

Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014, elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera e Informe de Gestión Consolidado, junto con el Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de la sociedad Inmobiliaria del Sur, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2014, la cuenta de resultados consolidada, el estado del resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados de Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de la sociedad Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2014 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación de Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes, 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 2014. 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 la sociedad Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes.

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



Daniel Carrasco Pérez
27 de febrero de 2015



Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año **2015** Nº **07/15/00013**
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

.....
Informe sujeto a la tasa establecida en el artículo 44 del texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2011 de 1 de julio
.....

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 2015, formula las Cuentas Anuales Consolidadas de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES referidas al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014, 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 9636141 al 9636278, todos inclusive, de la Serie OL 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 2015

D. Ricardo Pumar López
Presidente

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

D. Cayetano Benavent Blanquet
Vocal

D. Andrés Claudio Fernández Romero
Vocal

D. Augusto Sequeiros Pumar
Vocal

D. Prudencio Hoyos-Limón Pumar
Vocal

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

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

D. José Manuel Pumar López
Vocal

D. Gregorio Arranz Pumar
Vocal

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

D. Salvador Granell Balén
Vocal

D. José Luis Galán González
Vocal

D. Jorge Segura Rodríguez
Vocal

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el vocal Inrecisa, S.L., representada por D. Ignacio Ybarra Osborne asistió a la reunión por videoconferencia, formulando estas cuentas anuales, sin que haya podido firmarlas.

D. Liberato Mariño Domínguez
Secretario

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
(Miles de Euros)

ACTIVO	Nota	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado material	9	4.030	4.788	Capital social	16	33.944	33.944
Inversiones inmobiliarias	10	131.299	123.980	Reservas de la Sociedad Dominante	16	51.358	51.302
Activos intangibles		52	36	Reservas en sociedades consolidadas por integración global	16	(2.250)	(465)
Inversiones en empresas asociadas	12	6.020	11.684	Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	16	(1.417)	(5.080)
Activos por impuestos diferidos	21	12.235	8.411	Menos: Acciones de la Sociedad Dominante	16	(9.535)	(9.348)
Otros activos no corrientes	12	2.218	3.013	Beneficios (pérdidas) consolidados del ejercicio		3.487	3.042
Total activo no corriente		155.854	151.912	Menos: Dividendo a cuenta	3 y 16	-	-
				<i>Ajustes por cambios de valor</i>			
				Operaciones de cobertura	18	-	(20)
				Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante		75.587	73.375
				Intereses minoritarios		-	-
				Total patrimonio neto		75.587	73.375
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Pasivos financieros no corrientes		122.405	116.071
				Deudas con entidades de crédito	18	121.024	114.702
				Acreedores por arrendamiento financiero	18	132	186
				Derivados por operaciones de cobertura		-	-
				Otros pasivos financieros		1.249	1.183
				Pasivos por impuestos diferidos	21	3.356	4.302
				Provisiones a largo plazo	17	2.268	3.053
				Total pasivo no corriente		128.029	123.426
				PASIVO CORRIENTE:			
				Pasivos financieros corrientes		85.685	63.283
				Deudas con entidades de crédito a largo plazo	18	57.153	48.413
				Deudas con entidades de crédito a corto plazo	18	21.759	14.732
				Acreedores por arrendamiento financiero	18	56	49
				Derivados por operaciones de cobertura	18	-	8
				Otros pasivos financieros a largo plazo	18	6.425	-
				Otros pasivos financieros a corto plazo		292	81
				Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	19	11.991	18.189
				Administraciones Públicas acreedoras	21	2.815	1.448
				Provisiones		128	35
				Otros pasivos corrientes	20	140	142
				Total pasivo corriente		100.759	83.097
Total activo corriente		148.521	127.986	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		304.375	279.898
TOTAL ACTIVO		304.375	279.898				

Las Notas 1 a 27 descritas en la Memoria forman parte integrante de los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

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 2014 Y 2013

(Miles de Euros)

	Nota	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
Operaciones continuadas:			
Importe neto de la cifra de negocios	23-a	55.279	32.213
+/- Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(26.879)	17.455
Trabajos realizados por la empresa para su activo		9.371	533
Aprovisionamientos		(15.182)	(33.300)
Gastos de personal	23-b	(3.995)	(3.437)
Dotación a la amortización	9 y 10	(2.461)	(2.386)
Otros ingresos de explotación		1.327	984
Otros gastos de explotación		(8.602)	(7.391)
Resultados de la enajenación de activos no corrientes (neto)	4-t y 10	2.689	5.186
Diferencia negativa en combinaciones de negocios	4-a y 6	1.197	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		12.744	9.857
Ingresos financieros	23-d	895	644
Gastos financieros por deudas con terceros	23-d	(8.231)	(7.569)
Gastos financieros por coberturas	23-d	(67)	(35)
Gastos financieros capitalizados	23-d	1.664	723
Diferencias por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)	15	26	71
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	17	1.462	4.060
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	23-c	(1.448)	(3.686)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		7.045	4.065
Impuestos sobre las ganancias	21	(1.972)	(1.023)
Impuestos sobre los ganancias por ajuste tipo impositivo	21	(1.586)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		3.487	3.042
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante		3.487	3.042
Intereses minoritarios		-	-
Beneficio por acción (en euros):			
<i>De operaciones continuadas</i>			
Básico	5-a	0,22	0,19
Diluido	5-b	0,22	0,19

Las Notas 1 a 27 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 2014 y 31 de diciembre de 2013

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 2014 Y 2013

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2012
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		3.487	3.042
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo	18		(1)
- Efecto impositivo	21		-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)			(1)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Por cobertura de flujos de efectivo	18	28	22
- Efecto impositivo		(8)	(6)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		20	16
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		3.507	3.057
a) Atribuidos a la entidad dominante		3.507	3.057
b) Atribuidos a intereses minoritarios			-

Las Notas 1 a 27 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente a los ejercicios 2014 y 2013

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 2014 Y 2013

(Miles de Euros)

	Capital Social	Reservas	Acciones Propias	Ajustes por cambios de valor	Dividendos	Resultado	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2012	33.944	64.173	(8.851)	(35)	-	(18.077)	71.154
Distribución del resultado de 2012	-	(18.397)	-	-	-	18.077	(320)
Total ingresos y gastos reconocidos de 2013	-	-	-	15	-	3.042	3.057
Operaciones con acciones propias	-	(19)	(497)	-	-	-	(516)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	33.944	45.757	(9.348)	(20)	-	3.042	73.375
Distribución del resultado de 2013	-	1.934	-	-	1.108	(3.042)	- (a)
Total ingresos y gastos reconocidos de 2014	-	-	-	20	-	3.487	3.507
Distribución de dividendos	-	-	-	-	(1.108)	-	(1.108) (a)
Operaciones con acciones propias	-	-	(187)	-	-	-	(187)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	33.944	47.691	(9.535)	-	-	3.487	75.587

(a) Dividendo del resultado del ejercicio 2013, descontado acciones propias en sociedades dependientes y acciones propias de la Sociedad Dominante sin derechos económicos

Las Notas 1 a 27 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente a los ejercicios 2014 y 2013

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS DE LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

(Miles de Euros)

	Nota	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado consolidado antes de impuestos		7.045	4.065
Ajustes al resultado:			
Amortizaciones	9 y 10	2.461	2.386
Correcciones valorativas por deterioro		(1.462)	(4.060)
Ganancias/(Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	10	(2.689)	(5.565)
Resultados de activos financieros a valor razonable (+/-)		(26)	(71)
Participación en Beneficio/Pérdida de Asociadas (+/-)	23-c	1.448	3.686
Ingresos financieros		(895)	(644)
Gastos financieros		8.298	7.604
Participación del consejo devengada		228	-
		7.363	3.336
Pagos de intereses (-)		(8.398)	(7.665)
Pagos por impuestos (-)		(1.023)	(1.133)
Cobros de intereses (+)		895	626
Otros cobros (pagos)		494	(99)
Aumento/(Disminución) neta en el activo y pasivo corriente:			
Aumento/(Disminución) de existencias (+/-)	13	21.064	(10.409)
Aumento/(Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	14 y 21	1.346	3.497
Aumento/(Disminución) de cuentas por pagar (+/-)	19 y 21	(11.660)	(140)
Aumento/(Disminución) de otros activos corrientes y pasivos corrientes(+/-)		(112)	1.688
Variación por cambios perímetro (-)		(7.723)	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)		9.291	(6.234)
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones (-):			
Activos intangibles		(42)	(11)
Activos materiales		(70)	(1)
Inversiones inmobiliarias	10	(1.284)	(1.100)
Otros activos financieros corrientes y no corrientes	10	(692)	(547)
		(2.088)	(1.659)
Desinversiones (+):			
Inversiones inmobiliarias	4t y 10	3.405	5.936
Otros activos financieros		5.772	690
		9.177	6.626
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)		7.089	4.967
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Adquisición por instrumentos de patrimonio (-)		(187)	(497)
Dividendos pagados (-)		(1.108)	-
Amortización de deudas con entidades de crédito (-)		(28.993)	(22.463)
		(30.288)	(22.960)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito (+)		17.727	23.830
		17.727	23.830
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)		(12.561)	870
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)		3.819	(397)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		12.181	12.578
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		16.000	12.181

Las Notas 1 a 27 descritas en la Memoria forman parte integrante de los estados de flujos de efectivo consolidados de los ejercicios 2014 y 2013

Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014

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 11 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 está relacionado con el sector inmobiliario, según detalle adjunto:

- ✓ Parking Insur, S.A.U.: Explotación de parkings.
- ✓ Inversiones Sevillanas, S.A.U.: Explotación de locales comerciales.
- ✓ Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U.: Promoción, construcción y venta.

- ✓ Coopinsur, S.A.U.: Construcción de viviendas en régimen de cooperativas.
- ✓ Cominsur, S.A.U: Construcción, promoción y venta. Agente Urbanizador.
- ✓ Hacienda la Cartuja, S.A.U.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.: Actividad Patrimonial.
- ✓ IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.: Actividad Patrimonial.
- ✓ IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.: Actividad Patrimonial.
- ✓ IDS Residencial, S.A.U.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ Bellasur Patrimonial, S.L.U.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Palmera Residencial, S.L.U.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ Urbanismo Concertado, S.A.: Construcción, promoción y venta. Agente Urbanizador.

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 2014 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 11, y han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el 27 de febrero de 2015.

