen) durante 33 años, habiendo sido socio-director de Deloitte en Andalucía desde 1996 a 2009.

Nombre o denominación del consejero

DON JOSE FERNANDEZ ZAMORANO

Perfil

Licenciado en Derecho, Licenciado en Ciencias Empresariales (ICADE), profesor universitario y asesor de empresas, Presidente de Jolca, S.A.

Nombre o denominación del consejero

DON JOSE LUIS COBIAN OTERO

Perfil

Licenciado en Derecho, Consejero Delegado en empresa del sector siderometalúrgico, miembro del Consejo de Administración de empresas relevantes de los sectores textil, agrícola y de seguros

Nombre o denominación del consejero

DON LIBERATO MARIÑO DOMINGUEZ

Perfil

Licenciado en Derecho, abogado ejerciente en el Colegio de Sevilla

Número total de consejeros independientes	6
% total del consejo	31,579

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento
DON JOAQUIN GONZALEZ PEREZ	-

Número total de otros consejeros externos	1
% total del consejo	5,263

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Nombre o denominación social del consejero

DON JOAQUIN GONZALEZ PEREZ

Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

Motivos

Que no puede ser consejero dominical, pues no se encuentra comprendido en ninguno de los supuestos que contempla el Anexo III.- Definiciones, apartado 4, del CUBG.

Que no puede ser calificado como independiente hasta que no transcurran 5 años desde que cesó como consejero ejecutivo (diciembre de 2009), Anexo III, apartado 5, letra a) del CYBG.

Su condición desde el día 1 de enero de 2010, en que cesó en su cargo de Director General, es de Otros consejeros.

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

B.1.4 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital.

Nombre o denominación social del accionista
EXPLORACIONES EL CERRO, S.A.

Justificación

Por tener una participación superior al 3% que se considera significativa, y tener una vinculación histórica con la Sociedad. Este accionista, junto con Dña. María Pumar Mariño ha propuesto al consejero D. Augusto Sequeiros Pumar, este accionista, junto con Dña. Carmen Pumar Mariño han propuesto al consejero D. Gregorio Arnaz Pumar y este accionista, junto con Dña. Gloria Pumar Mariño han propuesto al consejero D. Prudencio Hoyos-Limón Pumar.

Nombre o denominación social del accionista
INVERFASUR, S.L.

Justificación

Por tener una participación superior al 3% que se considera significativa, y tener una vinculación histórica con la Sociedad

Nombre o denominación social del accionista
DON JUAN FERNANDEZ CARBONELL

Justificación

Por tener una participación junto con Dña. Reyes Galnares Ysern cercana al 3% que se considera significativa, y tener una vinculación histórica con la Sociedad

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

NO

B.1.5 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:

SI

Nombre del consejero
DON VICTOR MANUEL BEJARANO DELGADO

Motivo del cese

El Consejero anunció su dimisión mediante carta dirigida al Presidente del Consejo de Administración. La renuncia ha sido presentada por motivos personales.

B.1.6 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

B.1.7 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 consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	HACIENDA LA CARTUJA. S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	INNOVACIÓN EN DESARROLLOS URBANOS DEL SUR. S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	MOSAICO DESARROLLOS INMOBILIARIOS. S.A.	VICEPRESIDENTE DEL CONSEJO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	URBANISMO CONCERTADO. S.A.	VICEPRESIDENTE DEL CONSEJO
DON JOAQUIN GONZALEZ PEREZ	HACIENDA LA CARTUJA. S.A.	CONSEJERO
DON JOAQUIN GONZALEZ PEREZ	INNOVACIÓN EN DESARROLLOS URBANOS DEL SUR. S.A.	CONSEJERO
DON JOAQUIN GONZALEZ PEREZ	ZIVERANSUR. S.L.	ADMINISTRADOR MANCOMUNADO
DON LIBERATO MARIÑO DOMINGUEZ	HACIENDA LA CARTUJA. S.A.	SECRETARIO NO CONSEJERO
DON LIBERATO MARIÑO DOMINGUEZ	INNOVACIÓN EN DESARROLLOS URBANOS DEL SUR. S.A.	SECRETARIO DEL CONSEJO

B.1.8 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 en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

B.1.9 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:

SI

Explicación de las reglas
El artículo 28 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.

Explicación de las reglas

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.

B.1.10 En relación con la recomendación número 8 del Código Unificado, señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el Consejo en pleno se ha reservado aprobar:

La política de inversiones y financiación	SI
La definición de la estructura del grupo de sociedades	SI
La política de gobierno corporativo	SI
La política de responsabilidad social corporativa	SI
El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	SI
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	SI
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	SI
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	SI

B.1.11 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los consejeros devengada durante el ejercicio:

a) En la sociedad objeto del presente informe:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	265
Retribucion Variable	0
Dietas	211
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0

--	--

Total	476
--------------	------------

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

b) Por la pertenencia de los consejeros de la sociedad a otros consejos de administración y/o a la alta dirección de sociedades del grupo:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	0
Retribucion Variable	0
Diets	2
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0

Total	2
--------------	----------

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas	0
Primas de seguros de vida	0

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

c) Remuneración total por tipología de consejero:

Tipología consejeros	Por sociedad	Por grupo
Ejecutivos	218	1
Externos Dominicales	110	0
Externos Independientes	137	1
Otros Externos	11	0
Total	476	2

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

Remuneración total consejeros(en miles de euros)	478
Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante (expresado en %)	0,0

B.1.12 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)	168
---	-----

B.1.13 Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la alta dirección, incluyendo los consejeros ejecutivos, de la sociedad o de su grupo. Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

Número de beneficiarios	0
-------------------------	---

	Consejo de Administración	Junta General
Órgano que autoriza las cláusulas	SI	NO

¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas?	NO
---	----

B.1.14 Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto.

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias
<p>La retribución del Consejo de Administración está fijada en el artículo 28 de los Estatutos Sociales.</p> <p>La retribución se encuentra fijada en el 6,5% de los beneficios después de impuestos, siempre que estén cubiertas la reserva legal y la estatutaria y de haberse reconocido a los accionistas un dividendo del 4%.</p> <p>El artículo 28 fija, así mismo, la dieta por asistencia a las reuniones del Consejo y Comisiones en 538,56 euros por cada reunión. Esta cuantía se actualizará anualmente en función del IPC, conjunto nacional.</p> <p>La remuneración del Consejo de Administración está fijada estatutariamente. El procedimiento para modificar la remuneración del Consejo es mediante acuerdo de la Junta General de Accionistas, a propuesta del Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, adoptado cumpliendo todos los requisitos de la Ley, Estatutos y Reglamentos para la modificación de Estatutos.</p>

Señale si el Consejo en pleno se ha reservado la aprobación de las siguientes decisiones.

A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.	SI
La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.	SI

B.1.15 Indique si el Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones y especifique las cuestiones sobre las que se pronuncia:

SI

Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen	SI
Conceptos retributivos de carácter variable	SI
Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual	

equivalente.	SI
Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos	SI

B.1.16 Indique si el Consejo somete a votación de la Junta General, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. En su caso, explique los aspectos del informe respecto a la política de retribuciones aprobada por el Consejo para los años futuros, los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio y un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en el ejercicio. Detalle el papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones y si han utilizado asesoramiento externo, la identidad de los consultores externos que lo hayan prestado:

SI

Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones
<p>La política de remuneraciones para ejercicios futuros, que seguirá teniendo componentes fijos y variables, se establecerá anualmente teniendo en cuenta los principios básicos enunciados en el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros del ejercicio 2011, fijando el Consejo en cada ejercicio los objetivos que determinan la percepción de la retribución variable.</p> <p>No se prevén cambios de las políticas de remuneraciones de los ejercicios futuros respecto a la aplicada durante el ejercicio 2012.</p> <p>La política de remuneraciones aplicada durante el ejercicio 2012 ha sido la siguiente:</p> <p>Retribución por la función de consejero no ejecutivo:</p> <p>El cargo de consejero es retribuido según lo establecido en el artículo 28 de los Estatutos Sociales, cuyo tenor literal es el siguiente:</p> <p>‘La retribución del Consejo de Administración consistirá en una participación del 6,5% de los beneficios después de impuestos, la cual solo podrá detrarse después de estar cubiertas la reserva legal y estatutaria y de haberse reconocido a los accionistas un dividendo del 4%.</p> <p>Independientemente de dicha participación, los consejeros percibirán una dieta por asistencia de 538,56 euros por cada reunión del Consejo, Comité de Auditoría o Comisiones auxiliares a las que sean convocados y asistan. La cuantía de esta dieta se actualizará anualmente en función de las variaciones del IPC, conjunto nacional.’</p> <p>El importe de la retribución consistente en el 6,5% de los beneficios después de impuestos se distribuye por partes iguales entre cada uno de los miembros del Consejo.</p> <p>Remuneraciones por el desempeño de funciones en la Sociedad distintas a la de consejero:</p> <p>Incluyen las retribuciones de los consejeros como contraprestación de servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo.</p> <p>1. Retribución por las funciones ejecutivas del Presidente del Consejo de Administración.</p> <p>1) Retribución fija.</p> <p>2) Retribución variable del 25% sobre la retribución fija. Este variable se compone de:</p> <p>a. Corresponsabilidad.</p> <p>b. Rendimiento.</p> <p>c. Desempeño.</p> <p>El Consejo de Administración en su reunión de 23 de marzo de 2012 aprobó los parámetros y objetivos para la retribución variable del presidente por las funciones ejecutivas que realiza para el ejercicio 2012 en los términos propuestos en su informe por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.</p> <p>El Consejo, en su reunión de 27 de febrero de 2013, tras el informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, concluyó que no se había alcanzado el cumplimiento mínimo de objetivos generales de la compañía para el ejercicio 2012, por lo que no se ha devengado ninguna retribución variable para dicho ejercicio.</p>

Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones
<p>2. Retribución por la función de letrado asesor del Consejo de Administración. En el año 2008, el Consejo de Administración aprobó la asignación de una cantidad fija mensual por la función de letrado asesor del Consejo de Administración, inicialmente fijada en 5.000,00 euros, y revisable anualmente en función de las variaciones del IPC, conjunto nacional.</p> <p>Otras remuneraciones Inmobiliaria del Sur, S.A. no tiene establecidas, a favor de los consejeros, aportaciones, a planes de pensiones, indemnizaciones en caso de terminación de sus funciones, incentivos, anticipos, créditos o garantías, beneficios no satisfechos en efectivo ni ninguna otra retribución distinta de las detalladas en los apartados precedentes.</p>

Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones
<p>En su reunión del 29 de abril de 2010 la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, emitió su informe sobre la retribución del Presidente del Consejo por las labores ejecutivas que tiene encomendadas. Dicho informe se inspira en diferentes estudios publicados por el Observatorio de Gobierno Corporativo y Transparencia Informativa de las Sociedades Cotizadas y la firma Deloitte, S.L., entre otros, y en el nuevo modelo retributivo que para el conjunto de empleados de la Sociedad desarrollaron e implementaron consultores externos independientes en el ejercicio 2010.</p> <p>En su reunión del 23 de febrero de 2012 analizó el desempeño de sus funciones por el presidente del Consejo y primer ejecutivo de la compañía durante el ejercicio 2011 y el grado de cumplimiento de los parámetros establecidos para la retribución variable del presidente correspondiente al ejercicio 2011.</p> <p>En su reunión del 19 de marzo de 2012 la Comisión de Nombramientos y Retribuciones estableció los parámetros u objetivos de la retribución variable para el ejercicio 2012 y aprobó la propuesta a realizar al Consejo de Administración para la retribución variable del presidente para el ejercicio 2012 por las funciones ejecutivas que realiza.</p>

¿Ha utilizado asesoramiento externo?	SI
---	-----------

Identidad de los consultores externos
<p>En el ejercicio 2010, Dopp Consultores implementaron el nuevo modelo retributivo para el conjunto de empleados de la Sociedad, incluido el primer ejecutivo y el director general de la misma.</p>

B.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostenten participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	VICEPRESIDENTE DEL CONSEJO
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.	CONSEJERO
DON GREGORIO ARRANZ PUMAR	EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.	CONSEJERO

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	SECRETARIO DEL CONSEJO

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

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

NO

B.1.19 Indique los procedimientos de 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.

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

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

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

Al margen de dicha evaluación anual, no existe un procedimiento escrito establecido para una evaluación constante de cada consejero.

Al proponer, en su caso, la reelección de cualquier consejero, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y el propio Consejo evalúan la actuación del consejero cuya reelección se propone a la Junta.

En cuanto a la remoción, el cese o remoción de los consejeros está regulado en el art. 27 del Reglamento del Consejo, cuyo texto literal se incluye en el Apartado B.1.20 siguiente.

B.1.20 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Se encuentran especificados en el artículo 27 del Reglamento del Consejo de Administración, cuyo texto íntegro es el siguiente:

1. La separación de los Consejeros podrá ser acordada en cualquier momento por la Junta General de Accionistas.
2. Los Consejeros cesarán en su cargo cuando transcurra el periodo para el que fueron designados.
3. Los Consejeros deberán cesar en los siguientes casos:
 - a) Cuando se vean incursos en algunos de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente establecidos.
 - b) En los supuestos en que su permanencia en el Consejo pueda afectar negativamente al funcionamiento del mismo o al crédito y reputación de la Sociedad en el mercado, o pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad.
4. Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera

conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

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

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

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

Si un Consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el art. 213.1 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo examinará el caso tan pronto como sea posible y a la vista de sus circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el Consejero continúe en su cargo.

6. El Consejo de Administración no podrá proponer el cese de ningún Consejero independiente antes del cumplimiento del periodo estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra 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 hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en alguna de las circunstancias que le impidan tener la condición de independiente.

B.1.21 Explique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del Consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

SI

Medidas para limitar riesgos
Aunque el cargo de primer ejecutivo recae en el Presidente del Consejo de Administración, se han tomado las cautelas necesarias para reducir el riesgo de la concentración de poder en una sola persona, pues sólo se ha efectuado en el actual Presidente una delegación parcial de facultades del Consejo, que no comprenden aquellas funciones que el Consejo se ha reservado expresamente y se reseñan en el informe de Gobierno Corporativo.

Indique y en su caso explique si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración

NO

B.1.22 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

SI

Indique cómo se adoptan los acuerdos en el Consejo de Administración, señalando al menos, el mínimo quórum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptar los acuerdos:

Descripción del acuerdo :

Delegación permanente de alguna facultad del Consejo en la Comisión Ejecutiva o en el Consejero Delegado y la designación de los miembros que hayan de ocupar tales cargos

Quórum	%
La mitad más uno de los Consejeros	52,60

Tipo de mayoría	%
Voto favorable de las dos terceras partes de los miembros del Consejo	68,40

B.1.23 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente.

NO

B.1.24 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

SI

Materias en las que existe voto de calidad
Cada Consejero tiene derecho a un voto. Salvo los acuerdos en que se exigen mayorías reforzadas (artículos 13 y 16 del Reglamento del Consejo), los acuerdos del Consejo se adoptan por mayoría de los Consejeros presentes o representados concurrentes a la sesión (artículo 21.4 del Reglamento del Consejo). Al Presidente le corresponde el voto de calidad para resolver los empates (artículo 11.2 del Reglamento del Consejo).

B.1.25 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

NO

Edad límite presidente	Edad límite consejero delegado	Edad límite consejero
0	0	0

B.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes:

NO

Número máximo de años de mandato	0
----------------------------------	---

B.1.27 En el caso de que sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación

Explicación de los motivos y de las iniciativas
Véase Apartado F.15 de este informe.

En particular, indique si la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido:

NO

B.1.28 Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.

Los consejeros podrán delegar su representación por escrito a favor de otro consejero, pudiendo un mismo consejero ostentar varias representaciones (artículo 21.2 del Reglamento del Consejo).

B.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:

Número de reuniones del consejo	14
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

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

Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada	0
Número de reuniones del comité de auditoría	10
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	3
Número de reuniones de la comisión de nombramientos	0
Número de reuniones de la comisión de retribuciones	0

B.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio sin la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán no asistencias las representaciones realizadas sin instrucciones específicas:

Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio	14
% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	5,263

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

NO

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

B.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.

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

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

SI

B.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del Secretario del Consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo.

Procedimiento de nombramiento y cese	
El nombramiento y cese del Secretario son informados por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y aprobados por el pleno del Consejo. El procedimiento para el nombramiento y cese del Secretario es como sigue: El Presidente del Consejo comunica al Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones la necesidad de nombramiento y cese del Secretario, y la persona que se propone para ocupar el cargo. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reúne para estudiar e informar la propuesta comunicada por el Presidente. Informada la propuesta por la Comisión, se remite al Pleno del Consejo para que adopte la decisión que procede.	

¿La Comisión de Nombramientos informa del nombramiento?	SI
¿La Comisión de Nombramientos informa del cese?	SI

¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el cese?	SI

¿Tiene el secretario del Consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por las recomendaciones de buen gobierno?

SI

Observaciones
Al Secretario le corresponde garantizar el cumplimiento de la legalidad formal y material de los requisitos previstos para la convocatoria, constitución y proceso de toma de decisiones, así como la vigilancia en relación con el respeto a los procedimientos y reglas de gobierno de la sociedad (art. 14.2 del Reglamento del Consejo).

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

Le corresponde al Comité de Auditoría la labor de detectar todas aquellas cuestiones que pudieran poner en riesgo la independencia de los auditores.

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

NO

Auditor saliente	Auditor entrante

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

NO

B.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:

SI

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	8	0	8

Importe trabajos distintos de los de auditoría/Importe total facturado por la firma de auditoría (en%)	11,270	0,000	11,270
--	--------	-------	--------

B.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.

NO

B.1.39 Indique el número de años 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 años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de años ininterrumpidos	14	14

	Sociedad	Grupo
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	46,7	46,7

B.1.40 Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
INCRECISA. S.L.	FIPFA. S.L.	69,100	CONSEJERO
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ	SEGHERSA PROYECTOS, S.L.	8.812,000	PRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ	DESARROLLOS JORJUCAR, S.C.	33,330	PRESIDENTE
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	BALENCO GESTIÓN Y LOGÍSTICA, S.L.U.	100,000	ADMINISTRADOR UNICO

B.1.41 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

SI

Detalle del procedimiento
<p>El procedimiento se encuentra establecido en el artículo 23 del Reglamento del Consejo, cuyo texto íntegro es el siguiente:</p> <p>1. Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los Consejeros pueden solicitar, a través del Secretario del Consejo, la contratación con cargo a la Sociedad, de asesores legales, contables, financieros u otros expertos. El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de especial relevancia o complejidad que se presente en el desempeño de su cargo.</p> <p>2. La decisión de contratar corresponde al Consejo de Administración que podrá denegar la solicitud si considera:</p> <ul style="list-style-type: none">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; oc) Que la asistencia técnica que se recaba puede ser dispensada adecuadamente por el personal técnico de la Sociedad.

B.1.42 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:

SI

Detalle del procedimiento
<p>La convocatoria del Consejo de Administración se realiza por escrito dirigido personalmente a cada Consejero, con una antelación mínima de cinco días de la fecha de la reunión, expresando en la misma los asuntos que componen el orden del día (artículo 21 de los Estatutos Sociales).</p> <p>Junto con la convocatoria de la reunión se pone a disposición de cada Consejero la documentación necesaria sobre los puntos a tratar en el orden del día.</p> <p>El Consejero, aparte de la información que reciba en el desarrollo de las sesiones, tendrá derecho a informarse sobre cualquier aspecto de la Sociedad, a examinar sus libros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y a inspeccionar sus instalaciones (artículo 22.1 del Reglamento del Consejo).</p> <p>Con el fin de no perturbar la gestión ordinaria de la Sociedad, aquella información la canalizará a través del Presidente y, en su caso del Secretario del Consejo, que le facilitarán directamente la información, ofreciéndole los interlocutores apropiados y adoptando las medidas que se puedan facilitar 'in situ' las diligencias de examen e inspección deseadas (artículo 22.2 del Reglamento del Consejo).</p>

B.1.43 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:

SI

Explique las reglas
<p>Los consejeros deberán cesar en su cargo en los supuestos en que su permanencia en el Consejo pueda afectar negativamente al funcionamiento del mismo o al crédito y reputación de la Sociedad en el mercado, o pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad (artículo 27. 3b) del reglamento del Consejo). Los consejeros deberán informar al</p>

Explique las reglas
Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales. Si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por algunos de los delitos señalados en el art. 213.1 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo examinará el caso tan pronto sea posible y a la vista de sus circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el consejero continúe en su cargo (art. 27.5 del Reglamento del Consejo).

B.1.44 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 124 de la Ley de Sociedades Anónimas:

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.

NO

Decisión tomada	Explicación razonada

B.2 Comisiones del Consejo de Administración

B.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:

COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES

Nombre	Cargo	Tipología
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	PRESIDENTE	EJECUTIVO
INRECISA, S.L.	VOCAL	DOMINICAL
INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	VOCAL	DOMINICAL
DON JOAQUIN GONZALEZ PEREZ	VOCAL	OTRO EXTERNO
MENEZPLA, S.L.	VOCAL	DOMINICAL
DON PRUDENCIO HOYOS-LIMON PUMAR	VOCAL	DOMINICAL
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	VOCAL	DOMINICAL

Nombre	Cargo	Tipología
DON LIBERATO MARIÑO DOMINGUEZ	SECRETARIO-VOCAL	INDEPENDIENTE

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Tipología
DON LIBERATO MARIÑO DOMINGUEZ	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
DON ALFONSO GALNARES YSERN	VOCAL	INDEPENDIENTE
DON GREGORIO ARRANZ PUMAR	VOCAL	DOMINICAL
DON JOSE LUIS COBIAN OTERO	VOCAL	INDEPENDIENTE
DON ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO	SECRETARIO-VOCAL	DOMINICAL

COMITÉ DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Tipología
DON JOSE FERNANDEZ ZAMORANO	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	VOCAL	DOMINICAL
DON CAYETANO BENAVENT BLANQUET	VOCAL	INDEPENDIENTE
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	VOCAL	DOMINICAL
DON LIBERATO MARIÑO DOMINGUEZ	VOCAL	INDEPENDIENTE

B.2.2 Señale si corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones.

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	SI
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	SI
Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus Informes	SI

Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa	SI
Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	SI
Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones	SI
Asegurar la independencia del auditor externo	SI
En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren	SI

B.2.3 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del Consejo.

Denominación comisión

COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES

Breve descripción

Comisión de Estrategia e Inversiones: sus funciones esenciales son estudiar y emitir informes y propuestas al Consejo de Administración sobre aquellas decisiones estratégicas, inversiones, desinversiones, que sean de relevancia para la sociedad o para su grupo, valorando su adecuación al presupuesto o planes estratégicos. Las reglas de funcionamiento de la Comisión de Estrategia e Inversiones aparecen en el art.19 del Reglamento del Consejo de Administración. Las Comisiones son convocadas por su presidente y se reúnen tantas veces sea necesario para conocer los asuntos de su competencia.

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

Comisión de Nombramientos y Retribuciones: su función esencial es informar al Consejo de Administración sobre nombramientos, ceses y retribución del Consejo y sus cargos, así como la política general de retribuciones e incentivos para los mismos y para la alta dirección. Las reglas de funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones aparecen en el art.18 del Reglamento del Consejo de Administración. Las Comisiones son convocadas por su presidente y se reúnen tantas veces sea necesario para conocer los asuntos de su competencia.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

Comité de Auditoría: sus funciones principales son las siguientes:

1. Supervisar la suficiencia y adecuado funcionamiento de los sistemas de control interno vigentes en la sociedad y las sociedades de su grupo, de forma que se asegure la fiabilidad y claridad de los estados financieros de la sociedad y su grupo contenidos en las cuentas anuales y en todas las informaciones suministradas a los organismos reguladores.
2. Vigilar el cumplimiento de la normativa aplicable en asuntos relacionados con las conductas en los mercados de valores, protección de datos y alcance de las actuaciones del grupo en materia de su competencia.
3. Informar, a través de su Presidente, en la Junta General de Accionistas en la que se someta la aprobación de las cuentas anuales, de las materias de su competencia.
4. Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores de cuentas, de conformidad con la normativa aplicable.
5. Evaluar la independencia de los auditores.
6. Mediar y arbitrar en las discrepancias que pudieran surgir entre la dirección de la sociedad y los

auditores en relación con la aplicación de principios y criterios en la elaboración de las cuentas anuales.

7. Servir de canal de comunicación entre el Consejo de Administración y los auditores, evaluando anualmente los resultados de la auditoría y el grado de puesta en práctica por la dirección de las recomendaciones efectuadas por los auditores.

8. El análisis, control y seguimiento de los riesgos del negocio.

9. Supervisar el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta y las reglas de Gobierno Corporativo.

Las reglas de organización y funcionamiento del Comité de Auditoría están incluidas en el apartado V 'Reuniones y Reglas de Funcionamiento' del Reglamento del Comité de Auditoría. El citado reglamento se puede consultar en la página web de Inmobiliaria del Sur, S.A. (www.grupoinsur.com).

B.2.4 Indique las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:

Denominación comisión

COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES

Breve descripción

Nos remitimos a lo indicado en los puntos anteriores

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

Nos remitimos a lo indicado en los puntos anteriores

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

Nos remitimos a lo indicado en los puntos anteriores

B.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.

Denominación comisión

COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES

Breve descripción

Las funciones y reglas de funcionamiento de esta Comisión aparecen en el art. 19 del Reglamento del Consejo de Administración.

No existe un Reglamento específico de esta Comisión.

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

Sus funciones y normas de funcionamiento aparecen reguladas en el art. 18 del Reglamento del Consejo de Administración.

No existe un Reglamento específico para 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.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

Con independencia de las disposiciones legales de carácter general que afectan a este Comité, sus funciones y reglas de funcionamiento aparecen reguladas en:

- El art. 24 de los Estatutos Sociales.
- El art. 17 del Reglamento del Consejo.
- El Reglamento del Comité de Auditoría aprobado por el Consejo de Administración.

El contenido de estas normas puede consultarse en la página web de la Sociedad (www.grupoinsur.com)

El Consejo de Administración evalúa anualmente el funcionamiento del Comité de Auditoría, previo informe del propio Comité sobre las actividades desarrolladas en el ejercicio.

B.2.6 Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

NO

En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva
No existe Comisión Ejecutiva.

C - OPERACIONES VINCULADAS

C.1 Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado la función, las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas:

SI

C.2 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

C.3 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

C.4 Detalle las operaciones relevantes realizadas por la sociedad con otras sociedades 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:

C.5 Indique si los miembros del Consejo de Administración se han encontrado a lo largo del ejercicio en alguna situación de conflictos de interés, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.

NO

C.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 detallados en el capítulo 7o del Reglamento Interno de Conducta.

C.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

NO

Identifique a las sociedades filiales que cotizan:

D - SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS

D.1 Descripción general de la política de riesgos de la sociedad y/o su grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.

La Sociedad desarrolla dos actividades principales, que son:

. La construcción de viviendas y locales para su venta (actividad promotora o de ventas).

. La construcción de edificios de locales de oficinas y comerciales para su arrendamiento (actividad de arrendamiento).

También desarrolla otras actividades menos importantes que las anteriores, como son la construcción de edificios para sí o para sociedades de su grupo, y la prestación a terceros de servicios relacionados con la actividad inmobiliaria.

Para controlar los riesgos inherentes al desarrollo de estas actividades, la Sociedad tiene establecidos diversos sistemas de control y evaluación de los mismos.

Como más significativos y siguiendo el orden de los órganos de gestión y administración y departamentos que efectúan dicho control y evaluación de los riesgos, pueden citarse los siguientes:

Control y evaluación a cargo del Consejo de Administración:

El Consejo de Administración tiene encomendado en exclusiva las siguientes funciones para controlar los riesgos de la Sociedad:

. 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 de un Presupuesto Anual, ajustado al Plan Estratégico, y su seguimiento mes a mes para evitar desviaciones y, si las hay, conocer las causas que las motivan y adoptar a tiempo las medidas correctoras que procedan.

. La aprobación de todas las operaciones de compra de bienes inmuebles, especialmente suelos y solares, previo informe de la Comisión de Estrategia e Inversiones.

. La aprobación de la venta y gravamen de los bienes inmuebles que constituyen las inversiones inmobiliarias.

. La autorización de todas las operaciones de crédito o préstamo.

- . La aprobación de los contratos de ejecución de obras cuando su cuantía exceda de cierto límite.
- . Vigilancia periódica de la situación de impagados.

Estas facultades que el Consejo ejerce directamente y que, hasta la fecha, no ha delegado, permiten al órgano de administración controlar y vigilar todos los riesgos importantes de la Sociedad en cuanto a:

- a) Inversiones y desinversiones.
- b) Nivel de endeudamiento por todos los conceptos.
- c) Control y seguimiento del cumplimiento de los Planes Estratégicos y Presupuestos.
- d) Límites de inversión en inversiones inmobiliarias.
- e) Adjudicaciones de obras, seleccionando las mejores ofertas y la solvencia de las empresas adjudicatarias.

De acuerdo con los Estatutos Sociales, la facultad de prestar fianza a favor de terceros está reservada a la Junta General de Accionistas.

Funciones a cargo de la Comisión de Estrategia e Inversiones en el control y evaluación de riesgos:

Corresponde a la Comisión de Estrategia e Inversiones conocer e informar al Consejo, previamente a los acuerdos que éste último pueda adoptar, sobre aquellas decisiones estratégicas, inversiones y desinversiones que sean de relevancia para la Sociedad o para el grupo, su adecuación al Presupuesto y Planes Estratégicos. Actualmente esta Comisión la componen 9 consejeros y se reúnen con la periodicidad necesaria para estudiar todas las operaciones de inversiones en compras de suelo, desinversiones, créditos y préstamos, y todas aquellas operaciones relevantes que puedan comportar riesgos para la buena marcha y solvencia de la Sociedad.

Funciones a cargo del Comité de Auditoría:

El Comité de Auditoría, en el ámbito de sus competencias, revisa la adecuación e integridad de los sistemas de control interno de la compañía, sistemas de control que tratan de mitigar los riesgos a que están sometida la Sociedad. Comprende entre sus funciones las de análisis, control y seguimiento de los riesgos del negocio.

Departamentos ejecutivos que intervienen en el control y evaluación de los riesgos:

Existen direcciones ejecutivas en la organización de la empresa, que tienen importantes cometidos en el control y evaluación de riesgos, siguiendo los criterios establecidos por el Consejo de Administración.

. Dirección de Expansión y Desarrollo, que realiza los estudios de viabilidad económica de todas las promociones que acomete la Sociedad.

. Dirección Financiera, que facilita al Consejo, mensualmente, toda la información económico-financiera para el control y evaluación de los riesgos. Asimismo la Dirección Financiera prepara y proporciona al Comité de Auditoría la información que éste requiere y analiza en su función de identificación, control y seguimiento de los riesgos del negocio.

. Dirección Técnica, que controla todas las construcciones que se llevan a cabo, directamente o mediante contratación con terceros, para asegurar la correcta ejecución de las mismas en todas sus fases y el control de los proveedores.

. Dirección de Calidad, que tiene a su cargo el control de calidad de todos los productos que la Sociedad comercializa y el grado de satisfacción de los clientes.

En el ejercicio 2011, con el objetivo de establecer un mejor control de los riesgos del negocio, se reorganizó parte de la estructura interna de la Sociedad, identificándose formalmente dos líneas de negocio, Promoción y Patrimonio, que, organizan verticalmente las operaciones específicas de cada una de ellas, estableciéndose un responsable para Patrimonio y tres responsable para Promoción, en función del área geográfica en que se localicen las promociones. Ambas líneas de negocio cuentan con personal comercial especializado en la actividad, y reciben el apoyo técnico y administrativo de los departamentos ejecutivos anteriormente descritos.

D.2 Indique si se han materializado durante el ejercicio, alguno de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo,

NO

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control.

SI

En caso afirmativo detalle cuales son sus funciones.

Nombre de la comisión u órgano

COMITE DE AUDITORIA

Descripción de funciones

DESCRITAS EN LOS APARTADOS B.2.2 Y B.2.3.

D.4 Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo.

El procedimiento establecido para el cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a la Sociedad y a su grupo, es el siguiente:

- . Control inicial a cargo de los departamentos internos de la empresa (Financiero, Técnico, Expansión y Desarrollo y de Calidad), para asegurar que se cumplen todas las regulaciones que afectan a todas las actividades.
- . Revisión del cumplimiento de estas regulaciones por el Comité de Auditoría y, en último extremo, por el Consejo de Administración.
- . Revisión, asimismo, por parte del Comité de Auditoría de las regulaciones que afectan a la elaboración de la información financiera, a la normativa aplicable en asuntos relacionados con las conductas en los mercados de valores, protección de datos, prevención del blanqueo de capitales y la normativa exigida por los mercados de valores y por los órganos reguladores.

E - JUNTA GENERAL

E.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quórum de constitución de la Junta General

SI

	% de quórum distinto al establecido en art. 102 LSA para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 103 LSA para supuestos especiales del art. 103
Quórum exigido en 1ª convocatoria	0	75,000
Quórum exigido en 2ª convocatoria	0	50,000

Descripción de las diferencias

Descripción de las diferencias

El quórum de constitución de la Junta General de Accionistas es el mismo que el establecido en la Ley de Sociedades de Capital aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (arts. 193 y 194), excepto lo estipulado en el párrafo segundo del artículo 13o de los Estatutos Sociales, que establece que para que la Junta pueda acordar válidamente el aumento o reducción de capital, cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio al extranjero, será necesaria la concurrencia, en primera convocatoria, de accionistas presentes o representados que posean, al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del cincuenta por ciento (50%) de dicho capital. Los mismos quorums se aplicarán para los supuestos en que hayan de tratarse asuntos relacionados con el nombramiento y cese de los Consejeros.