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 2014 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 2014 (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 2013, 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 7 de junio de 2014. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2014, 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 2014, 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:		
NIIF 10 Estados financieros consolidados (publicados en mayo de 2011)	Sustituye los requisitos de consolidación actuales de NIC 27	Períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2014
NIIF 11 Acuerdos conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Sustituye a la actual NIC 31 sobre negocios conjuntos.	Períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2014
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.	Períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2014
NIC 27 (Revisada) Estados financieros individuales (publicada en mayo de 2011)	Se revisa la norma, puesto que tras la emisión de NIIF 10 ahora únicamente comprenderá los estados financieros separados de una entidad.	Períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2014
NIC 28 (Revisada) Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Revisión paralela en relación con la emisión de NIIF 11 Acuerdos conjuntos.	Períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2014
Reglas de transición: Modificación de NIIF 10, 11 y 12 (publicada en junio de 2012)	Clarificación de las reglas de transición de estas normas	Períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2014
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.	Períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2014
Modificación de NIC 32 Instrumentos financieros: Presentación – Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en octubre de 2012)	Aclaraciones adicionales a las reglas de compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificaciones a NIC 36 – Desgloses sobre el importe recuperable de activos no financieros (publicada en mayo de 2013)	Clarifica cuando son necesarios determinados desgloses y amplía los requeridos cuando el valor recuperable está basado en el valor razonable menos costes de ventas.	Períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2014.
Modificaciones a NIC 39 – Novación de derivados y la continuación de la contabilidad de coberturas (publicadas en junio de 2013)	Las modificaciones determinan, en qué casos y con qué criterios, la novación de un derivado no hace necesaria la interrupción de la contabilidad de coberturas.	Períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2014.

Las normas e Interpretaciones adoptadas por la Unión Europea desde el 1 de enero de 2014 no ha tenido impacto significativo en las cuentas anuales del Grupo al 31 de diciembre de 2014, dado que el Grupo Insur aplicó de forma anticipada en el ejercicio 2013 el nuevo modelo de consolidación de la NIIF 10, 11 y 12.

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:		
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
IFRIC 21 Gravámenes (publicada en mayo de 2013)	Interpretación sobre cuando reconocer un pasivo por tasas o gravámenes que son condicionales a la participación de la entidad en una actividad en una fecha especificada.	17 de junio de 2014(1)
No aprobadas todavía para uso en la Unión Europea (2)		
NIIF 9 Instrumentos financieros (última fase publicada en julio de 2014)	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39.	1 de enero de 2018
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014)	Nueva norma de reconocimiento de ingresos (Sustituye a la NIC 11, NIC 18, IFRIC 13, IFRIC 15, IFRIC 18 y SIC-31)	1 de enero de 2017
Modificación de NIC 19 Contribuciones de empleados a planes de prestación definida (publicada en noviembre de 2013)	La modificación se emite para facilitar la posibilidad de deducir estas contribuciones del coste del servicio en el mismo período en que se pagan si se cumplen ciertos requisitos.	1 de julio de 2014
Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-2012 y Ciclo 2011-2013 (publicadas en diciembre de 2013)	Modificaciones menores de una serie de normas	1 de julio de 2014
Modificación de la NIC 16 y NIC 38 Métodos aceptables de depreciación y amortización (publicada en mayo de 2014)	Clarifica los métodos aceptables de amortización y depreciación del inmovilizado material e intangible.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIIF 11 Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (publicada en mayo de 2014)	Especifica la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio	1 de enero de 2016
Mejoras a las NIIF Ciclo 2012-2014 (publicada en septiembre de 2014)	Modificaciones menores a una serie de normas	1 de enero de 2016
Modificación NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y asociada/negocio conjunto (publicada en septiembre de 2014)	Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 27 de Método de puesta en equivalencia en Estados Financieros Separados (publicada en agosto de 2014)	Se permitirá la puesta en equivalencia en los estados financieros individuales de un inversor.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 16 y NIC 41: Plantas productoras (publicada en junio de 2014)	Las plantas productoras pasarán a llevarse a coste, en lugar de a valor razonable.	1 de enero de 2016

(1) La Unión Europea ha endosado el IFRIC 21 (Boletín UE 14 de junio de 2014), modificando la fecha de entrada en vigor original establecida por el IASB (1 de enero de 2014) por el 17 de junio de 2014.

(2) Es recomendable actualizar el estado de la aprobación de la Unión Europea a través de la web del EFRAG.

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

b) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas-

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

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2014 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 9 y 10)
- El valor razonable de determinados activos no cotizados (Notas 12 y 15)
- El importe de determinadas provisiones (Nota 17)
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (Nota 18)
- La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (Nota 21)

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2014 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 NIIF 10 y 11. El perímetro de la consolidación del Grupo Inmobiliaria del Sur en los ejercicios 2014 y 2013 está integrado por Inmobiliaria del Sur, S.A. y las siguientes sociedades:

	Porcentaje de participación	
	2014	2013
Sociedades Dependientes (integración global):		
Parking Insur, S.A.U.	100%	100%
Inversiones Sevillanas, S.A.U.	100%	100%
Coopinsur, S.A.U.	100%	100%
Cominsur, S.A.U.	100%	100%
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	100%	100%
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	100%	100%
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	100%	100%
Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U.	100%	100%
Bellasur Patrimonial, S.L.U.	100%	100%
IDS Residencial, S.L.U.(a)	-	100%
Hacienda la Cartuja, S.A.U. (b)	100%	60%
IDS Residencial, S.A.U. (antes Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.(a))	100%	52%
Sociedades Asociadas (método de la participación):		
IDS Palmera Residencial, S.A. (c)	50%	100%
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	30%	30%
Urbanismo Concertado, S.A.	9,09%	9,09%
Ziveransur, S.L.(d)	-	50%

- (a) Al cierre del ejercicio 2013, la sociedad Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A. estaba consolidada por el método de la participación conforme a la legislación contable vigente, dado que la Sociedad Dominante tenía un control conjunto con el otro accionista de dicha sociedad (véase Nota 2.e)
- (b) Al cierre del ejercicio 2013, la sociedad Hacienda la Cartuja, S.A. estaba consolidada por el método de la participación conforme a la legislación contable vigente, dado que la Sociedad Dominante tenía un control conjunto con el otro accionista de dicha sociedad (véase Nota 2.e).
- (c) Al cierre del ejercicio 2013, la titularidad de todas las participaciones de esta sociedad pertenecían a la Sociedad Dominante, aunque existía ya firmado un pacto de accionistas por el cual durante el ejercicio 2014, la Sociedad Dominante daría entrada en el capital a dos nuevos accionistas con una participación cada uno de ellos del 25%. Esta participación del 50% y el referido pacto de accionistas que incluye que las decisiones estratégicas y relevantes de la Sociedad dependiente deban ser tomadas por unanimidad de los accionistas hace que la consolidación de la misma se realice por el método de la participación.
- (d) Sociedad dependiente disuelta y liquidada en el ejercicio 2014.

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para aquellas sociedades sobre las que se tiene un dominio efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión, y en los casos que se posee una influencia significativa mediante la aplicación del “método de la participación” (véase Nota 11 y 12). La sociedad Urbanismo Concertado, S.A. se considera, desde el ejercicio 2005, entidad asociada aunque se posee menos del 20% de los derechos de voto, al entender la Sociedad Dominante que posee influencia significativa en la misma por tratarse de una Sociedad con 9 accionistas con una participación similar, y un representante en el Consejo de Administración cada uno de ellos.

Según se indica en la Nota 2.a la entrada en vigor el 1 de enero de 2013 de nuevas NIIF aprobadas por el International Accounting Standards Board, en adelante NIIF-IASB (1 de enero de 2014 bajo NIIF-UE) y que el Grupo ha aplicada anticipadamente bajo NIIF-UE, ha supuesto la integración de las sociedades Hacienda la Cartuja, S.A. e Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A., por el método de la participación en los estados financieros a 31 de diciembre de 2013, al existir control conjunto de estas dos sociedades en virtud de los acuerdos con accionistas.

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. No obstante, el Grupo no cuenta con accionistas minoritarios.

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

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

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

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 adquisiciones de acciones de Hacienda La Cartuja, S.A. y el valor teórico-contable de las mismas en la fecha de primera adquisición (ejercicio 1999).

Esta diferencia de primera consolidación fue asignada íntegramente como mayor valor del coste de las existencias y se vienen imputando a resultados conforme se van liquidando las ventas de las promociones de Hacienda La Cartuja, S.A.. A 31 de diciembre de 2014 el importe pendiente de imputar se encuentra como mayor valor de las existencias, encontrándose al cierre del ejercicio 2013 registrado como mayor valor de la participación por el método de la participación. El valor de mercado de este activo al 31 de diciembre de 2014, según los Administradores de la Sociedad Dominante, es superior al valor neto contable en el balance de situación a dicha fecha.

e) Variaciones en el perímetro de consolidación-

Con fecha 13 de febrero de 2014, como consecuencia de los acuerdos anteriormente alcanzados, la Sociedad Dominante formalizó la compra a Inmobiliaria Acinipo, S.L.U., del grupo Unicaja, del 48% de su participación en la sociedad Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A. Posteriormente, la Sociedad Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A. absorbió a la participada 100% IDS Residencial, S.L.U. que se extinguió sin liquidación. Como consecuencia de dicha adquisición y absorción, esta sociedad participada ha sido consolidada hasta febrero de 2014 por el método de la participación y desde dicha fecha hasta el 31 de diciembre de 2014 por el método de integración global (véase Nota 6).

Con fecha 29 de julio de 2014, la Sociedad Dominante ha llegado a un acuerdo con el socio Cajasol Inversiones Inmobiliarias, S.A.U. de la sociedad dependiente Hacienda la Cartuja, S.A., para la adquisición del 40% de dicha sociedad y así obtener el 100% sobre la misma. Como consecuencia de dicha adquisición, esta sociedad participada ha sido consolidada hasta julio de 2014 por el método de la participación y desde dicha fecha hasta el 31 de diciembre de 2014 por el método de integración global (véase Nota 6).

Con fecha 23 de octubre de 2013 se constituyó la sociedad denominada IDS Palmera Residencial, S.L.U. con un capital de 30 miles de euros cuyo objeto social es la construcción, comercialización, venta y entrega de viviendas. En marzo de 2014 se han producido diversas operaciones societarias (véase Nota 7) por el cual, la participación de la Sociedad Dominante sobre esta sociedad participada es de un 50%. Como consecuencia de las operaciones societarias antes indicadas, esta sociedad participada ha sido consolidada hasta marzo de 2014 por el método de integración global y desde dicha fecha hasta el 31 de diciembre de 2014 por el método de la participación (véase Nota 7).

Con fecha 2 de agosto de 2013 se constituyó la sociedad denominada Bellasur Patrimonial, S.L.U. con un capital de 200 miles de euros, cuyo objeto social es la promoción inmobiliaria. Esta sociedad adquirió las parcelas Mab 2.4 y Mab 2.5, en el término municipal de Dos Hermanas (Sevilla) e inició 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. Esta sociedad consolidó al 31 de diciembre de 2013 por el método de integración global al ser Inmobiliaria del Sur, S.A. socio único de la misma.

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	
	2014	2013
Bases de reparto:		
Resultado contable, antes de la participación del Consejo de Administración	5.237	6.058
Participación estatutaria del Consejo de Administración	(228)	-
Resultado antes de impuestos Beneficio (Perdidas)	5.009	6.058
Impuesto sobre sociedades	(1.496)	(1.501)
Resultado contable después de impuestos	3.513	4.557
Aplicación:		
A Reserva estatutaria	351	456
A Reservas voluntarias	1.465	2.913
A Dividendos	1.697	1.188
	3.513	4.557

La propuesta de dividendos supone un reparto de 0,10 euros por cada una de las 16.971.847 acciones en circulación.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 7 de junio de 2014 aprobó la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2013 que supuso un reparto de dividendos de 0,07 euros por acción.

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

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

4. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Inmobiliaria del Sur correspondientes a los ejercicios 2014 y 2013 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) Fondo de Comercio y combinación de negocios-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa existente en la adquirida, se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si con anterioridad la inversión en esta participada se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes por valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transferirán a la cuenta de pérdidas y ganancias. De otra parte, se presume que el coste de la combinación de negocios es el mejor referente para estimar el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa.

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

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

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

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

En el balance de situación consolidado adjunto no figura fondo de comercio alguno, pues el exceso de coste de adquisición sobre el valor contable se ha asignado al coste de las existencias de los terrenos de Hacienda La Cartuja, S.A., sociedad dependiente del Grupo, que se ha integrado por el "método de la participación" hasta julio de 2014 y por el método de integración global desde dicha fecha (véase Nota 2.e).

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 2014 por el concepto de amortización del inmovilizado material ha ascendido a 160 miles de euros (189 miles de euros en 2013).

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-f). 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 2014 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 2.222 miles de euros (2.180 miles de euros en 2013).

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 10 refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha.

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2014 y 2013 derivados del alquiler de los inmuebles de inversión han ascendido a 11.569 y 13.450 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 23-a).

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

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

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleje las valoraciones actuales del mercado con respecto al

valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

En el caso concreto del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se ha calculado en base a valoración realizada por un tercero independiente (véase Nota 10).

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 2014 y 2013, el Grupo ha ajustado el valor de determinadas existencias inmobiliarias hasta su valor de mercado a 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente (Véase Nota 13).

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 19).

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 2014 representaba el 6,49% del capital emitido a esa fecha (6,33% al 31 de diciembre de 2013). Se presentan minorando el patrimonio neto (véase Nota 16).

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 utilizaba instrumentos financieros derivados, con la finalidad de cobertura de riesgo de tipo de interés (véase Nota 18), simplemente "Swaps" ó IRS y Collars o combinaciones de opciones. No se utilizaban instrumentos financieros derivados con fines especulativos.

El Grupo optaba por la designación de dichos instrumentos, siempre que fuera 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 2014 el Grupo no tiene suscritos instrumentos financieros derivados, dado que ha vencido en 2014 el único instrumento financiero (Collar) del que disponía el Grupo al cierre del ejercicio 2013.

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 2014 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 17).

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.U, Inversiones Sevillanas, S.A.U., Coopinsur, S.A.U., Cominsur, S.A.U., IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U., IDS Huelva Patrimonial, S.L.U., IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U., Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U., y Bellasur Patrimonial, S.L.U. como sociedades dependientes, tributa en Régimen de Consolidación Fiscal. Durante el ejercicio 2014, ha salido del grupo fiscal la sociedad IDS Palmera Residencial, S.L.U. (véase Nota 21). Asimismo, las sociedades IDS Residencial, S.A.U. (anteriormente denominada Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.) y Hacienda la Cartuja, S.A.U. pasarán a formar parte del grupo fiscal en el ejercicio 2015.

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 2014 ha ascendido a 1.664 miles de euros, 723 miles de euros en el 2013 (véase Nota 23-d). En el ejercicio 2014 y 2013 no se han capitalizado intereses financieros en inversiones inmobiliarias.

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 2014 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 391 y 586 miles de euros en los ejercicios 2014 y 2013, 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	
	2014	2013
Precio de venta de Inversiones inmobiliarias	3.405	5.936
Coste en libros (*)	742	740
Ingresos netos	2.689	5.196

(*) De este importe, 505 miles de euros (371 miles de euros en 2013) corresponden al valor neto contable de las inversiones inmobiliarias en el momento de la venta (véase Nota 10) y 237 miles de euros (369 miles de euros en 2013) 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 2014 y 2013 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	
	2014	2013
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	3.487	3.042
Número medio ponderado de acciones en circulación	15.889.926	15.963.729
Beneficio básico por acción (euros)	0,22	0,19

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 2014 y 2013, el beneficio diluido por acción de Grupo Inmobiliaria del Sur coincide con el beneficio básico por acción al no tener la Sociedad Dominante instrumentos de capital con efecto dilutivo.

6. Combinaciones de negocios

Con fecha 29 de julio de 2014, la Sociedad Dominante ha llegado a un acuerdo con el socio Cajasol Inversiones Inmobiliarias, S.A.U. de la sociedad dependiente Hacienda la Cartuja, S.A., mediante el cual Hacienda La Cartuja, S.A. vende determinados activos con subrogación de deuda a una entidad vinculada a dicho socio. En ese mismo acto, la Sociedad Dominante compra la totalidad de la participación de Cajasol Inversiones Inmobiliarias, S.A.U. Finalmente, en dicha fecha, pero con anterioridad a la compra de las acciones, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad dependiente aprobó, con el objeto de reforzar la estructura financiera de la misma, la aportación del saldo vivo de los préstamos participativos que titulan los dos socios frente a la sociedad dependiente por importe de 3.000 miles de euros a los Fondos Propios. Como consecuencia de este hecho, en los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2014, se ha registrado el resultado de esta sociedad dependiente hasta julio de 2014 en el epígrafe "Resultado de entidades valoradas por el método de la participación" por importe de 747 miles de euros negativos y el resto del año en cada epígrafe de la cuenta de resultados consolidados por un neto después de Impuesto de sociedades de 325 miles de euros. Asimismo, como consecuencia de la adquisición de las acciones al socio Cajasol Inversiones Inmobiliarias, S.A.U. de esta sociedad dependiente por un precio inferior al valor razonable de los activos y pasivos de la misma, el Grupo ha registrado una diferencia negativa de consolidación de 1.197 miles de euros (véase Nota 23.e)

El valor razonable de la contraprestación transferida en la combinación de negocios ha ascendido a 4.384 miles de euros que ha sido satisfecho mediante la entrega de activos inmobiliarios.

Los activos y pasivos de Hacienda la Cartuja, S.A. reconocidos en la fecha de adquisición han sido los siguientes:

	Miles de Euros
Activo corriente:	
Existencias	7.981
Deudores comerciales	3.119
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	461
Activo no corriente:	
Inversiones inmobiliarias	2.630
Otros activos financieros	31
Activos por impuestos diferidos (*)	781
Pasivo corriente:	
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	(9.128)
Acreedores comerciales	(215)
Pasivo no corriente:	
Otros pasivos financieros	(79)
Total valor razonable de activos netos identificables adquiridos	5.581

(*) Conforme a las normas de valoración vigentes, los activos por impuesto diferido reconocidos en una combinación de negocios no se valoran por su valor razonable, sino que se reflejan por su valor nominal.

Los valores razonables considerados en la combinación de negocios coinciden con el valor contable en libros.

En esta combinación de negocios se ha puesto de manifiesto la siguiente diferencia negativa:

	Miles de Euros
Contraprestación transferida	4.384
Menos- Valor razonable de los activos netos adquiridos	(5.581)
Diferencia negativa	(1.197)

En la combinación de negocios anteriormente indicada, el coste de la combinación ha resultado ser inferior al valor de los activos identificables adquiridos menos el valor de los pasivos asumidos en un importe de 1.197 miles de euros debido a que la venta se ha realizado por las particulares condiciones del accionista saliente. En consecuencia, y conforme a lo establecido en la normativa contable vigente, dicho importe ha sido registrado como un beneficio en el epígrafe "Diferencia negativa en combinaciones de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2014 adjunta.

Los ingresos y el resultado imputables a las combinaciones desde la fecha de adquisición hasta la fecha de cierre del ejercicio 2014 son los siguientes:

	Miles de Euros
Importe neto de la cifra de negocios	10.310
Resultado del ejercicio	325

Con fecha 13 de febrero de 2014, como consecuencia de los acuerdos anteriormente alcanzados en el mes de octubre de 2013, la Sociedad Dominante formalizó la compra a Inmobiliaria Acinipo, S.L.U., del grupo Unicaja, del 48% de su participación en la sociedad Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A. y esta Sociedad, con carácter previo a la transacción anterior, vendió por un importe de 5.017 miles de euros, a una sociedad del grupo Unicaja, una parcela de uso terciario en Mairena del Aljarafe, con subrogación en el préstamo hipotecario que por importe de 4.800 miles de euros gravaba la misma. La operación se realizó a precios de mercado. Con posterioridad a las citadas operaciones se refinanció el pasivo financiero de Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A. cancelando los préstamos existentes por importe global de 8,9 millones de euros y firmando dos nuevos préstamos con garantía real, uno a cuatro años con amortización al vencimiento, por importe de 2,6 millones de euros, y otro, a diez años, los dos primeros con carencia de capital, por importe de 6,3 millones de euros. Posteriormente, la Sociedad Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A. absorbió a la participada 100% IDS Residencial, S.L.U. que se extinguió sin liquidación. Finalmente se modificó la denominación social de la sociedad que tomó el nombre de la absorbida IDS Residencial. Como consecuencia de este hecho, en los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2014, se ha registrado el resultado de esta sociedad dependiente hasta febrero de 2014 en el epígrafe "Resultado de entidades valoradas por el método de la participación" por importe de 1 miles de euros negativos y el resto del año en cada epígrafe de la cuenta de resultados consolidados por un neto después de Impuesto de sociedades de 731 miles de euros negativos. Como consecuencia de esta combinación de negocio no se ha producido en el ejercicio 2014, ningún impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

7. Cambios en los porcentajes de participación en las sociedades del grupo

Desinversiones con pérdidas de control

Con fecha 23 de octubre de 2013 se constituyó la sociedad denominada IDS Palmera Residencial, S.L.U. con un capital de 30 miles de euros cuyo objeto social es la construcción, comercialización, venta y entrega de viviendas. La Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la sociedad dependiente IDS Palmera Residencial, S.A. de fecha 12 de marzo de 2014 en ejecución de los acuerdos incluidos en el pacto de accionistas suscrito en 2013, acordó un aumento de capital mediante la emisión de 69.400 nuevas acciones de 100 euros de valor nominal, las cuales fueron desembolsadas en un 25%, quedando el 75% restante por importe de 5.205 miles de euros pendiente de desembolso. Tras la ampliación de capital que fue elevado a público con fecha 14 de marzo de 2014 e inscrito en el Registro Mercantil de Sevilla con fecha 20 de marzo, el capital social de la sociedad dependiente asciende a 7.000 miles de euros. El desembolso de los dividendos pasivos por importe de 5.205 miles de euros se produjo con fecha 23 de junio de 2014. Tras todas las operaciones societarias realizadas durante 2014, la participación de la Sociedad Dominante es de un 50% del capital social con un coste de la participación de 3.500 miles de euros. Como consecuencia de este hecho, en los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2014, se ha registrado el resultado de esta sociedad desde marzo a diciembre de 2014 en el epígrafe "Resultados de entidades valoradas por el "método de la participación" por importe de 1 miles de euros negativos. En el momento de la pérdida de control por parte de la Sociedad Dominante, la sociedad dependiente constituida en 2013, no había realizado ninguna inversión y en consecuencia, no se ha puesto de manifiesto ningún impacto en las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

8. 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 2014 y 2013, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

En el ejercicio 2014 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 también desarrolla 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 Dominante y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

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

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

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

Los ingresos del segmento "Patrimonio en renta" incluyen las ventas de inversiones inmobiliarias (véase Nota 4-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 23-a) se desglosa el importe neto de la cifra de negocios por actividades.