E.2 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales.

NO

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

E.3 Relacione los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.

No existen derechos diferentes de los accionistas a los establecidos en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, en relación con las Juntas Generales.

E.4 Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.

No existen medidas para fomentar la participación de los accionistas en las Juntas Generales, al no estimarse necesario ya que la concurrencia a las Juntas es muy elevada (en torno al 80% del capital social).

Durante el desarrollo de las Juntas, el Presidente fomenta la participación o intervención de los accionistas en la misma, concediendo a los mismos el uso de la palabra en todas las propuestas que el Consejo de Administración somete a la aprobación de la Junta, antes de proceder a las votaciones de dichas propuestas.

E.5 Indique si el cargo de presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

SI

Detalles las medidas
<p>Según el artículo 15o de los Estatutos Sociales, actuará como Presidente en la Junta General el que lo sea del Consejo de Administración. En ausencia de éste, actuará en su lugar el Vicepresidente del Consejo, y en ausencia de éste, el accionista que elijan los accionistas asistentes a la reunión.</p> <p>Tanto el Presidente como el Secretario de la Junta General velan por que la Junta General se desarrolle con independencia y con un buen funcionamiento. El Consejo de Administración tiene la costumbre histórica de recabar la presencia en las Juntas Generales de un notario para que levante Acta de las deliberaciones y de los acuerdos adoptados en la misma.</p>

E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.

En la Junta General de Accionistas celebrada el 5 de mayo de 2012, con motivo de adaptar el Reglamento de la Junta General de Accionistas a las modificaciones introducidas en la Ley de Sociedades de Capital por la Ley 25/2011, de 1 de agosto, de reforma parcial de la Ley de Sociedades de Capital y de incorporación de la Directiva 2007/36/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de julio, sobre ejercicio de determinados derechos de los accionistas de las sociedades cotizadas, se aprobaron modificaciones en los artículos 6o, 7o, 8o, 9o, 12o, 20o y 23o del citado Reglamento.

Las modificaciones introducidas son las siguientes:

- El artículo 6o, relativo a la convocatoria de la Junta General, se modifica para adaptarlo a lo dispuesto en el artículo 516 de la Ley de Sociedades de Capital.
- El artículo 7o, relativo al anuncio de convocatoria, se modifica para adaptarlo a lo dispuesto en los artículos 516, 517 y 519 de la Ley de Sociedades de Capital.
- El artículo 8o, relativo a la información disponible desde la fecha de la convocatoria, se modifica para adaptarlo a lo dispuesto en el artículo 518 de la Ley de Sociedades de Capital.
- El artículo 9o, relativo al derecho de información previo a la celebración de la Junta General, se modifica para adaptarlo a lo dispuesto en el artículo 197 de la Ley de Sociedades de Capital.
- El artículo 12o, relativo a las delegaciones, se modifica para adaptarlo a lo dispuesto en los artículos 184 y 522 de la Ley de Sociedades de Capital.
- El artículo 20o, relativo a la adopción de acuerdos y proclamación del resultado de las votaciones, se modifica para adaptarlo a lo dispuesto en los artículos 525 de la Ley de Sociedades de Capital.
- El artículo 23o, relativo a la publicidad de los acuerdos de la Junta, se modifica para adaptarlo a lo dispuesto en los artículos 525 de la Ley de Sociedades de Capital.

E.7 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

Datos de asistencia				

Datos de asistencia					
Fecha Junta General	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
05/05/2012	18,571	66,046	0,000	0,017	84,634

E.8 Indique brevemente los acuerdos adoptados en las juntas generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.

A continuación se relacionan brevemente los acuerdos adoptados en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 5 de mayo de 2012. La totalidad de los acuerdos fueron adoptados por unanimidad del capital representado en la Junta que fue del 84,634%, excepto el punto 9 siguiente, que fue aprobado con el voto en contra del 0,017% del capital social.

1. Aprobación de las Cuentas Anuales de Inmobiliaria del Sur, S.A. y las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2011, así como aprobación de la gestión del Consejo de Administración en el citado ejercicio.
2. Aprobación de la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2011.
3. Aprobación de la propuesta de reelección de la firma Deloitte, S.L. para la realización de la auditoría de las Cuentas Anuales tanto individual como consolidada correspondientes al ejercicio 2012.
4. Reelección de los consejeros dominicales Don Augusto Sequeiros Pumar, Incecisa, S.L. e Inversiones Agrícolas Industriales y Comerciales, S.L.
5. Ratificación de la página web corporativa www.grupoinsur.com, como sede electrónica, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 11 bis de la Ley de Sociedades de Capital.
6. Modificación de los artículos 11o y 12o de los Estatutos Sociales.
7. Modificación de los artículos 6, 7o, 8o 9o, 12o, 20o y 23o del Reglamento de la Junta General.
8. Votación, con carácter consultivo, del Informe Anual de Remuneraciones de los consejeros de 2011.
9. Autorización para la adquisición derivativa de acciones propias directamente o a través de sociedades del grupo. Condiciones: Modalidad de adquisición: compraventa. Número máximo: 1.250.000 acciones. Precio mínimo: 2 euros por acción. Precio máximo: 30 euros por acción. Duración 12 meses.

E.9 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta General.

NO

Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General	
---	--

E.10 Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la junta general.

La delegación de la asistencia en las Juntas Generales se encuentra regulada por el artículo 12 del Reglamento de la Junta General de Accionistas cuyo tenor literal, tras la modificación aprobada en la Junta del 5 de mayo de 2012, para su adaptación a lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital por las modificaciones introducidas por la Ley 25/2011, de 1 de agosto, es el siguiente:

1. Los accionistas con derecho de asistencia podrán delegar su representación en cualquier persona, aunque no sea accionista de la Sociedad.

2. La representación deberá ser aceptada por el representante. Será especial para cada Junta, y podrá conferirse por los siguientes medios:

a) Mediante la remisión en soporte papel del escrito firmado en que se confiera la representación o de la tarjeta a que se refiere el artículo anterior, debidamente cumplimentada al efecto y firmada por el accionista.

b) A través de medios de comunicación electrónica o telemática a distancia que garanticen debidamente la representación conferida y la identidad del representado. Será admitida la representación otorgada por estos medios cuando el documento electrónico, en cuya virtud se confiere, incorpore la firma electrónica reconocida empleada por el representado, u otra clase de firma que, mediante acuerdo adoptado al efecto con carácter previo, considere el Consejo de Administración que reúne adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista que confiere su representación. La representación conferida por estos medios será remitida a la Sociedad por el procedimiento y en el plazo que determine el Consejo en el anuncio de convocatoria de la Junta.

3. En el caso de que los propios administradores, la entidades depositarias de los títulos o las encargadas del registro de anotaciones en cuenta soliciten la representación para sí o para otro o en general siempre que la solicitud se formule de forma pública, el documento en que conste la solicitud deberá contener o llevar anejo el orden del día, así como la solicitud de instrucciones para el ejercicio del derecho de voto y la indicación del sentido en que votará el representante.

En cuanto a la forma de proceder en caso de conflicto de intereses entre el representante y el representado se estará a lo que dispone la Ley de Sociedades de Capital

4. Las personas físicas accionistas que no se hallen en pleno goce de sus derechos civiles y las personas jurídicas accionistas podrán ser representadas por quienes ejerzan su representación legal, debidamente acreditada. Tanto en estos casos como en el supuesto de que el accionista delegue su derecho de asistencia, no se podrá tener en la Junta más que un representante.

5. La representación es siempre revocable. La asistencia del accionista a la Junta, física o a través de medios de comunicación a distancia, así como la que se derive del voto emitido por dichos medios supone la revocación de cualquier delegación, cualquiera que sea la fecha de ésta.

E.11 Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:

NO

E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página Web.

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

F - GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno. En el supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Ver epígrafes: A.9, B.1.22, B.1.23 y E.1, E.2

Explique

En nuestro caso no se cumple exactamente, pues si bien no existen límites al número de votos que puede emitir un mismo accionista, hay dos preceptos estatutarios que contienen restricciones que pueden constituir una dificultad para la toma de control de la Sociedad por los adquirentes de acciones que son el art. 13o párrafo 2o y el 18o de los Estatutos Sociales.

El art. 13 párrafo 2o exige un quórum de asistencia reforzado del 75% del capital suscrito con derecho a voto en 1 convocatoria y el 50% en 2 para que la Junta pueda acordar válidamente el aumento o reducción del capital social, cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio al extranjero.

Asimismo, exige el mismo quórum del 75% (en 1) y 50% (en 2) para los supuestos en que hayan de tratarse asuntos relacionados con el nombramiento y cese de consejeros, cuando la Ley no exige un quórum especial en este caso, solo el normal (25% en primera y en 2 cualquiera que sea el número de los asistentes).

Además, el art. 18o de los Estatutos Sociales, párrafo 3o, requiere para ser nombrado miembro del Consejo de Administración ser titular con una antelación superior a dos años de un número de acciones de la propia entidad que representen al menos un valor nominal de 1.000 euros, las cuales no podrán transferirse durante el ejercicio del cargo.

Estas limitaciones fueron aprobadas en la Junta General de Accionistas celebrada el día 30 de junio de 1990, después de haberse admitido a contratación y cotización las acciones de la Sociedad en la Bolsa de Madrid, votando a favor de los mismos accionistas que representaban el 70% del capital social, a fin de incrementar el poder de negociación del conjunto de accionistas en caso de ofertas pactadas.

El contenido del art. 13 párrafo 2o fue modificado en la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el día 28 de mayo de 2011, en el sentido de ampliar alguno de los supuestos que requieren quórum reforzado, votando a favor de la modificación la totalidad de los accionistas presentes y representados cuyas acciones representaban el 84,70% del capital social.

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Ver epígrafes: C.4 y C.7

No Aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

- a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;
- b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;

c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Cumple

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.

Cumple

5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

- a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;
- b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

Ver epígrafe: E.8

Cumple

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Ver epígrafe: E.4

Cumple

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

- a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:
 - i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
 - ii) La política de inversiones y financiación;
 - iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
 - iv) La política de gobierno corporativo;
 - v) La política de responsabilidad social corporativa;
 - vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;
 - vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.
 - viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

Ver epígrafes: B.1.10, B.1.13, B.1.14 y D.3

b) Las siguientes decisiones :

i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

Ver epígrafe: B.1.14

ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

Ver epígrafe: B.1.14

iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.

iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;

v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").

Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;

2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

Ver epígrafes: C.1 y C.6

Cumple

9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: B.1.1

Explique

No se cumple esta Recomendación en cuanto al máximo de 15 consejeros que recomienda, ya que el Consejo de Administración se compone de 19 miembros (el art. 18o de los Estatutos Sociales establece que el Consejo de Administración se compone de cinco miembros como mínimo y de diecinueve como máximo).

No obstante exceder del límite recomendado, la compañía entiende que el número de 19 miembros que actualmente componen el Consejo, no solo no favorece la inhibición de los consejeros, sino que en nada afecta a la cohesión del mismo y a la efectividad de su funcionamiento.

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Ver epígrafes: A.2, A.3, B.1.3 y B.1.14

Cumple

11. Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Ver epígrafe: B.1.3

Cumple

12. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.

Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3

Cumple

13. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: B.1.3

Explique

El número actual de consejeros de la Sociedad es 19. Según esta Recomendación un tercio (6,3) deberían ser consejeros independientes.

El número de consejeros independientes en el Consejo de la Sociedad es actualmente de 6, con lo que entendemos que prácticamente se cumple la Recomendación, más aún si se tiene en cuenta que la proporción entre consejeros dominicales e independientes (11 dominicales y 6 independientes) refleja la proporción existente entre el capital de la Sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital social a que alude la Recomendación no 12 del CUBC.

14. Que el carácter de cada consejero se explique por el Consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: B.1.3 y B.1.4

Cumple

15. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación; y que, en particular, la Comisión de Nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;

b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3

Explique

Actualmente en el Consejo de Administración de esta compañía no existe ninguna consejera.

En otras ocasiones han existido hasta dos consejeras, en representación de accionistas significativos o de consejeros personas jurídicas, que han renunciado al cargo, designando el accionista significativo o persona jurídica a un consejero en sustitución de las consejeras renunciantes.

Los motivos de este escaso número de consejeras son los siguientes:

a) Los consejeros externos dominicales que representan en el Consejo a accionistas con una participación significativa en el capital social, que son mayoría en el Consejo, son designados libremente por dichos accionistas, sin que el Consejo o la Comisión de Nombramientos y Retribuciones pueda modificar o influir en la decisión de estos accionistas mayoritarios.

b) En el caso de los consejeros independientes, tanto la Comisión de Nombramientos y Retribuciones al proponer su designación al Consejo, como éste último al elevar su propuesta de nombramiento a la Junta, proceden a seleccionar las personas que, a su juicio, reúnen las condiciones profesionales más idóneas para el desempeño del cargo, sin que en el proceso de selección haya sesgo alguno contrario al nombramiento de consejeras.

16. Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

17. Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

Ver epígrafe: B.1.21

Explique

El Consejo, en relación con el objetivo que persigue esta Recomendación, estima suficiente la previsión contenida en el art. 21 de los Estatutos Sociales, según el cual el Consejo se reunirá cuando lo acuerde el Presidente o lo soliciten dos consejeros.

Por tanto, dos cualesquiera consejeros pueden solicitar la convocatoria del Consejo y el Orden del Día de la reunión, estando obligado el Presidente a atender esta petición.

En la reunión anual en la que el Consejo evalúa la actuación de su Presidente, éste se ausenta de la misma y preside la reunión un consejero independiente, con lo que se cumple la exigencia del último párrafo de esta Recomendación.

18. Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:

a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;

b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;

c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.34

Cumple

19. Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada Consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Ver epígrafe: B.1.29

Cumple

20. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

Ver epígrafes: B.1.28 y B.1.30

Cumple

21. Que cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

22. Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;
- b) Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;
- c) El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

Ver epígrafe: B.1.19

Cumple

23. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

24. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Ver epígrafe: B.1.41

Cumple

25. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Explique

Aunque no existe un programa preestablecido de orientación al que alude esta Recomendación, la Presidencia se ocupa de que personal especializado interno o externo informen a los nuevos consejeros de todas las disposiciones legales y reglamentarias, así como las reglas de Gobierno Corporativo que afectan a su cometido, para el mejor ejercicio de sus funciones. Los nuevos consejeros realizan visitas a los edificios y promociones en curso, a los distintos departamentos de la empresa, a las delegaciones territoriales, etc., todo ello con el fin de que tengan un conocimiento completo no solo de la empresa, sino de todo lo que afecta a sus funciones. Asimismo, facilita a los nuevos consejeros un ejemplar completo de los Estatutos Sociales, Reglamento de la Junta y del Consejo, Reglamento Interno de Conducta y demás normas de Gobierno Corporativo.

Cuando se producen modificaciones en esta normativa o cualquiera otra que afecte a los asuntos competencia del Consejo, se informa a todos los consejeros por personal especializado sobre dichas modificaciones.

26. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

- a) Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;
- b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

Ver epígrafes: B.1.8, B.1.9 y B.1.17

Cumple

27. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:

- a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.
- b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

28. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico;
- b) Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple Parcialmente

La Sociedad incluye en su página web toda la información que sobre los consejeros incluye esta Recomendación, excepto la indicada en el apartado b) de la misma, ya que en los pocos casos en que un consejero pertenece al Consejo de otra sociedad, se trata de sociedades no cotizadas y de reducida dimensión, y, en general, son sociedades familiares de carácter patrimonial.

29. Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a 12 años.

Ver epígrafe: B.1.2

Explique

No se cumple en el caso de los consejeros independientes, por cuanto el Consejo considera que la permanencia de los mismos por un periodo superior a 12 años, no solo no les hace perder su independencia, sino que aportan una gran experiencia y profundo conocimiento de la Sociedad.

30. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2

Cumple

31. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concorra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultados de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5 y B.1.26

Cumple

32. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44

Cumple

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: B.1.5

Cumple

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

- a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;
- b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:
 - i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.
 - ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;
- iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y
- iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.
- d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:
 - i) Duración;
 - ii) Plazos de preaviso; y
 - iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.15

Cumple

36. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Ver epígrafes: A.3 y B.1.3

Cumple

37. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple

38. 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

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

No Aplicable

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

Ver epígrafe: B.1.16

Cumple

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:

- a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:
 - i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
 - ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
 - iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
 - iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
 - v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
 - vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
 - vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
 - viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.
- b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:
 - i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
 - ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
 - iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
 - iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.
- c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

Cumple Parcialmente

La Sociedad entiende que, dado que la única retribución que perciben los consejeros es la fijada en el art. 28o de los Estatutos Sociales (participación en beneficios distribuible por partes iguales entre los consejeros y dietas por asistencias), basta con indicar por separado las cantidades que varían para cada consejero, o sea:

La retribución asignada por el Consejo al Presidente por sus funciones ejecutivas y la retribución que percibe el Letrado Asesor del Consejo de Administración.

Respecto a las dietas por asistencia a los Consejos de Administración, fijadas en los Estatutos Sociales en 538,56 euros, revisables anualmente según la variación del IPC, dado que no existen diferencias significativas entre los diferentes consejeros, se indican globalmente.

En cualquier caso, el detalle pormenorizado de las retribuciones que perciben los consejeros, tanto por conceptos fijos como variables, figura en el Informe Anual de Remuneraciones que el Consejo va a someter a votación consultiva de la Junta General que se celebre en mayo de 2013 para aprobar las Cuentas Anuales de 2012.

42. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6

No Aplicable

43. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

No Aplicable

44. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

- a) Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;
- b) Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.
- c) Que sus Presidentes sean consejeros independientes.
- d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.3

Cumple

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Cumple

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Explique

En relación con esta recomendación nos remitimos a lo descrito en el documento adicional que recoge las nuevas obligaciones de información recogidas en la Ley de Economía Sostenible respecto de los Sistemas de Control Interno y Gestión de Riesgos en relación con el proceso de emisión de la Información Financiera (SCIIF).

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Explique

Al no existir un responsable directo de auditoría interna, como se indica en el documento adicional que describe las nuevas obligaciones de información recogidas en la Ley de Economía Sostenible, ni un departamento interno de control, no existe un plan de trabajo de dicho responsable.

Nos remitimos a lo descrito en este documento adicional que forma parte del presente Informe Anual de Gobierno Corporativo.

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafes: D

Cumple

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º 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) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

- a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.
- b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
 - i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor 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 establecidas para asegurar la independencia de los auditores;
 - iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.
- d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

Ver epígrafes: B.1.35, B.2.2, B.2.3 y D.3

Cumple

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

- a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.
- b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3

Cumple

53. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: B.1.38

Cumple

54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: B.2.1

Cumple

55. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
- b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: B.2.3

Cumple

56. Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

57. Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Proponer al Consejo de Administración:
 - i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
 - ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
 - iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3

Cumple

58. 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

G - OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

LA SOCIEDAD NO ESTÁ SOMETIDA A LEGISLACION DIFERENTE A LA ESPAÑOLA EN MATERIA DE GOBIERNO CORPORATIVO.

NOTA AL APARTADO A.2.:

Debido a que las acciones de Inmobiliaria del Sur, S.A. están representadas mediante anotaciones en cuenta, no existiendo por tanto un registro de accionistas mantenido por la Sociedad, no se puede conocer con exactitud la composición accionarial de la misma.

La Sociedad conoce quienes son sus accionistas con participaciones significativas (participaciones superiores al 3% del capital social) a través del registro público de participaciones significativas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y a través de las tarjetas de asistencia a las Juntas Generales de Accionistas.

La Sociedad conoce el número de acciones propiedad de Dña. Carmen Pumar Mariño al 31 de diciembre de 2012 por comunicación directa suya.

NOTA AL APARTADO A.3.:

El número de acciones representadas por los miembros del Consejo de Administración en la última Junta General de Accionistas celebrada, sin incluir las acciones directas e indirectas de los consejeros (incluidas en el cuadro del apartado A.3 de este informe) y descontadas las 420.684 acciones en autocartera de la Sociedad Dominante a la fecha de la Junta, fue de 5.228.374 acciones. Por lo tanto el capital social que el Consejo de Administración representó en la Junta General fue del 64,345% del capital social a esa fecha.

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.6.:

No existen pactos parasociales entre accionistas comunicados a la Sociedad.

NOTA AL APARTADO A.7.:

No existen acciones concertadas entre accionistas que hayan sido comunicadas a la Sociedad.

NOTA AL APARTADO B.1.3.: CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES: Los siguientes consejeros han sido nombrados por los siguientes accionistas significativos:

(1) DON JUAN FERNANDEZ CARBONELL: Este consejero ha sido propuesto por el mismo y por Doña Reyes Galnares Ysem.

(2) DON PRUDENCIO HOYOS-LIMÓN PUMAR: Este consejero ha sido propuesto por Explotaciones El Cerro, S.A. y Doña Gloria Pumar Mariño.

(3) DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR: Este consejero ha sido propuesto por Explotaciones El Cerro, S.A. y Doña María Pumar Mariño.

(4) DON SALVADOR GRANELL BALEN: 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, Dona Fátima Granell Balén, Don Salvador Granell Viñoles.

(5) DON ANDRES CLAUDIO FERNÁNDEZ ROMERO: Este consejero ha sido propuesto por Inversión Corporativa IC, S.A., Mediación Bursátil S.V.B., S.A., Doña Ángela Vázquez Díaz, Doña Ángela Pérez Vázquez, Doña María Cristina Pérez Vázquez, Doña Mercedes Pérez Vázquez, Doña María Blanca Romero Tejero, Don Claudio Romero Tejero, Don Carlos Fernández González, Dona Blanca Fernández Romero, Don Carlos Fernández Romero, Don Claudio Fernández Romero, Don Javier Fernández Romero, D. Andrés Claudio Fernández Romero, D. Julio del Valle Jiménez, Blancorín Fergo 2001, S.L. e Iniciativas

de Bienes Inmuebles, S.A..

(6) DON GREGORIO ARRANZ PUMAR: Este consejero ha sido propuesto por Explotaciones El Cerro, S.A. y Doña Carmen Pumar Mariño.

(7) DON JOSÉ MANUEL PUMAR LÓPEZ: Este consejero ha sido propuesto por Explotaciones El Cerro, S.A. e Inversiones Agrícolas, Industriales y Comerciales, S.L..

NOTA AL APARTADO B.1.6.:

Aunque el artículo 24o de los Estatutos Sociales permite la existencia de uno o más Consejeros Delegados, en la actualidad no se encuentra designado este cargo.

NOTA AL APARTADO B.1.11.d):

La remuneración total de los Consejeros por la Participación Estatutaria es del 6,5% del Beneficio después de impuestos de Inmobiliaria del Sur, S.A.. El ratio que se refleja en el apartado B.1.11. d) se refiere al beneficio después de impuestos consolidado atribuible a la Sociedad Dominante, e incluye las dietas de asistencia, pagadas a los Consejeros, a las reuniones del Consejo y las Comisiones, las dietas de asistencia a reuniones de Consejos de empresas del grupo, la retribución asignada al Consejero Ejecutivo en compensación a la función ejecutiva que desempeña y la retribución del Secretario y Letrado Asesor del Consejo por las funciones que realiza en esta segunda condición.

NOTA AL APARTADO B.1.13.:

No existen cláusulas de garantía o blindaje a favor de la alta dirección en caso de despido o cambios de control de la Sociedad.

NOTA AL APARTADO B.1.21.:

No se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración. No obstante, como indica el artículo 20.1 del Reglamento del Consejo, el Consejo aprobará el calendario de sus reuniones anuales ordinarias. El calendario podrá ser modificado por el propio Consejo o por decisión del Presidente, quién deberá comunicarlo a los Consejeros con la debida antelación. Asimismo, el Consejo se reunirá en sesión extraordinaria cuantas veces lo convoque el Presidente o quién haga sus veces, o cuando lo soliciten dos o más consejeros. La existencia de 6 consejeros independientes en el Consejo hace que la exigencia de dos para solicitar la convocatoria de una sesión extraordinaria se considere más que razonable.

NOTA AL APARTADO B.1.22.:

El modo de adopción de los acuerdos por parte del Consejo de Administración se encuentra regulado en el artículo 22o del los Estatutos Sociales.

El Consejo de Administración se encuentra válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de sus miembros. Si no concurren la mitad más uno de sus miembros, los asistentes fijarán la fecha en que el Consejo se reunirá en segunda convocatoria.

Cada consejero tiene derecho a un voto.

NOTA AL APARTADO B.1.27.:

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones no ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido. No obstante, véase Apartado F.15 de este informe.

NOTA AL APARTADO B.1.31.:

Las Cuentas Anuales tanto individuales como consolidadas que se presentan para su formulación al Consejo de Administración no se encuentran certificadas por ninguna persona.

No obstante, el Comité de Auditoría tiene la función de supervisar que las Cuentas Anuales que se formulan, obtenidas de los registros contables de la Sociedad, se hayan elaborado siguiendo los principios y normas contables vigentes.

NOTA AL APARTADO B.2.1.:

El Comité de Auditoría consta en la actualidad de 5 miembros y de un Secretario no miembro, D. Esteban Jiménez Planas, representante de Menezpla, S.L. en el Consejo de Administración.

NOTA AL APARTADO B.2.2.:

En estos momentos no hay un servicio de auditoría interna formalmente establecido debido a que el volumen de operaciones y la estructura organizativa de la sociedad, permiten la supervisión de los riesgos del negocio y los sistemas de control interno por parte del Comité de Auditoría.

NOTA AL APARTADO C.2.:

No existen operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la Sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la misma.

NOTA AL APARTADO C.3.:

No existen operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la Sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la misma.

NOTA AL APARTADO C.4.:

No existen operaciones realizadas por la Sociedad con sociedades pertenecientes a su grupo, que no sean eliminadas en el proceso de elaboración de los estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la Sociedad.

NOTA AL APARTADO F.2.:

Solo cotiza la Sociedad matriz.

NOTA AL APARTADO F.3.:

El artículo 23 de los Estatutos Sociales y el artículo 4 del Reglamento de la Junta General establecen que se considera que se produce la transformación de la Sociedad en compañía holding cuando se transforme en una Sociedad de cartera o una Sociedad de control del resto de compañías filiales o dependientes que, asuma solamente la actividad de gestión y control de dichas compañías, desarrollando estas últimas la actividad productiva y de servicios.

NOTA AL APARTADO F.6.:

Cuando se produce el supuesto contemplado en esta Recomendación, el Consejo admite fraccionar el voto en la forma y con la finalidad que se establece en la misma.

NOTA AL APARTADO F.8.:

El Consejo en pleno se ha reservado la competencia de aprobar las políticas y estrategias generales de la Sociedad, incluidas en la letra A) de esta Recomendación, las decisivas detalladas en la letra b) y las operaciones de la letra c).

En consecuencia, el Consejo asume como modelo de su gestión aprobar las estrategias de la Compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés de la compañía.

NOTA AL APARTADO F.10.:

En el Consejo de Administración de la Compañía existe mayoría de consejeros externos dominicales e independientes y mínimo de ejecutivos. La actual estructura del Consejo es la siguiente:

Consejeros externos dominicales.....	11
Consejeros externos independientes.....	6
Consejeros ejecutivos.....	1
Otros externos.....	1

NOTA AL APARTADO F.11.:

Existe un consejero externo, D. Joaquín González Pérez que no puede ser considerado como dominical ni independiente, ya que, si bien fue nombrado en junio de 2009 como consejero ejecutivo al desempeñar el cargo de Director General, al cesar en este cargo en diciembre de 2009, ha pasado a ser consejero externo, dentro del grupo Otros consejeros. Su único vínculo con la Sociedad fue el que le ligó con la misma como empleado y Director General, vínculo que quedó extinguido en diciembre de 2009 con efectos el 1 de enero 2010.

NOTA AL APARTADO F.13.:

Actualmente el número de consejeros independientes es el de 6, que representan un 31,579% del total de consejeros (19).

NOTA AL APARTADO F.22.:

Con independencia del control y evaluación mensual que el Consejo viene realizando del funcionamiento de sus Comisiones y del cumplimiento por el Presidente y primer ejecutivo de la Compañía de sus funciones, evalúa una vez al año la calidad y eficiencia del Consejo, el desempeño de sus funciones por el Presidente del mismo y primer ejecutivo de la compañía y el de sus Comisiones, previo informe que éstas le elevan.

NOTA AL APARTADO F.26.:

Para cumplir fielmente lo que establece esta Recomendación, el art. 28 del Reglamento del Consejo, que establece la obligación de los consejeros de informar a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida al cargo, limita a cinco el número de Consejo de Administración a los que puede pertenecer, excluidos los de las sociedades del propio grupo y las patrimoniales del consejero y de sus familiares cercanos.

NOTA AL APARTADO F.31.:

El párrafo 6 del artículo 27 establece una prohibición para el Consejo de Administración de proponer el cese de consejeros independientes antes del cumplimiento del periodo estatutario por el que hubiera sido nombrado, salvo que exista justa causa para ello.

NOTA AL APARTADO F.32.:

El párrafo 5 al art. 27 del Reglamento del Consejo recoge el contenido de esta Recomendación, que asume el Consejo.

NOTA AL APARTADO F.33.:

Los consejeros que se oponen a cualquier propuesta de decisión sometida al Consejo por estimar pueda ser contraria al interés social, lo expresan claramente y se hace constar en el acta de la reunión.

No se ha producido ninguna dimisión por razón de estas oposiciones reiteradas. De producirse, se procederá como se indica en esta Recomendación.

NOTA AL APARTADO F.35.:

La política de retribuciones fijada por el Consejo comprende tres apartados:

i. Retribuciones de los Consejeros:

La retribución de los consejeros tiene dos componentes ambos fijados en el art. 28o de los Estatutos Sociales, consistentes en:

a).- Una participación del 6,5% de los beneficios después de impuestos, la cual solo podrá detrarse después de estar cubiertas la reserva legal y estatutaria y de haberse reconocido a los accionistas un dividendo del 4 por 100.

Esta participación se distribuye por igual entre todos los consejeros.

b).- Independientemente de dicha participación, los consejeros percibirán una dieta de asistencia, actualmente fijada en 538,56 euros por cada reunión a la que sean convocados, cuantía actualizable anualmente en función de las variaciones del IPC conjunto nacional.

ii. Retribución del Consejero ejecutivo:

Al margen de la retribución estatutaria, el Consejo sólo tiene autorizada la percepción de una cantidad para el Presidente (consejero ejecutivo), por las funciones ejecutivas y de alta dirección que desarrolla, consistente en una retribución fija de

200.000 euros anuales y una retribución variable, hasta un 25% máximo de la retribución fija, por la consecución de distintos objetivos, que son fijados cada año por el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en función de las estrategias y objetivos de la Compañía.

iii. **Retribución del Letrado Asesor del Consejo.**

El Consejo de Administración aprobó en el año 2008 la asignación de una cantidad fija mensual por la función de letrado asesor del Consejo de Administración, inicialmente fijada en 5.000,00 euros, y revisable anualmente en función de las variaciones del IPC, conjunto nacional.

NOTA AL APARTADO F.37.:

El Consejo entiende que la retribución fijada en el art. 28o de los Estatutos Sociales para el Consejo, cumple los requisitos de esta Recomendación.

NOTA AL APARTADO F.38.:

Aunque no se ha producido este supuesto, en caso de producirse el Consejo tiene asumido reducir su retribución consistente en una participación del 6,5% de los beneficios después de impuestos, en el importe de las salvedades que el auditor haga en su informe.

NOTA AL APARTADO F.39.:

La determinación de la retribución variable del primer ejecutivo de la compañía lleva implícita la responsabilidad de que la misma no dependa de la evolución general de los mercados o del Sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

La parte de retribución del Consejo que consiste en una participación del 6,5% de los beneficios después de impuestos, es variable y depende de la cuantía de los Resultados (beneficios), guarda relación con el mejor y más eficaz desempeño de sus funciones por los consejeros, que contribuye a su obtención, y las dietas por asistencia a reuniones, está también ligada al trabajo que realizan y tiempo que dedican a su función.

NOTA AL APARTADO F.42.:

No existe Comisión Delegada o Ejecutiva.

NOTA AL APARTADO F.43.:

No existe Comisión Delegada.

NOTA AL APARTADO F.45.:

Como se indica en el apartado anterior, se ha atribuido al Comité de Auditoría la supervisión del cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta y de las reglas de Gobierno Corporativo.

NOTA AL APARTADO F.49.:

La política de control de riesgos de la compañía, identifica los que menciona esta Recomendación y contempla las medidas para mitigarlos en caso de que se materialicen.

Los procedimientos de control interno de la Sociedad constituyen un buen instrumento para el control y gestión de riesgos.

NOTA AL APARTADO F.55.:

Corresponde a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones todas las funciones que enumera esta Recomendación.

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe, en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, indique 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.

Definición vinculante de consejero independiente:

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o importante, habría determinado que el consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del Código Unificado de buen gobierno:

NO

Fecha y firma:

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha

27/02/2013

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

NO

Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas
Correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2012,
elaboradas conforme a las Normas
Internacionales de Información Financiera,
e Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria del Sur, S.A. (la Sociedad Dominante) y sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2012, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad Dominante son los responsables de la formulación de las cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se indica en la Nota 2-a de la memoria consolidada adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas del ejercicio 2012 expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2012, así como de los resultados consolidados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.
3. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2012 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692


Leopoldo Parías Mora-Figueroa

27 de febrero de 2013

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año **2013** N° **07/13/00107**
IMPORTE COLEGIAL: 86,00 EUR

.....
Este informe está sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.
.....

Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades Dependientes

El Consejo de Administración de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., en su sesión celebrada el día 27 de febrero de 2013, formula las Cuentas Anuales Consolidadas de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES referidas al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012, junto con el Informe de Gestión Consolidado correspondiente a dicho ejercicio, todo ello recogido en el anverso de los folios de papel timbrado del Estado, numerados correlativamente del _____ al _____, todos inclusive, de la Serie ____ clase 8ª, en cumplimiento de la legislación vigente.

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

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

Sevilla, a 27 de febrero de 2013

D. Ricardo Pumar López
Presidente

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

D. Liberato Mariño Domínguez
Secretario

D. Joaquín González Pérez
Vicesecretario

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

D. José Luis Cobián Otero
Vocal

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

Ilmo. Sr. Don Alfonso Galnares Ysern
Vocal

D. José Fernández Zamorano
Vocal

D. Juan Fernández Carbonell
Vocal

D. Cayetano Benavent Blanquet
Vocal

D. Prudencio Hoyos-Limón Pumar
Vocal

D. Salvador Granell Balén
Vocal

D. José Manuel Pumar López
Vocal

D. Augusto Sequeiros Pumar
Vocal

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

D. Andrés Claudio Fernández Romero
Vocal

D. Gregorio Arranz Pumar
Vocal

D. Jorge Segura Rodríguez
Vocal

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011
(Miles de Euros)

ACTIVO	Nota	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado material	7	4.504	4.901	Capital social	14	33.944	33.944
Inversiones inmobiliarias	8	125.455	126.279	Reservas de la Sociedad Dominante	14	63.636	60.975
Activos intangibles		48	64	Reservas en sociedades consolidadas por integración global	14	(1.577)	(1.275)
Inversiones en empresas asociadas	10	4.939	6.789	Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	14	2.114	2.360
Activos por impuestos diferidos	20	10.680	2.611	Menos: Acciones de la Sociedad Dominante	14	(8.851)	(8.379)
Otros activos no corrientes	10	2.342	2.626	Beneficios (pérdidas) consolidados del ejercicio		(18.077)	4.364
Total activo no corriente		147.968	143.270	Menos: Dividendo a cuenta	3 y 14	-	(1.188)
				<i>Ajustes por cambios de valor</i>			
				Operaciones de cobertura	17	(35)	(40)
				Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante		71.154	90.761
				Intereses minoritarios	15	-	-
				Total patrimonio neto		71.154	90.761
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Pasivos financieros no corrientes		116.347	83.555
				Deudas con entidades de crédito	17	113.747	81.482
				Acreedores por arrendamiento financiero	17	237	207
				Derivados por operaciones de cobertura	17	51	83
				Otros pasivos financieros		2.312	1.783
				Pasivos por impuestos diferidos	20	4.386	4.486
				Provisiones a largo plazo	16	4.048	882
				Total pasivo no corriente		124.781	88.923
				PASIVO CORRIENTE:			
				Pasivos financieros corrientes		79.525	140.969
				Deudas con entidades de crédito a largo plazo	17	61.119	80.098
				Deudas con entidades de crédito a corto plazo	17	18.279	59.227
				Acreedores por arrendamiento financiero	17	44	38
				Otros pasivos financieros	19	83	1.606
				Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	18	15.563	10.688
				Administraciones Públicas acreedoras	20	1.841	3.344
				Provisiones	16	15	22
				Otros pasivos corrientes	19	352	145
				Total pasivo corriente		97.296	155.168
ACTIVO CORRIENTE:				TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		293.231	334.852
Existencias	11	117.281	154.162				
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	12	8.935	6.867				
Otros activos financieros corrientes	13	2.781	2.057				
Administraciones Públicas deudoras	20	1.429	194				
Otros activos corrientes	19	1.098	1.266				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13	13.739	27.036				
Total activo corriente		145.263	191.582				
TOTAL ACTIVO		293.231	334.852				

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria forman parte integrante de los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS**

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Miles de Euros)

	Nota	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
Operaciones continuadas:			
Importe neto de la cifra de negocios	22-a	51.411	42.960
+/- Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(13.503)	(6.165)
Trabajos realizados por la empresa para su activo		955	717
Aprovisionamientos		(38.747)	(13.721)
Gastos de personal	22-b	(3.717)	(3.802)
Dotación a la amortización	7 y 8	(2.359)	(2.428)
Otros ingresos de explotación		1.064	1.687
Otros gastos de explotación		(7.261)	(8.468)
Excesos de provisiones	16	16	109
Resultados de la enajenación de activos no corrientes (neto)	4-t y 8	-	4.251
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(12.141)	15.140
Ingresos financieros	22-d	222	501
Gastos financieros por deudas con terceros	22-d	(9.812)	(8.667)
Gastos financieros por coberturas	22-d	(48)	(3.206)
Gastos financieros capitalizados	22-d	1.014	530
Diferencias por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)	13	(103)	1.837
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	16	(3.124)	(8)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	22-c	(1.855)	(246)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(25.847)	5.881
Impuestos sobre las ganancias	20	7.770	(1.517)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(18.077)	4.364
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante		(18.077)	4.364
Intereses minoritarios		-	-
Beneficio por acción (en euros):			
<i>De operaciones continuadas</i>			
Básico	5-a	(1,06)	0,26
Diluido	5-b	(1,06)	0,26

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria forman parte integrante de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS EN LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		(18.077)	4.364
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 17	(20)	(24)
- Efecto impositivo	Nota 20	(2)	(420)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		(22)	(444)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 17	27	1.430
- Efecto impositivo		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		27	1.430
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(18.072)	5.350
a) Atribuidos a la entidad dominante		(18.072)	5.350
b) Atribuidos a intereses minoritarios			-

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente a los ejercicios 2012 y 2011

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO EN LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Miles de Euros)

	Capital Social	Reservas	Acciones Propias	Ajustes por cambios de valor	Dividendo a cuenta	Resultado	Intereses minoritarios	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2010	33.944	57.546	(7.664)	(1.026)	(1.697)	7.745	5.432	94.280
Variación en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	-	-	(5.432)	(5.432)
Distribución del resultado de 2010	-	4.351	-	-	1.697	(7.745)	-	(1.697) (a)
Total ingresos y gastos reconocidos de 2011	-	-	-	986	-	4.364	-	5.350
Operaciones con acciones propias	-	-	(715)	-	-	-	-	(715)
Dividendo a cuenta	-	163	-	-	(1.188)	-	-	(1.025)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	33.944	62.060	(8.379)	(40)	(1.188)	4.364	-	90.761
Distribución del resultado de 2011	-	2.113	-	-	1.188	(4.364)	-	(1.063) (b)
Total ingresos y gastos reconocidos de 2012	-	-	-	5	-	(18.077)	-	(18.072)
Operaciones con acciones propias	-	-	(472)	-	-	-	-	(472)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	33.944	64.173	(8.851)	(35)	-	(18.077)	-	71.154

(a) Dividendo complementario del ejercicio 2010 neto de dividendos distribuidos a las filiales

(b) Dividendo complementario del ejercicio 2011 neto de dividendos distribuidos a las filiales

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente a los ejercicios 2012 y 2011

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS DE LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

(Miles de Euros)

	Nota	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado consolidado antes de impuestos		(25.847)	5.881
Ajustes al resultado:			
Amortizaciones	7 y 8	2.359	2.428
Correcciones valorativas por deterioro		3.124	8
Provisiones	16	(16)	(109)
Ganancias/(Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	8	-	(4.251)
Resultados de activos financieros a valor razonable (+/-)		103	(1.837)
Participación en Beneficio/Pérdida de Asociadas (+/-)	22-c	1.855	246
Ingresos financieros		(222)	(501)
Gastos financieros		9.860	11.873
Participación del consejo devengada		-	334
		(8.784)	14.072
Pagos de intereses (-)		(9.860)	(12.011)
Pagos participaciones del consejo (-)		-	(469)
Pagos por provisiones (-)		-	-
Pagos por impuestos (-)		(1.859)	(856)
Cobros de intereses (+)		222	386
Otros cobros (pagos)		-	(120)
Aumento/(Disminución) neta en el activo y pasivo corriente:			
Aumento/(Disminución) de existencias (+/-)	11	36.881	17.025
Aumento/(Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	12 y 20	(3.303)	1.791
Aumento/(Disminución) de cuentas por pagar (+/-)	18 y 20	5.882	2.489
Aumento/(Disminución) de otros activos corrientes y pasivos corrientes(+/-)		(1.872)	(2.465)
Variación de los intereses minoritarios		-	(5.432)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)		17.307	14.410
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones (-):			
Activos intangibles		(17)	(17)
Activos materiales		(152)	-
Inversiones inmobiliarias	7	(547)	(265)
Otros activos financieros corrientes y no corrientes	8	529	-
		(187)	(282)
Desinversiones (+):			
Inversiones inmobiliarias	8	-	7.976
Otros activos financieros		-	1.284
		-	9.260
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)		(187)	8.978
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Adquisición por instrumentos de patrimonio (-)		(472)	(715)
Dividendos pagados (-)		(2.319)	(3.231)
Cancelación por cambios perímetro (-)		-	(5.838)
Amortización de deudas con entidades de crédito (-)		(38.764)	(40.563)
		(41.555)	(50.347)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito (+)		11.138	30.067
		11.138	30.067
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)		(30.417)	(20.280)
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)		(13.297)	3.108
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		27.036	23.928
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		13.739	27.036

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria forman parte integrante de los estados de flujos de efectivo consolidados de los ejercicios 2012 y 2011

Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012

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 directamente su actividad de alquiler de oficinas, locales comerciales y viviendas, así como la realización de promociones inmobiliarias en Andalucía y Madrid. Adicionalmente, diversas sociedades dependientes realizan actividades de alquiler de inmuebles y de promoción inmobiliaria. En la nota 9 de esta Memoria se informa de las actividades que realizan las Sociedades filiales de Inmobiliaria del Sur S.A..

El objeto social de las Sociedades Dependientes, los negocios conjuntos y las sociedades asociadas consiste básicamente en la prestación de servicios relacionados con el sector inmobiliario, según detalle adjunto:

- ✓ Parking Insur, S.A.: Explotación de parkings.
- ✓ Inversiones Sevillanas, S.A.I.: Explotación de locales comerciales.

- ✓ Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ Coopinsur, S.A.: Construcción de viviendas en régimen de cooperativas.
- ✓ Cominsur, S.A.: Construcción, promoción y venta. Agente Urbanizador.
- ✓ Hacienda la Cartuja, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ Ziveransur, S.L.: Prestación de servicios inmobiliarios.
- ✓ Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ Urbanismo Concertado, S.A.: Construcción, promoción y venta. Agente Urbanizador.
- ✓ IDS Andalucía Patrimonial, S.L.: Actividad Patrimonial.
- ✓ IDS Córdoba Patrimonial, S.L.: Actividad Patrimonial.
- ✓ IDS Huelva Patrimonial, S.L.: Actividad Patrimonial.

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 2012 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 9, y han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el 27 de febrero de 2013.

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 2012 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 2012 (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 2011, 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 5 de mayo de 2012. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2012, 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 2012, 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:

		Aplicación Obligatoria Ejercicios Iniciados a Partir de
Normas y modificaciones de normas:		
Modificación de la NIC 1 – Presentación del Otro Resultado Integral (publicado en junio de 2011)	Modificación menor en relación con la otra presentación del Otro Resultado Integral	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de julio de 2012
Modificación de NIC 19 Retribuciones a los empleados (publicada en junio de 2011)	Las modificaciones afectan fundamentalmente a los planes de beneficios definidos puesto que uno de los cambios fundamentales es la eliminación de la "banda de fluctuación"	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, 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:

		Aplicación Obligatoria Ejercicios Iniciados a Partir de
Normas y modificaciones de normas:		
NIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y valoración (publicada en noviembre de 2009 y en octubre de 2010) y modificación posterior de NIIF 9 y NIIF 7 sobre fecha efectiva y desgloses de transición (publicada en diciembre de 2011)	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración de activos y pasivos financieros y baja en cuentas de NIC 39.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2015
NIIF 10 Estados financieros consolidados (publicada en mayo de 2011)	Sustituye los requisitos de consolidación actuales de NIC 27.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
NIIF 11 Acuerdos conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Sustituye a la actual NIC 31 sobre negocios conjuntos	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
NIIF 12 – Desgloses sobre participaciones en otras entidades (publicada en mayo de 2011)	Norma única que establece los desgloses relacionados con participaciones en dependientes, asociadas, negocios conjuntos y entidades no consolidadas	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
NIIF 13 Medición del Valor Razonable (publicada en mayo 2011)	Establece el marco para la valoración a Valor Razonable	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
NIC 27 (Revisada) Estados financieros individuales (publicada en mayo 2011)	Se revisa la norma puesto que tras la emisión de NIIF 10 ahora únicamente comprenderá los estados financieros separados de una entidad.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
NIC 28 (Revisada) Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (publicada en mayo 2011)	Revisión paralela en relación con la emisión de NIIF 11 Acuerdos conjuntos.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Modificación de NIC 32 Instrumentos financieros: Presentación- Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre 2011)	Aclaraciones adicionales a las reglas de compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32 e introducción de nuevos desgloses asociados en NIIF 7.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de julio de 2014
Modificación de NIIF 7. Instrumentos financieros: Información a revelar- Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011)		Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Mejores a las NIIF Ciclo 2009-2011 (publicada en mayo 2012)	Modificaciones menores de una serie de normas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Reglas de transición: Modificación a NIIF 10,11 y 12 (publicada en junio de 2012)	Clarificación de las reglas de transición de estas normas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Sociedades de inversión: Modificación a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 (publicada en octubre de 2012)	Excepción en la consolidación para sociedades dominantes que cumplen la definición de sociedad de inversión.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Interpretación IFRIC 20: Costes de extracción en la fase de producción de una mina a cielo abierto (publicada en octubre de 2011)	El Comité de interpretaciones de las NIIF aborda el tratamiento contable de los costes de eliminación de materiales residuales en las minas a cielo abierto.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013.

Entre las normas e interpretaciones emitidas no vigentes, la NIIF 11 es la que puede tener un impacto en las cuentas anuales del Grupo correspondientes al próximo ejercicio en relación a la consolidación de los negocios conjuntos.

b) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas-

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores del Grupo.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2012 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por su 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 7 y 8)
- El valor razonable de determinados activos no cotizados (Notas 10 y 13)
- El importe de determinadas provisiones (Nota 16)
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (Nota 17)

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2012 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 pérdidas y ganancias consolidada.

c) Principios de consolidación-

La definición del Grupo Inmobiliaria del Sur se ha efectuado de acuerdo con la NIC 27. El perímetro de la consolidación del Grupo Inmobiliaria del Sur en los ejercicios 2012 y 2011 está integrado por Inmobiliaria del Sur, S.A. y las siguientes sociedades:

	Porcentaje de participación	
	2012	2011
Sociedades Dependientes (integración global):		
Parking Insur, S.A.	100%	100%
Inversiones Sevillanas, S.A.I.	100%	100%
Coopinsur, S.A.	100%	100%
Cominsur, S.A.	100%	100%
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.	100%	100%
IDS Huelva Patrimonial, S.L.	100%	100%
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.	100%	100%
Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.	100%	-
Negocios Conjuntos (integración proporcional):		
Hacienda la Cartuja, S.A.	60%	60%
Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.	52%	52%
Ziveransur, S.L.	50%	50%
Sociedades Asociadas (método de la participación):		
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	30%	30%
Urbanismo Concertado, S.A.	9,09%	9,09%

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; por el método proporcional se han consolidado aquellas sociedades gestionadas conjuntamente con terceros; y en los casos que procede cuando se posee una influencia significativa pero no se tiene la mayoría de votos ni se gestiona conjuntamente con terceros, mediante la aplicación del “método de la participación” (véase Nota 9 y 10). 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 10 accionistas con una participación similar, y un representante en el Consejo de Administración cada uno de ellos.

Las Sociedades Dependientes Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A., y Hacienda la Cartuja, S.A. se consolidan por el método de integración proporcional debido a que la gestión de las mismas se realiza de forma conjunta con terceros, aunque el porcentaje de participación de la Sociedad Dominante sea superior al 50%. En este sentido, en el ejercicio 2011, la Sociedad Dominante suscribió un acuerdo con el otro accionista de la sociedad dependiente Hacienda la Cartuja, S.A., en virtud del cual, la gestión de la Sociedad se realiza de forma conjunta.

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 balance de situación 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 pérdidas y ganancias consolidada.

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 y proporcional, 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 significativo.

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.

El balance de situación 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 las 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 ha sido asignada íntegramente como mayor valor de existencias y se viene imputando a resultados conforme se van liquidando las ventas de las promociones de Hacienda La Cartuja, S.A. ascendiendo a 31 de diciembre de 2012 el importe pendiente de imputar a resultados a 798 miles de euros (véase Nota 11). El valor de mercado de este activo al 31 de diciembre de 2012, según los Administradores de la Sociedad, es superior al valor neto contable en el balance de situación a dicha fecha.

e) Variaciones en el perímetro de consolidación-

En el ejercicio 2011, se produjo la liquidación y disolución de la sociedad dependiente "Lusandal Sociedad Inmobiliaria, S.A.", participada por la Sociedad Dominante en un 55% del capital social de la misma y con una inversión total de 27 miles de euros, íntegramente deteriorada a la fecha de la liquidación.

Con fecha 3 de febrero de 2012, se ha constituido una nueva sociedad denominada Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L. con la aportación de 3.000 euros de capital social, íntegramente desembolsada por la Sociedad Dominante que ostenta el 100% del capital de dicha sociedad. El objeto social de dicha sociedad participada es la adquisición mediante contrato de permuta de finca por obra futura de las parcelas MAB. 1.3., MAB 1.2. y UH-3, en el término municipal de Dos Hermanas (Sevilla) y el desarrollo sobre las mismas de una promoción inmobiliaria, que incluye su construcción, comercialización, venta y entrega a los compradores y adjudicatarios de las mismas. Al concluirse la promoción, esta sociedad se disolverá. Al 31 de diciembre de 2012 esta sociedad participada ha iniciado su actividad, no siendo significativo el impacto de su incorporación al perímetro de consolidación.

f) Moneda funcional-

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, por ser ésta la moneda 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	
	2012	2011
Bases de reparto:		
Resultado contable, antes de la participación del Consejo de Administración	(24.053)	7.022
Participación estatutaria del Consejo de Administración	-	(334)
Resultado antes de impuestos Beneficio (Perdidas)	(24.053)	6.688
Impuesto sobre sociedades	7.158	(1.556)
Resultado contable después de impuestos	(16.895)	5.132
Aplicación:		
A Reserva estatutaria	-	513
A Reservas voluntarias	(16.895)	2.243
A Dividendos-		
Dividendo a cuenta	-	1.188
Dividendo complementario	-	1.188
	(16.895)	5.132

Con fecha 30 de diciembre de 2011 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la entrega de un dividendo a cuenta del ejercicio 2011 de 0,07 euros por acción, lo que asciende a un total de 1.188 miles de euros.

El estado de liquidez, basado en el cierre de 30 de noviembre de 2011 que sirvió de base a la decisión es el siguiente (en miles de euros):

	2011
Saldo en cuentas de arrendatarios	3.749
Efectos a cobrar	795
Efectivo en caja	21
Efectivo en bancos	148
Otros medios líquidos en bancos	7.573
Disponible en cuentas de crédito	3.449
	15.735

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 2012 y 2011 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) Fondo de Comercio-

El Fondo de Comercio generado en la consolidación representa el exceso del coste de adquisición sobre la participación del Grupo en el valor razonable de los activos y pasivos identificables de una sociedad dependiente o entidad controlada conjuntamente en la fecha de adquisición.

Las diferencias positivas entre el coste de las participaciones en el capital de las sociedades consolidadas respecto a los correspondientes valores teórico-contables adquiridos, ajustados en la fecha de primera consolidación, se imputan de la siguiente forma:

- Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los activos cuyos valores de mercado fuesen superiores a los valores netos contables con los que figuran en sus balances de situación.
- Las diferencias restantes se registran como un fondo de comercio, que se asigna a una o más unidades generadoras de efectivo específicas.

En el balance de situación 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 en el balance de situación consolidado adjunto, ya que tiene su origen en el valor razonable de los terrenos de Hacienda La Cartuja, S.A., sociedad dependiente del Grupo.

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 períodos 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 pérdidas y ganancias.

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 pérdidas y ganancias 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 pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio 2012 por el concepto de amortización del inmovilizado material ha ascendido a 194 miles de euros (205 miles de euros en 2011).

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. 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-ñ). 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 balance de situación 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 pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de vida útil estimada, que se establece en 50 años.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio 2012 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 2.132 miles de euros (2.194 miles de euros en 2011).

De acuerdo con la NIC 40, la Sociedad determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias entendiendo 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 8 refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha.

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2012 y 2011 derivados del alquiler de los inmuebles de inversión han ascendido a 14.682 y 16.647 miles de euros, respectivamente, y figuran registrados en el

epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 22-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 Nota 8).

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 pérdidas y ganancias 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 pérdidas y ganancias.

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-

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge los activos que las entidades consolidadas:

- Mantienen para su venta en el curso ordinario de su negocio,
- Tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o
- Prevén consumirlos en el proceso de producción o en la prestación servicios.

Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) y los gastos financieros incurridos en el período de ejecución de las obras de urbanización (véase Nota 4-ñ), o a su valor estimado de mercado, el menor.

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

Las sociedades del Grupo siguen 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.

En los ejercicios 2012 y 2011, el Grupo ha ajustado el valor de determinadas existencias inmobiliarias hasta su valor de mercado a 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente (Véase Nota 11).

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 balance de situación consolidado al cierre del ejercicio (véase Nota 18).

i) Instrumentos financieros-

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el balance de situación 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.
- 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 balance de situación 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 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 2012 representaba el 5,6% del capital emitido a esa fecha (4,67% al 31 de diciembre de 2011). Se presentan minorando el patrimonio neto.

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.

Acreedores comerciales-

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

j) Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas-

Las actividades del Grupo lo exponen fundamentalmente a riesgos de tipo de interés, por el endeudamiento con entidades bancarias. Para cubrir estas exposiciones, la Sociedad Dominante utiliza instrumentos financieros derivados, con la finalidad de cobertura de riesgo de tipo de interés (véase Nota 17), simplemente "Swaps" ó IRS y Collars o combinaciones de opciones. No se utilizan instrumentos financieros derivados con fines especulativos.

El Grupo ha optado por la designación de dichos instrumentos, siempre que sea posible (cumplan con los requisitos impuestos por la NIC 39) como instrumentos de cobertura en Relaciones de Cobertura. Para que un derivado financiero se considere de cobertura "contable", según la NIC 39, el Grupo necesariamente tiene que cubrir uno de los siguientes tres tipos de riesgo:

1. De variaciones en el valor de los activos y pasivos debidas a oscilaciones en precio, el tipo de interés y/o tipo de cambio al que se encuentre sujeto la posición o saldo a cubrir ("cobertura de valores razonables").

2. De alteraciones en los flujos de efectivo estimados con origen en los activos y pasivos financieros, compromisos y transacciones previstas altamente probables que prevea llevar a cabo una entidad ("cobertura de flujos de efectivo").
3. La inversión neta en un negocio en el extranjero ("cobertura de inversiones netas en negocios en el extranjero").

Asimismo, tiene que eliminar eficazmente el riesgo inherente al elemento o posición cubierta durante todo el plazo previsto de cobertura y tiene que haberse documentado adecuadamente que la contratación del derivado financiero tuvo lugar específicamente para servir de cobertura de determinados saldos o transacciones y la forma en que se pensaba conseguir y medir esa cobertura eficaz.

Según la NIC 39, todo instrumento financiero deberá reconocerse como activo ó pasivo en el Balance, por su valor razonable, y los cambios de éste, se deberán imputar en la cuenta de Resultados del ejercicio, excepto en los casos en que, optando por la "contabilidad de coberturas", la parte efectiva de la relación de cobertura debiera registrarse en Patrimonio Neto (coberturas de Flujo de Efectivo y de Inversión Neta en Filial Extranjera).

La contabilización de coberturas, de considerarse como tal, es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el Patrimonio Neto se mantiene dentro del Patrimonio Neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el Patrimonio Neto se transfieren a los resultados netos del periodo.

Al 31 de diciembre de 2012 el Grupo tiene designados todos los instrumentos financieros derivados vivos, siempre que sea posible según la NIC 39, como "coberturas contables", registrando sus cambios de valor razonable, al ser coberturas de flujos de efectivo, en Patrimonio Neto, por su parte efectiva. Para aquellos que no cumplen los requisitos impuestos por la NIC 39 para considerarse como "coberturas contables", sus cambios de valor razonable se registrarán en cuentas de Resultados.

k) Provisiones-

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

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones presentes a la fecha del balance 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 2012 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).

Provisiones por garantía:

Las provisiones para costes de garantías, especialmente los gastos de postventa y otros costes derivados de la actividad, se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los Administradores y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo.

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

El gasto por impuesto sobre las ganancias se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias 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., Inversiones Sevillanas, S.A.I., Coopinsur, S.A., Cominsur, S.A., IDS Andalucía Patrimonial, S.L., IDS Huelva Patrimonial, S.L., IDS Córdoba Patrimonial, S.L. y Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L. como sociedades dependientes, tributa en Régimen de Consolidación Fiscal.

m) 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.

n) Reconocimiento de gastos-

Los gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias 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.

ñ) 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 por intereses financieros en el ejercicio 2012 ha ascendido a 1.014 miles de euros, 521 miles de euros en el 2011 (véase Nota 22-d). En el ejercicio 2012 no se han capitalizado intereses financieros en inversiones inmobiliarias (9 miles de euros en 2011).

o) 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.

p) 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.

q) 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.

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

Al cierre del ejercicio 2012 el Grupo no posee ningún activo mantenido para la venta por importe significativo.

s) 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 906 y 1.118 miles de euros en los ejercicios 2012 y 2011, respectivamente.

t) 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 de inversiones inmobiliarias, que han ascendido a los siguientes importes:

	Miles de euros	
	2012	2011
Precio de venta de Inversiones inmobiliarias	-	8.189
Coste en libros	-	(*) (3.938)
Ingresos netos	-	4.251

(*) De este importe, 3.724 miles de euros corresponden al valor neto contable de las inversiones inmobiliarias en el momento de la venta (véase Nota 8) y 214 miles de euros corresponden a otros gastos afectos a la operación de venta de los inmuebles.

u) 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 2012 y 2011 el Grupo no ha procedido a interrumpir ninguna actividad.

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	
	2012	2011
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	(18.077)	4.364
Número medio ponderado de acciones en circulación	16.971.847	16.971.847
Beneficio básico por acción (euros)	(1,06)	0,26

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 2012 y 2011, 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 diluido.

6. 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 2012 y 2011, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

En el ejercicio 2012 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.

La actividad promotora que se desglosa en la información por segmentos incluye la actividad de gestión de suelo, ya que ésta última no se gestiona como un segmento independiente en lo que se refiere a la asignación de activos y pasivos.

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, las actividades del grupo se ubican principalmente en Andalucía, aunque el Grupo ha iniciado el desarrollo de actividades en Madrid.

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 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. Asimismo, se incluye la proporción correspondiente de los ingresos ordinarios de negocios conjuntos consolidados por el método de integración proporcional.

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 gasto del segmento debe incluir la proporción de los gastos de los negocios conjuntos consolidados por el método de integración proporcional.

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-t) y la facturación por costes repercutidos a los inquilinos (véase Nota 4-s), dado que el Grupo utiliza dicha presentación a efectos de gestión interna. En la Nota 22-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		Corporativo		Total	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
INGRESOS:								
Ventas externas	33.753	25.897	14.682	16.647	2.976	416	51.411	42.960
Total ingresos	33.753	25.897	14.682	16.647	2.976	416	51.411	42.960
RESULTADOS:								
Resultado de explotación	(17.876)	3.766	8.419	13.972	(2.684)	(2.598)	(12.141)	15.140
Ingresos financieros	42	83	-	-	180	418	222	501
Gastos financieros netos	(5.690)	(6.788)	(2.922)	(3.624)	(234)	(931)	(8.846)	(11.343)
Diferencias valoración instrumentos financieros	-	-	-	-	(103)	1.829	(103)	1.829
Resultado deterioro/ reversión activos	(3.124)	-	-	-	-	-	(3.124)	-
Resultado sociedades método participación	1.855	(246)	-	-	-	-	(1.855)	(246)
Resultado antes de impuestos	(28.503)	(3.185)	5.497	10.348	(2.841)	(1.282)	(25.847)	5.881
Impuestos	8.551	862	(1.649)	(2.715)	868	336	7.770	(1.517)
Intereses minoritarios	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado después de impuestos	(19.952)	(2.323)	3.848	7.633	(1.973)	(946)	(18.077)	4.364

(*) Se incluyen 4.251 miles de euros de resultados por ventas de activos no corrientes (Nota 4-t).

	Miles de euros							
	Promoción inmobiliaria		Patrimonio en renta		Corporativo		Total	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
OTRA INFORMACIÓN:								
Adiciones de activos fijos	-	-	547	139	152	223	699	362
Amortización acumulada	143	138	20.040	17.881	1.916	1.754	22.099	19.773
Pérdidas por deterioro de valor	-	-	-	-	-	-	-	-
BALANCE DE SITUACIÓN:								
Activos no corrientes	12.180	4.164	126.932	128.011	3.917	4.306	143.029	136.481
Activos corrientes	133.348	178.082	7.705	11.249	4.210	2.551	145.263	191.582
Participaciones en empresas asociadas	4.939	6.689	-	-	-	-	4.939	6.689
Total activo	150.467	189.035	134.637	139.260	8.127	6.657	293.231	334.852
Pasivos no corrientes	51.267	34.512	73.499	54.391	15	20	124.781	88.923
Pasivos corrientes	88.573	125.665	4.303	22.788	4.420	6.715	97.296	155.168
Total pasivo	139.840	160.177	77.802	77.179	4.435	6.735	222.077	244.091

7. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2012 y 2011 ha sido el siguiente:

	Miles de euros										
	Saldo al 31-12-10	Variación perímetro	Entradas o dotaciones	Retiros	Trasposos	Saldo al 31-12-11	Variación perímetro	Entradas o dotaciones	Retiros	Trasposos	Saldo al 31-12-12
Coste:											
Inmuebles para uso propio	4.443	-	-	-	133	4.576	-	24	-	(382)	4.218
Otro inmovilizado	2.003	(9)	223	-	-	2.217	-	128	-	-	2.345
Total coste	6.446	(9)	223	-	133	6.793	-	152	-	(382)	6.563
Amortización acumulada:											
Inmuebles para uso propio	(309)	-	(64)	-	(4)	(377)	-	(58)	-	27	(408)
Otro inmovilizado	(1.374)	-	(141)	-	-	(1.515)	-	(136)	-	-	(1.651)
Total amortización acumulada	(1.683)	-	(205)	-	(4)	(1.892)	-	(194)	-	27	(2.059)
Total coste neto	4.763	(9)	18	-	129	4.901	-	(42)	-	355	4.504

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el coste de los solares incluidos en el epígrafe de "Inmuebles para uso propio" ascienden a 1.186 y 1.266 miles de euros.

Durante los ejercicios 2012 y 2011 el Grupo no ha capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material. El criterio seguido para la determinación de dichos gastos ha sido el descrito en la Nota 4-ñ).

La actualización de balances llevada a cabo en 1996, supuso un incremento neto del valor del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha de 6.875 miles de euros, de los que 70 y 73 miles de euros se corresponden con elementos registrados en el epígrafe "Inmovilizado material" del balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, respectivamente. Como consecuencia de este incremento de valor de los elementos del inmovilizado material, la dotación a la amortización, en los ejercicios 2012 y 2011, se ha visto incrementada en 3 miles de euros en cada ejercicio. En una cuantía similar se verá incrementada la dotación a la amortización en 2013.

El valor razonable de los inmuebles destinados por el Grupo al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011 para su uso propio asciende a 5.411 miles de euros y 6.086 miles de euros, respectivamente.

Los valores razonables antes indicados se basan en los informes de valoración realizados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 por la compañía EUROVALORACIONES, S.A., tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, e inscrita en el registro del Banco de España con el número 4388.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 se encontraban totalmente amortizados elementos de inmovilizado material cuyo valor de coste ascendía a la citada fecha a los siguientes importes:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Instalaciones técnicas y maquinaria	790	521
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	159	158
Equipos para procesos de información	143	-
Otro inmovilizado	37	37
Total	1.129	716

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 2012 y 2011 no existían compromisos de compra de inmovilizaciones materiales.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no existían elementos de inmovilizado material afectos a garantías.

8. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2012 y 2011 ha sido el siguiente:

	Miles de euros										
	Saldo al 31-12-10	Entradas o dotaciones	Trasposos desde Existencias (Nota 11)	Trasposos (Nota 7)	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31-12-11	Entradas o dotaciones	Trasposos desde Existencias (Nota 11)	Trasposos (Nota 7)	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31-12-12
Coste											
Suelo	42.848	-	49	(597)	(151)	42.149	-	-	80	-	42.229
Construcción	104.657	139	632	464	(3.881)	102.011	547	406	302	-	103.271
Amortización acumulada	(15.999)	(2.194)	-	4	308	(17.881)	(2.132)	-	(27)	-	(20.040)
Total coste neto	131.506	(2.055)	681	(129)	(3.724)	126.279	(1.585)	406	355	-	125.455

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el coste de los solares incluidos en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” asciende a 42.229 y 42.149 miles de euros, respectivamente.

Los beneficios obtenidos por el Grupo por la venta de inversiones inmobiliarias ascendieron a 4.251 miles de euros en el ejercicio 2011. Se correspondieron con la venta en 2011 de tres locales comerciales en la Avenida de República Argentina, de Sevilla y dos locales comerciales de 2.668 metros cuadrados construidos junto con 114 plazas de garajes en superficie y 131 plazas de garaje bajo rasante del edificio Market Center ubicado en Marbella.

Los ingresos por alquileres derivados de rentas procedentes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascendieron en el ejercicio 2012 a 14.682 miles de euros y a 16.647 miles de euros en el ejercicio 2011 (véase Nota 22-a). Adicionalmente a los ingresos derivados de rentas (registrados en el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios”), la Sociedad ha registrado en el epígrafe “Otros ingresos de explotación” importes por 950 y 1.118 miles de euros en los ejercicios 2012 y 2011 en concepto de repercusión de gastos soportados por la Sociedad.

La situación, al cierre del ejercicio 2012, de los inmuebles para arrendamientos era la siguiente:

Edificios no comerciales	Nº de Fincas	Fincas alquiladas	Pendientes de alquiler
Viviendas	5	5	-
Plazas de garaje	2.448	2.442	6

Edificios comerciales	M ² Totales	M ² alquilados	Pendientes de alquiler
Oficinas	88.441	68.301	20.140
Locales	27.093	22.585	4.508
Archivos	4.032	2.405	1.627
	119.566	93.291	26.275

La situación, al cierre del ejercicio 2011, de los inmuebles para arrendamientos era la siguiente:

Edificios no comerciales	Nº de Fincas	Fincas Alquiladas	Pendientes de alquiler
Viviendas	6	5	1
Plazas de garaje	2.448	2.442	6

Edificios comerciales	M ² Totales	M ² alquilados	Pendientes de alquiler
Oficinas	88.441	69.832	18.609
Locales	26.635	23.805	2.830
Archivos	4.032	3.248	784
	119.108	96.885	22.223

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

Al 31 de diciembre de 2012, el Grupo no tiene compromisos de inversión en relación al epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" en nuevos activos y sólo tiene compromisos para la adecuación de los activos existentes y por importes no significativos.

Las inversiones más significativas incluidas en este epígrafe del balance de situación 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 (Avda. Kansas City, Sevilla)
- Edificio Suecia (Parque Tecnológico Isla de la Cartuja, Sevilla)
- Edificio Insur Huelva (Pescaderías, Huelva)
- Edificio Insur Cartuja (Parque Tecnológico Isla de la Cartuja, Sevilla)
- Edificio Menara (Avda. de la Buhaira, Sevilla)
- Edificio Insur Nobel (Avda. Ramón y Cajal, Sevilla)
- Edificio Insur Capitolio (Avda. San Francisco Javier, Sevilla)
- 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 2012 y 2011.

Al cierre del ejercicio 2012, el Grupo tiene en uso inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas por valor de 21 miles de euros.

La actualización de balances llevada a cabo en 1996, supuso un incremento neto del valor del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias a aquella fecha de 6.875 miles de euros, de los que 6.594 miles de euros corresponden con elementos registrados a la fecha actual en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2012 y 2011. Como consecuencia de este incremento de

valor de las inversiones inmobiliarias, la dotación a la amortización, en los ejercicios 2012 y 2011, se ha visto incrementada en 128 y 131 miles de euros, respectivamente. En esta misma cantidad, aproximadamente, se verá incrementada la dotación a la amortización en 2013.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por la Compañía EUROVALORACIONES, S.A., tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, asciende a 391.635 y 443.018 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2012 el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias que están afectas a garantías asciende a 188.969 miles de euros (48,25% del total). El coste neto de las inversiones inmobiliarias afectas a garantías, y el importe de los préstamos garantizados ascienden a 53.971 y 113.561 miles de euros, respectivamente.

El 94,91% 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 55,21%. Por otra parte, el 5,09% restante del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias pertenecen a las sociedades dependientes, IDS Andalucía Patrimonial, S.L., IDS Córdoba Patrimonial, S.L. e IDS Huelva Patrimonial, S.L.. Éstas adquirieron el 21 de diciembre de 2009 tres inmuebles situados en Sevilla, Córdoba y Huelva, con contratos de arrendamiento vigentes, cuyo coste neto contable al 31 de diciembre de 2012 asciende a 19.320 miles de euros y su financiación con garantía hipotecaria a largo plazo asociada asciende a 12.633 miles de euros al 31 de diciembre de 2012.

9. Sociedades Dependientes

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

Denominación/Razón Social/Actividad	% participación		Miles de euros					
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos
				Explotación	Neto			
Parking Insur, S.A. c/Angel Gelán, 2 Sevilla Explotación de Parkings públicos	100%	-	62	(642)	(405)	496	153	-
Inversiones Sevillanas, S.A.I (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Explotación de locales comerciales	100%	-	240	(7)	(2)	6	244	-
Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	100%	-	3	(5)	(3)	-	-	-
Coopinsur, S.A. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Const. de Viviendas en Reg. de cooperativa	100%	-	62	(1)	8	265	335	-
Cominsur, S.A. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Prom., Const. y Venta. Agente Urbanizador	100%	-	62	(511)	(549)	(1.613)	(2.100)	-
Hacienda la. Cartuja, S.A. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	60%	-	15.366	(4.253)	(3.106)	(56)	12.204	-
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	30%	-	16.800	(4.725)	(6.073)	(314)	10.413	-
Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	52%	-	13.950	(2.967)	(3.454)	(4.076)	6.420	-
Ziveransur, S.L. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Prestación de servicios inmobiliarios	50%	-	3	25	-	-	3	-
Urbanismo Concertado, S.A. (*) Avda. San Fco. Javier, 24 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	9,09%	-	6.600	(365)	(365)	14.425	20.660	-
IDS Córdoba Patrimonial, S.L. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	20	422	177	10	47	160
IDS Huelva Patrimonial, S.L. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	20	339	139	7	56	110
IDS Andalucía Patrimonial, S.L. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	20	366	132	8	40	120
Total								390

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

Los datos relativos a la situación patrimonial de estas sociedades se han obtenido de las cuentas anuales auditadas por el mismo auditor de la Sociedad Dominante, en el caso de Parking Insur, S.A. del ejercicio 2012 y las cuentas no auditadas del resto de las sociedades del grupo del ejercicio 2012. Dichas cuentas anuales han sido formuladas según normativa local.

La información financiera resumida de las empresas asociadas, incluyendo el importe acumulado de los activos, pasivos, ingresos ordinarios y resultado del ejercicio 2012 conforme se establece en la NIC 28, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	Mosaico Desarrollos Urbanísticos, SA.	Urbanismo Concertado, S.A.
BALANCE		
Activos	56.153	68.126
Patrimonio Neto	10.413	20.660
Pasivos	45.740	47.466
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
Ingresos ordinarios	2.575	17
Resultado del ejercicio	(6.073)	(365)
% Participación	30%	9,09%

La información del total activo corriente, a largo plazo, pasivos corrientes y a largo plazo e ingresos y gastos relacionados con las participaciones en negocios conjuntos, conforme se establece en la NIC 31, es la siguiente:

	Miles de Euros		
	Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.	Ziveransur, S.L.	Hacienda la Cartuja, S.A.
BALANCE			
Activo corriente	17.076	1.217	31.854
Activo no corriente	3.130	-	1.452
Pasivos corrientes	8.985	1.214	18.085
Pasivos no corrientes	13.786	-	3.017
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
Ingresos	-	47	895
Gastos	(3.454)	(47)	(4.001)
Resultado del ejercicio	(3.454)	-	(3.106)
% Participación	52%	50%	60%

10. Inversiones en empresas asociadas y otros activos no corrientes

a) Inversiones en empresas asociadas-

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

	Miles de Euros						
	Saldo al 31-12-10	Participación en resultados	Otros	Saldo al 31-12-11	Participación en resultados	Otros	Saldo al 31-12-12
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	5.967	(204)	(886)	4.877	(1.822)	6	3.061
Urbanismo Concertado, S.A.	1.950	(42)	4	1.912	(33)	-	1.879
Total	7.917	(246)	(882)	6.789	(1.855)	6	4.939

Los saldos deudores y acreedores mantenidos con sociedades consolidadas por el método de la participación al 31 de diciembre de 2012 y 2011 son los siguientes:

	Miles de euros					
	2012			2011		
	Deudores	Acreedores	Neto	Deudores	Acreedores	Neto
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	52	(8)	44	203	(62)	141
Urbanismo Concertado, S.A.	-	-	-	-	-	-
Total	52	(8)	44	203	(62)	141

El saldo mantenido con Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. al 31 de diciembre de 2012 y 2011 tiene naturaleza comercial.

Las transacciones mantenidas con empresas asociadas al 31 de diciembre de 2012 y 2011 son las siguientes:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Importe neto cifra de negocios	24	9
Otros ingresos de explotación	24	-
	48	9

b) Otros activos no corrientes-

Al cierre del ejercicio 2012, el importe registrado en este epígrafe se corresponde, por un lado con las fianzas constituidas ante diferentes organismos públicos con vencimiento a largo plazo por importe de 1.234 miles de euros (1.203 miles de euros en 2011), con depósitos constituidos en garantía de avales concedidos al Grupo por importe de 26 miles de euros en 2011 y cuentas a cobrar a largo plazo por operaciones comerciales por importe de 1.108 miles de euros (610 miles de euros en 2011). Adicionalmente en el ejercicio 2011, la Sociedad tenía registrado en este epígrafe imposiciones a plazo fijo por un principal de 787 miles de euros.

11. Existencias

La composición de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2012	2011
Terrenos y solares	48.476	70.451
Obra en curso de construcción de ciclo largo	8.252	6.170
Obra en curso de construcción de ciclo corto	16.556	12.179
Edificios construidos	42.011	63.369
Anticipos	1.986	1.993
Total	117.281	154.162

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

	Miles de euros						
	31/12/2011	Variación perímetro	Adiciones	Retiros	Trasposos desde inversión inmobiliaria	Trasposos	31/12/2012
Terrenos y solares	73.694	-	775	-	293	(11.357)	63.405
Obra en curso de construcción de ciclo largo	6.170	3.756	1.043	-	-	1.688	12.657
Obra en curso de construcción de ciclo corto	12.505	-	7.654	-	-	(3.603)	16.556
Edificios construidos	64.708	-	258	(27.852)	(699)	13.272	49.687
Deterioro de terrenos y solares	(3.243)	-	(11.686)	-	-	-	(14.929)
Deterioro de obra en curso	(326)	-	(4.405)	-	-	326	(4.405)
Deterioro de edificios construidos	(1.339)	-	(6.308)	297	-	(326)	(7.676)
Anticipos de proveedores	1.993	-	-	(7)	-	-	1.986
Total	154.162	3.756	(12.669)	(27.562)	(406)	-	117.281

El movimiento experimentado por las distintas partidas que componen el epígrafe de existencias durante el ejercicio 2011 fue el siguiente:

	Miles de euros					
	31/12/2010	Variación perímetro	Adiciones	Retiros	Trasposos	31/12/2011
Terrenos y solares	79.661	(6.503)	4.608	-	(4.072)	73.694
Obra en curso de construcción de ciclo largo	9.289	-	4	-	(3.123)	6.170
Obra en curso de construcción de ciclo corto	21.437	(1.672)	8.385	-	(15.645)	12.505
Edificios construidos	61.257	(1.350)	520	(17.878)	22.159	64.708
Deterioro de terrenos y solares	(3.226)	-	(17)	-	-	(3.243)
Deterioro de obra en curso	-	-	(326)	-	-	(326)
Deterioro de edificios construidos	-	-	(1.339)	-	-	(1.339)
Anticipos de proveedores	2.768	(831)	58	(2)	-	1.993
Total	171.186	(10.356)	11.893	(17.880)	(681)	154.162

Las existencias de terrenos y solares incluyen al 31 de diciembre de 2012, por importe de 798 miles de euros, el exceso de valor de coste respecto de su valor teórico contable, de la participación que Inmobiliaria del Sur, S.A.,

mantiene en Hacienda La Cartuja, S.A. (véase Nota 4-a)). Al 31 de diciembre de 2011 esa diferencia ascendía a 833 miles de euros. En opinión de los Administradores de la Sociedad el valor de mercado de estos terrenos es superior a este coste.

Durante el ejercicio 2012, el Grupo ha registrado un deterioro de 11.686 miles de euros, en el epígrafe "Existencias-Deterioro de terrenos y solares" con cargo al epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta al 31 de diciembre de 2012.

Por otro lado, el Grupo tiene registrado al 31 de diciembre de 2012 en el epígrafe "Existencias-Terrenos y solares" un importe total bruto que asciende a 63.405 miles de euros (sin incluir los deterioros por importe de 14.929 miles de euros). Para explicar las evidencias tomadas y concluir que el valor neto realizable o valor de mercado es superior al coste, se ha efectuado un doble análisis en función de la situación y fecha de compra de los suelos:

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

Se han realizado tasaciones y valoraciones sobre terrenos y solares principalmente a diciembre del ejercicio 2012, cuyo coste a 31 de diciembre de 2012, asciende a 58.740 miles de euros. En todos los casos, las tasaciones han sido realizadas por tasadores homologados e inscritos en el Registro del Banco de España. El método de valoración empleado ha sido el residual dinámico. Como consecuencia de dichas tasaciones y valoraciones el Grupo ha registrado un deterioro en el ejercicio 2012 por importe de 11.686 miles de euros (17 miles de euros en 2011).

- *Existencias que no han sido objeto de tasación/valoración externa*

El importe de los terrenos y solares para los que no se ha estimado necesario realizar una valoración a 31 de diciembre de 2012 asciende a 4.665 miles de euros y se corresponden en su totalidad a suelos y solares adquiridos por el Grupo con anterioridad al ejercicio 2000. En este sentido, el Grupo ha realizado el "Test de deterioro" sobre dichos terrenos y solares, estimando los costes a incurrir hasta la terminación de la promoción y el precio de venta a la finalización de la misma. En este sentido, el Grupo dispone de referencias válidas de precio de venta al tratarse en la mayor parte de los casos de suelos en los que el Grupo ha desarrollado ya promociones. Adicionalmente, este cálculo ha sido sometido a un test de estrés mediante la reducción de los precios de venta en un 10%, alargamiento del periodo de comercialización en tres años y utilizando tasas de descuento de mercado, concluyéndose que el precio de compra del suelo soporta este test de estrés, conforme a lo establecido en el párrafo 32 de la NIC.

Respecto a las existencias de promociones en curso y de productos terminados, el Grupo cuenta con tasaciones recientes y con testigos de mercado de las ventas realizadas en el cuarto trimestre de 2012 y en 2013 hasta la fecha de la formulación de estas cuentas anuales consolidadas. Como consecuencia de dichas tasaciones y valoraciones el Grupo ha dotado una provisión por deterioro en el ejercicio 2012 por importe de 10.713 miles de euros. En este sentido, el análisis de recuperabilidad del coste incurrido en promociones en curso y edificios terminados ha sido sometido a un test de estrés mediante reducción de precios y alargamiento del periodo de comercialización, no habiéndose puesto de manifiesto la necesidad de registrar deterioros adicionales. Finalmente, el Grupo dispone de valoraciones de las promociones en curso y edificios construidos más relevantes que refrendan las conclusiones del análisis realizado.

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.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, dentro del epígrafe de Existencias se incluyen viviendas y oficinas afectadas por hipotecas en garantía de préstamos subrogables que se mantienen con diversas entidades financieras, hipotecas en las que, en su momento, se subrogarán los futuros compradores. El coste total de las viviendas y oficinas cuyos préstamos se encontraban pendientes de subrogación al 31 de diciembre de 2012 y 2011 asciende a 68.824 y 75.163 miles de euros, respectivamente.

El importe de gastos financieros correspondientes a financiación específica y no específica registrados como coste de las existencias a 31 de diciembre de 2012 y 2011 asciende a 5.167 y 5.156 miles de euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2012 existen derechos de compra, y no compromisos de compra, sobre dos suelos, documentados en sendos contratos de opción de compra, por importe de 61 millones de euros (68 millones de euros al 31 de diciembre de 2011), de los cuales 1.986 miles de euros (1.993 miles de euros al 31 de diciembre de 2011) se han materializado en pagos, registrándose en el epígrafe "Anticipos de proveedores- Existencias" del balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2012, en la proporción en que se consolidan las sociedades del Grupo titulares de estos contratos. Estos contratos de opción de compra se corresponden con dos derechos de compra sobre dos suelos por importe de 44 y 17 millones de euros, respectivamente, cuyos períodos máximos para la ejecución de las opciones terminan en 2015 y 2017, respectivamente. El Grupo tiene la opción de no ejecutar estas opciones de compra, sin ningún riesgo adicional a los 1.986 miles de euros entregados a 31 de diciembre de 2012. A este respecto, no existen cláusulas suspensivas o resolutorias, ni otro tipo de condiciones que pudieran ser relevantes y tener impacto en los estados financieros de los próximos ejercicios.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el Grupo no tiene compromiso de venta de solares.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2012 y 2011 ascienden a 13.797 y 11.629 miles de euros, de los cuales 5.737 y 2.092 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 balance de situación consolidado adjunto (Nota 18).

12. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de euros	
	2012	2011
Cientes por ventas	739	134
Cientes por prestación de servicios	2.191	1.677
Efectos comerciales a cobrar	980	949
Cientes de dudoso cobro	920	903
Grupo	2.442	1.083
Deudores diversos	2.583	3.024
Deterioros	(920)	(903)
Total	8.935	6.867

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 2012 se habían producido impagos a su vencimiento de estos efectos por importe de 15 miles de euros (5 miles de euros en 2011), si bien la Sociedad no considera deterioro en este saldo dado que no se ha producido la entrega de los bienes.

El saldo de "Clientes por prestaciones de servicios" corresponde a la facturación de la actividad de arrendamiento de inmuebles que se encuentra pendiente de cobro al 31 de diciembre de 2012 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 2012 de diferentes arrendatarios que generalmente no presentan problemas de cobrabilidad.

Los saldos de clientes de arrendamiento se analizan individualmente de forma periódica. La Sociedad sigue el criterio de reclasificar al epígrafe "Clientes de dudoso cobro-Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" del balance de situación 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.

El importe de "Deudores diversos" recoge principalmente, la cuenta a cobrar derivada de los derechos reconocidos a la Sociedad dominante en virtud de sentencias firmes y ejecutables dictadas por el Tribunal Supremo. Además, el Grupo registra en este epígrafe las cuentas a cobrar por importe de 316 miles de euros, originadas por las cuotas de comunidad de los inmuebles arrendados y repercutidas a sus inquilinos que no presentan problemas de cobrabilidad. Finalmente, se incluye la cuenta a cobrar a la Junta de Andalucía con motivo de la expropiación de unos terrenos a una de las sociedades del Grupo por importe de 243 miles de euros, por lo que no tiene mora o deterioro.

Los saldos a cobrar a "Grupo" no eliminados en el proceso de consolidación corresponden a las sociedades Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A., que se integra por el método de la participación por importe de 52 miles de euros (Véase Nota 10), a Ziveransur, S.L., Innovación y Desarrollos Urbanos del Sur, S.A. y Hacienda la Cartuja, S.A. que se integran por el método proporcional por importes de 470, 566 y 1.354 miles de euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2012, el Grupo ha registrado deterioros por un importe de 27 miles de euros en concepto de provisión (en 2011 se registró 328 miles de euros de deterioro en concepto de provisión). Así mismo durante el ejercicio 2012 ha aplicado provisión por cobros por importe de 9 miles de euros (41 miles de euros por cobros y de 6 miles de euros por fallidos en 2011). La provisión se ha determinado en referencia a los incumplimientos de otros ejercicios.

No existen por tanto activos financieros en mora significativos o que no hayan sido deteriorados según los criterios establecidos por el Grupo y descritos en las Notas 4c) y 12.

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.

13. 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 2012 por los valores representativos del capital de entidades cotizadas por importe de 138 miles de euros (minusvalías de 74 miles de euros en 2011) se encuentran registradas en el epígrafe "Diferencias por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

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

14. Patrimonio neto

Capital social-

La Sociedad Dominante otorgó, con fecha 11 de noviembre de 2008, la escritura de ejecución de la ampliación de capital acordada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 28 de junio de 2008. La citada ampliación se realizó con cargo a reservas voluntarias por importe de 1.616 miles de euros, mediante la emisión de 808.183 nuevas acciones de 2 euros de valor nominal cada una de ellas, quedando establecido el capital social en 16.971.847 acciones de 2 euros de valor nominal por acción.

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

Hasta el 31 de diciembre de 2006, la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante cotizaban en el mercado de valores de la Bolsa de Valores de Madrid.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante de fecha 24 de junio de 2006 acordó autorizar al Consejo de Administración para solicitar la admisión a cotización de las acciones de la Sociedad Dominante en la Bolsa de Valores de Valencia, y una vez admitidas a cotización solicitar la admisión a cotización de las acciones en el mercado continuo bajo la modalidad de contratación de Valores con fijación de precios únicos "fixing".

Con fecha 7 de febrero de 2007, la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Valencia admitió a cotización las acciones de la Sociedad Dominante y finalmente la Comisión Nacional del Mercado de Valores, con fecha 11 de octubre de 2007 decidió la integración de las acciones de la Sociedad en el sistema de interconexión bursátil.

La Sociedad Dominante está cotizando en el sistema de interconexión bursátil en la modalidad "fixing" desde el día 5 de noviembre de 2007.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 5 de mayo de 2012, 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:	30 euros
Plazo de duración:	12 meses

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 28 de mayo de 2011, 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:	50 euros
Plazo de duración:	12 meses

A 31 de diciembre de 2012 y 2011, sociedades incluidas en el perímetro de consolidación mantenían en su cartera las siguientes acciones de la Sociedad Dominante:

Empresas	Números de Acciones	
	2012	2011
Parking Insur, S.A.	378.756	378.756
Cominsur, S.A.	70.654	70.654
Coopinsur, S.A.	40.626	40.626
Total	490.036	490.036

Durante 2012 y 2011 las sociedades filiales no han realizado compras de acciones. Los precios medios de adquisición de estas acciones, son los siguientes:

Empresas	Euros	
	2012	2011
Parking Insur, S.A.	2,871	2,871
Cominsur, S.A.	2,916	2,916
Coopinsur, S.A.	4,190	4,190

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. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Sociedad Dominante posee 461.304 y 368.726 acciones propias, respectivamente, representativas del 2,71% y 2,17%, respectivamente de su capital social.

Al cierre del ejercicio 2012 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 2012	951.340	2	9,30	8.851

Al cierre del ejercicio 2011 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 2011	858.762	2	9,76	8.379

Según la información de la que disponen los Administradores de Inmobiliaria del Sur, S.A., ninguna sociedad accionista, excepto Inversiones Agrícolas Industriales y Comerciales, S.L. (con el 11,06% a 31 de diciembre de 2012), posee directamente participaciones superiores al 10% del capital social.

Según consta en las declaraciones presentadas por los consejeros de la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad poseen al 31 de diciembre de 2012 directa e indirectamente un total de 5.692.212 acciones de la Sociedad, con un valor nominal total de 11.384 miles de euros y que suponen un 33,54% del capital social de la compañía.

Reserva legal-

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

Al cierre del ejercicio 2012 esta reserva se encontraba completamente constituida.

Reserva estatutaria-

De acuerdo con lo establecido en los Estatutos Sociales debe destinarse a Reservas estatutarias el 10% del resultado del ejercicio.

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 tienen 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 2012 y 2011. Esta reserva tiene carácter indisponible en tanto las acciones no sean enajenadas o amortizadas.

Reserva en Sociedades Consolidadas-

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

	Miles de euros	
	2012	2011
Hacienda La Cartuja, S.A.	(1.119)	(957)
Parking Insur, S.A.	550	675
Inversiones Sevillanas, S.A.I.	5	2
Coopinsur, S.A.	268	256
Cominsur, S.A.	(1.054)	(879)
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.	95	7
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.	140	8
IDS Huelva Patrimonial, S.L.	102	6
Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.	(564)	(393)
Reservas en sociedades consolidadas por integración global y proporcional	(1.577)	(1.275)
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	800	1.005
Urbanismo Concertado, S.A.	1.314	1.355
Reservas en sociedades por el método de la participación	2.114	2.360
Total	537	1.085

Dividendo a cuenta

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó el 30 de diciembre de 2011 la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2011 por importe de 1.188 miles de euros, respectivamente (0,07 euros por acción), para lo cual y en cumplimiento de lo establecido por la legislación vigente, los Administradores formularon el correspondiente estado provisional de liquidez, en el que se ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dicho dividendo (véase Nota 3).

15. Intereses minoritarios

El movimiento del capítulo "Intereses minoritarios", así como el de los resultados atribuidos a la minoría, ha sido el siguiente en los ejercicios 2012 y 2011:

	Miles de euros		
	Hacienda La Cartuja, S.A.	Eliosena, S.A.	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2010	5.432	-	5.432
Variación del perímetro de consolidación	(5.432)	-	(5.432)
Saldo al 31 de diciembre de 2011	-	-	-
Variación del perímetro de consolidación	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2012	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2010, el único socio externo con una participación superior al 10% en alguna sociedad era Cajasol Inversiones Inmobiliarias, S.A.U. que participaba en un 40% en Hacienda La Cartuja, S.A.. La totalidad del importe que aparecía registrado en el epígrafe "Intereses minoritarios" del balance de situación consolidado del 2011 correspondía a este socio.

Sin embargo, con fecha 1 de enero de 2011, el Grupo modificó el método de consolidación de "Hacienda La Cartuja, S.A." pasando de ser integrada por el método global a formar parte de negocios conjuntos y ser integrada por el método integración proporcional por el porcentaje de participación que ascendía a un 60% como consecuencia de que en el ejercicio 2011, la Sociedad Dominante suscribió un acuerdo con el otro accionista de dicha sociedad dependiente para que la gestión fuera conjunta.

16. Provisiones

Provisiones no corrientes-

El movimiento habido en las cuentas de provisiones a largo plazo en los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

	Miles de euros		
	Provisión para impuestos	Otras provisiones	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2010	172	292	464
Dotaciones del ejercicio	38	407	445
Aplicaciones por excesos	(15)	-	(15)
Aplicaciones por pagos	(12)	-	(12)
Saldo al 31 de diciembre de 2011	183	699	882
Dotaciones del ejercicio	120	3.124	3.244
Aplicaciones por excesos	(16)	-	(16)
Aplicaciones por pagos	(51)	(11)	(62)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	236	3.812	4.048

La Sociedad 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

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito según el siguiente detalle:

	Miles de euros				
	2012				
	Límite	Corriente		Pasivo no Corriente	Total
Vencimiento a largo plazo		Vencimiento a corto plazo			
Pólizas de crédito	950	-	750	196	946
Préstamos hipotecarios subrogables	83.431	40.924	2.598	-	43.522
Préstamos hipotecarios sobre solares	30.634	20.195	10.439	-	30.634
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias	114.237	-	2.464	111.773	114.237
Otros préstamos	3.281	-	1.503	1.778	3.281
Deudas por arrendamiento financiero	-	-	44	237	281
Intereses devengados no vencidos	-	-	525	-	525
Total	230.268	61.119	18.323	113.984	193.426

	Miles de euros				
	2011				
	Límite	Corriente		Pasivo no corriente	Total
Vencimiento a largo plazo		Vencimiento a corto plazo			
Pólizas de crédito	52.845	-	35.597	(*) 13.087	48.684
Préstamos hipotecarios subrogables	86.410	57.465	2.765	-	60.230
Préstamos hipotecarios sobre solares	34.875	22.633	12.242	-	34.875
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias	34.418	-	361	34.057	34.418
Otros préstamos	42.099	-	7.761	34.338	42.099
Deudas por arrendamiento financiero	-	-	38	207	245
Intereses devengados no vencidos	-	-	501	-	501
Total	250.647	80.098	59.265	81.689	221.052

Del total de los préstamos hipotecarios sobre existencias vigentes al 31 de diciembre de 2012 por importe de 74.156 miles de euros (95.105 miles de euros en el ejercicio 2011) registrados en el pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto, tienen vencimiento a largo plazo un importe que asciende a 61.119 miles de euros (80.098 miles de euros en el ejercicio 2011).

El importe incluido dentro de otros préstamos al 31 de diciembre de 2012 y 2011 corresponde a tres préstamos bancarios con garantía personal.

El detalle a 31 de diciembre de 2012 de la deuda a largo plazo por año de vencimiento es el siguiente:

	Miles de Euros		
	No corriente	Corriente con vencimiento a largo plazo	Total
2014	6.348	8.805	15.153
2015	7.417	13.531	20.948
2016	8.270	3.300	11.570
2017	5.300	3.109	8.409
2018 y siguientes	86.649	32.374	119.023
	113.984	61.119	175.103

El detalle a 31 de diciembre de 2011 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
2013	21.836	13.993	44	35.873
2014	9.095	9.877	46	19.018
2015	8.003	10.047	48	18.098
2016	6.948	4.045	44	11.037
2017 y siguientes	35.600	42.136	25	77.761
	81.482	80.098	207	161.787

El importe de los gastos financieros devengados por los préstamos hipotecarios durante los ejercicios 2012 y 2011 ha ascendido a 8.332 y 3.631 miles de euros, respectivamente.

Operaciones de cobertura de tipo de interés

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

En el ejercicio 2012 y 2011, los únicos derivados que el Grupo posee son derivados de tipo de interés.

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

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

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

- Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés (Swaps o IRS), la Sociedad Dominante utiliza un modelo propio de valoración de IRS, utilizando como inputs las curvas de mercado de Euribor y Swaps a largo plazo, para la determinación del valor razonable de las estructuras de derivados de tipos de interés. Para la determinación del valor razonable de los Collar y combinaciones de opciones, la Sociedad utiliza el modelo de valoración de opciones de Black & Scholes y sus variantes, utilizando a tal efecto las volatilidades de mercado para los strikes y vencimientos de dichas opciones.

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

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

	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos-Instrumentos Financieros	813	-	-	813
Pasivos-Instrumentos Financieros Derivados	-	(51)	-	(51)

Derivados de Tipos de Interés

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

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo y vigentes al 31 de Diciembre de 2012 y sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

Sociedad	Instrum.	Vencimiento	Nominal (Miles de euros)	Valor Razonable (Miles de Euros)	Tipo Fijo	Nominal Pte. 2013 (Miles de euros)	Tipo variable
Inmobiliaria del Sur	Collar	14/05/2014	12.000	(51)	6.00%-2,75%	2.250	Euribor 3 meses
Total			12.000	(51)	-	2.250	

El valor razonable de los derivados vigentes al 31 de diciembre de 2011 figuraba por importe de 83 miles de euros en el pasivo del balance de situación a dicha fecha.

El Grupo ha optado por la contabilidad de coberturas que permite la normativa contable, designando adecuadamente las Relaciones de Cobertura en las que estos IRS y Collar son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por el Grupo, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo de interés a pagar por la misma.

El movimiento del valor razonable de los instrumentos financieros derivados, registrados en los epígrafes “Deudas a largo plazo-Derivados” y “Deudas a corto plazo-Derivados” del pasivo del balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2012 y 2011 ha sido:

	Miles de Euros
Saldo al 31-12-2010	2.229
Disminución contra patrimonio neto (parte efectiva de la cobertura)	24
Aumentos contra pérdidas y ganancias (parte no efectiva de la cobertura)	14
Disminución contra pérdidas y ganancias (discontinuidades de la cobertura)	(88)
Disminuciones por pago de liquidaciones	(2.096)
Saldo al 31-12-2011	83
Disminución contra patrimonio neto (parte efectiva de la cobertura)	20
Aumentos contra pérdidas y ganancias (parte no efectiva de la cobertura)	1
Disminución contra pérdidas y ganancias (discontinuidades de la cobertura)	(10)
Disminuciones por pago de liquidaciones	(43)
Saldo al 31-12-2012	51

Por otra parte, el movimiento del epígrafe “Ajustes por cambios de valor-Operaciones de cobertura” del Patrimonio Neto del balance de situación en los ejercicios 2012 y 2011 ha sido:

	Miles de Euros
Saldo al 31-12-2010	(1.026)
Aumentos contra pasivo (parte efectiva de la cobertura)	(24)
Aumentos contra pérdidas y ganancias (devengo de intereses, liquidaciones y discontinuidades de la cobertura)	1.430
Efecto impositivo	(420)
Saldo al 31-12-2011	(40)
Aumentos contra pasivo (parte efectiva de la cobertura)	(20)
Aumentos contra pérdidas y ganancias (devengo de intereses, liquidaciones y discontinuidades de la cobertura)	27
Efecto impositivo	(2)
Saldo al 31-12-2012	(35)

Dichas Relaciones de Cobertura eran en ejercicios anteriores altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación. En consecuencia, el Grupo acumula en Patrimonio Neto el cambio de valor razonable de los Instrumentos Financieros Derivados, por su parte efectiva, que a 31 de diciembre de 2012 asciende a un importe -35 miles de euros (-40 miles de euros al 31 de diciembre de 2011).