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

Información de segmentos principales

	Promoción inmobiliaria		Patrimonio en renta		Corporativo		Total	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
INGRESOS:								
Ventas externas	42.980	17.651	11.569	13.450	730	1.112	55.279	32.213
Total ingresos	42.980	17.651	11.569	13.450	730	1.112	55.279	32.213
RESULTADOS:								
Resultado de explotación	7.402	763	(*)7.983	(**)12.254	(2.640)	(3.160)	12.745	9.857
Ingresos financieros	812	-	-	-	83	644	895	644
Gastos financieros netos	(3.503)	(4.356)	(3.098)	(3.054)	(33)	529	(6.634)	(6.881)
Diferencias valoración instrumentos financieros	-	-	-	-	26	71	26	71
Resultado deterioro/ reversión activos	1.461	4.060	-	-	-	-	1.461	4.060
Resultado sociedades método participación	(1.448)	(3.686)	-	-	-	-	(1.448)	(3.686)
Resultado antes de impuestos	4.724	(3.219)	4.885	9.200	(2.564)	(1.916)	7.045	4.065
Impuestos	(2.386)	966	(2.467)	(2.760)	1.295	771	(3.558)	(1.023)
Intereses minoritarios	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado después de impuestos	2.338	(2.253)	2.418	6.440	(1.269)	(1.145)	3.487	3.042

(*) Se incluyen 2.689 miles de euros de resultados por ventas de inversiones inmobiliarias (Nota 4-t).

(**) Se incluyen los 5.196 miles de euros de resultados por ventas de inversiones inmobiliarias (Nota 4-t).

	Miles de euros							
	Promoción inmobiliaria		Patrimonio en renta		Corporativo		Total	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
OTRA INFORMACIÓN:								
Adiciones de activos fijos	-	-	1.930	1.071	16.712	473	18.642	1.544
Amortización acumulada	115	146	12.948	21.463	1.123	2.102	14.186	23.711
Pérdidas por deterioro de valor	-	-	-	-	-	-	-	-
BALANCE DE SITUACIÓN:								
Activos no corrientes	12.938	10.164	134.411	125.699	2.485	4.365	149.834	140.228
Activos corrientes	139.615	117.772	7.936	7.890	970	2.324	148.521	127.986
Participaciones en empresas asociadas	6.020	11.684	-	-	-	-	6.020	11.684
Total activo	158.573	139.592	142.347	133.589	3.448	6.689	304.375	279.898
Pasivos no corrientes	54.449	49.824	73.565	73.587	15	15	128.029	123.426
Pasivos corrientes	75.154	66.621	19.030	9.233	6.575	7.243	100.579	83.097
Total pasivo	129.603	116.446	92.595	82.820	6.590	7.258	228.788	206.523

9. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2014 y 2013 ha sido el siguiente:

	Miles de euros								
	Saldo al 31-12-12	Entradas o dotaciones	Retiros	Trasposos	Saldo al 31-12-13	Entradas o dotaciones	Retiros	Trasposos (Nota 10 y 13)	Saldo al 31-12-14
Coste:									
Inmuebles para uso propio	4.218	454	-	(15)	4.657	12	-	(*)(1.941)	2.728
Otro inmovilizado	2.345	19	-	15	2.379	58	-	-	2.437
Inmovilizado en curso y anticipos	-	-	-	-	-	-	-	(**)(1.096)	1.096
Total coste	6.563	473	-	-	7.036	70	-	(845)	6.261
Amortización acumulada:									
Inmuebles para uso propio	(408)	(63)	-	-	(471)	(37)	-	(*)177	(331)
Otro inmovilizado	(1.651)	(126)	-	-	(1.777)	(123)	-	-	(1900)
Total amortización acumulada	(2.059)	(189)	-	-	(2.248)	(160)	-	177	(2.231)
Total coste neto	4.504	284	-	-	4.788	(90)	-	(668)	4.030

(*) Traspaso realizado al epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2014 (Nota 10).

(**) Traspaso realizado desde el epígrafe "Existencias" del balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2014 (Nota 13). Este traspaso se corresponde con el coste del solar y otros costes incorporados para la construcción de un activo de uso comercial destinado a arrendamiento.

Durante los ejercicios 2014 y 2013 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).

El valor razonable de los inmuebles destinados por el Grupo al 31 de diciembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013 para su uso propio (sin incluir el inmovilizado en curso) asciende a 4.318 miles de euros y 5.430 miles de euros, respectivamente.

Los valores razonables antes indicados se basan en los informes de valoración realizados al 31 de diciembre de 2014 y 2013 por la compañía EUROVALORACIONES, S.A., tasadores independientes no vinculados al Grupo, e inscrita en el registro del Banco de España con el número 4388.

La metodología empleada por los tasadores expertos independientes para obtener el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido la contenida en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras". La determinación del valor razonable se ha realizado sobre evidencias obtenidas del mercado, y para ello los tasadores han empleado tanto el método de comparación como el de actualización de rentas. En este sentido el Grupo, ha tomado como valor razonable el de comparación, al existir un mercado activo para inmuebles de distinta naturaleza, condiciones o localización (o sujetas a contratos de arrendamiento con características diferentes), y ajustado para reflejar dichas diferencias. El Grupo entiende que con este método se obtiene una estimación más fiable del valor razonable de sus inversiones inmobiliarias. Adicionalmente, las valoraciones contemplan el valor por actualización de flujos de caja (residual dinámico), que cubren el valor de coste de los activos. El informe emitido por los tasadores no incluye advertencias significativas que afecten a la valoración ni limitaciones al alcance de su trabajo.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se encontraban totalmente amortizados elementos de inmovilizado material cuyo valor de coste ascendía a la citada fecha a los siguientes importes:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Instalaciones técnicas y maquinaria	801	790
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	161	159
Equipos para procesos de información	164	149
Otro inmovilizado	37	37
Total	1.163	1.135

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 2014 y 2013 no existían compromisos de compra de inmovilizaciones materiales.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 no existían elementos de inmovilizado material afectos a garantías.

10. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2014 y 2013 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2014-

	Miles de euros					
	Saldo al 31-12-13	Entradas o dotaciones	Trasposos desde Existencias	Trasposos (Nota 9 y 13)	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31-12-14
Coste						
Suelo	42.043	-	7.078	625	(188)	49.558
Construcción	103.400	1.258	-	1.316	(649)	105.325
Amortización acumulada	(21.463)	(2.222)	(54)	(177)	332	(23.584)
Total coste neto	123.980	(964)	(*) 7.024	(**)1.764	(505)	131.299

(*) Traspaso realizado desde el epígrafe "Existencias" del balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2014 (Nota 13).

(**) Traspaso realizado al epígrafe "Inmovilizado material" del balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2014 (Nota 9).

Ejercicio 2013-

	Miles de euros					
	Saldo al 31-12-12	Entradas o dotaciones	Trasposos desde Existencias	Trasposos	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31-12-13
Coste Suelo	42.229	-	-	-	(186)	42.043
Construcción	103.271	1.071	-	-	(942)	103.400
Amortización acumulada	(20.040)	(2.180)	-	-	757	(21.463)
Total coste neto	125.455	(1.109)	-	-	(371)	123.980

Los beneficios obtenidos por el Grupo por la venta de inversiones inmobiliarias ascendieron a 2.689 miles de euros en el ejercicio 2014 y se corresponden con la venta de locales comerciales en la Avenida República Argentina y en el Edificio Oriente de la Avenida de la Buhaira en Sevilla. El conjunto de locales vendidos suponen 1.987 metros cuadrados construidos.

Los ingresos por alquileres derivados de rentas procedentes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascendieron en el ejercicio 2014 a 11.569 miles de euros y a 13.450 miles de euros en el ejercicio 2013 (véase Nota 23-a). Adicionalmente a los ingresos derivados de rentas (registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios"), el Grupo ha registrado en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" importes por 391 y 586 miles de euros en los ejercicios 2014 y 2013, respectivamente, en concepto de repercusión de gastos soportados por el Grupo.

La situación, al cierre del ejercicio 2014, 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	2.634	2.628	6

Edificios comerciales	M ² Totales	M ² alquilados	Pendientes de alquiler
Oficinas	87.853	58.161	29.692
Locales	26.077	18.991	7.086
Archivos	4.032	3.494	538
	117.962	80.646	37.316

La situación, al cierre del ejercicio 2013, 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	87.853	58.587	29.266
Locales	24.498	19.388	5.110
Archivos	4.223	2.596	1.627
	116.574	80.571	36.003

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

Al 31 de diciembre de 2014, 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 por importe 2 millones de euros aproximadamente.

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 2014 y 2013.

Al cierre del ejercicio 2014, 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 5.787 y 6.090 miles de euros corresponden con elementos registrados a la fecha actual en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente. Como consecuencia de este incremento de valor de las inversiones inmobiliarias, la dotación a la amortización, en los ejercicios 2014 y 2013, se ha visto incrementada en 125 y 143 miles de euros, respectivamente. En esta misma cantidad, aproximadamente, se verá incrementada la dotación a la amortización en 2015.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por la Compañía EUROVALORACIONES, S.A., tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 337.223 y 349.995 miles de euros, respectivamente.

La metodología empleada por los tasadores expertos independientes para obtener el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido la contenida en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras". La determinación del valor razonable se ha realizado sobre evidencias obtenidas del mercado, y para ello los tasadores han empleado tanto el método de comparación como el de actualización de rentas. En este sentido el Grupo, ha tomado como valor razonable el de comparación, al existir un mercado activo para inmuebles de distinta naturaleza, condiciones o localización (o sujetas a contratos de arrendamiento con características diferentes), y ajustado para reflejar dichas diferencias. El Grupo entiende que con este método se obtiene una estimación más fiable del valor razonable de sus inversiones inmobiliarias. Adicionalmente, las valoraciones contemplan el valor por actualización de flujos de caja (residual dinámico), que cubren el valor de coste de los activos. No obstante, no existe una diferencia significativa de valor entre el método por comparación y el de actualización de rentas. El informe emitido por los tasadores no incluye advertencias significativas que afecten a la valoración ni limitaciones al alcance de su trabajo.

Al 31 de diciembre de 2014 el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias que están afectas a garantías asciende a 199.747 miles de euros (lo que supone el 59,23% del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias y 58,48% considerando adicionalmente el valor de mercado de los activos de uso propio). El coste neto de las inversiones inmobiliarias afectas a garantías, y el importe de los pasivos financieros (bancarios y no bancarios) garantizados ascienden a 67.166 y 133.262 miles de euros, respectivamente.

El 92,43% 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 44,92%. Por otra parte, el 7,57% restante del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias pertenecen a las sociedades dependientes, Hacienda La Cartuja S.A.U., IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U., IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. e IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.. Hacienda la Cartuja S.A.U. ha construido un edificio comercial y de oficinas de 15.556 metros cuadrados en Tomares (Sevilla). Al 31 de diciembre de 2014, Hacienda la Cartuja, S.A.U. tiene alquilado una superficie de 3.203 metros cuadrados de locales comerciales y 184 plazas de aparcamiento cuyo valor neto contable asciende a 7.024 miles de euros y su financiación con garantía hipotecaria a largo plazo asociada asciende a 5.497 miles de euros. IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U., IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. e IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. adquirieron el 21 de diciembre de 2009 tres inmuebles situados en Sevilla, Córdoba y Huelva, cuyo coste neto contable al 31 de diciembre de 2014 asciende a 18.887 miles de euros.

11. 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.U. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Explotación de Parkings públicos	100%	-	62	90	48	110	220	-
Inversiones Sevillanas, S.A.U (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Explotación de locales comerciales	100%	-	240	-	2	7	249	-
Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	100%	-	3	767	503	(482)	24	(405)
Coopinsur, S.A.U. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Const. de Viviendas en Reg. de cooperativa	100%	-	62	(2)	2	274	338	-
Cominsur, S.A.U. (*) (1) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Prom., Const. y Venta. Agente Urbanizador	100%	-	62	136	(17)	(2.561)	(2.516)	-
Hacienda la. Cartuja, S.A.U. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	100%	-	15.366	(5.127)	(5.301)	(172)	9.893	-
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	30%	-	16.800	(249)	(1.484)	(11.886)	3.430	-
IDS Residencial S.A.U. (antes Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A. c/Angel Gelán, 2 Sevilla)(*) Promoción, Construcción y Venta	100%	-	2.625	1.033	(739)	240	2.126	-
Urbanismo Concertado, S.A. (*) (2) Avda. San Fco. Javier, 24 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	9,09%	-	6.600	(1.212)	(2.286)	-	14.445	-
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	20	117	(21)	47	46	-
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	20	137	22	60	102	-
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	20	313	169	(64)	125	(100)
Bellasur Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	100%	-	200		(23)	-	177	-
IDS Palmera Residencial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	50%	-	7.000	(15)	(12)	(5)	6.983	-
Total	-	-	-	-	-	-	-	(505)

(*) Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2014.

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

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

Los datos relativos a la situación patrimonial de estas sociedades se han obtenido de las cuentas no auditadas de las sociedades del grupo. Dichas cuentas anuales han sido formuladas según normativa local.

La información financiera resumida de las empresas consolidadas por el método de la participación conforme se establece en la NIFF 10 y 11, incluyendo el importe acumulado de los activos, pasivos, ingresos ordinarios y resultado del ejercicio 2014, es la siguiente:

	Miles de Euros		
	Mosaico Desarrollos Urbanísticos, S.A.	Urbanismo Concertado, S.A.	IDS Palmera Residencial, S.A.
BALANCE			
Activos	36.533	27.997	7.020
Patrimonio Neto	3.431	14.445	6.984
Pasivos	33.102	13.552	36
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
Ingresos ordinarios	6.970	30.989	-
Resultado del ejercicio	(1.484)	(2.286)	(12)
% Participación	30%	9,09% (*)	50%

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

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

a) Inversiones en empresas multigrupo, asociadas-

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

Ejercicio 2014-

	Miles de Euros				
	Saldo al 31-12-13	Variación del perímetro de consolidación	Participación en resultados	Otros	Saldo al 31-12-14
IDS Palmera Residencial, S.A.	-	3.500	(1)	(50)	3.449
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	1.411	-	(445)	-	966
Urbanismo Concertado, S.A.	1.859	-	(254)	-	1.605
IDS Residencial, S.A.U. (antes Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.)	2.575	(2.574)	(1)	-	-
Hacienda la Cartuja, S.A.U.	5.839	(5.092)	(747)	-	-
Total	11.684	(4.166)	(1.448)	(50)	6.020

Ejercicio 2013-

	Miles de Euros			
	Saldo al 31-12-12	Participación en resultados	Otros	Saldo al 31-12-13
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	3.061	(1.650)	-	1.411
Urbanismo Concertado, S.A.	1.879	(26)	6	1.859
Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.	3.339	(1.999)	1.235	2.575
Hacienda la Cartuja, S.A.	6.950	(9)	(1.102)	5.839
Ziveransur, S.L.	2	(2)	-	-
Total	15.231	(3.686)	139	11.684

Los saldos deudores y acreedores mantenidos con sociedades consolidadas por el método de la participación al 31 de diciembre de 2014 y 2013 son los siguientes:

	Miles de euros					
	2014			2013		
	Deudores	Acreedores	Neto	Deudores	Acreedores	Neto
IDS Palmera Residencial, S.A.	22	-	22	-	-	-
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	188	(1)	187	-	(903)	(903)
IDS Residencial, S.A.U. (antes Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.)	-	-	-	34	(7)	27
Hacienda la Cartuja, S.A.U.	-	-	-	1.716	(2.499)	(783)
Ziveransur, S.L.	-	-	-	702	-	702
Total	210	(1)	209	2.452	(3.409)	(957)

Los saldos mantenidos con IDS Palmera Residencial, S.A. y Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A., al 31 de diciembre de 2014 y 2013 tienen naturaleza comercial.

Adicionalmente, el Grupo mantenía un saldo a cobrar con vencimiento a largo plazo de naturaleza financiera con la sociedad participada Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. al 31 de diciembre de 2014 por importe de 793 miles de euros.

Las transacciones mantenidas con empresas asociadas al 31 de diciembre de 2014 y 2013 son las siguientes:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Importe neto cifra negocios	164	7.750
Otros ingresos de explotación	-	-
	164	7.750

b) Otras operaciones con partes vinculadas-

Durante el ejercicio 2014 y 2013, sociedades vinculadas a administradores de la Sociedad Dominante han prestado servicios de control de accesos a obras y edificaciones y servicios jurídicos. Adicionalmente, en el ejercicio 2014, una sociedad vinculada a un administrador de la Sociedad Dominante adquirió un local comercial a la misma, que se encontraba registrado en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance de situación adjunto. Las operaciones antes descritas se han realizado en condiciones normales de mercado y forman parte de la actividad normal de las operaciones.

Durante el ejercicio 2014, la sociedad Azevrec, S.A., vinculada al accionista significativo y administrador Incecsa, S.L. ha tomado la participación de un 25% en la sociedad dependiente IDS Palmera Residencial, S.A., sociedad que cuenta con un capital social íntegramente desembolsado de 7.000 miles de euros. En el ejercicio 2013, Azevrec, S.A., concedió un préstamo a IDS Palmera Residencial, S.A. por un importe de 375 miles de euros, préstamo que ha sido cancelado en el ejercicio 2014.

c) Otros activos no corrientes-

Al cierre del ejercicio 2014, 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 1.163 miles de euros (1.177 miles de euros en 2013) , cuentas a cobrar a largo plazo por operaciones comerciales por importe de 262 miles de euros (1.836 miles de euros en 2013) y un saldo a cobrar de naturaleza financiera con la sociedad participada Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. por importe de 793 miles de euros.

13. Existencias

La composición de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2014	2013
Edificios adquiridos	1.481	1.481
Terrenos y solares	57.515	38.893
Obra en curso de construcción de ciclo largo	11.854	21.594
Obra en curso de construcción de ciclo corto	13.551	11.279
Edificios construidos	40.356	33.401
Anticipos	257	94
Total	125.014	106.742

El movimiento experimentado por las distintas partidas que componen el epígrafe de existencias durante el ejercicio 2014 ha sido el siguiente:

	Miles de euros					
	31/12/2013	Adiciones	Retiros	Trasposos	Variación perímetro de consolidación	31/12/2014
Edificios adquiridos	1.481	-	-	-	-	1.481
Terrenos y solares	47.148	14.534	-	(1.262)	6.786	67.206
Obra en curso de construcción de ciclo largo	21.594	7.049	(9.551)	(16.744)	9.506	11.854
Obra en curso de construcción de ciclo corto	16.643	9.940	(9.094)	(28.185)	28.971	18.275
Edificios construidos	40.041	407	(40.843)	38.071	7.642	45.318
Deterioro de terrenos y solares	(8.255)	(96)	1.485	-	(2.825)	(9.691)
Deterioro de obra en curso	(5.364)	(14)	5.192	-	(4.538)	(4.724)
Deterioro de edificios construidos	(6.640)	(223)	6.428	-	(4.527)	(4.962)
Anticipos de proveedores	94	147	-	-	16	257
Total	106.742	31.744	(46.383)	(*) (8.120)	41.031	125.014

(*) Traspaso realizado al epígrafe "Inversiones inmobiliarias" e "Inmovilizado material" del balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2014 (Notas 9 y 10).

El movimiento experimentado por las distintas partidas que componen el epígrafe de existencias durante el ejercicio 2013 fue el siguiente:

	Miles de euros				
	31/12/2012	Adiciones	Retiros	Trasposos	31/12/2013
Edificios adquiridos	-	1.481	-	-	1.481
Terrenos y solares	58.267	11.818	(4)	(22.933)	47.148
Obra en curso de construcción de ciclo largo	10.556	3.553	-	7.485	21.594
Obra en curso de construcción de ciclo corto	1.186	3.293	-	12.164	16.643
Edificios construidos	47.652	25	(10.920)	3.284	40.041
Deterioro de terrenos y solares	(13.652)	(502)	535	5.364	(8.255)
Deterioro de obra en curso	-	-	-	(5.364)	(5.364)
Deterioro de edificios construidos	(7.676)	(161)	1.197	-	(6.640)
Anticipos de proveedores	-	98	(4)	-	94
Total	96.333	19.605	(9.196)	-	106.742

Durante el ejercicio 2014, el Grupo ha registrado un deterioro de 96 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 2014.

Por otro lado, el Grupo tiene registrado al 31 de diciembre de 2014 en el epígrafe "Existencias-Terrenos y solares" un importe total bruto que asciende a 67.206 miles de euros (sin incluir los deterioros por importe de 9.691 miles de euros). Para explicar las evidencias tomadas y concluir que el valor neto realizable o valor de mercado es superior al coste, se han realizado tasaciones y valoraciones sobre terrenos y solares principalmente a diciembre del ejercicio 2014, cuyo coste sin deterioro a 31 de diciembre de 2014 asciende a 65.816 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 2014 por importe de 96 miles de euros (502 miles de euros en 2013).

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 2014 y en 2015 hasta la fecha de la formulación de estas cuentas anuales consolidadas. Como consecuencia de dichas tasaciones y valoraciones el Grupo ha dotado y aplicado provisiones en el ejercicio 2014 por importe de 237 y 11.620 miles de euros, respectivamente, (161 y 1.197 miles de euros, respectivamente, en el ejercicio 2013), principalmente por la venta de unidades terminadas cuyo deterioro se registró en ejercicios anteriores, y que han sido vendidas en el ejercicio 2014. 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 período 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.