Durante el ejercicio 2012, se ha registrado en Patrimonio Neto un importe neto de -22 miles de euros (-444 miles de euros en el ejercicio 2011) y se ha procedido a reciclar de Patrimonio Neto a Gasto de intereses un importe de 27 miles de euros (1.430 miles de euros en el ejercicio 2011), a medida que se registraban los intereses de los pasivos financieros que estaban siendo cubiertos según las relaciones de cobertura designadas.

Las ineficiencias reconocidas en la cuenta de pérdidas y ganancias derivadas de la cobertura de flujos de efectivo ascienden a 1 miles de euros al 31 de diciembre de 2012, con el siguiente detalle:

	Miles de euros		
	Nominal	Valor razonable	Ineficiencia
Collar	12.000	51	1
	-	51	1

Análisis de sensibilidad al tipo de interés

Las variaciones de valor razonable de los derivados de tipo de interés contratados por el Grupo dependen de la variación de la curva de tipos de interés del Euribor y de los Swaps a largo plazo. El valor razonable de dichos derivados, a 31 de diciembre de 2012 y 2011, es de -51 y -83 miles de euros, respectivamente.

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable a 31 de diciembre de 2012 y 2011) de los valores razonables de los derivados ante cambios en la curva de tipos de interés del Euro:

Sensibilidad (en miles de euros)	31.12.2012	31.12.2011
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	11	33
-0,5% (descenso en la curva de tipos)	(11)	(34)

El análisis de sensibilidad muestra que los derivados de tipos de interés registran disminuciones de su valor razonable negativo ante movimientos al alza de los tipos de interés ya que los tipos de interés futuros se situarían cercanos del tipo fijado con el IRS ó la nada superior del Collar, y por tanto, la Sociedad estaría cubierta ante movimientos de tipos de interés al alza. Ante movimientos de los tipos a la baja, el valor razonable negativo de dichos derivados se vería incrementado.

A pesar de haber sido designados como cobertura contable, debido a las relaciones de coberturas discontinuadas y a su vencimiento en el ejercicio 2013, la variación de valor razonable de estos derivados que se registraría en Patrimonio Neto sería de un 70%. El restante 30% impactaría en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Adicionalmente, el Grupo ha realizado el análisis de sensibilidad para los importes de deuda financiera a tipo variable, arrojando la conclusión de que un aumento en un 0,5% de los tipos de interés haría fluctuar el importe del gasto financiero en 953 miles de euros. Al tener los derivados de tipos de interés contratados, dicha sensibilidad se vería disminuida parcialmente en un nominal correspondiente a 2.250 miles de euros de esa deuda financiera (dichos importe corresponde al nominal vivo de los derivados vigentes a 31 de diciembre de 2012).

18. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2012	2011
Proveedores empresas del grupo y asociadas	2.015	1.392
Proveedores	5.515	2.829
Efectos a pagar	2.296	4.375
Anticipos de clientes (Nota 11 y 22)	5.737	2.092
Total	15.563	10.688

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.

19. Otros activos y pasivos corrientes

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2012	2011
Periodificaciones a corto plazo	1.098	1.266
Total activos corrientes	1.098	1.266
Dividendo activo a pagar (Nota 3)	-	1.202
Otras deudas	352	459
Fianzas y depósitos	83	90
Total pasivos corrientes	435	1.751

20. Administraciones Públicas y situación fiscal

El detalle de saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

	Miles de euros			
	2012		2011	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Administraciones Públicas acreedoras:				
Hacienda Pública IVA repercutido diferido	(785)	-	-	-
Hacienda Pública acreedora por IVA	(862)	-	(1.590)	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	(124)	-	(112)	-
Hacienda Pública acreedora por IS	-	-	(1.579)	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	(70)	-	(63)	-
Administraciones Públicas acreedoras	(1.841)	-	(3.344)	-
Administraciones Públicas deudoras:				
Hacienda Pública deudora por IS	322	-	12	-
Hacienda Pública IVA soportado diferido	803	-	-	-
Hacienda Pública deudora por IVA	304	-	182	-
Administraciones Públicas deudoras	1.429	-	194	-
Activos por impuestos diferidos	-	10.680	-	2.611
Pasivos por impuestos diferidos	-	(4.386)	-	(4.486)
Total neto	(412)	6.294	(3.150)	(1.875)

La Ley 7/2012, de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones y lucha contra el fraude modificó la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, añadiendo una nueva letra f) al número 2º del apartado Uno del artículo 84, en el que se incluye como un nuevo supuesto de inversión del sujeto pasivo a las certificaciones de obra, entre otros, de contratos directamente formalizados por el promotor y el contratista que tengan por objeto la urbanización de terrenos o la construcción de edificaciones. La mayor parte del saldo acreedor registrado en el epígrafe "Hacienda Pública IVA repercutido diferido" se corresponde con el IVA de las certificaciones de obra con inversión del sujeto pasivo pendientes de devengo al estar aún pendientes de pago conforme a lo establecido en el artículo 75 de la Ley del IVA.

El saldo deudor registrado en el epígrafe "Hacienda Pública IVA soportado diferido" se corresponde principalmente con el IVA soportado de esas mismas certificaciones de obra cuyo devengo está igualmente diferido al pago de las referidas certificaciones conforme a lo establecido en el artículo 75 de la Ley del IVA.

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2012 y 2011 con las bases imponibles del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

	Miles de euros					
	2012			2011		
	Aumento	Disminución	Importe	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable consolidado del ejercicio antes de impuestos			(25.847)			5.782
Diferencias permanentes	33	-	33	1.605	-	1.605
Diferencias temporales	14.278	(127)	14.151	3.789	(157)	3.632
Base imponible (resultado fiscal)	14.311	(127)	(11.663)	5.394	(157)	11.019

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

Ejercicio 2012

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Por impuesto corriente-	-	-	-
Total impuesto corriente	-	-	-
Por impuesto diferido-			
Operaciones de cobertura	(2)	-	(2)
Total impuesto diferido	(2)	-	(2)
Total impuesto reconocido directamente en Patrimonio	(2)	-	(2)

Ejercicio 2011

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Por impuesto corriente-			
Gastos de ampliación de capital	-	-	-
Total impuesto corriente	-	-	-
Por impuesto diferido-			
Operaciones de cobertura	(420)	-	(420)
Total impuesto diferido	(420)	-	(420)
Total impuesto reconocido directamente en Patrimonio	(420)	-	(420)

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	
	2012	2011
Resultado contable antes de impuestos	(25.847)	5.782
Cuota al 30%	7.754	(1.735)
Impacto diferencias temporarias	-	-
Deducciones:	26	652
Por doble imposición	2	368
Por reinversión	24	284
Otros	-	-
Compensación bases imponibles negativas:	-	-
Diferencias permanentes	(201)	(482)
Otros	191	48
Total (gasto)/ingreso por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	7.770	(1.517)

El movimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos en los ejercicios 2012 y 2011 ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	Activos por impuestos diferidos	Pasivos por impuestos diferidos
Saldo al 31 de diciembre de 2010	3.095	(5.219)
Adiciones del ejercicio 2010	570	(545)
Reversiones del ejercicio 2010	(1.054)	1.278
Saldo al 31 de diciembre de 2011	2.611	(4.486)
Adiciones del ejercicio 2012	9.714	(38)
Reversiones del ejercicio 2012	(1.645)	138
Saldo al 31 de diciembre de 2012	10.680	(4.386)

El grupo formado por Inmobiliaria del Sur, S.A., como Sociedad Dominante y Parking Insur, S.A., Inversiones Sevillanas, S.A.I., Coopinsur, S.A., Cominsur, S.A., IDS Andalucía Patrimonial, S.L., IDS Huelva Patrimonial, S.L., IDS Córdoba Patrimonial, S.L. y Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L. como sociedades dependientes, tributa en Régimen de Consolidación Fiscal.

El Grupo registra principalmente en el epígrafe "Activos por impuestos diferidos", los créditos fiscales activados como consecuencia de las pérdidas originadas en la Sociedad Dominante y en las sociedades filiales Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A. y Hacienda La Cartuja, S.A. por importe de 5.269 miles de euros. Adicionalmente, el Grupo tiene registrado un importe de 2.180 miles de euros en relación a la limitación en la deducibilidad de los gastos financieros en el impuesto sobre sociedades en base a el Real Decreto-ley 12/2012, de 30 de marzo, por el que se introducen diversas medidas tributarias y administrativas dirigidas a la reducción del déficit público, entre otras medidas, una nueva redacción del artículo 20 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, así como la posterior resolución de la Dirección General de Tributos de fecha 16 de julio de 2012. Finalmente, otras diferencias registradas en este epígrafe, hacen referencia a ajustes de consolidación por operaciones internas del Grupo.

La Sociedad Dominante tiene diversos elementos de su inmovilizado acogidos al beneficio de amortización acelerada previsto en el Real-Decreto Ley 3/1993, consistente en que la amortización fiscal de estos elementos será 1,5 veces el coeficiente máximo previsto en las tablas de amortización fiscal vigentes. La Sociedad Dominante registra el efecto impositivo del exceso de amortización fiscal sobre amortización contable con abono al epígrafe de "Pasivos por impuestos diferidos", 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 al 31 de diciembre de 2012, por este concepto en el epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos", asciende a 930 miles de euros (891 miles de euros al 31 de diciembre de 2011).

La Sociedad Dominante tiene registrado a 31 de diciembre de 2012, un pasivo por impuesto diferido por importe de 338 miles de euros (351 miles de euros al 31 de diciembre de 2011), en relación a la aplicación del beneficio fiscal introducido por la Ley 2/1985 de libertad de amortización.

La Sociedad Dominante ha registrado en el ejercicio 2012, un ajuste negativo 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 inversión nuevas. El importe registrado al 31 de diciembre de 2012, por este concepto en el epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos", asciende a 2.272 miles de euros (2.322 miles de euros al 31 de diciembre de 2011).

El resto de pasivos por impuesto diferido se refieren básicamente a la primera aplicación del nuevo Plan General de Contabilidad aprobado por el R.D. 1514/2007 y por el diferimiento de deducciones por reinversión.

Las bases impositivas negativas pendientes de compensar por el Grupo Fiscal, ascienden a 10.864 miles de euros, estando el plazo máximo de compensación comprendido entre los años 2017 y 2030.

La Sociedad Dominante se ha acogido a la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios (por venta de inmovilizado) previsto en el artículo 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, habiendo ascendido la base de la deducción realizada en el ejercicio 2012 a 199 miles de euros. El Grupo fiscal ha reinvertido el importe acogido a la deducción por reinversión dentro del plazo legal. La Sociedad Dominante acogió asimismo a la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios los importes base de la deducción que se indican a continuación: en el ejercicio 2011 (2.367 miles de euros), en el ejercicio 2010 (5.861 miles de euros); en el ejercicio 2008 (2.069 miles de euros); en el ejercicio 2007 (6.173 miles de euros); en el ejercicio 2006 (226 miles de euros); en el ejercicio 2005 (127 miles de euros) y en el ejercicio 2004 (671 miles de euros). El Grupo Fiscal ha reinvertido el importe acogido a la deducción de estos ejercicios dentro de los plazos legalmente establecidos.

Las Sociedades que componen el Grupo tienen abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables y el ejercicio 2008 para el Impuesto sobre Sociedades. Debido a las diferentes interpretaciones que se puede dar a la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por las Sociedades, podrían existir pasivos de carácter contingente que no son susceptibles de cuantificación objetiva, y para los que el balance de situación consolidado adjunto no incluye provisión alguna, por entender los Administradores de la Sociedad Dominante que las citadas contingencias no serían de importe significativo.

21. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

El Grupo, en el desarrollo normal de su actividad tiene constituidos avales en favor, básicamente, de Entidades Locales por importe de 5.989 y 6.285 miles de euros al 31 de diciembre de 2012 y 2011 en garantía de la ejecución de obras de construcción y promoción.

22. Ingresos y gastos

a) Ventas-

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2012 y 2011 es como sigue:

	Miles de euros	
	2012	2011
Ventas de edificios	33.753	25.897
Ventas de terrenos y solares	-	-
Arrendamiento de inmuebles	14.682	16.647
Otros ingresos	2.976	416
Total	51.411	42.960

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 existen una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 13.797 y 11.629 miles de euros, que no han sido registrados como ingresos por ventas por no haberse transmitido la propiedad de los inmuebles. Las cantidades entregadas por los clientes o documentadas en efectos, a cuenta de las ventas (en contrato privado y reservas) mencionadas, ascienden a 5.737 y 2.092 miles de euros al 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente, y tienen como contrapartida los epígrafes de "Acreedores comerciales - anticipos de clientes" del balance de situación consolidado adjunto (véase Nota 18).

En resumen, el Grupo ha cerrado los ejercicios 2012 y 2011 con unas ventas (entregas) de promociones registradas en la cuenta de resultados de 33.753 y 25.897 miles de euros, respectivamente, y con unos compromisos de venta, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, materializados bien en contratos, bien en reservas, por un valor en venta total de 13.797 y 11.629 miles de euros, respectivamente.

La totalidad de las preventas suscritas por la Sociedad al 31 de diciembre de 2012 y 2011 se encuentran sujetas a cláusulas de indemnización por demora. En este sentido, la Dirección de las sociedades 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.

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

Los ingresos procedentes de inmuebles arrendados durante el ejercicio 2012 han ascendido a 14.682 miles de euros (16.647 miles de euros en 2011). A la fecha del balance de situación consolidado, el Grupo ha contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Menos de un año	12.812	16.500
Entre uno y cinco años	31.404	34.908
Más de cinco años	14.094	14.559
Total	58.310	65.967

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.

b) Gastos de personal y Plantilla media-

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de euros	
	2012	2011
Sueldos y salarios	2.891	3.164
Indemnizaciones	157	-
Seguridad Social	669	638
Total	3.717	3.802

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2012 y 2011 ha sido de 75 y 77 personas, respectivamente. La distribución por categorías es la siguiente:

	Número Medio			
	2012		2011	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Director General	-	1	-	1
Directores de Departamento	1	5	1	5
Director Territorial	-	1	-	1
Gerentes de sociedades participadas	-	1	-	1
Técnicos	-	8	-	8
Personal de administración	7	8	6	9
Comerciales	11	6	14	5
Personal de obra	-	5	-	5
Encargado de parking	-	2	-	2
Operarios de parking	-	13	-	13
Otros	2	4	2	4
Total	21	54	23	54

El Grupo no tiene contratado personal con una discapacidad superior al 33%.

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

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de euros	
	2012	2011
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	(1.822)	(204)
Urbanismo Concertado, S.A.	(33)	(42)
Total	(1.855)	(246)

d) Ingresos y gastos financieros-

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

	Miles de euros	
	2012	2011
Ingresos financieros:		
Dividendos	20	43
Otros ingresos financieros	202	458
	222	501
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos	(9.812)	(8.667)
Impactos de coberturas	(48)	(3.206)
Gastos financieros capitalizados en existencias	1.014	521
Gastos financieros capitalizados en inmovilizado	-	9
	(8.846)	(11.343)
Neto	(8.624)	10.842

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					
	2012			2011		
	Sociedad Dominante	Socios externos	Total	Sociedad Dominante	Socios externos	Total
Sociedades consolidadas por integración global:						
Inmobiliaria del Sur, S.A.	(11.995)	-	(11.995)	4.981	-	4.981
Parking Insur, S.A.	(458)	-	(458)	(178)	-	(178)
Cominsur, S.A.	(559)	-	(559)	(185)	-	(185)
Coopinsur, S.A.	2	-	2	6	-	6
Inversiones Sevillanas, S.A.I.	(1)	-	(1)	3	-	3
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.	132	-	132	88	-	88
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.	177	-	177	132	-	132
IDS Huelva Patrimonial, S.L.	139	-	139	96	-	96
Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.	(3)	-	(3)	-	-	-
	(12.566)	-	(12.566)	4.943	-	4.943
Sociedades consolidadas por integración proporcional:						
Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.	(1.796)	-	(1.796)	(171)	-	(171)
Ziveransur, S.L.	(1)	-	(1)	-	-	-
Hacienda La Cartuja, S.A.	(1.859)	-	(1.859)	(162)	-	(162)
	(3.656)	-	(3.656)	(333)	-	(333)
Sociedades consolidadas por el método de la participación:						
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	(1.822)	-	(1.822)	(204)	-	(204)
Urbanismo Concertado, S.A.	(33)	-	(33)	(42)	-	(42)
	(1.855)	-	(1.855)	(246)	-	(246)
	(18.077)	-	(18.077)	4.364	-	4.364

23. Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración y a los auditores de la Sociedad

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

Durante el ejercicio 2012 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no han devengado por su participación estatutaria en resultados, establecida en el artículo 28º de los Estatutos Sociales de Inmobiliaria del Sur, S.A.. En el ejercicio 2011 devengaron por este concepto 334 miles de euros. La citada retribución fue percibida por partes iguales entre los consejeros que forman parte del Consejo de Administración, en función de los meses en que han ejercido el cargo. Adicionalmente durante el ejercicio 2012 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 213 miles de euros (203 miles de euros en 2011).

Asimismo, algunos miembros del Consejo de Administración han recibido asignaciones por la prestación de servicios al Grupo, por importe de 424 miles de euros (369 miles de euros en 2011).

Al 31 de diciembre de 2012 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 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 19 hombres, en calidad de Consejeros o Representantes de Consejeros.

Al cierre del ejercicio 2012 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, así como determinadas personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital, han mantenido participaciones en el capital de las siguientes sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad. Asimismo, se incluyen los cargos o funciones que, en su caso, ejercen en los mismos:

Nombre o denominación social del Consejero	Sociedad Participada	Actividad	Participación	Funciones
José Manuel Pumar López	Iniciativas Inmobiliarias San Luis, S.A.	Promoción Inmobiliaria y Arrendamiento de Inmuebles	13,17%	Secretario Consejero
Increcisa, S.L.	Fipfa, S.L.	Entre otras actividades, la de compra, venta y explotación en arrendamiento de inmuebles	69,10%	Consejero
D. Salvador Granell Balén	Balenco Gestión y Logística, S.L.U.	Arrendamiento de inmuebles	100%	Administrador Único
D. Jorge Segura Rodríguez	Seghersa Proyectos, S.L.	Compra, venta y arrendamiento de inmuebles	88,12%	Presidente y Consejero Delegado
D. Jorge Segura Rodríguez	Desarrollos Jorjucar, S.C.	Compra, venta y arrendamiento de inmuebles	33,33%	Presidente
Dña. María del Pilar Hernanz de la Fuente, esposa de D. Jorge Segura Rodríguez	Seghersa Proyectos, S.L.	Compra, venta y arrendamiento de inmuebles	11,88%	Vocal
Dña. María del Pilar Hernanz de la Fuente, esposa de D. Jorge Segura Rodríguez	De la Fuente Mora 2000, S.C.	Compra, venta y arrendamiento de inmuebles	50%	Administradora Mancomunada

La retribución de la Alta Dirección del Grupo ha ascendido a 168 miles de euros en el ejercicio 2012 (183 miles de euros en 2011). El Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha percibido durante el ejercicio 2012 por sus funciones ejecutivas un importe de 200 miles de euros (200 miles de euros en el ejercicio 2011).

Durante el ejercicio 2012 y 2011, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en miles de euros):

Ejercicio 2012

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas (Miles de Euros)
Servicios de Auditoría	63
Servicios Legales	6
Otros Servicios	2
Total Servicios Profesionales	71

Ejercicio 2011

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas (Miles de Euros)
Servicios de Auditoría	63
Servicios Legales	-
Otros Servicios	8
Total Servicios Profesionales	71

24. 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 han sido recibidas subvenciones de naturaleza medioambiental ni se han producido ingresos como consecuencia de actividades relacionadas con el medioambiente por importes significativos.

25. 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 13), el capital, las reservas, los beneficios no distribuidos y la autocartera (Nota 14). 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 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, valorando las inversiones inmobiliarias, tanto las destinadas al arrendamiento como al uso propio, en explotación o construcción, por su valor de mercado, según tasación de EUROVALORACIONES S.A. y las existencias incluidas en el activo corriente por su precio de coste o producción, asciende a 514.327 miles de euros.

La deuda financiera neta del grupo se ha situado en 179.687 miles de euros.

El LTV (Loan to Value) o relación entre deuda financiera neta y valor de los activos es del 34,94% sin variación significativa respecto al ejercicio 2011, 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 2012, se compone básicamente de deudas con entidades de crédito registradas en los epígrafes "Pasivo no corriente" por importe de 113.984 miles de euros (Nota 17) y "Pasivo corriente" por importe de 79.442 miles de euros (Nota 17). A 31 de diciembre de 2012, 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 2012 es la siguiente: de la deuda financiera a esta fecha, que asciende a 193.426 miles de euros, 2.250 miles de euros corresponden a financiación referenciada a tipo de interés variable protegida por instrumentos financieros derivados (swaps de tipos de interés y collar), 2.631 miles de euros corresponden a financiación referenciada a tipo fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor).

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 siguiente tabla detalla el análisis de la liquidez la Sociedad Dominante para sus instrumentos financieros derivados. El cuadro se ha elaborado a partir de los flujos netos efectivos sin descontar. Cuando dicha liquidación (a cobrar o a pagar) no es fija, el importe ha sido determinado con los implícitos calculados a partir de la curva de tipos de interés.

	Miles de euros				
	Menos de 1 Mes	1-3 Meses	3 Meses - 1 Año	1-5 Años	+ 5 Años
Collar de tipo de interés	-	(16)	(30)	(5)	-
TOTAL	-	(16)	(30)	(5)	-

La situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. Este hecho, unido a la alta exposición del sistema financiero español a los activos relacionados con el sector inmobiliario, se ha traducido en un endurecimiento de las condiciones de financiación al sector y en mayores restricciones de acceso a la misma, que han provocado graves problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector, que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2013.

El Grupo ha hecho frente a este paulatino deterioro del sector y al endurecimiento de las condiciones financieras, gracias a su bajo endeudamiento (LTV del 34,94%), su capacidad para generar recursos y su fuerte vocación patrimonialista, con una cartera de inmuebles destinados a arrendamiento y uso propio, con un valor de mercado a 31 de di

ciembre de 2012 de 397.046 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2012 se encontraba en un 52,41% libre de cargas y gravámenes.

No obstante lo anterior, el Grupo puso en marcha a finales del ejercicio 2011, un proceso de reestructuración de su modelo financiero que ha concluido durante el ejercicio 2012 y por el que la Sociedad ha transformado su financiación corporativa, hasta ahora instrumentada en préstamos personales a medio plazo y pólizas de crédito a corto plazo, en préstamos a largo plazo con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias.

Adicionalmente es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- A 31 de diciembre de 2012 el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 13.739 miles de euros (27.036 miles de euros en el ejercicio 2011) y el importe de los activos realizables a corto plazo que figuran en el balance de situación adjunto es superior a los obligaciones a corto plazo.
- Los compromisos contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2012 ascienden a 13.797 miles de euros (11.629 miles de euros en el ejercicio 2011).
- 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 a coste, (GAV), asciende al 34,94%.
- El Grupo puede disponer de cantidades adicionales a las dispuestas a 31 de diciembre de 2012 de préstamos hipotecarios para financiar la ejecución de las obras, por importe de 39.909 miles de euros, de los cuales 24.648 miles de euros corresponden a disposiciones pendientes por certificaciones de obra, y 15.261 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 33.506 miles de euros libre de cargas y gravámenes y sin financiación asociada.
- El Grupo mantiene aproximadamente un porcentaje del 52,41% de sus inmuebles destinados a arrendamiento y uso propio, cuyo valor de mercado a 31 de diciembre de 2012 asciende a 397.046 miles de euros, libre 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 endureciéndose.

Respecto a la estructura de capital que el Grupo aún tiene establecida al 31 de diciembre de 2012, se compone básicamente de deudas con entidades de crédito registradas en los epígrafes "Pasivo no corriente" por importe de 113.984 miles de euros (Nota 17) y "Pasivo corriente" por importe de 79.442 miles de euros (Nota 17). A 31 de diciembre de 2012, el Grupo no tiene deuda financiera sujeta al cumplimiento de cláusulas contractuales o covenants financieros.

Riesgo de crédito-

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

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

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.

Aunque, la coyuntura actual del sector inmobiliario ha producido un desfase de la oferta frente a la demanda existente durante el ejercicio 2012, que ha ocasionado ajustes de precios en los distintos productos inmobiliarios, con el siguiente impacto en los márgenes de los mismo, el Grupo Insur no se ha visto afectado de forma sustancial en este ajuste de precios.

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 meticulosos 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..

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.

Además, Inmobiliaria del Sur, S.A. se ha dotado de una serie de herramientas para asegurar un comportamiento ético, entre las que destacan, además de la prevención del blanqueo de capitales a la que ya se ha hecho referencia, las siguientes:

El Sistema PRINEX es una solución global de negocio que une la característica de un software de gestión empresarial universal con las ventajas de un ERP diseñado a la medida de las empresas que operan en el sector inmobiliario. Su utilidad a la hora de asegurar un comportamiento ético es que permite al área comercial identificar clientes que hayan realizado transacciones fraudulentas en el pasado y esta forma evita realizar negocios con ellos.

Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades Dependientes

**Informe de Gestión del ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2012**

Evolución del grupo.

El ejercicio 2012 ha sido extremadamente difícil para el sector inmobiliario y, sin lugar a dudas, desde que comenzó la crisis, el ejercicio donde el ajuste en el sector ha sido más intenso, tanto en precio como en actividad y transacciones.

El deterioro de la actividad económica y el importante aumento del desempleo, unido a las incertidumbres financieras y la fuerte restricción crediticia, han provocado una contracción del 11,3% en la venta de viviendas en España, acumulándose ya una reducción del volumen de transacciones del 67% respecto del ejercicio 2006 y ello a pesar de que el mantenimiento del tipo reducido del Impuesto sobre el Valor Añadido hasta el 31 de diciembre por la compra de vivienda y la desaparición de la desgravación por compra de vivienda presagiaban un repunte de las transacciones en este ejercicio.

Por otro lado, el Gobierno ha acometido una profunda reestructuración del sistema financiero, mediante el establecimiento de unas fuertes provisiones, tanto para los activos inmobiliarios adjudicados como para las financiaciones al sector inmobiliario, que han provocado una fuerte depreciación de todos los activos inmobiliarios, especialmente el suelo.

En este escenario, el grupo Inmobiliaria del Sur, ha optado claramente por una estrategia de defensa del balance, primando el objetivo de la liquidez y reducción del endeudamiento frente al resultado, ajustando los precios de sus productos para favorecer su venta, estrategia que ha dado los resultados esperados, consiguiendo una cifra de negocio de la actividad de promoción de 33.753 miles de €, que representa un incremento del 30,34% respecto de la del ejercicio anterior y una importante reducción del endeudamiento financiero neto.

La fuerte depreciación de los activos inmobiliarios, la más intensa desde que comenzó la crisis, se ha traducido en unas importantes dotaciones por deterioro, tanto sobre producto terminado, como sobre los solares y, en la Sociedad matriz, sobre las participaciones financieras en empresas del grupo con actividad de promoción inmobiliaria, por un importe global de 25.226 miles de €. Ello ha lastrado la cuenta de resultado del grupo, arrojando un resultado negativo de 18.077 miles de €, aunque sin haber realizado en este ejercicio ninguna venta de inversiones inmobiliarias, manteniendo la totalidad de su patrimonio en renta. Este patrimonio en renta está conformado por un conjunto de edificios de oficinas, locales comerciales y aparcamientos, con un valor de coste de 125.455 miles de €, pero con un valor razonable, según valoración realizada por la firma independiente EUROVALORACIONES, S.A. a 31 de diciembre de 2012, de 391.635 miles de €.

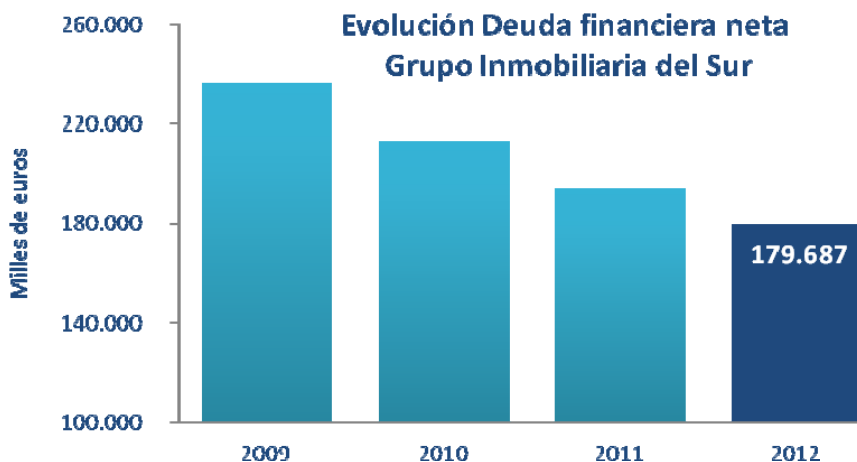
No obstante estos resultados negativos, consecuencia del importante saneamiento llevado a cabo, hay que destacar los siguientes extremos:

1º.- Reducción del endeudamiento financiero.

La deuda financiera neta del grupo se ha situado en 179.687 miles de €, frente a 194.016 miles de € del ejercicio anterior, lo que supone una reducción de 14.329 miles de € en términos absolutos y del 7,4% en términos relativos, con respecto al ejercicio 2011.

Esta reducción de la deuda financiera neta se ha conseguido mediante la venta de producto de promoción, sin venta alguna de activos destinados a arrendamiento.

La deuda financiera neta del grupo se ha reducido en 56.425 miles de € desde el 31 de diciembre de 2009.

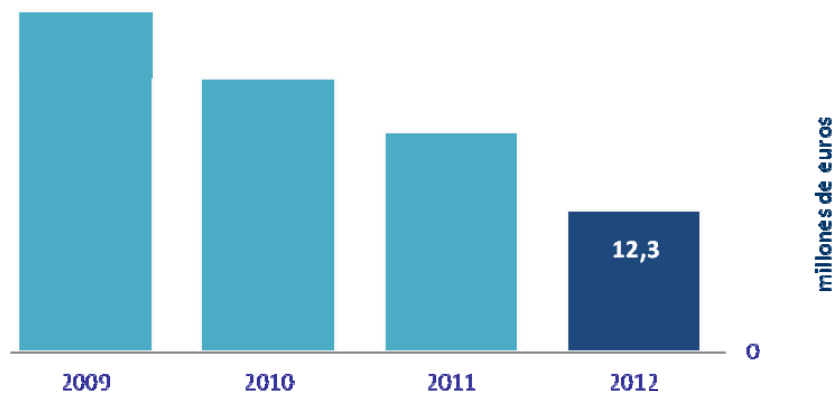


2º.- Generación de recursos.

A pesar del importante ajuste de precios y, por ello, de la reducción de los márgenes de la actividad de promoción, el ebitda del ejercicio 2012 se ha situado en 12.304 miles de € y aunque supone una reducción del 35,7% respecto del alcanzado en el ejercicio anterior, aún supone un ratio de cobertura sobre los gastos financieros netos de 1,28 veces.

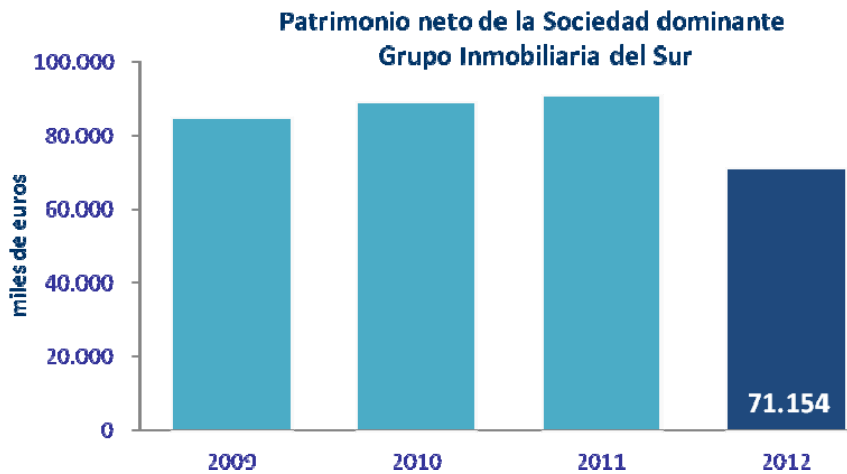
Asimismo, el beneficio de explotación, sin el efecto de los importantes deterioros practicados, se habría situado en cifras positivas, concretamente en 9.961 miles de €, lo que pone de relieve la capacidad del grupo para generar recursos aún en situaciones extremas y volver a la senda de los beneficios en el futuro.

Evolución Ebitda Grupo Inmobiliaria del Sur



3º.- Mantenimiento de los ratios de solvencia.

Aunque el Patrimonio Neto del grupo se ha reducido en 19.607 miles de €, cerrando el ejercicio con un volumen de 71.154 miles de €, efecto del importante saneamiento llevado a cabo, el ratio patrimonio neto sobre total activo se sitúa en niveles parecidos a los ejercicios anteriores; concretamente en el 24,2%, frente al 27,1% del ejercicio anterior.