La valoración de los terrenos y solares, promociones en curso y edificios construidos se ha realizado de conformidad con los Estándares de valoración y tasación vigentes de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido y del Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Para calcular el valor de los terrenos, en sus diversos estados de desarrollo urbanístico y destinados a futuras promociones, se ha aplicado el método residual dinámico en todos los casos. La valoración se basa en el principio del valor residual, según el cual el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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 2014 y 2013 asciende a 62.866 y 76.406 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 2014 y 2013 asciende a 8.999 y 3.738 miles de euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2014 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 (61 millones de euros al 31 de diciembre de 2013), registrados en sociedades que se integran por el método de la consolidación global. 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 anticipos entregados a 31 de diciembre de 2014. 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. En este sentido, en los ejercicios 2013 y 2014 se han deteriorado en su totalidad los anticipos registrados en las sociedades participadas.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el Grupo no tiene compromiso de venta de solares.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2014 y 2013 ascienden a 38.647 y 23.665 miles de euros, de los cuales 4.965 y 6.916 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 19).

14. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de euros	
	2014	2013
Cientes por ventas	500	343
Cientes por prestación de servicios	706	836
Efectos comerciales a cobrar	449	1.055
Cientes de dudoso cobro	1.100	1.073
Grupo	210	2.452
Deudores diversos	2.686	1.211
Deterioros	(1.100)	(1.073)
Total	4.551	5.897

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 2014 se habían producido impagos a su vencimiento de estos efectos por importe de 3 miles de euros (15 miles de euros en 2013), si bien el Grupo no considera deterioro en este saldo dado que no se ha producido la entrega de los bienes.

El saldo de "Clientes por prestaciones de servicios" corresponde a la facturación de la actividad de arrendamiento de inmuebles que se encuentra pendiente de cobro al 31 de diciembre de 2014 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 2014 de diferentes arrendatarios que generalmente no presentan problemas de cobrabilidad.

Los saldos de clientes de arrendamiento se analizan individualmente de forma periódica. El Grupo sigue el criterio de reclasificar al epígrafe “Clientes de dudoso cobro-Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” del 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 140 miles de euros, originadas por las cuotas de comunidad de los inmuebles arrendados y repercutidas a sus inquilinos que no presentan problemas de cobrabilidad.

Los saldos a cobrar a “Grupo” no eliminados en el proceso de consolidación corresponden a las sociedades Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. e IDS Palmera Residencial S.A. que se integran por el método de la participación por importe de 188 y 22 miles de euros, respectivamente, (Véase Nota 12).

Durante el ejercicio 2014, el Grupo ha registrado deterioros por un importe de 27 miles de euros en concepto de provisión (en 2013 se registró 196 miles de euros de deterioro en concepto de provisión). Así mismo durante el ejercicio 2014 no ha aplicado provisión alguna por cobros (43 miles de euros en 2013). 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 4.c) y 14.

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.

15. 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. El Grupo mantiene entregadas garantías al cierre del ejercicio 2014 sobre este epígrafe un importe de 2.227 miles de euros.

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 plusvalías experimentadas en el ejercicio 2014 por los valores representativos del capital de entidades cotizadas por importe de 6 miles de euros (58 miles de euros en 2013) 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.

16. Patrimonio neto

Capital social-

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

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

Las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia en el sistema de interconexión bursátil en la modalidad “fixing”.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 7 de junio de 2014, 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:	20 euros
Plazo de duración:	12 meses

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 27 de abril de 2013, acordó autorizar durante doce meses al Consejo de Administración y al Administrador Único de las sociedades filiales para la adquisición derivativa de acciones propias, con los siguientes límites:

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

A 31 de diciembre de 2014 y 2013, sociedades incluidas en el perímetro de consolidación mantenían en su cartera las siguientes acciones de la Sociedad Dominante:

Empresas	Números de Acciones	
	2014	2013
Parking Insur, S.A.U.	378.756	378.756
Cominsur, S.A.U.	70.654	70.654
Coopinsur, S.A.U.	40.626	40.626
Total	490.036	490.036

Durante 2014 y 2013 las sociedades filiales no han realizado compras de acciones. Los precios medios de adquisición de estas acciones, son los siguientes:

Empresas	Euros	
	2014	2013
Parking Insur, S.A.U.	2,871	2,871
Cominsur, S.A.U.	2,916	2,916
Coopinsur, S.A.U.	4,190	4,190

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 2014 y 2013, la Sociedad Dominante posee 610.950 y 584.674 acciones propias, respectivamente, representativas del 3,60% y 3,44%, respectivamente de su capital social.

Al cierre del ejercicio 2014 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 2014	1.100.986	2	8,66	9.535

Al cierre del ejercicio 2013 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 2013	1.074.710	2	8,70	9.348

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 11,07% a 31 de diciembre de 2014), posee directamente participaciones superiores al 10% del capital social.

Según consta en las declaraciones presentadas por los consejeros de la Sociedad Dominante a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante poseen al 31 de diciembre de 2014 directa e indirectamente un total de 6.259.136 acciones de la Sociedad Dominante, con un valor nominal total de 12.518.272 miles de euros y que suponen un 36,88% 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 2014 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 2014 y 2013. 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	
	2014	2013
Parking Insur, S.A. U.	111	92
Inversiones Sevillanas, S.A.I.	6	4
Coopinsur, S.A.U.	271	270
Cominsur, S.A. U.	(2.011)	(1.613)
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	383	227
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	518	317
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	264	241
Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U.	(77)	(3)
Hacienda La Cartuja, S.A.U. (b)	(9)	-
IDS Residencial, S.A.U. (antes Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A) (a)	(2.006)	-
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	(2.250)	(465)
Hacienda La Cartuja. S.A	-	(2.978)
Ziveransur, S.L	-	(1)
IDS Residencial, S.A.U. (antes Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A) (a)	-	(2.360)
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	(2.672)	(1.022)
Urbanismo Concertado, S.A.	1.255	1.281
Reservas en sociedades por el método de la participación	(1.417)	(5.080)
Total	(3.967)	(5.545)

(a) Al cierre del ejercicio 2013, la sociedad Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A. (ahora IDS Residencial, S.A.U.) consolidaba por el método de la participación. En 2014, al tener el control la Sociedad Dominante consolida por integración global (véase Nota 2.e)

(b) Al cierre del ejercicio 2013, la sociedad Hacienda la Cartuja, S.A. consolidaba por el método de la participación. En 2014, al tener el control la Sociedad Dominante consolida por integración global.

17. Provisiones

Provisiones no corrientes-

El movimiento habido en las cuentas de provisiones a largo plazo en los ejercicios 2014 y 2013 es el siguiente:

	Miles de euros		
	Provisión para impuestos	Otras provisiones	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2012	236	5.462	5.698
Dotaciones del ejercicio	671	752	1.423
Trasposos	-	(3.300)	(3.300)
Aplicaciones por excesos	(263)	(464)	(727)
Aplicaciones por pagos	(33)	(8)	(41)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	611	2.442	3.053
Dotaciones del ejercicio	841	340	1.181
Incorporaciones al perímetro	12	-	12
Aplicaciones por excesos y otros	(123)	(1.749)	(1.872)
Aplicaciones por pagos	(106)	-	(106)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	1.235	1.033	2.268

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

Las aplicaciones del epígrafe "Otras provisiones" se corresponden principalmente a la reversión de provisiones sobre sociedades integradas por el método de la participación en donde se ponían de manifiesto en ejercicios anteriores posibles incertidumbres por dificultades financieras que han sido resueltas en el ejercicio 2014.

18. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito según el siguiente detalle:

	Miles de euros				
	2014				
	Límite	Corriente		Pasivo no Corriente	Total
Vencimiento a largo plazo		Vencimiento a corto plazo			
Pólizas de crédito	2.350	-	2.290	-	2.290
Préstamos hipotecarios subrogables	90.537	45.643	1.267	-	46.910
Préstamos hipotecarios sobre solares	22.031	11.510	10.521	-	22.031
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias	125.302	-	6.305	118.997	125.302
Otros préstamos	3.619	-	960	2.027	2.987
Deudas por arrendamiento financiero	-	-	56	132	188
Intereses devengados no vencidos	-	-	416	-	416
Total	243.839	57.153	21.815	121.156	200.124

	Miles de euros				
	2013				
	Límite	Corriente		Pasivo no Corriente	Total
Vencimiento a largo plazo		Vencimiento a corto plazo			
Pólizas de crédito	850	-	848	-	848
Préstamos hipotecarios subrogables	68.704	31.733	2.108	-	33.841
Préstamos hipotecarios sobre solares	22.270	16.680	5.590	-	22.270
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias	119.398	-	4.852	113.404	118.256
Otros préstamos	2.269	-	971	1.298	2.269
Deudas por arrendamiento financiero	-	-	49	186	235
Intereses devengados no vencidos	-	-	363	-	363
Total	213.491	48.413	14.781	114.888	178.082

Del total de los préstamos hipotecarios sobre existencias vigentes al 31 de diciembre de 2014 por importe de 68.941 miles de euros (56.111 miles de euros en el ejercicio 2013) registrados en el pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto, tienen vencimiento a largo plazo un importe que asciende a 57.153 miles de euros (48.413 miles de euros en el ejercicio 2013).

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que los préstamos hipotecarios sobre solares registrados en el pasivo corriente y con vencimiento a corto plazo serán renovados a su vencimiento.

El detalle a 31 de diciembre de 2014 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
2016	6.560	5.286	50	11.896
2017	7.891	3.715	33	11.639
2018	7.266	5.633	10	12.909
2019	8.312	2.559	11	10.882
2020 y siguientes	90.995	39.960	28	130.983
	121.024	57.153	132	178.309

El detalle a 31 de diciembre de 2013 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
2015	7.038	9.494	55	16.587
2016	5.775	11.678	50	17.503
2017	5.928	2.368	33	8.329
2018	6.086	2.404	10	8.500
2019 y siguientes	89.875	22.469	38	112.382
	114.702	48.413	186	163.301

El importe de los gastos financieros devengados por los préstamos hipotecarios durante los ejercicios 2014 y 2013 ha ascendido a 7.968 y 6.839 miles de euros, respectivamente.

Operaciones de cobertura de tipo de interés

El Grupo contrató en ejercicios anteriores instrumentos financieros derivados de mercados no organizados (OTC) con entidades financieras nacionales e internacionales de elevado rating crediticio.

En los ejercicios 2014 y 2013 los únicos derivados que el Grupo tenía eran 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 Dominante utiliza el modelo de valoración de opciones de Black & Scholes y sus variantes, utilizando a tal efecto las volatilidades de mercado para los strikes y vencimientos de dichas opciones.

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	20	-	-	20
Pasivos-Instrumentos Financieros Derivados	-	-	-	-

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.

Al cierre del ejercicio 2013, el único contrato derivado que tenía suscrito el Grupo se correspondía con un contrato derivado collar que ha vencido durante el ejercicio 2014.

El Grupo optó 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 2014 y 2013 ha sido:

	Miles de Euros
Saldo al 31-12-2012	51
Disminución contra patrimonio neto (parte efectiva de la cobertura)	1
Aumentos contra pérdidas y ganancias (parte no efectiva de la cobertura)	-
Disminución contra pérdidas y ganancias (discontinuidades de la cobertura)	(15)
Disminuciones por pago de liquidaciones	(29)
Saldo al 31-12-2013	8
Disminución contra patrimonio neto (parte efectiva de la cobertura)	-
Aumentos contra pérdidas y ganancias (parte no efectiva de la cobertura)	-
Disminución contra pérdidas y ganancias (discontinuidades de la cobertura)	(8)
Disminuciones por pago de liquidaciones	-
Saldo al 31-12-2014	-

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 2014 y 2013 ha sido:

	Miles de Euros
Saldo al 31-12-2012	(35)
Aumentos contra pasivo (parte efectiva de la cobertura)	(1)
Aumentos contra pérdidas y ganancias (devengo de intereses, liquidaciones y discontinuidades de la cobertura)	22
Efecto impositivo	(6)
Saldo al 31-12-2012	(20)
Aumentos contra pasivo (parte efectiva de la cobertura)	-
Aumentos contra pérdidas y ganancias (devengo de intereses, liquidaciones y discontinuidades de la cobertura)	28
Efecto impositivo	(8)
Saldo al 31-12-2014	-

Durante el ejercicio 2014, se ha registrado en Patrimonio Neto un importe neto de -8 miles de euros (-7 miles de euros en el ejercicio 2013) y se ha procedido a reciclar de Patrimonio Neto a Gasto de intereses un importe de -28 miles de euros (22 miles de euros en el ejercicio 2013), a medida que se registraban los intereses de los pasivos financieros que estaban siendo cubiertos según las relaciones de cobertura designadas.

Otros pasivos financieros a largo plazo

La totalidad del saldo de este epígrafe a 31 de diciembre de 2014 por importe de 6.425 miles de euros se corresponde con el importe aplazado por la adquisición de un solar y cuyo plazo máximo de pago ha quedado fijado para finales de octubre de 2017.

19. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2014	2013
Proveedores empresas del grupo y asociadas	1	3.409
Proveedores	4.548	4.563
Efectos a pagar	2.477	3.301
Anticipos de clientes (Nota 13 y 23)	4.965	6.916
Total	11.991	18.189

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.

20. Otros activos y pasivos corrientes

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2014	2013
Periodificaciones a corto plazo	509	842
Total activos corrientes	509	842
Otras deudas	140	142
Total pasivos corrientes	140	142

21. Administraciones Públicas y situación fiscal

El detalle de saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	Miles de euros			
	2014		2013	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Administraciones Públicas acreedoras:				
Hacienda Pública IVA repercutido diferido	(993)	-	(566)	-
Hacienda Pública acreedora por IVA	(1.076)	-	(490)	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	(198)	-	(109)	-
Hacienda Pública acreedora por IS	(464)	-	(218)	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	(84)	-	(65)	-
Administraciones Públicas acreedoras	(2.815)	-	(1.448)	-
Administraciones Públicas deudoras:				
Hacienda Pública deudora por IS	30	-	-	-
Hacienda Pública IVA soportado diferido	1.012	-	585	-
Hacienda Pública deudora por IVA	1.371	-	18	-
Administraciones Públicas deudoras	2.413	-	603	-
Activos por impuestos diferidos	-	12.235	-	8.411
Pasivos por impuestos diferidos	-	(3.356)	-	(4.302)
Total neto	(402)	8.879	(845)	4.109

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.Dos 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.Dos de la Ley del IVA.

Todas las sociedades integradas en la consolidación por integración global forman parte del Grupo Fiscal cuya dominante es Inmobiliaria del Sur, S.A, excepto las sociedades IDS Residencial S.A.U. y Hacienda La Cartuja, S.A.U. cuyo control se ha tomado en 2014 como se indica en la Nota 2.c) y que adicionalmente al inicio del ejercicio 2014 no se tenía una participación igual o superior al 75%.

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

Ejercicio 2014-

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			6.127
Diferencias permanentes -		(43)	(43)
Diferencia temporales-			
Con origen en el ejercicio	4.257	(1.799)	2.458
Con origen en ejercicios anteriores	384	(276)	108
Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C.	231	-	231
Base imponible individual antes de compensación de las bases imponibles negativas	-	-	8.881
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	(4.441)
Base imponible del grupo fiscal	-	-	4.440

Las otras dos sociedades dependientes que al cierre del ejercicio 2014 se integran por el método de integración global, pero que liquidan el impuesto de sociedades de manera individual son IDS Residencial, S.A.U. y Hacienda La Cartuja, S.A.U.. La conciliación entre el resultado antes de impuestos individual de cada una de estas sociedades, respectivamente, y la Base imponible del Impuesto sobre sociedades es el siguiente:

IDS Residencial, S.A.U.-

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			205
Diferencias permanentes -	-	-	-
Diferencia temporales-			
Con origen en el ejercicio	-	-	-
Con origen en ejercicios anteriores	-	-	-
Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C.	-	-	-
Base imponible individual antes de compensación de las bases imponibles negativas	-	-	205
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	(205)
Base imponible del grupo fiscal	-	-	-

Hacienda La Cartuja, S.A.U.-

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(5.285)
Diferencias permanentes -	4.384	-	4.384
Diferencia temporales-			
Con origen en el ejercicio	16	-	16
Con origen en ejercicios anteriores	-	-	-
Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C.	-	-	-
Base imponible individual antes de compensación de las bases imponibles negativas	-	-	(885)
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	-
Base imponible del grupo fiscal	-	-	(885)

Conforme a lo establecido en el número dos del apartado primero del artículo 9 del Real Decreto-Ley 9/2011, modificado por el Real Decreto-Ley 20/2012, de 13 de julio, para los ejercicios 2.013 y 2.014 las sociedades o grupos fiscales con una cifra de negocios en el ejercicio anterior entre 20 y 60 millones de euros tienen una limitación en la compensación de las bases imponibles negativas. Esta limitación en la compensación alcanza al 50% de la base imponible previa a la compensación de las bases imponibles negativas. Así, de la base imponible negativa del grupo fiscal al cierre del ejercicio 2013 por importe de 7.313 miles de euros (12.183 al cierre del ejercicio 2012), en el ejercicio 2014 sólo se han compensado 4.441 miles de euros (4.870 miles de euros en el ejercicio 2013), siendo, por tanto, las bases imponibles pendientes de compensar del Grupo Fiscal al cierre del ejercicio 2014 2.873 miles de euros.

La Ley 27/2014, de 27 de diciembre, del Impuesto Sobre Sociedades ha modificado el tratamiento de la compensación de las Bases Imponibles negativas a partir de los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2015 en el sentido de eliminar el límite temporal para la compensación de las citadas Bases Imponibles, aunque incluyendo un límite del 70% de la Base Imponible previa a la aplicación de la nueva reserva de capitalización, resultando compensables en todo caso bases imponibles hasta un millón de euros. No obstante la Disposición Transitoria Trigésimo Cuarta de la Ley 27/2014 (LIS) fija para el ejercicio 2015, y para aquellas sociedades con un volumen de operaciones entre 20 y 60 millones de euros en el año anterior, el límite de compensación en el 50%. Adicionalmente la Disposición Transitoria Vigésimo Primera de la Ley 36/2014, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 2015 fija el límite de compensación para el ejercicio 2016 en el 60%.

Las sociedades IDS Residencial, S.A.U. y Hacienda La Cartuja, S.A.U. se incorporarán al Grupo Fiscal encabezado por Inmobiliaria del Sur, S.A. en el ejercicio 2015. No obstante las bases imponibles por importe de 17.546 miles de euros y 5.722 miles de euros de ambas sociedades al 31 de diciembre de 2014 se considerarán de pre-consolidación, y por tanto solo podrán deducirse de la Base Imponible del Grupo Fiscal en la medida que dichas sociedades individualmente obtengan esas bases imponibles positivas.

Al cierre del ejercicio 2013, todas las sociedades integradas en la consolidación por integración global forman parte del Grupo Fiscal. En consecuencia, la conciliación entre el resultado contable de la Sociedad Dominante y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2013 del Grupo Fiscal es la siguiente:

Ejercicio 2013-

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			6.058
Diferencias permanentes -	-		(492)
Diferencia temporales-			
Con origen en el ejercicio	5.200	(1.012)	4.188
Con origen en ejercicios anteriores		-	895
Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C.		-	141
Base imponible individual antes de compensación de las bases imponibles negativas	-	-	10.790
Variaciones derivadas de la consolidación fiscal		(1.638)	(1.050)
Base imponible del grupo fiscal antes de compensación de las bases imponibles negativas	-	-	9.740
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	(4.870)
Base imponible del grupo fiscal	-	-	4.870

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

Como se indica en la Nota 18, durante el ejercicio 2014 venció el único derivado de tipo de interés que mantenía el Grupo, por lo que al cierre del ejercicio 2014 no existen impuestos reconocidos en el Patrimonio Neto.

Ejercicio 2013-

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Por impuesto corriente-	-	-	-
Total impuesto corriente	-	-	-
Por impuesto diferido-			
Operaciones de cobertura	(6)	-	(6)
Total impuesto diferido	(6)	-	(6)
Total impuesto reconocido directamente en Patrimonio	(6)	-	(6)

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	
	2014	2013
Resultado contable antes de impuestos	7.045	4.065
Cuota al 30%	(2.114)	(1.220)
Impacto diferencias temporarias		
Deducciones:	342	73
Por doble imposición	-	-
Por reinversión	342	73
Diferencias de consolidación	(213)	109
Diferencias permanentes	13	15
Impacto ajuste cambio tipo impositivo	(1.586)	-
Total (gasto)/ingreso por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	(3.558)	(1.023)

El movimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos en los ejercicios 2014 y 2013 ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	Activos por impuestos diferidos	Pasivos por impuestos diferidos
Saldo al 31 de diciembre de 2012	7.800	(4.386)
Adiciones del ejercicio 2013	3.067	-
Reversiones del ejercicio 2013	(2.456)	(84)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	8.411	(4.302)
Variación del perímetro de consolidación	6.776	(56)
Adiciones del ejercicio 2014	1.266	(56)
Reversiones del ejercicio 2014	(1.987)	357
Ajuste por cambio IS 2014	(2.231)	645
Saldo al 31 de diciembre de 2014	12.235	(3.356)

La Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades ha fijado para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2015 el tipo general del Impuesto en el 25%, siendo el aplicado en los ejercicios 2013 y 2014 del 30%. No obstante, la Disposición Transitoria cuarta fija para el ejercicio 2015 este tipo en el 28%. Como consecuencia de esta disminución del tipo de gravamen del impuesto, el Grupo ha procedido a calcular los activos y pasivos por impuestos diferidos conforme a los nuevos tipos de gravamen, en función de la mejor estimación de los periodos en que los mismos serán pagados o recuperados. El ajuste neto de los activos y pasivos por impuestos diferidos, que aparecen en el cuadro anterior, ha sido de 1.586 miles de euros que ha incrementado el gasto del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2014.