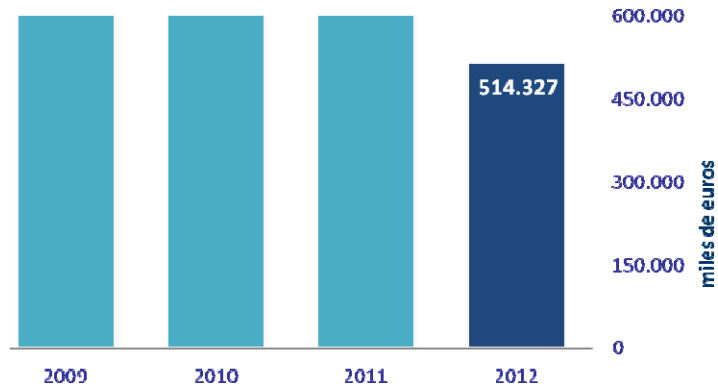


El valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tanto las destinadas a arrendamiento como a uso propio, asciende a 397.046 miles de €, según tasación realizada a 31 de diciembre de 2012 por la firma independiente EUROVALORACIONES, S.A., sociedad inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4388. Como quiera que dichas inversiones inmobiliarias (incluidas el uso propio) figuran contabilizadas por su coste histórico, neto de amortizaciones, de 129.265 miles de €, el grupo Inmobiliaria del Sur mantiene unas plusvalías latentes de estas inversiones inmobiliarias por importe de 267.781 miles de €.

El GAV o valor bruto de los activos inmobiliarios, valorando las inversiones inmobiliarias, tanto las destinadas a arrendamiento como a uso propio, por su valor razonable, según tasación de EUROVALORACIONES S.A. y las existencias incluidas en el activo corriente por su precio de coste, minorado en el importe de las provisiones por deterioro, asciende a 514.327 miles de €, con un decremento del 14,74% sobre el ejercicio anterior.

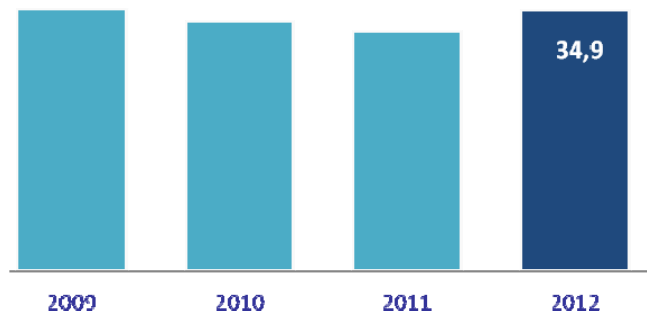
Si considerásemos estas plusvalías latentes en nuestras inversiones inmobiliarias e inmuebles de uso propio, netas de impuesto (30%), en el patrimonio neto del grupo, éste ascendería a 258.601 miles de €, importe que pone de manifiesto la gran solvencia del grupo.

Evolución GAV Grupo Inmobiliaria del Sur



El ratio entre la deuda financiera neta y GAV o valor bruto de los activos inmobiliarios, LTV (loan to value) es del 34,9%, muy similar al del ejercicio anterior (32,1%) y se sitúa como uno de los más bajos del sector.

Evolución Loan to value(%) Grupo Inmobiliaria del Sur



4º.- Mantenimiento de los ratios de liquidez y fondo de maniobra.

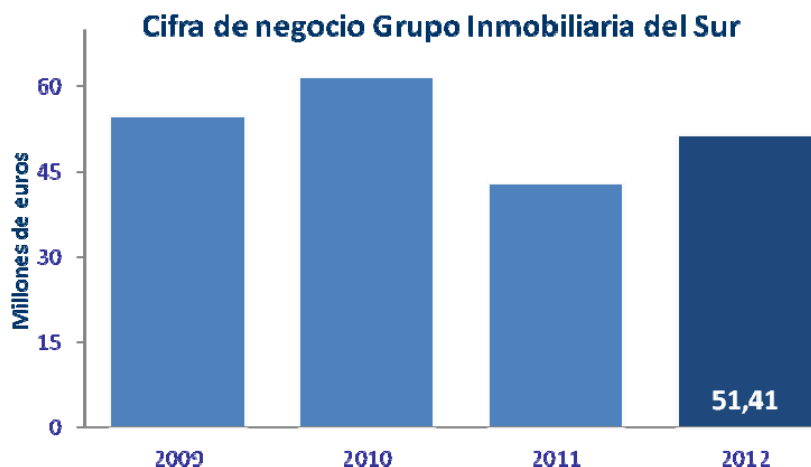
El ratio de liquidez, que mide la relación entre el activo corriente y el pasivo corriente, corregido éste por los préstamos hipotecarios vinculados a existencias con vencimiento superior al año y los anticipos de clientes vinculados a existencias de ciclo largo y el activo por las existencias realizables a más de un año, se ha situado en 3,9 mejorando en 1,43 puntos respecto al de 2011.

Destacar que el fondo de maniobra del grupo alcanza la cifra de 109.086 miles de euros, frente a 91.501 miles de € del ejercicio precedente, lo que supone un incremento del mismo del 19,2%. En el cálculo del fondo de maniobra se han excluido préstamos hipotecarios cuyo vencimiento es a largo plazo y están registrados en el pasivo corriente.

5º.- Un fuerte incremento de la cifra de negocio.

A pesar de la fuerte reducción de ventas de viviendas en España, la cifra de negocio del ejercicio 2012 se situó en 51.411 miles de €, lo que supone un incremento del 19,67% respecto del ejercicio anterior, incremento que pone de manifiesto la sensibilidad de nuestros productos al ajuste de precios. El desglose de la cifra de negocio por actividades, su contribución a la cifra de negocio total y su evolución en los cuatro últimos ejercicios se presentan a continuación:

	Cifra de negocio	Contribución
Actividad promotora	33.753	65,7%
Actividad arrendamiento	14.682	28,6%
Otros ingresos	2.976	5,7%



La evolución de la cifra de negocios por actividades durante los últimos cuatro ejercicios ha sido la siguiente:

	Ejercicio				Variación 2012-2011
	2009	2010	2011	2012	
Cifra de negocio actividad promoción inmobiliaria	39.365	43.192	25.897	33.753	30,3%
Cifra de negocio actividad arrendamiento	15.042	16.892	16.647	14.682	(11,8)%
Otros Ingresos	167	1.328	416	2.976	615,4%
	54.574	61.412	42.960	51.411	19,7%

6º.- Reducción de los gastos.

Dentro de la estrategia del grupo de ajuste de costes para mejorar la eficiencia, se ha conseguido una reducción del 14,2% en la partida de otros gastos de explotación. Por su parte, los gastos de personal se han reducido un 2,2%. Sin la inclusión de las indemnizaciones abonadas por ajuste de plantilla en una de las filiales, motivadas por razones organizativas y productivas, la reducción de los costes de personal se hubiera situado en el 6,4%.

La contribución al margen de explotación del grupo por actividades, es la siguiente:

CUENTAS DE RESULTADOS POR SEGMENTOS PRINCIPALES												
	Promoción inmobiliaria			Patrimonio en renta			Corporativo			Total		
GRUPO INMOBILIARIA DEL SUR S.A.	2012	Δ%	2011	2012	Δ%	2011	2012	Δ%	2011	2012	Δ%	2011
Importes expresados en millones de EUROS												
Ingresos de edificaciones	33,75	30,3	25,90	14,68	(11,8)	16,65	2,98	609,5	0,42	51,41	19,6	42,97
Total ingresos	33,75	30,3	25,90	14,68	(11,8)	16,65	2,98	609,5	0,42	51,41	19,6	42,97
Resultado de explotación	4,23	(22,4)	5,45	8,42	(39,7)	13,97	-2,68	3,1	-2,60	9,97	(40,7)	16,82
Deterioros existencias	-22,10	1.215,5	-1,68							-22,10	1.215,5	-1,68
Resultado de explotación con deterioros	-17,87	(574,0)	3,77	8,42	(39,7)	13,97	-2,68	3,1	-2,60	-12,13	(180,1)	15,14
Ingresos financieros	0,04	(50,0)	0,08				0,18	(57,1)	0,42	0,22	(56,0)	0,50
Gastos financieros netos	-5,69	(16,2)	-6,79	-2,92	(19,6)	-3,63	-0,23	(75,3)	-0,93	-8,84	(22,0)	-11,34
Resultado Deterioro / reversión activos	-3,12	0,0	0,00							-3,12	0,0	0,00
Diferencias valoración instrumentos financieros							-0,10	(105,5)	1,83	-0,10	(105,5)	1,83
Resultado sociedades método de la participación	-1,86	644,0	-0,25							-1,86	644,0	-0,25
Resultados antes de impuestos	-28,50	793,4	-3,19	5,50	(46,8)	10,34	-2,83	121,1	-1,28	-25,83	(539,3)	5,88
Impuestos	8,55	894,2	0,86	-1,65	(39,1)	-2,71	0,86	152,9	0,34	7,76	(610,5)	-1,52
intereses minoritarios	0,00	0,0	0,00							0,00	0,0	0,00
Resultados después de impuestos	-19,95	756,2	-2,33	3,85	(49,5)	7,63	-1,97	109,6	-0,94	-18,07	(514,4)	4,36

millones de euros

El grupo no han incurrido en ningún tipo de inversión en investigación y desarrollo (I+D) durante el ejercicio 2012.

Actividad de Promoción inmobiliaria

El fuerte deterioro de la actividad económica y el aumento de la cifra de paro, hasta alcanzar cotas impensables, unido a la fuerte contracción crediticia, han tenido un fuerte impacto negativo en la demanda de viviendas, que el grupo Inmobiliaria del Sur ha podido mitigar gracias a la buena ubicación y calidad de sus promociones y a un importante ajuste de precios.

La cifra de negocio de la actividad de promoción se ha situado en 33.753 miles de € frente a los 25.897 miles de € del ejercicio 2011, lo que representa un incremento del 30,33% respecto del ejercicio anterior. Este importante incremento de la cifra de negocio de esta actividad se ha debido al plan de ventas de producto terminado que ha llevado a cabo el grupo en el último cuatrimestre del año y a la entrega de la primera promoción de vivienda protegida en la localidad de Tomares.

No obstante el importante ajuste de precios y los deterioros practicados sobre producto terminado de varias promociones, el grupo ha conseguido un resultado de explotación positivo sobre las unidades entregadas de esta actividad de promoción inmobiliaria, concretamente 4.226 miles de €, lo que supone un margen de explotación del 12,52%, ratio un 40,49% inferior al obtenido en el ejercicio anterior.

Promoción Inmobiliaria

	2012	2011	2010	2009
Cifra de negocio promoción	33,75	25,90	43,19	39,36
Resultado de explotación promoción antes de deterioro	4,23	5,45	9,75	14,49
% Margen de explotación promoción	12,52%	21,04%	22,57%	36,81%

* Datos en millones de euros

La dotación por deterioro de existencias practicadas ascienden a 22.399 miles de €, desglosándose en 11.686 miles de € para solares, 4.405 para obra en curso y 6.308 miles de € para producto terminado. Las aplicaciones en 2012 han ascendido a 297 miles de euros.

El grupo Inmobiliaria del Sur cuenta con producto terminado, en distintas promociones y ubicaciones, por importe de 42.011 miles de € y su reserva de suelo, casi en su totalidad finalista, asciende a 48.476 miles de € (se han tenido en cuenta el deterioro de existencias para el cálculo de estos datos).

La contribución negativa al resultado de explotación del grupo por esta actividad es de menos 17.876 miles de €.

Durante 2012 el grupo Inmobiliaria del Sur ha entregado 157 viviendas y 3 locales comerciales en diferentes promociones inmobiliarias situadas en Sevilla, Castilleja de la Cuesta, Tomares, Córdoba, Lucena, Marbella, Pozuelo de Alarcón y Madrid. Estas entregas corresponden en un 66,87% a promociones terminadas en ejercicios anteriores y en un 30,13% a las promociones terminadas en 2012.

Las preventas, formalizadas en 2012, que conforman parte de los resultados de ejercicios futuros asciende a 13.797 miles de €.

Dentro de los proyectos en curso, destacan el inicio de la ejecución de tres nuevos proyectos de vivienda protegida, realizados por la matriz Inmobiliaria del Sur, la segunda fase de la promoción Edificio Buenavista en Tomares (Sevilla), que consta de 39 viviendas, la promoción Puerta Amate en Sevilla capital, 78 viviendas protegidas y la promoción Bellasierra, en Córdoba capital, de 66 viviendas de iniciativa municipal y autonómica. A través de Hacienda la Cartuja, se están ejecutando en Tomares dos nuevos proyectos; 14 viviendas pareadas cuya entrega está prevista en 2013 y el edificio multiusos Centris 2. Por último, el grupo adquirió en el ejercicio 2012 un solar para el desarrollo de una nueva promoción, a través de la filial 100% Viasur Soluciones Inmobiliarias, de 50 viviendas adosadas y pareadas en la localidad de Dos Hermanas (Sevilla), cuyas obras se iniciaron a finales del año, estando prevista la entrega de los inmuebles en 2014. La inversión al final del ejercicio en estos proyectos asciende a 29.213 miles de euros.

Actividad de arrendamiento de inmuebles

El Grupo cuenta en la actualidad, como patrimonio destinado a arrendamiento, con inmuebles que totalizan una superficie alquilable sobre rasante (oficinas y locales comerciales) de 119.566 m² y 2.448 plazas de aparcamiento y 5 viviendas en las principales zonas prime de Sevilla, Huelva, Córdoba, Madrid y Marbella, y que como ya se ha indicado anteriormente, su valor razonable a 31 de diciembre de 2012, según tasación realizada por la firma EUROVALORACIONES S.A. asciende a 391.635 miles de €. Todos los inmuebles están debidamente asegurados.

La actividad de arrendamientos ha seguido sometida a una fuerte presión a la baja de los precios de alquiler, como consecuencia del aumento de la tasa de desocupación derivada del fuerte deterioro de la actividad económica y el ajuste de coste de las empresas.

El grupo realiza esta actividad a través de Inmobiliaria del Sur y de las siguientes sociedades filiales del grupo; Parking Insur, S.A. que explota los aparcamientos arrendados a la sociedad cabecera del grupo y las sociedades IDS Andalucía Patrimonial, S.L., IDS Córdoba Patrimonial, S.L. e IDS Huelva Patrimonial, S.L.

La cifra de negocios de esta actividad se ha situado en 14.682 miles de €, lo que representa un decremento del 11,8% con respecto al ejercicio anterior.

La entrada en carga de tres nuevos edificios durante el ejercicio 2009, en un momento de baja actividad, ha elevado la tasa de desocupación de nuestra cartera de activos destinados a arrendamiento, pero pone también de relieve el gran potencial de crecimiento que presenta esta actividad.

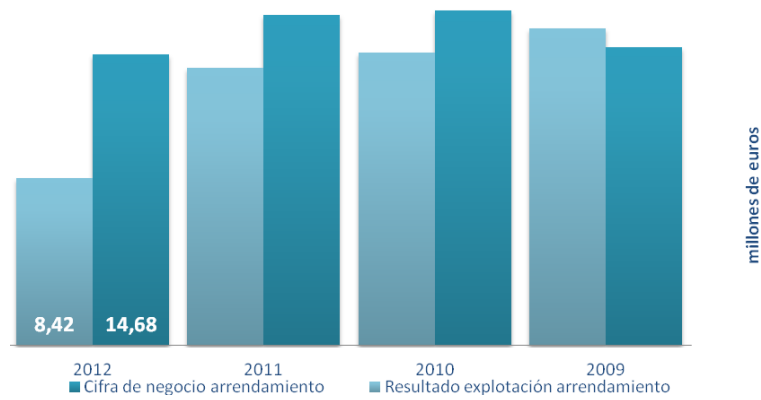
Actividad de Arrendamiento

	2012	2011	2010	2009
Cifra de negocios arrendamiento	14,68	16,65	16,89	15,04
Resultado de explotación arrendamiento	8,42	9,72	9,31	10,09
Resultado por ventas de activos no corrientes	0	4,25	5,44	5,90
% Margen de explotación arrendamiento	57,36%	58,38%	55,12%	67,09%

*Datos en millones de euros

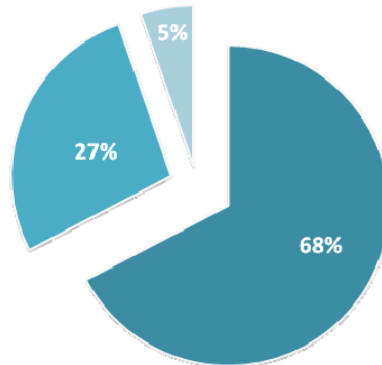
El resultado de explotación se ha situado en 8.419 miles de euros, lo que representa una disminución del 13,4% respecto al obtenido en el ejercicio anterior.

Evolución actividad patrimonial Grupo Inmobiliaria del Sur



Desglosando la cifra de negocios por usos, el 68% corresponde a ingresos de arrendamiento provenientes de oficinas y anexos vinculados, el 27% a locales comerciales y anexos, y el 5% restante proceden del arrendamiento de aparcamientos.

Distribución ingresos por inmuebles



Oficinas y plazas de aparcamiento vinculadas Locales comerciales y anexos Aparcamientos en arrendamiento

INGRESOS POR TIPO DE INMUEBLES

GRUPO INMOBILIARIA DEL SUR S.A.	
Importe expresado en miles de EUROS	Ingresos arrendamiento
Oficinas y plazas de aparcamiento vinculadas	10.531
Locales comerciales y anexos	4.268
Aparcamientos en arrendamiento	833
Gastos repercutidos a arrendatarios	-950
Total Ingresos por arrendamiento	14.682

El porcentaje obtenido en 2012 entre la renta devengada y el coste de los inmuebles se ha situado en el 10,09%.

No se han producido desinversiones en activos inmobiliarios durante el ejercicio, pero sí inversiones en estos activos, fruto de nuevos contratos firmados con arrendatarios y como consecuencia del plan de renovación que la Sociedad lleva a cabo en sus edificios. La inversión en 2012 ha ascendido a 467 miles de €.

EVOLUCIÓN INMUEBLES ARRENDAMIENTO / RENTAS OBTENIDAS				
Grupo Inmobiliaria del Sur				
Importe expresado en miles de EUROS	2012	2011	2010	2009
Coste de los Inmuebles	145.500	144.160	147.504	147.997
Rentas Obtenidas	14.682	16.647	16.892	15.042
% Renta Obtenida / Coste de los Inmuebles	10,09	11,55	11,45	14,78

Respecto a la evolución del mercado de alquiler, el grupo tiene controlado sus riesgos, ya que tiene excelentes ubicaciones para sus oficinas y locales comerciales. Dada la integración de los procesos

con los que desarrolla esta actividad consigue una alta rentabilidad de sus inversiones. Así mismo, mantiene un reducido nivel de insolvencias.

El Grupo Inmobiliaria del Sur

El grupo Inmobiliaria del Sur presenta al cierre del ejercicio 2012 la siguiente composición:

Hacienda La Cartuja, S.A., participada en un 60% y dedicada a la promoción inmobiliaria en los términos municipales de Tomares (Sevilla) y Lucena (Córdoba).

Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A., participada en un 30% y dedicada a la promoción inmobiliaria en Málaga capital, concretamente en el desarrollo de la parcela R1 del Proyecto de Compensación del Plan Especial RENFE del PGOU de Málaga, compuesta por 352 viviendas, cuya entrega se inició en el ejercicio 2010.

Cominsur, S.A., participada en un 100%, que cuenta con una cartera de suelo, de aproximadamente 10 hectáreas de terreno, en el término municipal de Gines (Sevilla).

Parking Insur, S.A., participada en un 100%, cuya actividad se centra en la explotación de varios aparcamientos propiedad de Inmobiliaria del Sur, S.A.

Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A., participada en un 52%, y dedicada a la promoción inmobiliaria, cuenta con proyectos en las provincias de Sevilla y Cádiz.

Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L., participada en un 100% cuya actividad consiste en la promoción inmobiliaria, cuenta con un proyecto en la localidad de Dos Hermanas.

Ziveransur, S.L., participada en un 50%, y cuya actividad es la de la gestión integral de las actividades de la también participada Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.

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

IDS Andalucía Patrimonial, S.L., participada en un 100%, cuya actividad consiste en la explotación de edificios en régimen de arrendamientos y que es propietaria de un edificio en avenida Diego Martínez Barrio de Sevilla.

IDS Córdoba Patrimonial, S.L., participada en un 100%, cuya actividad consiste en la explotación de edificios en régimen de arrendamientos y que es propietaria de un edificio en calle García Lovera de Córdoba.

IDS Huelva Patrimonial, S.L., participada en un 100%, cuya actividad consiste en la explotación de edificios en régimen de arrendamientos y que es propietaria de un edificio en Paseo de la Glorieta de Huelva.

No se incluyen dentro de la anterior relación las sociedades dependientes sin actividad, tales como Coopinsur, S.A., Inversiones Sevillanas, S.A.I. participadas en un 100%.

Situación financiera y estructura de financiación

A pesar de la difícil situación financiera que padece el sector inmobiliario en España, la Sociedad matriz del grupo, consiguió culminar con éxito en el primer semestre del ejercicio, un proceso, iniciado a finales de 2011, para transformar toda su financiación corporativa, instrumentada hasta entonces en pólizas de crédito a corto plazo y préstamos a medio plazo, en financiación a muy largo plazo, entre 15 y 21 años, con garantía hipotecaria sobre parte de sus inversiones inmobiliarias. Se transformó 102.000 miles de €, el total planificado.

a) Situación financiera:

El grupo ha hecho frente a este paulatino deterioro del sector y al endurecimiento de las condiciones financieras, gracias a su bajo endeudamiento, su capacidad para generar recursos y su fuerte vocación patrimonialista, con un importante patrimonio inmobiliario destinado a arrendamiento.

En este sentido es preciso destacar las siguientes circunstancias:

1º.- El grupo presenta un bajo ratio entre deuda financiera neta y valor de sus activos.

El LTV o ratio entre deuda financiera neta y valor de los activos inmobiliarios se ha situado en el 34,9%, frente al 32,1% del ejercicio anterior. El mantenimiento de este buen ratio a pesar de la fuerte depreciación de los activos se debe a la importante reducción de la deuda financiera conseguida en este ejercicio.

2º.-El grupo Inmobiliaria del Sur presenta una gran solvencia financiera, ya que:

- Después de la transformación de su estructura financiera a que se ha hecho mención anteriormente, la Sociedad mantiene libre de cargas y gravámenes el 52,41% del valor de razonable de los activos inmobiliarios destinados a arrendamiento y uso propio, tasados por la firma EUROVALORACIONES, S.A. en 397.046 miles de €.
- Dispone de terrenos, solares, promociones en curso y terminadas, con un valor de coste, neto de deterioros, por importe de 33.506 miles de €, que no tienen ningún tipo de financiación asociada.
- Cuenta con unas plusvalías latentes en las inversiones inmobiliarias, tanto las destinadas a arrendamiento como uso propio, por diferencia entre su valor razonable y su precio de coste, por importe de 267.781 miles de €. La compañía registra sus inversiones inmobiliarias por su precio de coste.

3º.- El grupo Inmobiliaria del Sur mantiene su capacidad de generación de recursos.

A pesar del importante ajuste en precios, que reduce los márgenes de las actividades y de que no se han producido venta de inversiones inmobiliarias, que mantienen unas importantes plusvalías latentes, el ebitda se ha situado en 12.304 miles de € y representa 1,28 veces los gastos financieros, incluidos los gastos financieros incorporados a existencias y minorados por los ingresos financieros.

4º.- El grupo presenta un adecuado grado de liquidez.

A 31 de diciembre de 2012 la Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 13.739 miles de € y presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 109.086 miles de €. En el cálculo del fondo de maniobra se han excluido préstamos hipotecarios cuyo vencimiento es a largo plazo y están registrados en el pasivo corriente.

b) Estructura financiera:

A 31 de diciembre de 2012, fecha de cierre del ejercicio, el grupo Inmobiliaria del Sur presenta una estructura financiera, con un mix entre deuda financiera a corto y largo plazo del 9,47% y 90,53% respectivamente, habiendo reducido la de deuda a corto plazo en un 69 % respecto del ejercicio precedente.

Para determinar la proporción anterior se ha tenido en cuenta que en el pasivo corriente del balance de situación se incluyen 61.119 miles de euros correspondientes a préstamos hipotecarios cuyo vencimiento es a largo plazo.

La estructura financiera del grupo es la siguiente:

ESTRUCTURA DE FINANCIACIÓN

Grupo Inmobiliaria del Sur					
Importes expresados en Miles de Euros	2012	%	2.011	%	2.010
Patrimonio Neto	71.154	28,37%	90.761	31,87%	94.280
Deuda Financiera largo plazo	175.103	69,81%	161.787	56,81%	173.013
Deuda Financiera corto plazo	18.323	7,30%	59.265	20,81%	64.265
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13.739	5,48%	27.036	9,49%	23.928
Deuda Financiera neta a corto plazo	4.584	1,83%	32.229	11,32%	40.337
Deuda Financiera neta total	179.687	71,63%	194.016	68,13%	213.350
TOTAL	250.841		284.777		307.630

La deuda financiera a corto plazo asciende a 18.323 miles de €, de la cual 10.340 miles de € corresponden a financiación asociada a solares sobre la que los administradores no tienen duda de su renovación. La deuda financiera a largo plazo es de 175.103 miles de €.

El ratio entre fondos propios y total de activo mejoraría considerablemente si se incluyeran en aquéllos las plusvalías latentes derivadas de las inversiones inmobiliarias e inmuebles de uso propio. En efecto, como se ha dicho anteriormente, el Grupo cuenta con unas importantes plusvalías en sus inversiones inmobiliarias y uso propio, por la diferencia entre el valor razonable de las mismas (397.046 miles de €) y el importe por el que figuran contabilizados (129.265 miles de €). En consecuencia, si considerásemos esas plusvalías latentes, netas de impuesto (30%) en el patrimonio neto, éste ascendería hasta 258.601 miles de €, lo que supondría que el 46,10% del balance estaría financiado con recursos propios.

La acción de Inmobiliaria del Sur.

Los títulos de Inmobiliaria del Sur están integrados en el Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE), en la modalidad de Contratación de Valores con Fijación de Precios Únicos (Fixing). Las acciones de Inmobiliaria del Sur están admitidas a cotización en la Bolsa de valores de Madrid y de Valencia.

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

La cotización de la acción cerró el ejercicio 2012 en 4,09 €, lo que implicaba una capitalización bursátil de 69.415 miles de euros, lo que supone una depreciación del 29,4% respecto de la cotización al cierre de 2011 (5,79 euros). El volumen de títulos negociados durante el ejercicio 2012 ha sido de 785 miles de títulos, con un volumen de negociación de 3.691 miles de €.

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

AUTOCARTERA DE INMOBILIARIA DEL SUR

	Inmobiliaria del Sur, S.A.	Parking Insur, S.A.	Cominsur, S.A.	Coopinsur, S.A.	Totales
Nº de Títulos	461.304	378.756	70.654	40.626	951.340
Porcentaje de participación	2,72%	2,23%	0,42%	0,24%	5,61%

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 2012. El citado informe de adjunta en el anexo nº 1.

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2012

C.I.F.: A-41002205

Denominación social: INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

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

Para una mejor comprensión del modelo y posterior elaboración del mismo, es necesario leer las instrucciones que para su cumplimentación figuran al final del presente informe.

A - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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

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

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

NO

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su entidad a la fecha de cierre de 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
EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.	1.524.677	0	8,984
DOÑA CARMEN PUMAR MARIÑO	645.780	0	3,805

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 RICARDO PUMAR LOPEZ	55.764	0	0,329
MENEZPLA, S.L.	864.088	0	5,091
DON ALFONSO GALNARES YSERN	186.162	0	1,097
DON ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO	20.805	0	0,123
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	733	3.388	0,024
DON CAYETANO BENAVENT BLANQUET	146.077	2.400	0,875
DON GREGORIO ARRANZ PUMAR	16.356	0	0,096
INCRECISA, S.L.	1.331.715	0	7,847
INVERFASUR, S.L.	574.206	0	3,383
INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	1.877.133	0	11,060
DON JOAQUIN GONZALEZ PEREZ	29.401	0	0,173
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ	20.000	0	0,118
DON JOSE FERNANDEZ ZAMORANO	1.233	34.075	0,208
DON JOSE LUIS COBIAN OTERO	104.914	0	0,618
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	46.437	0	0,274
DON JUAN FERNANDEZ CARBONELL	195.236	0	1,150
DON PRUDENCIO HOYOS-LIMON PUMAR	12.910	4.800	0,104
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	119.046	0	0,701
DON LIBERATO MARIÑO DOMINGUEZ	33.243	12.090	0,267

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	33,539
--	--------

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:

Tipo de relación :

Societaria

Breve descripción :

Controla, en su condición de Presidente y Consejero Delegado, a la Sociedad Explotaciones El Cerro, S.A., que es, a su vez, accionista significativo de Inmobiliaria del Sur, S.A.

Nombre o denominación social relacionados
DON JOSE MANUEL PUMAR MARIÑO

Tipo de relación :

Societaria

Breve descripción :

Controla, en su condición de Presidente y Consejero Delegado a la Sociedad Inversiones Agrícolas, Industriales y Comerciales, S.L., que es, a su vez, accionista significativo de Inmobiliaria del Sur, S.A..

Nombre o denominación social relacionados
DON JOSE MANUEL PUMAR MARIÑO

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 el art. 112 de la LMV. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

NO

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

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:

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:

NO

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

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
461.304	490.036	5,060

(*) A través de:

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

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

Plusvalía/(Minusvalía) de las acciones propias enajenadas durante el periodo (miles de euros)	0
---	---

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la Junta al Consejo de Administración para llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de acciones propias.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de Inmobiliaria del Sur, S.A. de fecha 5 de mayo de 2012, autorizó al Consejo de Administración por un plazo de 12 meses para la adquisición derivativa de acciones propias directamente o a través de las sociedades del grupo, en las siguientes condiciones:

Modalidad de adquisición: compraventa

Número máximo de acciones: 1.250.000

Importe mínimo: 2 euros por acción

Importe máximo: 30 euros por acción

El mismo acuerdo (en condiciones y plazos) fue tomado por las Juntas Generales Ordinarias de Accionistas, celebradas todas ellas con fecha 28 de mayo de 2012, por las sociedades participadas al 100% por Inmobiliaria del Sur, S.A., Párking Insur, S.A., Cominsur, S.A., Coopinsur, S.A. e Inversiones Sevillanas, S.A., para la adquisición derivativa de acciones de la Sociedad Dominante.

A.10 Indique, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social. Indique si existen restricciones legales al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal	0
---	---

Indique si existen restricciones estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por una restricción estatutaria	0
---	---

Indique si existen restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social:

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.

NO

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

B - ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

B.1 Consejo de Administración

B.1.1 Detalle el número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos:

Número máximo de consejeros	19
Número mínimo de consejeros	5

B.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	--	PRESIDENTE	02/12/2005	28/05/2011	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
MENEZPLA, S.L.	ESTEBAN JIMENEZ PLANAS	VICEPRESIDENTE	28/01/2005	26/06/2010	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON ALFONSO GALNARES YSERN	--	CONSEJERO	19/06/1978	20/06/2010	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO	--	CONSEJERO	16/06/2004	20/06/2009	SISTEMA PROPORCIONAL
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	--	CONSEJERO	27/03/2002	05/05/2012	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON CAYETANO BENAVENT BLANQUET	--	CONSEJERO	17/03/1983	28/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
					ACCIONISTAS
DON GREGORIO ARRANZ PUMAR	--	CONSEJERO	29/07/2004	26/06/2010	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
INCRECISA, S.L.	IGNACIO YBARRA OSBORNE	CONSEJERO	25/01/2002	05/05/2012	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
INVERFASUR, S.L.	ANTONIO ROMAN LOZANO	CONSEJERO	21/09/2007	28/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	JOSE MANUEL PUMAR MARIÑO	CONSEJERO	26/10/2001	05/05/2012	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JOAQUIN GONZALEZ PEREZ	--	CONSEJERO	20/06/2009	20/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ	--	CONSEJERO	15/11/2012	15/11/2012	COOPTACIÓN
DON JOSE FERNANDEZ ZAMORANO	--	CONSEJERO	17/03/1983	28/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JOSE LUIS COBIAN OTERO	--	CONSEJERO	17/03/1956	28/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	--	CONSEJERO	26/06/2010	26/06/2010	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JUAN FERNANDEZ CARBONELL	--	CONSEJERO	17/03/1983	28/06/2010	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON PRUDENCIO HOYOS-LIMON PUMAR	--	CONSEJERO	25/06/1988	28/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	--	CONSEJERO	26/06/2010	26/06/2010	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON LIBERATO MARIÑO DOMINGUEZ	--	SECRETARIO CONSEJERO	17/03/1983	28/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
					ACCIONISTAS

Número total de consejeros	19
----------------------------	----

Indique los ceses que se hayan producido durante el periodo en el Consejo de Administración:

Nombre o denominación social del consejero	Condición consejero en el momento de cese	Fecha de baja
DON VICTOR MANUEL BEJARANO DELGADO	INDEPENDIENTE	26/10/2012

B.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	PRESIDENTE

Número total de consejeros ejecutivos	1
% total del consejo	5,263

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
MENEZPLA, S.L.	--	MENEZPLA, S.L.
DON ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO	--	ANGELA VAZQUEZ DIAZ

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	--	EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.
DON GREGORIO ARRANZ PUMAR	--	EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.
INCRECISA, S.L.	--	INCRECISA, S.L.
INVERFASUR, S.L.	--	INVERFASUR, S.L.
INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	--	INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	--	INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.
DON JUAN FERNANDEZ CARBONELL	--	JUAN FERNANDEZ CARBONELL
DON PRUDENCIO HOYOS-LIMON PUMAR	--	EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	--	SALVADOR GRANELL BALÉN

Número total de consejeros dominicales	11
% total del Consejo	57,895

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero

DON ALFONSO GALNARES YSERN

Perfil

Doctor en Medicina y Cirugía, Académico Numerario de Medicina y Medico Legista

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 inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC). Ejerció su carrera profesional en Deloitte (antes Arthur Andersen) durante 33 años, habiendo sido socio-director de Deloitte en Andalucía desde 1996 a 2009.

Nombre o denominación del consejero

DON JOSE FERNANDEZ ZAMORANO

Perfil

Licenciado en Derecho, Licenciado en Ciencias Empresariales (ICADE), profesor universitario y asesor de empresas, Presidente de Jolca, S.A.

Nombre o denominación del consejero

DON JOSE LUIS COBIAN OTERO

Perfil

Licenciado en Derecho, Consejero Delegado en empresa del sector siderometalúrgico, miembro del Consejo de Administración de empresas relevantes de los sectores textil, agrícola y de seguros

Nombre o denominación del consejero

DON LIBERATO MARIÑO DOMINGUEZ

Perfil

Licenciado en Derecho, abogado ejerciente en el Colegio de Sevilla

Número total de consejeros independientes	6
% total del consejo	31,579

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento
DON JOAQUIN GONZALEZ PEREZ	-

Número total de otros consejeros externos	1
% total del consejo	5,263

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Nombre o denominación social del consejero

DON JOAQUIN GONZALEZ PEREZ

Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

Motivos

Que no puede ser consejero dominical, pues no se encuentra comprendido en ninguno de los supuestos que contempla el Anexo III.- Definiciones, apartado 4, del CUBG.

Que no puede ser calificado como independiente hasta que no transcurran 5 años desde que cesó como consejero ejecutivo (diciembre de 2009), Anexo III, apartado 5, letra a) del CYBG.

Su condición desde el día 1 de enero de 2010, en que cesó en su cargo de Director General, es de Otros consejeros.

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

B.1.4 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital.

Nombre o denominación social del accionista
EXPLORACIONES EL CERRO, S.A.

Justificación

Por tener una participación superior al 3% que se considera significativa, y tener una vinculación histórica con la Sociedad. Este accionista, junto con Dña. María Pumar Mariño ha propuesto al consejero D. Augusto Sequeiros Pumar, este accionista, junto con Dña. Carmen Pumar Mariño han propuesto al consejero D. Gregorio Arnaz Pumar y este accionista, junto con Dña. Gloria Pumar Mariño han propuesto al consejero D. Prudencio Hoyos-Limón Pumar.

Nombre o denominación social del accionista
INVERFASUR, S.L.

Justificación

Por tener una participación superior al 3% que se considera significativa, y tener una vinculación histórica con la Sociedad

Nombre o denominación social del accionista
DON JUAN FERNANDEZ CARBONELL

Justificación

Por tener una participación junto con Dña. Reyes Galnares Ysern cercana al 3% que se considera significativa, y tener una vinculación histórica con la Sociedad

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

NO

B.1.5 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:

SI

Nombre del consejero
DON VICTOR MANUEL BEJARANO DELGADO

Motivo del cese

El Consejero anunció su dimisión mediante carta dirigida al Presidente del Consejo de Administración. La renuncia ha sido presentada por motivos personales.

B.1.6 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

B.1.7 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 consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	HACIENDA LA CARTUJA. S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	INNOVACIÓN EN DESARROLLOS URBANOS DEL SUR. S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	MOSAICO DESARROLLOS INMOBILIARIOS. S.A.	VICEPRESIDENTE DEL CONSEJO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	URBANISMO CONCERTADO. S.A.	VICEPRESIDENTE DEL CONSEJO
DON JOAQUIN GONZALEZ PEREZ	HACIENDA LA CARTUJA. S.A.	CONSEJERO
DON JOAQUIN GONZALEZ PEREZ	INNOVACIÓN EN DESARROLLOS URBANOS DEL SUR. S.A.	CONSEJERO
DON JOAQUIN GONZALEZ PEREZ	ZIVERANSUR. S.L.	ADMINISTRADOR MANCOMUNADO
DON LIBERATO MARIÑO DOMINGUEZ	HACIENDA LA CARTUJA. S.A.	SECRETARIO NO CONSEJERO
DON LIBERATO MARIÑO DOMINGUEZ	INNOVACIÓN EN DESARROLLOS URBANOS DEL SUR. S.A.	SECRETARIO DEL CONSEJO

B.1.8 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 en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

B.1.9 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:

SI

Explicación de las reglas
El artículo 28 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.

Explicación de las reglas

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.

B.1.10 En relación con la recomendación número 8 del Código Unificado, señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el Consejo en pleno se ha reservado aprobar:

La política de inversiones y financiación	SI
La definición de la estructura del grupo de sociedades	SI
La política de gobierno corporativo	SI
La política de responsabilidad social corporativa	SI
El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	SI
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	SI
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	SI
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	SI

B.1.11 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los consejeros devengada durante el ejercicio:

a) En la sociedad objeto del presente informe:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	265
Retribucion Variable	0
Dietas	211
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0

--	--

Total	476
--------------	------------

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

b) Por la pertenencia de los consejeros de la sociedad a otros consejos de administración y/o a la alta dirección de sociedades del grupo:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	0
Retribucion Variable	0
Diets	2
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0

Total	2
--------------	----------

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas	0
Primas de seguros de vida	0

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

c) Remuneración total por tipología de consejero:

Tipología consejeros	Por sociedad	Por grupo
Ejecutivos	218	1
Externos Dominicales	110	0
Externos Independientes	137	1
Otros Externos	11	0
Total	476	2

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

Remuneración total consejeros(en miles de euros)	478
Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante (expresado en %)	0,0

B.1.12 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)	168
---	-----

B.1.13 Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la alta dirección, incluyendo los consejeros ejecutivos, de la sociedad o de su grupo. Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

Número de beneficiarios	0
-------------------------	---

	Consejo de Administración	Junta General
Órgano que autoriza las cláusulas	SI	NO

¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas?	NO
---	----

B.1.14 Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto.

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias
<p>La retribución del Consejo de Administración está fijada en el artículo 28 de los Estatutos Sociales.</p> <p>La retribución se encuentra fijada en el 6,5% de los beneficios después de impuestos, siempre que estén cubiertas la reserva legal y la estatutaria y de haberse reconocido a los accionistas un dividendo del 4%.</p> <p>El artículo 28 fija, así mismo, la dieta por asistencia a las reuniones del Consejo y Comisiones en 538,56 euros por cada reunión. Esta cuantía se actualizará anualmente en función del IPC, conjunto nacional.</p> <p>La remuneración del Consejo de Administración está fijada estatutariamente. El procedimiento para modificar la remuneración del Consejo es mediante acuerdo de la Junta General de Accionistas, a propuesta del Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, adoptado cumpliendo todos los requisitos de la Ley, Estatutos y Reglamentos para la modificación de Estatutos.</p>

Señale si el Consejo en pleno se ha reservado la aprobación de las siguientes decisiones.

A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.	SI
La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.	SI

B.1.15 Indique si el Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones y especifique las cuestiones sobre las que se pronuncia:

SI

Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen	SI
Conceptos retributivos de carácter variable	SI
Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual	

equivalente.	SI
Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos	SI

B.1.16 Indique si el Consejo somete a votación de la Junta General, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. En su caso, explique los aspectos del informe respecto a la política de retribuciones aprobada por el Consejo para los años futuros, los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio y un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en el ejercicio. Detalle el papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones y si han utilizado asesoramiento externo, la identidad de los consultores externos que lo hayan prestado:

SI

Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones
<p>La política de remuneraciones para ejercicios futuros, que seguirá teniendo componentes fijos y variables, se establecerá anualmente teniendo en cuenta los principios básicos enunciados en el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros del ejercicio 2011, fijando el Consejo en cada ejercicio los objetivos que determinan la percepción de la retribución variable.</p> <p>No se prevén cambios de las políticas de remuneraciones de los ejercicios futuros respecto a la aplicada durante el ejercicio 2012.</p> <p>La política de remuneraciones aplicada durante el ejercicio 2012 ha sido la siguiente:</p> <p>Retribución por la función de consejero no ejecutivo:</p> <p>El cargo de consejero es retribuido según lo establecido en el artículo 28 de los Estatutos Sociales, cuyo tenor literal es el siguiente:</p> <p>‘La retribución del Consejo de Administración consistirá en una participación del 6,5% de los beneficios después de impuestos, la cual solo podrá detrarse después de estar cubiertas la reserva legal y estatutaria y de haberse reconocido a los accionistas un dividendo del 4%.</p> <p>Independientemente de dicha participación, los consejeros percibirán una dieta por asistencia de 538,56 euros por cada reunión del Consejo, Comité de Auditoría o Comisiones auxiliares a las que sean convocados y asistan. La cuantía de esta dieta se actualizará anualmente en función de las variaciones del IPC, conjunto nacional.’</p> <p>El importe de la retribución consistente en el 6,5% de los beneficios después de impuestos se distribuye por partes iguales entre cada uno de los miembros del Consejo.</p> <p>Remuneraciones por el desempeño de funciones en la Sociedad distintas a la de consejero:</p> <p>Incluyen las retribuciones de los consejeros como contraprestación de servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo.</p> <p>1. Retribución por las funciones ejecutivas del Presidente del Consejo de Administración.</p> <p>1) Retribución fija.</p> <p>2) Retribución variable del 25% sobre la retribución fija. Este variable se compone de:</p> <p>a. Corresponsabilidad.</p> <p>b. Rendimiento.</p> <p>c. Desempeño.</p> <p>El Consejo de Administración en su reunión de 23 de marzo de 2012 aprobó los parámetros y objetivos para la retribución variable del presidente por las funciones ejecutivas que realiza para el ejercicio 2012 en los términos propuestos en su informe por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.</p> <p>El Consejo, en su reunión de 27 de febrero de 2013, tras el informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, concluyó que no se había alcanzado el cumplimiento mínimo de objetivos generales de la compañía para el ejercicio 2012, por lo que no se ha devengado ninguna retribución variable para dicho ejercicio.</p>

Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones
<p>2. Retribución por la función de letrado asesor del Consejo de Administración. En el año 2008, el Consejo de Administración aprobó la asignación de una cantidad fija mensual por la función de letrado asesor del Consejo de Administración, inicialmente fijada en 5.000,00 euros, y revisable anualmente en función de las variaciones del IPC, conjunto nacional.</p> <p>Otras remuneraciones Inmobiliaria del Sur, S.A. no tiene establecidas, a favor de los consejeros, aportaciones, a planes de pensiones, indemnizaciones en caso de terminación de sus funciones, incentivos, anticipos, créditos o garantías, beneficios no satisfechos en efectivo ni ninguna otra retribución distinta de las detalladas en los apartados precedentes.</p>

Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones
<p>En su reunión del 29 de abril de 2010 la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, emitió su informe sobre la retribución del Presidente del Consejo por las labores ejecutivas que tiene encomendadas. Dicho informe se inspira en diferentes estudios publicados por el Observatorio de Gobierno Corporativo y Transparencia Informativa de las Sociedades Cotizadas y la firma Deloitte, S.L., entre otros, y en el nuevo modelo retributivo que para el conjunto de empleados de la Sociedad desarrollaron e implementaron consultores externos independientes en el ejercicio 2010.</p> <p>En su reunión del 23 de febrero de 2012 analizó el desempeño de sus funciones por el presidente del Consejo y primer ejecutivo de la compañía durante el ejercicio 2011 y el grado de cumplimiento de los parámetros establecidos para la retribución variable del presidente correspondiente al ejercicio 2011.</p> <p>En su reunión del 19 de marzo de 2012 la Comisión de Nombramientos y Retribuciones estableció los parámetros u objetivos de la retribución variable para el ejercicio 2012 y aprobó la propuesta a realizar al Consejo de Administración para la retribución variable del presidente para el ejercicio 2012 por las funciones ejecutivas que realiza.</p>

¿Ha utilizado asesoramiento externo?	SI
---	-----------

Identidad de los consultores externos
<p>En el ejercicio 2010, Dopp Consultores implementaron el nuevo modelo retributivo para el conjunto de empleados de la Sociedad, incluido el primer ejecutivo y el director general de la misma.</p>

B.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostenten participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	VICEPRESIDENTE DEL CONSEJO
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.	CONSEJERO
DON GREGORIO ARRANZ PUMAR	EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.	CONSEJERO

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	SECRETARIO DEL CONSEJO

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

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

NO

B.1.19 Indique los procedimientos de 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.

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

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

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

Al margen de dicha evaluación anual, no existe un procedimiento escrito establecido para una evaluación constante de cada consejero.

Al proponer, en su caso, la reelección de cualquier consejero, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y el propio Consejo evalúan la actuación del consejero cuya reelección se propone a la Junta.

En cuanto a la remoción, el cese o remoción de los consejeros está regulado en el art. 27 del Reglamento del Consejo, cuyo texto literal se incluye en el Apartado B.1.20 siguiente.

B.1.20 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Se encuentran especificados en el artículo 27 del Reglamento del Consejo de Administración, cuyo texto íntegro es el siguiente:

1. La separación de los Consejeros podrá ser acordada en cualquier momento por la Junta General de Accionistas.
2. Los Consejeros cesarán en su cargo cuando transcurra el periodo para el que fueron designados.
3. Los Consejeros deberán cesar en los siguientes casos:
 - a) Cuando se vean incursos en algunos de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente establecidos.
 - b) En los supuestos en que su permanencia en el Consejo pueda afectar negativamente al funcionamiento del mismo o al crédito y reputación de la Sociedad en el mercado, o pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad.
4. Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera

conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

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

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

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

Si un Consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el art. 213.1 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo examinará el caso tan pronto como sea posible y a la vista de sus circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el Consejero continúe en su cargo.

6. El Consejo de Administración no podrá proponer el cese de ningún Consejero independiente antes del cumplimiento del periodo estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra 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 hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en alguna de las circunstancias que le impidan tener la condición de independiente.

B.1.21 Explique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del Consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

SI

Medidas para limitar riesgos
Aunque el cargo de primer ejecutivo recae en el Presidente del Consejo de Administración, se han tomado las cautelas necesarias para reducir el riesgo de la concentración de poder en una sola persona, pues sólo se ha efectuado en el actual Presidente una delegación parcial de facultades del Consejo, que no comprenden aquellas funciones que el Consejo se ha reservado expresamente y se reseñan en el informe de Gobierno Corporativo.

Indique y en su caso explique si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración

NO

B.1.22 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

SI

Indique cómo se adoptan los acuerdos en el Consejo de Administración, señalando al menos, el mínimo quórum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptar los acuerdos:

Descripción del acuerdo :

Delegación permanente de alguna facultad del Consejo en la Comisión Ejecutiva o en el Consejero Delegado y la designación de los miembros que hayan de ocupar tales cargos

Quórum	%
La mitad más uno de los Consejeros	52,60

Tipo de mayoría	%
Voto favorable de las dos terceras partes de los miembros del Consejo	68,40

B.1.23 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente.

NO

B.1.24 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

SI

Materias en las que existe voto de calidad
Cada Consejero tiene derecho a un voto. Salvo los acuerdos en que se exigen mayorías reforzadas (artículos 13 y 16 del Reglamento del Consejo), los acuerdos del Consejo se adoptan por mayoría de los Consejeros presentes o representados concurrentes a la sesión (artículo 21.4 del Reglamento del Consejo). Al Presidente le corresponde el voto de calidad para resolver los empates (artículo 11.2 del Reglamento del Consejo).

B.1.25 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

NO

Edad límite presidente	Edad límite consejero delegado	Edad límite consejero
0	0	0

B.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes:

NO

Número máximo de años de mandato	0
----------------------------------	---

B.1.27 En el caso de que sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación

Explicación de los motivos y de las iniciativas
Véase Apartado F.15 de este informe.

En particular, indique si la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido:

NO

B.1.28 Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.

Los consejeros podrán delegar su representación por escrito a favor de otro consejero, pudiendo un mismo consejero ostentar varias representaciones (artículo 21.2 del Reglamento del Consejo).

B.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:

Número de reuniones del consejo	14
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

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

Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada	0
Número de reuniones del comité de auditoría	10
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	3
Número de reuniones de la comisión de nombramientos	0
Número de reuniones de la comisión de retribuciones	0

B.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio sin la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán no asistencias las representaciones realizadas sin instrucciones específicas:

Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio	14
% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	5,263

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

NO

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

B.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.

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

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

SI

B.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del Secretario del Consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo.

Procedimiento de nombramiento y cese	
El nombramiento y cese del Secretario son informados por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y aprobados por el pleno del Consejo. El procedimiento para el nombramiento y cese del Secretario es como sigue: El Presidente del Consejo comunica al Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones la necesidad de nombramiento y cese del Secretario, y la persona que se propone para ocupar el cargo. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reúne para estudiar e informar la propuesta comunicada por el Presidente. Informada la propuesta por la Comisión, se remite al Pleno del Consejo para que adopte la decisión que procede.	

¿La Comisión de Nombramientos informa del nombramiento?	SI
¿La Comisión de Nombramientos informa del cese?	SI

¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el cese?	SI

¿Tiene el secretario del Consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por las recomendaciones de buen gobierno?

SI

Observaciones
Al Secretario le corresponde garantizar el cumplimiento de la legalidad formal y material de los requisitos previstos para la convocatoria, constitución y proceso de toma de decisiones, así como la vigilancia en relación con el respeto a los procedimientos y reglas de gobierno de la sociedad (art. 14.2 del Reglamento del Consejo).

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

Le corresponde al Comité de Auditoría la labor de detectar todas aquellas cuestiones que pudieran poner en riesgo la independencia de los auditores.

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

NO

Auditor saliente	Auditor entrante

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

NO

B.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:

SI

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	8	0	8

Importe trabajos distintos de los de auditoría/Importe total facturado por la firma de auditoría (en%)	11,270	0,000	11,270
--	--------	-------	--------

B.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.

NO

B.1.39 Indique el número de años 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 años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de años ininterrumpidos	14	14

	Sociedad	Grupo
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	46,7	46,7

B.1.40 Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
INCRECISA. S.L.	FIPFA. S.L.	69,100	CONSEJERO
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ	SEGHERSA PROYECTOS, S.L.	8.812,000	PRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ	DESARROLLOS JORJUCAR, S.C.	33,330	PRESIDENTE
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	BALENCO GESTIÓN Y LOGÍSTICA, S.L.U.	100,000	ADMINISTRADOR UNICO

B.1.41 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

SI

Detalle del procedimiento
<p>El procedimiento se encuentra establecido en el artículo 23 del Reglamento del Consejo, cuyo texto íntegro es el siguiente:</p> <p>1. Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los Consejeros pueden solicitar, a través del Secretario del Consejo, la contratación con cargo a la Sociedad, de asesores legales, contables, financieros u otros expertos. El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de especial relevancia o complejidad que se presente en el desempeño de su cargo.</p> <p>2. La decisión de contratar corresponde al Consejo de Administración que podrá denegar la solicitud si considera:</p> <ul style="list-style-type: none">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; oc) Que la asistencia técnica que se recaba puede ser dispensada adecuadamente por el personal técnico de la Sociedad.

B.1.42 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:

SI

Detalle del procedimiento
<p>La convocatoria del Consejo de Administración se realiza por escrito dirigido personalmente a cada Consejero, con una antelación mínima de cinco días de la fecha de la reunión, expresando en la misma los asuntos que componen el orden del día (artículo 21 de los Estatutos Sociales).</p> <p>Junto con la convocatoria de la reunión se pone a disposición de cada Consejero la documentación necesaria sobre los puntos a tratar en el orden del día.</p> <p>El Consejero, aparte de la información que reciba en el desarrollo de las sesiones, tendrá derecho a informarse sobre cualquier aspecto de la Sociedad, a examinar sus libros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y a inspeccionar sus instalaciones (artículo 22.1 del Reglamento del Consejo).</p> <p>Con el fin de no perturbar la gestión ordinaria de la Sociedad, aquella información la canalizará a través del Presidente y, en su caso del Secretario del Consejo, que le facilitarán directamente la información, ofreciéndole los interlocutores apropiados y adoptando las medidas que se puedan facilitar 'in situ' las diligencias de examen e inspección deseadas (artículo 22.2 del Reglamento del Consejo).</p>

B.1.43 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:

SI

Explique las reglas
<p>Los consejeros deberán cesar en su cargo en los supuestos en que su permanencia en el Consejo pueda afectar negativamente al funcionamiento del mismo o al crédito y reputación de la Sociedad en el mercado, o pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad (artículo 27. 3b) del reglamento del Consejo). Los consejeros deberán informar al</p>

Explique las reglas
Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales. Si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por algunos de los delitos señalados en el art. 213.1 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo examinará el caso tan pronto sea posible y a la vista de sus circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el consejero continúe en su cargo (art. 27.5 del Reglamento del Consejo).

B.1.44 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 124 de la Ley de Sociedades Anónimas:

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.

NO

Decisión tomada	Explicación razonada

B.2 Comisiones del Consejo de Administración

B.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:

COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES

Nombre	Cargo	Tipología
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	PRESIDENTE	EJECUTIVO
INRECISA, S.L.	VOCAL	DOMINICAL
INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	VOCAL	DOMINICAL
DON JOAQUIN GONZALEZ PEREZ	VOCAL	OTRO EXTERNO
MENEZPLA, S.L.	VOCAL	DOMINICAL
DON PRUDENCIO HOYOS-LIMON PUMAR	VOCAL	DOMINICAL
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	VOCAL	DOMINICAL

Nombre	Cargo	Tipología
DON LIBERATO MARIÑO DOMINGUEZ	SECRETARIO-VOCAL	INDEPENDIENTE

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Tipología
DON LIBERATO MARIÑO DOMINGUEZ	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
DON ALFONSO GALNARES YSERN	VOCAL	INDEPENDIENTE
DON GREGORIO ARRANZ PUMAR	VOCAL	DOMINICAL
DON JOSE LUIS COBIAN OTERO	VOCAL	INDEPENDIENTE
DON ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO	SECRETARIO-VOCAL	DOMINICAL

COMITÉ DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Tipología
DON JOSE FERNANDEZ ZAMORANO	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	VOCAL	DOMINICAL
DON CAYETANO BENAVENT BLANQUET	VOCAL	INDEPENDIENTE
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	VOCAL	DOMINICAL
DON LIBERATO MARIÑO DOMINGUEZ	VOCAL	INDEPENDIENTE

B.2.2 Señale si corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones.

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	SI
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	SI
Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus Informes	SI

Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa	SI
Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	SI
Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones	SI
Asegurar la independencia del auditor externo	SI
En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren	SI

B.2.3 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del Consejo.

Denominación comisión

COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES

Breve descripción

Comisión de Estrategia e Inversiones: sus funciones esenciales son estudiar y emitir informes y propuestas al Consejo de Administración sobre aquellas decisiones estratégicas, inversiones, desinversiones, que sean de relevancia para la sociedad o para su grupo, valorando su adecuación al presupuesto o planes estratégicos. Las reglas de funcionamiento de la Comisión de Estrategia e Inversiones aparecen en el art.19 del Reglamento del Consejo de Administración. Las Comisiones son convocadas por su presidente y se reúnen tantas veces sea necesario para conocer los asuntos de su competencia.

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

Comisión de Nombramientos y Retribuciones: su función esencial es informar al Consejo de Administración sobre nombramientos, ceses y retribución del Consejo y sus cargos, así como la política general de retribuciones e incentivos para los mismos y para la alta dirección. Las reglas de funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones aparecen en el art.18 del Reglamento del Consejo de Administración. Las Comisiones son convocadas por su presidente y se reúnen tantas veces sea necesario para conocer los asuntos de su competencia.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

Comité de Auditoría: sus funciones principales son las siguientes:

1. Supervisar la suficiencia y adecuado funcionamiento de los sistemas de control interno vigentes en la sociedad y las sociedades de su grupo, de forma que se asegure la fiabilidad y claridad de los estados financieros de la sociedad y su grupo contenidos en las cuentas anuales y en todas las informaciones suministradas a los organismos reguladores.
2. Vigilar el cumplimiento de la normativa aplicable en asuntos relacionados con las conductas en los mercados de valores, protección de datos y alcance de las actuaciones del grupo en materia de su competencia.
3. Informar, a través de su Presidente, en la Junta General de Accionistas en la que se someta la aprobación de las cuentas anuales, de las materias de su competencia.
4. Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores de cuentas, de conformidad con la normativa aplicable.
5. Evaluar la independencia de los auditores.
6. Mediar y arbitrar en las discrepancias que pudieran surgir entre la dirección de la sociedad y los

auditores en relación con la aplicación de principios y criterios en la elaboración de las cuentas anuales.

7. Servir de canal de comunicación entre el Consejo de Administración y los auditores, evaluando anualmente los resultados de la auditoría y el grado de puesta en práctica por la dirección de las recomendaciones efectuadas por los auditores.

8. El análisis, control y seguimiento de los riesgos del negocio.

9. Supervisar el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta y las reglas de Gobierno Corporativo.

Las reglas de organización y funcionamiento del Comité de Auditoría están incluidas en el apartado V 'Reuniones y Reglas de Funcionamiento' del Reglamento del Comité de Auditoría. El citado reglamento se puede consultar en la página web de Inmobiliaria del Sur, S.A. (www.grupoinsur.com).

B.2.4 Indique las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:

Denominación comisión

COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES

Breve descripción

Nos remitimos a lo indicado en los puntos anteriores

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

Nos remitimos a lo indicado en los puntos anteriores

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

Nos remitimos a lo indicado en los puntos anteriores

B.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.

Denominación comisión

COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES

Breve descripción

Las funciones y reglas de funcionamiento de esta Comisión aparecen en el art. 19 del Reglamento del Consejo de Administración.

No existe un Reglamento específico de esta Comisión.

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

Sus funciones y normas de funcionamiento aparecen reguladas en el art. 18 del Reglamento del Consejo de Administración.

No existe un Reglamento específico para 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.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

Con independencia de las disposiciones legales de carácter general que afectan a este Comité, sus funciones y reglas de funcionamiento aparecen reguladas en:

- El art. 24 de los Estatutos Sociales.
- El art. 17 del Reglamento del Consejo.
- El Reglamento del Comité de Auditoría aprobado por el Consejo de Administración.

El contenido de estas normas puede consultarse en la página web de la Sociedad (www.grupoinsur.com)

El Consejo de Administración evalúa anualmente el funcionamiento del Comité de Auditoría, previo informe del propio Comité sobre las actividades desarrolladas en el ejercicio.

B.2.6 Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

NO

En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva
No existe Comisión Ejecutiva.

C - OPERACIONES VINCULADAS

C.1 Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado la función, las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas:

SI

C.2 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

C.3 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

C.4 Detalle las operaciones relevantes realizadas por la sociedad con otras sociedades 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:

C.5 Indique si los miembros del Consejo de Administración se han encontrado a lo largo del ejercicio en alguna situación de conflictos de interés, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.

NO

C.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 detallados en el capítulo 7o del Reglamento Interno de Conducta.

C.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

NO

Identifique a las sociedades filiales que cotizan:

D - SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS

D.1 Descripción general de la política de riesgos de la sociedad y/o su grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.

La Sociedad desarrolla dos actividades principales, que son:

. La construcción de viviendas y locales para su venta (actividad promotora o de ventas).

. La construcción de edificios de locales de oficinas y comerciales para su arrendamiento (actividad de arrendamiento).

También desarrolla otras actividades menos importantes que las anteriores, como son la construcción de edificios para sí o para sociedades de su grupo, y la prestación a terceros de servicios relacionados con la actividad inmobiliaria.

Para controlar los riesgos inherentes al desarrollo de estas actividades, la Sociedad tiene establecidos diversos sistemas de control y evaluación de los mismos.

Como más significativos y siguiendo el orden de los órganos de gestión y administración y departamentos que efectúan dicho control y evaluación de los riesgos, pueden citarse los siguientes:

Control y evaluación a cargo del Consejo de Administración:

El Consejo de Administración tiene encomendado en exclusiva las siguientes funciones para controlar los riesgos de la Sociedad:

. 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 de un Presupuesto Anual, ajustado al Plan Estratégico, y su seguimiento mes a mes para evitar desviaciones y, si las hay, conocer las causas que las motivan y adoptar a tiempo las medidas correctoras que procedan.

. La aprobación de todas las operaciones de compra de bienes inmuebles, especialmente suelos y solares, previo informe de la Comisión de Estrategia e Inversiones.

. La aprobación de la venta y gravamen de los bienes inmuebles que constituyen las inversiones inmobiliarias.

. La autorización de todas las operaciones de crédito o préstamo.

- . La aprobación de los contratos de ejecución de obras cuando su cuantía exceda de cierto límite.
- . Vigilancia periódica de la situación de impagados.

Estas facultades que el Consejo ejerce directamente y que, hasta la fecha, no ha delegado, permiten al órgano de administración controlar y vigilar todos los riesgos importantes de la Sociedad en cuanto a:

- a) Inversiones y desinversiones.
- b) Nivel de endeudamiento por todos los conceptos.
- c) Control y seguimiento del cumplimiento de los Planes Estratégicos y Presupuestos.
- d) Límites de inversión en inversiones inmobiliarias.
- e) Adjudicaciones de obras, seleccionando las mejores ofertas y la solvencia de las empresas adjudicatarias.

De acuerdo con los Estatutos Sociales, la facultad de prestar fianza a favor de terceros está reservada a la Junta General de Accionistas.

Funciones a cargo de la Comisión de Estrategia e Inversiones en el control y evaluación de riesgos:

Corresponde a la Comisión de Estrategia e Inversiones conocer e informar al Consejo, previamente a los acuerdos que éste último pueda adoptar, sobre aquellas decisiones estratégicas, inversiones y desinversiones que sean de relevancia para la Sociedad o para el grupo, su adecuación al Presupuesto y Planes Estratégicos. Actualmente esta Comisión la componen 9 consejeros y se reúnen con la periodicidad necesaria para estudiar todas las operaciones de inversiones en compras de suelo, desinversiones, créditos y préstamos, y todas aquellas operaciones relevantes que puedan comportar riesgos para la buena marcha y solvencia de la Sociedad.

Funciones a cargo del Comité de Auditoría:

El Comité de Auditoría, en el ámbito de sus competencias, revisa la adecuación e integridad de los sistemas de control interno de la compañía, sistemas de control que tratan de mitigar los riesgos a que están sometida la Sociedad. Comprende entre sus funciones las de análisis, control y seguimiento de los riesgos del negocio.

Departamentos ejecutivos que intervienen en el control y evaluación de los riesgos:

Existen direcciones ejecutivas en la organización de la empresa, que tienen importantes cometidos en el control y evaluación de riesgos, siguiendo los criterios establecidos por el Consejo de Administración.

. Dirección de Expansión y Desarrollo, que realiza los estudios de viabilidad económica de todas las promociones que acomete la Sociedad.

. Dirección Financiera, que facilita al Consejo, mensualmente, toda la información económico-financiera para el control y evaluación de los riesgos. Asimismo la Dirección Financiera prepara y proporciona al Comité de Auditoría la información que éste requiere y analiza en su función de identificación, control y seguimiento de los riesgos del negocio.

. Dirección Técnica, que controla todas las construcciones que se llevan a cabo, directamente o mediante contratación con terceros, para asegurar la correcta ejecución de las mismas en todas sus fases y el control de los proveedores.

. Dirección de Calidad, que tiene a su cargo el control de calidad de todos los productos que la Sociedad comercializa y el grado de satisfacción de los clientes.

En el ejercicio 2011, con el objetivo de establecer un mejor control de los riesgos del negocio, se reorganizó parte de la estructura interna de la Sociedad, identificándose formalmente dos líneas de negocio, Promoción y Patrimonio, que, organizan verticalmente las operaciones específicas de cada una de ellas, estableciéndose un responsable para Patrimonio y tres responsable para Promoción, en función del área geográfica en que se localicen las promociones. Ambas líneas de negocio cuentan con personal comercial especializado en la actividad, y reciben el apoyo técnico y administrativo de los departamentos ejecutivos anteriormente descritos.

D.2 Indique si se han materializado durante el ejercicio, alguno de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo,

NO

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control.

SI

En caso afirmativo detalle cuales son sus funciones.

Nombre de la comisión u órgano

COMITE DE AUDITORIA

Descripción de funciones

DESCRITAS EN LOS APARTADOS B.2.2 Y B.2.3.

D.4 Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo.

El procedimiento establecido para el cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a la Sociedad y a su grupo, es el siguiente:

- . Control inicial a cargo de los departamentos internos de la empresa (Financiero, Técnico, Expansión y Desarrollo y de Calidad), para asegurar que se cumplen todas las regulaciones que afectan a todas las actividades.
- . Revisión del cumplimiento de estas regulaciones por el Comité de Auditoría y, en último extremo, por el Consejo de Administración.
- . Revisión, asimismo, por parte del Comité de Auditoría de las regulaciones que afectan a la elaboración de la información financiera, a la normativa aplicable en asuntos relacionados con las conductas en los mercados de valores, protección de datos, prevención del blanqueo de capitales y la normativa exigida por los mercados de valores y por los órganos reguladores.

E - JUNTA GENERAL

E.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quórum de constitución de la Junta General

SI

	% de quórum distinto al establecido en art. 102 LSA para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 103 LSA para supuestos especiales del art. 103
Quórum exigido en 1ª convocatoria	0	75,000
Quórum exigido en 2ª convocatoria	0	50,000

Descripción de las diferencias

Descripción de las diferencias

El quórum de constitución de la Junta General de Accionistas es el mismo que el establecido en la Ley de Sociedades de Capital aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (arts. 193 y 194), excepto lo estipulado en el párrafo segundo del artículo 13o de los Estatutos Sociales, que establece que para que la Junta pueda acordar válidamente el aumento o reducción de capital, cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio al extranjero, será necesaria la concurrencia, en primera convocatoria, de accionistas presentes o representados que posean, al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del cincuenta por ciento (50%) de dicho capital. Los mismos quorums se aplicarán para los supuestos en que hayan de tratarse asuntos relacionados con el nombramiento y cese de los Consejeros.

E.2 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales.

NO

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

E.3 Relacione los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.

No existen derechos diferentes de los accionistas a los establecidos en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, en relación con las Juntas Generales.

E.4 Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.

No existen medidas para fomentar la participación de los accionistas en las Juntas Generales, al no estimarse necesario ya que la concurrencia a las Juntas es muy elevada (en torno al 80% del capital social).

Durante el desarrollo de las Juntas, el Presidente fomenta la participación o intervención de los accionistas en la misma, concediendo a los mismos el uso de la palabra en todas las propuestas que el Consejo de Administración somete a la aprobación de la Junta, antes de proceder a las votaciones de dichas propuestas.

E.5 Indique si el cargo de presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

SI

Detalles las medidas
<p>Según el artículo 15o de los Estatutos Sociales, actuará como Presidente en la Junta General el que lo sea del Consejo de Administración. En ausencia de éste, actuará en su lugar el Vicepresidente del Consejo, y en ausencia de éste, el accionista que elijan los accionistas asistentes a la reunión.</p> <p>Tanto el Presidente como el Secretario de la Junta General velan por que la Junta General se desarrolle con independencia y con un buen funcionamiento. El Consejo de Administración tiene la costumbre histórica de recabar la presencia en las Juntas Generales de un notario para que levante Acta de las deliberaciones y de los acuerdos adoptados en la misma.</p>

E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.

En la Junta General de Accionistas celebrada el 5 de mayo de 2012, con motivo de adaptar el Reglamento de la Junta General de Accionistas a las modificaciones introducidas en la Ley de Sociedades de Capital por la Ley 25/2011, de 1 de agosto, de reforma parcial de la Ley de Sociedades de Capital y de incorporación de la Directiva 2007/36/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de julio, sobre ejercicio de determinados derechos de los accionistas de las sociedades cotizadas, se aprobaron modificaciones en los artículos 6o, 7o, 8o, 9o, 12o, 20o y 23o del citado Reglamento.

Las modificaciones introducidas son las siguientes:

- El artículo 6o, relativo a la convocatoria de la Junta General, se modifica para adaptarlo a lo dispuesto en el artículo 516 de la Ley de Sociedades de Capital.
- El artículo 7o, relativo al anuncio de convocatoria, se modifica para adaptarlo a lo dispuesto en los artículos 516, 517 y 519 de la Ley de Sociedades de Capital.
- El artículo 8o, relativo a la información disponible desde la fecha de la convocatoria, se modifica para adaptarlo a lo dispuesto en el artículo 518 de la Ley de Sociedades de Capital.
- El artículo 9o, relativo al derecho de información previo a la celebración de la Junta General, se modifica para adaptarlo a lo dispuesto en el artículo 197 de la Ley de Sociedades de Capital.
- El artículo 12o, relativo a las delegaciones, se modifica para adaptarlo a lo dispuesto en los artículos 184 y 522 de la Ley de Sociedades de Capital.
- El artículo 20o, relativo a la adopción de acuerdos y proclamación del resultado de las votaciones, se modifica para adaptarlo a lo dispuesto en los artículos 525 de la Ley de Sociedades de Capital.
- El artículo 23o, relativo a la publicidad de los acuerdos de la Junta, se modifica para adaptarlo a lo dispuesto en los artículos 525 de la Ley de Sociedades de Capital.

E.7 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

Datos de asistencia				

Datos de asistencia					
Fecha Junta General	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
05/05/2012	18,571	66,046	0,000	0,017	84,634

E.8 Indique brevemente los acuerdos adoptados en las juntas generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.

A continuación se relacionan brevemente los acuerdos adoptados en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 5 de mayo de 2012. La totalidad de los acuerdos fueron adoptados por unanimidad del capital representado en la Junta que fue del 84,634%, excepto el punto 9 siguiente, que fue aprobado con el voto en contra del 0,017% del capital social.

1. Aprobación de las Cuentas Anuales de Inmobiliaria del Sur, S.A. y las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2011, así como aprobación de la gestión del Consejo de Administración en el citado ejercicio.
2. Aprobación de la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2011.
3. Aprobación de la propuesta de reelección de la firma Deloitte, S.L. para la realización de la auditoría de las Cuentas Anuales tanto individual como consolidada correspondientes al ejercicio 2012.
4. Reelección de los consejeros dominicales Don Augusto Sequeiros Pumar, Inrecisa, S.L. e Inversiones Agrícolas Industriales y Comerciales, S.L.
5. Ratificación de la página web corporativa www.grupoinsur.com, como sede electrónica, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 11 bis de la Ley de Sociedades de Capital.
6. Modificación de los artículos 11o y 12o de los Estatutos Sociales.
7. Modificación de los artículos 6, 7o, 8o 9o, 12o, 20o y 23o del Reglamento de la Junta General.
8. Votación, con carácter consultivo, del Informe Anual de Remuneraciones de los consejeros de 2011.
9. Autorización para la adquisición derivativa de acciones propias directamente o a través de sociedades del grupo. Condiciones: Modalidad de adquisición: compraventa. Número máximo: 1.250.000 acciones. Precio mínimo: 2 euros por acción. Precio máximo: 30 euros por acción. Duración 12 meses.

E.9 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta General.

NO

Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General	
---	--

E.10 Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la junta general.

La delegación de la asistencia en las Juntas Generales se encuentra regulada por el artículo 12 del Reglamento de la Junta General de Accionistas cuyo tenor literal, tras la modificación aprobada en la Junta del 5 de mayo de 2012, para su adaptación a lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital por las modificaciones introducidas por la Ley 25/2011, de 1 de agosto, es el siguiente:

1. Los accionistas con derecho de asistencia podrán delegar su representación en cualquier persona, aunque no sea accionista de la Sociedad.

2. La representación deberá ser aceptada por el representante. Será especial para cada Junta, y podrá conferirse por los siguientes medios:

a) Mediante la remisión en soporte papel del escrito firmado en que se confiera la representación o de la tarjeta a que se refiere el artículo anterior, debidamente cumplimentada al efecto y firmada por el accionista.

b) A través de medios de comunicación electrónica o telemática a distancia que garanticen debidamente la representación conferida y la identidad del representado. Será admitida la representación otorgada por estos medios cuando el documento electrónico, en cuya virtud se confiere, incorpore la firma electrónica reconocida empleada por el representado, u otra clase de firma que, mediante acuerdo adoptado al efecto con carácter previo, considere el Consejo de Administración que reúne adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista que confiere su representación. La representación conferida por estos medios será remitida a la Sociedad por el procedimiento y en el plazo que determine el Consejo en el anuncio de convocatoria de la Junta.

3. En el caso de que los propios administradores, la entidades depositarias de los títulos o las encargadas del registro de anotaciones en cuenta soliciten la representación para sí o para otro o en general siempre que la solicitud se formule de forma pública, el documento en que conste la solicitud deberá contener o llevar anejo el orden del día, así como la solicitud de instrucciones para el ejercicio del derecho de voto y la indicación del sentido en que votará el representante.

En cuanto a la forma de proceder en caso de conflicto de intereses entre el representante y el representado se estará a lo que dispone la Ley de Sociedades de Capital

4. Las personas físicas accionistas que no se hallen en pleno goce de sus derechos civiles y las personas jurídicas accionistas podrán ser representadas por quienes ejerzan su representación legal, debidamente acreditada. Tanto en estos casos como en el supuesto de que el accionista delegue su derecho de asistencia, no se podrá tener en la Junta más que un representante.

5. La representación es siempre revocable. La asistencia del accionista a la Junta, física o a través de medios de comunicación a distancia, así como la que se derive del voto emitido por dichos medios supone la revocación de cualquier delegación, cualquiera que sea la fecha de ésta.

E.11 Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:

NO

E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página Web.

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

F - GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno. En el supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Ver epígrafes: A.9, B.1.22, B.1.23 y E.1, E.2

Explique

En nuestro caso no se cumple exactamente, pues si bien no existen límites al número de votos que puede emitir un mismo accionista, hay dos preceptos estatutarios que contienen restricciones que pueden constituir una dificultad para la toma de control de la Sociedad por los adquirentes de acciones que son el art. 13o párrafo 2o y el 18o de los Estatutos Sociales.

El art. 13 párrafo 2o exige un quórum de asistencia reforzado del 75% del capital suscrito con derecho a voto en 1 convocatoria y el 50% en 2 para que la Junta pueda acordar válidamente el aumento o reducción del capital social, cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio al extranjero.

Asimismo, exige el mismo quórum del 75% (en 1) y 50% (en 2) para los supuestos en que hayan de tratarse asuntos relacionados con el nombramiento y cese de consejeros, cuando la Ley no exige un quórum especial en este caso, solo el normal (25% en primera y en 2 cualquiera que sea el número de los asistentes).

Además, el art. 18o de los Estatutos Sociales, párrafo 3o, requiere para ser nombrado miembro del Consejo de Administración ser titular con una antelación superior a dos años de un número de acciones de la propia entidad que representen al menos un valor nominal de 1.000 euros, las cuales no podrán transferirse durante el ejercicio del cargo.

Estas limitaciones fueron aprobadas en la Junta General de Accionistas celebrada el día 30 de junio de 1990, después de haberse admitido a contratación y cotización las acciones de la Sociedad en la Bolsa de Madrid, votando a favor de los mismos accionistas que representaban el 70% del capital social, a fin de incrementar el poder de negociación del conjunto de accionistas en caso de ofertas pactadas.

El contenido del art. 13 párrafo 2o fue modificado en la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el día 28 de mayo de 2011, en el sentido de ampliar alguno de los supuestos que requieren quórum reforzado, votando a favor de la modificación la totalidad de los accionistas presentes y representados cuyas acciones representaban el 84,70% del capital social.

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Ver epígrafes: C.4 y C.7

No Aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

- a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;
- b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;

c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Cumple

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.

Cumple

5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

- a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;
- b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

Ver epígrafe: E.8

Cumple

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Ver epígrafe: E.4

Cumple

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

- a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:
 - i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
 - ii) La política de inversiones y financiación;
 - iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
 - iv) La política de gobierno corporativo;
 - v) La política de responsabilidad social corporativa;
 - vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;
 - vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.
 - viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

Ver epígrafes: B.1.10, B.1.13, B.1.14 y D.3

b) Las siguientes decisiones :

i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

Ver epígrafe: B.1.14

ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

Ver epígrafe: B.1.14

iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.

iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;

v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").

Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;

2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

Ver epígrafes: C.1 y C.6

Cumple

9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: B.1.1

Explique

No se cumple esta Recomendación en cuanto al máximo de 15 consejeros que recomienda, ya que el Consejo de Administración se compone de 19 miembros (el art. 18o de los Estatutos Sociales establece que el Consejo de Administración se compone de cinco miembros como mínimo y de diecinueve como máximo).

No obstante exceder del límite recomendado, la compañía entiende que el número de 19 miembros que actualmente componen el Consejo, no solo no favorece la inhibición de los consejeros, sino que en nada afecta a la cohesión del mismo y a la efectividad de su funcionamiento.

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Ver epígrafes: A.2, A.3, B.1.3 y B.1.14

Cumple

11. Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Ver epígrafe: B.1.3

Cumple

12. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.

Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3

Cumple

13. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: B.1.3

Explique

El número actual de consejeros de la Sociedad es 19. Según esta Recomendación un tercio (6,3) deberían ser consejeros independientes.

El número de consejeros independientes en el Consejo de la Sociedad es actualmente de 6, con lo que entendemos que prácticamente se cumple la Recomendación, más aún si se tiene en cuenta que la proporción entre consejeros dominicales e independientes (11 dominicales y 6 independientes) refleja la proporción existente entre el capital de la Sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital social a que alude la Recomendación no 12 del CUBC.

14. Que el carácter de cada consejero se explique por el Consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: B.1.3 y B.1.4

Cumple

15. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación; y que, en particular, la Comisión de Nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;

b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3

Explique

Actualmente en el Consejo de Administración de esta compañía no existe ninguna consejera.

En otras ocasiones han existido hasta dos consejeras, en representación de accionistas significativos o de consejeros personas jurídicas, que han renunciado al cargo, designando el accionista significativo o persona jurídica a un consejero en sustitución de las consejeras renunciantes.

Los motivos de este escaso número de consejeras son los siguientes:

a) Los consejeros externos dominicales que representan en el Consejo a accionistas con una participación significativa en el capital social, que son mayoría en el Consejo, son designados libremente por dichos accionistas, sin que el Consejo o la Comisión de Nombramientos y Retribuciones pueda modificar o influir en la decisión de estos accionistas mayoritarios.

b) En el caso de los consejeros independientes, tanto la Comisión de Nombramientos y Retribuciones al proponer su designación al Consejo, como éste último al elevar su propuesta de nombramiento a la Junta, proceden a seleccionar las personas que, a su juicio, reúnen las condiciones profesionales más idóneas para el desempeño del cargo, sin que en el proceso de selección haya sesgo alguno contrario al nombramiento de consejeras.

16. Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

17. Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

Ver epígrafe: B.1.21

Explique

El Consejo, en relación con el objetivo que persigue esta Recomendación, estima suficiente la previsión contenida en el art. 21 de los Estatutos Sociales, según el cual el Consejo se reunirá cuando lo acuerde el Presidente o lo soliciten dos consejeros.

Por tanto, dos cualesquiera consejeros pueden solicitar la convocatoria del Consejo y el Orden del Día de la reunión, estando obligado el Presidente a atender esta petición.

En la reunión anual en la que el Consejo evalúa la actuación de su Presidente, éste se ausenta de la misma y preside la reunión un consejero independiente, con lo que se cumple la exigencia del último párrafo de esta Recomendación.

18. Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:

a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;

b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;

c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.34

Cumple

19. Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada Consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Ver epígrafe: B.1.29

Cumple

20. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

Ver epígrafes: B.1.28 y B.1.30

Cumple

21. Que cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

22. Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;
- b) Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;
- c) El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

Ver epígrafe: B.1.19

Cumple

23. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

24. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Ver epígrafe: B.1.41

Cumple

25. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Explique

Aunque no existe un programa preestablecido de orientación al que alude esta Recomendación, la Presidencia se ocupa de que personal especializado interno o externo informen a los nuevos consejeros de todas las disposiciones legales y reglamentarias, así como las reglas de Gobierno Corporativo que afectan a su cometido, para el mejor ejercicio de sus funciones. Los nuevos consejeros realizan visitas a los edificios y promociones en curso, a los distintos departamentos de la empresa, a las delegaciones territoriales, etc., todo ello con el fin de que tengan un conocimiento completo no solo de la empresa, sino de todo lo que afecta a sus funciones. Asimismo, facilita a los nuevos consejeros un ejemplar completo de los Estatutos Sociales, Reglamento de la Junta y del Consejo, Reglamento Interno de Conducta y demás normas de Gobierno Corporativo.

Cuando se producen modificaciones en esta normativa o cualquiera otra que afecte a los asuntos competencia del Consejo, se informa a todos los consejeros por personal especializado sobre dichas modificaciones.

26. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

- a) Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;
- b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

Ver epígrafes: B.1.8, B.1.9 y B.1.17

Cumple

27. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:

- a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.
- b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

28. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico;
- b) Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple Parcialmente

La Sociedad incluye en su página web toda la información que sobre los consejeros incluye esta Recomendación, excepto la indicada en el apartado b) de la misma, ya que en los pocos casos en que un consejero pertenece al Consejo de otra sociedad, se trata de sociedades no cotizadas y de reducida dimensión, y, en general, son sociedades familiares de carácter patrimonial.

29. Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a 12 años.

Ver epígrafe: B.1.2

Explique

No se cumple en el caso de los consejeros independientes, por cuanto el Consejo considera que la permanencia de los mismos por un periodo superior a 12 años, no solo no les hace perder su independencia, sino que aportan una gran experiencia y profundo conocimiento de la Sociedad.

30. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2

Cumple

31. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concorra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultados de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5 y B.1.26

Cumple

32. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44

Cumple

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: B.1.5

Cumple

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

- a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;
- b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:
 - i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.
 - ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;
- iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y
- iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.
- d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:
 - i) Duración;
 - ii) Plazos de preaviso; y
 - iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.15

Cumple

36. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Ver epígrafes: A.3 y B.1.3

Cumple

37. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple

38. 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

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

No Aplicable

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

Ver epígrafe: B.1.16

Cumple

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:

- a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:
 - i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
 - ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
 - iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
 - iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
 - v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
 - vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
 - vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
 - viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.
- b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:
 - i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
 - ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
 - iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
 - iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.
- c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

Cumple Parcialmente

La Sociedad entiende que, dado que la única retribución que perciben los consejeros es la fijada en el art. 28o de los Estatutos Sociales (participación en beneficios distribuible por partes iguales entre los consejeros y dietas por asistencias), basta con indicar por separado las cantidades que varían para cada consejero, o sea:

La retribución asignada por el Consejo al Presidente por sus funciones ejecutivas y la retribución que percibe el Letrado Asesor del Consejo de Administración.

Respecto a las dietas por asistencia a los Consejos de Administración, fijadas en los Estatutos Sociales en 538,56 euros, revisables anualmente según la variación del IPC, dado que no existen diferencias significativas entre los diferentes consejeros, se indican globalmente.

En cualquier caso, el detalle pormenorizado de las retribuciones que perciben los consejeros, tanto por conceptos fijos como variables, figura en el Informe Anual de Remuneraciones que el Consejo va a someter a votación consultiva de la Junta General que se celebre en mayo de 2013 para aprobar las Cuentas Anuales de 2012.

42. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6

No Aplicable

43. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

No Aplicable

44. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

- a) Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;
- b) Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.
- c) Que sus Presidentes sean consejeros independientes.
- d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.3

Cumple

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Cumple

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Explique

En relación con esta recomendación nos remitimos a lo descrito en el documento adicional que recoge las nuevas obligaciones de información recogidas en la Ley de Economía Sostenible respecto de los Sistemas de Control Interno y Gestión de Riesgos en relación con el proceso de emisión de la Información Financiera (SCIIF).

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Explique

Al no existir un responsable directo de auditoría interna, como se indica en el documento adicional que describe las nuevas obligaciones de información recogidas en la Ley de Economía Sostenible, ni un departamento interno de control, no existe un plan de trabajo de dicho responsable.

Nos remitimos a lo descrito en este documento adicional que forma parte del presente Informe Anual de Gobierno Corporativo.

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafes: D

Cumple

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º 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) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.

b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.

c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:

i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.

ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor 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 establecidas para asegurar la independencia de los auditores;

iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

Ver epígrafes: B.1.35, B.2.2, B.2.3 y D.3

Cumple

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.

b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3

Cumple

53. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: B.1.38

Cumple

54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: B.2.1

Cumple

55. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
- b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: B.2.3

Cumple

56. Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

57. Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Proponer al Consejo de Administración:
 - i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
 - ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
 - iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3

Cumple

58. 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

G - OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

LA SOCIEDAD NO ESTÁ SOMETIDA A LEGISLACION DIFERENTE A LA ESPAÑOLA EN MATERIA DE GOBIERNO CORPORATIVO.

NOTA AL APARTADO A.2.:

Debido a que las acciones de Inmobiliaria del Sur, S.A. están representadas mediante anotaciones en cuenta, no existiendo por tanto un registro de accionistas mantenido por la Sociedad, no se puede conocer con exactitud la composición accionarial de la misma.

La Sociedad conoce quienes son sus accionistas con participaciones significativas (participaciones superiores al 3% del capital social) a través del registro público de participaciones significativas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y a través de las tarjetas de asistencia a las Juntas Generales de Accionistas.

La Sociedad conoce el número de acciones propiedad de Dña. Carmen Pumar Mariño al 31 de diciembre de 2012 por comunicación directa suya.

NOTA AL APARTADO A.3.:

El número de acciones representadas por los miembros del Consejo de Administración en la última Junta General de Accionistas celebrada, sin incluir las acciones directas e indirectas de los consejeros (incluidas en el cuadro del apartado A.3 de este informe) y descontadas las 420.684 acciones en autocartera de la Sociedad Dominante a la fecha de la Junta, fue de 5.228.374 acciones. Por lo tanto el capital social que el Consejo de Administración representó en la Junta General fue del 64,345% del capital social a esa fecha.

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.6.:

No existen pactos parasociales entre accionistas comunicados a la Sociedad.

NOTA AL APARTADO A.7.:

No existen acciones concertadas entre accionistas que hayan sido comunicadas a la Sociedad.

NOTA AL APARTADO B.1.3.: CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES: Los siguientes consejeros han sido nombrados por los siguientes accionistas significativos:

(1) DON JUAN FERNANDEZ CARBONELL: Este consejero ha sido propuesto por el mismo y por Doña Reyes Galnares Ysem.

(2) DON PRUDENCIO HOYOS-LIMÓN PUMAR: Este consejero ha sido propuesto por Explotaciones El Cerro, S.A. y Doña Gloria Pumar Mariño.

(3) DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR: Este consejero ha sido propuesto por Explotaciones El Cerro, S.A. y Doña María Pumar Mariño.

(4) DON SALVADOR GRANELL BALEN: 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, Dona Fátima Granell Balén, Don Salvador Granell Viñoles.

(5) DON ANDRES CLAUDIO FERNÁNDEZ ROMERO: Este consejero ha sido propuesto por Inversión Corporativa IC, S.A., Mediación Bursátil S.V.B., S.A., Doña Ángela Vázquez Díaz, Doña Ángela Pérez Vázquez, Doña María Cristina Pérez Vázquez, Doña Mercedes Pérez Vázquez, Doña María Blanca Romero Tejero, Don Claudio Romero Tejero, Don Carlos Fernández González, Dona Blanca Fernández Romero, Don Carlos Fernández Romero, Don Claudio Fernández Romero, Don Javier Fernández Romero, D. Andrés Claudio Fernández Romero, D. Julio del Valle Jiménez, Blancorín Fergo 2001, S.L. e Iniciativas

de Bienes Inmuebles, S.A..

(6) DON GREGORIO ARRANZ PUMAR: Este consejero ha sido propuesto por Explotaciones El Cerro, S.A. y Doña Carmen Pumar Mariño.

(7) DON JOSÉ MANUEL PUMAR LÓPEZ: Este consejero ha sido propuesto por Explotaciones El Cerro, S.A. e Inversiones Agrícolas, Industriales y Comerciales, S.L..

NOTA AL APARTADO B.1.6.:

Aunque el artículo 24o de los Estatutos Sociales permite la existencia de uno o más Consejeros Delegados, en la actualidad no se encuentra designado este cargo.

NOTA AL APARTADO B.1.11.d):

La remuneración total de los Consejeros por la Participación Estatutaria es del 6,5% del Beneficio después de impuestos de Inmobiliaria del Sur, S.A.. El ratio que se refleja en el apartado B.1.11. d) se refiere al beneficio después de impuestos consolidado atribuible a la Sociedad Dominante, e incluye las dietas de asistencia, pagadas a los Consejeros, a las reuniones del Consejo y las Comisiones, las dietas de asistencia a reuniones de Consejos de empresas del grupo, la retribución asignada al Consejero Ejecutivo en compensación a la función ejecutiva que desempeña y la retribución del Secretario y Letrado Asesor del Consejo por las funciones que realiza en esta segunda condición.

NOTA AL APARTADO B.1.13.:

No existen cláusulas de garantía o blindaje a favor de la alta dirección en caso de despido o cambios de control de la Sociedad.

NOTA AL APARTADO B.1.21.:

No se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración. No obstante, como indica el artículo 20.1 del Reglamento del Consejo, el Consejo aprobará el calendario de sus reuniones anuales ordinarias. El calendario podrá ser modificado por el propio Consejo o por decisión del Presidente, quién deberá comunicarlo a los Consejeros con la debida antelación. Asimismo, el Consejo se reunirá en sesión extraordinaria cuantas veces lo convoque el Presidente o quién haga sus veces, o cuando lo soliciten dos o más consejeros. La existencia de 6 consejeros independientes en el Consejo hace que la exigencia de dos para solicitar la convocatoria de una sesión extraordinaria se considere más que razonable.

NOTA AL APARTADO B.1.22.:

El modo de adopción de los acuerdos por parte del Consejo de Administración se encuentra regulado en el artículo 22o del los Estatutos Sociales.

El Consejo de Administración se encuentra válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de sus miembros. Si no concurren la mitad más uno de sus miembros, los asistentes fijarán la fecha en que el Consejo se reunirá en segunda convocatoria.

Cada consejero tiene derecho a un voto.

NOTA AL APARTADO B.1.27.:

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones no ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido. No obstante, véase Apartado F.15 de este informe.

NOTA AL APARTADO B.1.31.:

Las Cuentas Anuales tanto individuales como consolidadas que se presentan para su formulación al Consejo de Administración no se encuentran certificadas por ninguna persona.

No obstante, el Comité de Auditoría tiene la función de supervisar que las Cuentas Anuales que se formulan, obtenidas de los registros contables de la Sociedad, se hayan elaborado siguiendo los principios y normas contables vigentes.

NOTA AL APARTADO B.2.1.:

El Comité de Auditoría consta en la actualidad de 5 miembros y de un Secretario no miembro, D. Esteban Jiménez Planas, representante de Menezpla, S.L. en el Consejo de Administración.

NOTA AL APARTADO B.2.2.:

En estos momentos no hay un servicio de auditoría interna formalmente establecido debido a que el volumen de operaciones y la estructura organizativa de la sociedad, permiten la supervisión de los riesgos del negocio y los sistemas de control interno por parte del Comité de Auditoría.

NOTA AL APARTADO C.2.:

No existen operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la Sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la misma.

NOTA AL APARTADO C.3.:

No existen operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la Sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la misma.

NOTA AL APARTADO C.4.:

No existen operaciones realizadas por la Sociedad con sociedades pertenecientes a su grupo, que no sean eliminadas en el proceso de elaboración de los estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la Sociedad.

NOTA AL APARTADO F.2.:

Solo cotiza la Sociedad matriz.

NOTA AL APARTADO F.3.:

El artículo 23 de los Estatutos Sociales y el artículo 4 del Reglamento de la Junta General establecen que se considera que se produce la transformación de la Sociedad en compañía holding cuando se transforme en una Sociedad de cartera o una Sociedad de control del resto de compañías filiales o dependientes que, asuma solamente la actividad de gestión y control de dichas compañías, desarrollando estas últimas la actividad productiva y de servicios.

NOTA AL APARTADO F.6.:

Cuando se produce el supuesto contemplado en esta Recomendación, el Consejo admite fraccionar el voto en la forma y con la finalidad que se establece en la misma.

NOTA AL APARTADO F.8.:

El Consejo en pleno se ha reservado la competencia de aprobar las políticas y estrategias generales de la Sociedad, incluidas en la letra A) de esta Recomendación, las decisivas detalladas en la letra b) y las operaciones de la letra c).

En consecuencia, el Consejo asume como modelo de su gestión aprobar las estrategias de la Compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés de la compañía.

NOTA AL APARTADO F.10.:

En el Consejo de Administración de la Compañía existe mayoría de consejeros externos dominicales e independientes y mínimo de ejecutivos. La actual estructura del Consejo es la siguiente:

Consejeros externos dominicales.....	11
Consejeros externos independientes.....	6
Consejeros ejecutivos.....	1
Otros externos.....	1

NOTA AL APARTADO F.11.:

Existe un consejero externo, D. Joaquín González Pérez que no puede ser considerado como dominical ni independiente, ya que, si bien fue nombrado en junio de 2009 como consejero ejecutivo al desempeñar el cargo de Director General, al cesar en este cargo en diciembre de 2009, ha pasado a ser consejero externo, dentro del grupo Otros consejeros. Su único vínculo con la Sociedad fue el que le ligó con la misma como empleado y Director General, vínculo que quedó extinguido en diciembre de 2009 con efectos el 1 de enero 2010.

NOTA AL APARTADO F.13.:

Actualmente el número de consejeros independientes es el de 6, que representan un 31,579% del total de consejeros (19).

NOTA AL APARTADO F.22.:

Con independencia del control y evaluación mensual que el Consejo viene realizando del funcionamiento de sus Comisiones y del cumplimiento por el Presidente y primer ejecutivo de la Compañía de sus funciones, evalúa una vez al año la calidad y eficiencia del Consejo, el desempeño de sus funciones por el Presidente del mismo y primer ejecutivo de la compañía y el de sus Comisiones, previo informe que éstas le elevan.

NOTA AL APARTADO F.26.:

Para cumplir fielmente lo que establece esta Recomendación, el art. 28 del Reglamento del Consejo, que establece la obligación de los consejeros de informar a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida al cargo, limita a cinco el número de Consejo de Administración a los que puede pertenecer, excluidos los de las sociedades del propio grupo y las patrimoniales del consejero y de sus familiares cercanos.

NOTA AL APARTADO F.31.:

El párrafo 6 del artículo 27 establece una prohibición para el Consejo de Administración de proponer el cese de consejeros independientes antes del cumplimiento del periodo estatutario por el que hubiera sido nombrado, salvo que exista justa causa para ello.

NOTA AL APARTADO F.32.:

El párrafo 5 al art. 27 del Reglamento del Consejo recoge el contenido de esta Recomendación, que asume el Consejo.

NOTA AL APARTADO F.33.:

Los consejeros que se oponen a cualquier propuesta de decisión sometida al Consejo por estimar pueda ser contraria al interés social, lo expresan claramente y se hace constar en el acta de la reunión.

No se ha producido ninguna dimisión por razón de estas oposiciones reiteradas. De producirse, se procederá como se indica en esta Recomendación.

NOTA AL APARTADO F.35.:

La política de retribuciones fijada por el Consejo comprende tres apartados:

i. Retribuciones de los Consejeros:

La retribución de los consejeros tiene dos componentes ambos fijados en el art. 28o de los Estatutos Sociales, consistentes en:

a).- Una participación del 6,5% de los beneficios después de impuestos, la cual solo podrá detrarse después de estar cubiertas la reserva legal y estatutaria y de haberse reconocido a los accionistas un dividendo del 4 por 100.

Esta participación se distribuye por igual entre todos los consejeros.

b).- Independientemente de dicha participación, los consejeros percibirán una dieta de asistencia, actualmente fijada en 538,56 euros por cada reunión a la que sean convocados, cuantía actualizable anualmente en función de las variaciones del IPC conjunto nacional.

ii. Retribución del Consejero ejecutivo:

Al margen de la retribución estatutaria, el Consejo sólo tiene autorizada la percepción de una cantidad para el Presidente (consejero ejecutivo), por las funciones ejecutivas y de alta dirección que desarrolla, consistente en una retribución fija de

200.000 euros anuales y una retribución variable, hasta un 25% máximo de la retribución fija, por la consecución de distintos objetivos, que son fijados cada año por el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en función de las estrategias y objetivos de la Compañía.

iii. **Retribución del Letrado Asesor del Consejo.**

El Consejo de Administración aprobó en el año 2008 la asignación de una cantidad fija mensual por la función de letrado asesor del Consejo de Administración, inicialmente fijada en 5.000,00 euros, y revisable anualmente en función de las variaciones del IPC, conjunto nacional.

NOTA AL APARTADO F.37.:

El Consejo entiende que la retribución fijada en el art. 28o de los Estatutos Sociales para el Consejo, cumple los requisitos de esta Recomendación.

NOTA AL APARTADO F.38.:

Aunque no se ha producido este supuesto, en caso de producirse el Consejo tiene asumido reducir su retribución consistente en una participación del 6,5% de los beneficios después de impuestos, en el importe de las salvedades que el auditor haga en su informe.

NOTA AL APARTADO F.39.:

La determinación de la retribución variable del primer ejecutivo de la compañía lleva implícita la responsabilidad de que la misma no dependa de la evolución general de los mercados o del Sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

La parte de retribución del Consejo que consiste en una participación del 6,5% de los beneficios después de impuestos, es variable y depende de la cuantía de los Resultados (beneficios), guarda relación con el mejor y más eficaz desempeño de sus funciones por los consejeros, que contribuye a su obtención, y las dietas por asistencia a reuniones, está también ligada al trabajo que realizan y tiempo que dedican a su función.

NOTA AL APARTADO F.42.:

No existe Comisión Delegada o Ejecutiva.

NOTA AL APARTADO F.43.:

No existe Comisión Delegada.

NOTA AL APARTADO F.45.:

Como se indica en el apartado anterior, se ha atribuido al Comité de Auditoría la supervisión del cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta y de las reglas de Gobierno Corporativo.

NOTA AL APARTADO F.49.:

La política de control de riesgos de la compañía, identifica los que menciona esta Recomendación y contempla las medidas para mitigarlos en caso de que se materialicen.

Los procedimientos de control interno de la Sociedad constituyen un buen instrumento para el control y gestión de riesgos.

NOTA AL APARTADO F.55.:

Corresponde a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones todas las funciones que enumera esta Recomendación.

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe, en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, indique 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.

Definición vinculante de consejero independiente:

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o importante, habría determinado que el consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del Código Unificado de buen gobierno:

NO

Fecha y firma:

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha

27/02/2013

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

NO