El grupo formado por Inmobiliaria del Sur, S.A., como Sociedad Dominante y Parking Insur, S.A.U, Inversiones Sevillanas, S.A.U., Coopinsur, S.A.U., Cominsur, S.A.U., IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U., IDS Huelva Patrimonial, S.L.U., IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U., Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U., y Bellasur Patrimonial, S.L.U. como sociedades dependientes, tributa en Régimen de Consolidación Fiscal. Durante el ejercicio 2014, han salido del grupo fiscal las sociedades IDS Residencial, S.L.U. (como consecuencia de su extinción sin liquidación por haber sido absorbida) e IDS Palmera Residencial, S.L.U.. Las sociedades IDS Residencial, S.A.U. (anteriormente denominada Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.) y Hacienda la Cartuja, S.A.U. pasarán a formar parte del grupo fiscal en el ejercicio 2015.

El Grupo registra principalmente en el epígrafe “Activos por impuestos diferidos”, los créditos fiscales activados como consecuencia de las pérdidas originadas en el ejercicio 2014 y ejercicios anteriores por importe de 6.623 miles de euros.

Adicionalmente, el Grupo tiene registrado un activo por impuesto diferido por importe de 3.554 miles de euros en relación a la limitación en la deducibilidad de los gastos financieros en el impuesto sobre sociedades conforme al artículo 20 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, en vigor hasta el 31 de diciembre de 2014. El detalle de los activos por impuesto diferido por gastos financieros no deducibles por ejercicio y los importes asignados a la Sociedad Dominante y al resto de sociedades del Grupo fiscal son los siguientes:

	Miles de euros					
	Saldo inicial	Adiciones	Ajuste cambio tipo IS	Saldo final	Sda. Dominan.	Asignado Sdads. Grupo Fiscal
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2012	2.180	-	(363)	1.817	1.814	3
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2013	1.252	-	(209)	1.043	1.040	3
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2014	-	833	(139)	694	682	12
Total	3.432	833	(711)	3.554	3.536	18

Al cierre del ejercicio 2014, no existen activos por impuestos diferidos en sociedades dependientes fuera 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 Dominante que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad Dominante, es probable que dichos activos sean recuperados.

La Ley 27/2014, de 27 de diciembre de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades ha eliminado el límite temporal de deducibilidad de los gastos financieros.

En el ejercicio 2014 y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, la Sociedad Dominante ha registrado un activo por impuesto diferido correspondiente al 30% de la dotación contable del inmovilizado material, intangible y de las inversiones inmobiliarias de este ejercicio 2014. Esta amortización contable que no ha resultado fiscalmente deducible en este ejercicio se deducirá de forma lineal durante un plazo de 10 años u opcionalmente durante la vida útil del elemento patrimonial amortizado, a partir del ejercicio 2015. Del citado activo por impuesto diferido, 376 miles de euros se corresponden con la dotación por amortización no deducible de la Sociedad Dominante, 52 miles de euros del resto de sociedades dependientes del grupo fiscal y 17 miles de euros de la sociedad dependiente Hacienda La Cartuja, S.A.U.. La Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, en su Disposición Transitoria Trigésimo Séptima incorpora una deducción de la cuota íntegra del 2% para el ejercicio 2015 y del 5% para el ejercicio 2016 y siguientes para el importe revertido en esos ejercicios por lo no deducibilidad de la amortizaciones de los ejercicios 2013 y 2014. Como consecuencia de esta deducción, el Grupo no ha ajustado el importe de los activos por impuestos diferidos surgidos por estas diferencias temporarias.

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

El Grupo tiene diversos elementos de su inmovilizado acogidos al beneficio de amortización acelerada previsto en el Real-Decreto Ley 3/1993, consistente en que la amortización fiscal de estos elementos será 1,5 veces el

coeficiente máximo previsto en las tablas de amortización fiscal vigentes. El Grupo registra el efecto impositivo del exceso de amortización fiscal sobre amortización contable con abono al epígrafe de "Pasivos por impuesto diferido", dado que la finalización de la amortización fiscal y por tanto la reversión del impuesto diferido se producirá en un plazo superior a 1 año. El importe registrado en concepto de pasivo por impuesto diferido en relación a lo previsto en el Real Decreto Ley 3/1993 asciende a 839 y 968 miles de euros al 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente.

El Grupo ha registrado un ajuste positivo en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades como consecuencia de la aplicación del beneficio fiscal introducido por la Ley 4/2008, de 23 de diciembre por la que se suprime el gravamen del Impuesto sobre el Patrimonio y se introducen otras modificaciones en la normativa tributaria, relativo a la libertad de amortización de inversiones nuevas. El importe registrado al 31 de diciembre de 2014, por este concepto en el epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos", asciende a 1.816 miles de euros (2.223 miles de euros en el ejercicio 2013).

La Sociedad Dominante tiene registrado a 31 de diciembre de 2014, un pasivo por impuesto diferido por importe de 260 miles de euros (324 miles de euros al 31 de diciembre de 2013), en relación a la aplicación del beneficio fiscal introducido por la Ley 2/1985 de libertad de amortización.

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.

El Grupo se ha acogido en este ejercicio a la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios (por venta de inversiones inmobiliarias del ejercicio 2011 y 2013) previsto en el artículo 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, según redacción vigente en periodos iniciados con anterioridad al 1 de enero de 2015, habiendo ascendido la base de la deducción realizada en el ejercicio 2014 a 2.846 miles de euros. El Grupo fiscal ha reinvertido el importe acogido a la deducción por reinversión dentro del plazo legal. El Grupo 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: 2013 (604 miles de euros), 2012 (199 miles de euros), 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.

La Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, ha suprimido la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios contemplada en el artículo 42 de la antigua Ley del Impuesto de Sociedades, aunque la Disposición Transitoria Vigésimo Cuarta de la nueva Ley establece que la rentas acogidas a la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios prevista en el artículo 42 del TRLIS, según redacción vigente en periodos iniciados con anterioridad al 1 de enero de 2015, se regularán conforme a la anterior legislación, aun cuando la reinversión y demás requisitos se produzcan en periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2015. En este sentido el Grupo tiene la posibilidad de acoger a la deducción por reinversión por el beneficio por la venta de inversiones inmobiliarias por importe de 6.005 miles de euros, para lo cual debe realizar la reinversión dentro de los plazos legalmente establecidos. El importe de la reinversión a realizar asciende a 7.279 miles de euros. El importe de la deducción por reinversión, en el caso de que esta se produzca, supondría un importe de 721 miles de euros a deducir de la cuota a pagar en el impuesto de sociedades de los próximos ejercicios, importe que no se encuentra registrado dentro del balance de situación adjunto. De los 7.279 miles de euros pendientes de reinvertir, 3.874 miles de euros son por ventas del ejercicio 2013 y 3.405 miles de euros son por ventas del ejercicio 2014. Dicha deducción conforme a la Disposición Transitoria Vigésimo Cuarta de la Ley 27/2014 tiene un límite del 25% sobre la cuota íntegra del ejercicio.

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 2014 y 2013 el Grupo tiene abiertos a inspección los ejercicios 2010 (2009 para el ejercicio 2013) y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2011 (2010 para el ejercicio 2013) y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

22. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

El Grupo, en el desarrollo normal de su actividad tiene constituidos avales en favor, básicamente, de Entidades Locales por importe de 6.547 y 6.247 miles de euros al 31 de diciembre de 2014 y 2013 en garantía de la ejecución de obras de construcción y promoción. Finalmente, al cierre del ejercicio 2014, el Grupo mantiene entregadas garantías sobre instrumentos financieros por importe de 8.652 miles de euros.

23. Ingresos y gastos

a) Ventas-

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2014 y 2013 es como sigue:

	Miles de euros	
	2014	2013
Ventas de edificios	42.980	11.460
Arrendamiento de inmuebles	11.569	13.450
Ingresos por construcción	-	6.191
Otros ingresos	730	1.112
Total	55.279	32.213

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 existen una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 24.808 y 20.343 miles de euros, que no han sido registrados como ingresos por ventas por no haberse transmitido la propiedad de los inmuebles. Adicionalmente, el Grupo tiene reservas de ventas sobre inmuebles con un precio de venta que ascienden a 13.839 y 3.332 miles de euros al 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente. Las cantidades entregadas por los clientes o documentadas en efectos, a cuenta de las ventas (en contrato privado y reservas) mencionadas, ascienden a 4.965 y 6.916 miles de euros al 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente, y tienen como contrapartida los epígrafes de "Acreedores comerciales - anticipos de clientes" del balance de situación consolidado adjunto (véase Nota 19).

En resumen, el Grupo ha cerrado los ejercicios 2014 y 2013 con unas ventas (entregas) de promociones registradas en la cuenta de resultados de 42.980 y 11.460 miles de euros, respectivamente, y con unos compromisos de venta, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, materializados bien en contratos, bien en reservas, por un valor en venta total de 38.647 y 23.665 miles de euros, respectivamente.

La totalidad de las preventas suscritas por el Grupo al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se encuentran sujetas a cláusulas de indemnización por demora. En este sentido, la Dirección de la Sociedad Dominante no ha

estimado impacto negativo alguno por este concepto en los estados financieros, al no existir ni estar previstos retrasos en la fecha de entrega de las promociones actualmente en curso, ninguna de las cuales ha sido paralizada por el Grupo.

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

Los ingresos procedentes de inmuebles arrendados durante el ejercicio 2014 han ascendido a 11.569 miles de euros (13.450 miles de euros en 2013). A la fecha del balance de situación consolidado, el Grupo ha contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Menos de un año	11.130	10.624
Entre uno y cinco años	24.453	21.917
Más de cinco años	18.553	11.821
Total	54.136	44.362

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	
	2014	2013
Sueldos y salarios	3.239	2.774
Indemnizaciones	15	-
Seguridad Social	741	663
Total	3.995	3.437

El número de personas empleadas al cierre del ejercicio 2014 y 2013 en las distintas sociedades que componen el Grupo asciende a 87 y 71 personas, respectivamente. La distribución por categorías es la siguiente:

	Número Medio			
	2014		2013	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Director General	-	1	-	1
Directores de Departamento	1	6	1	6
Director Territorial	-	1	-	1
Gerentes de sociedades participadas	-	1	-	1
Técnicos	1	9	-	7
Personal de administración	7	9	5	8
Comerciales	15	8	11	8
Gestores de promoción	-	3	-	-
Personal de obra	2	7	1	4
Encargado de parking	-	2	-	2
Operarios de parking	-	7	-	8
Otros	3	4	3	4
Total	29	58	21	50

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	
	2014	2013
IDS Palmera Residencial, S.A.	(1)	-
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	(445)	(1.650)
Urbanismo Concertado, S.A.	(254)	(26)
IDS Residencial S.A.U. (antes Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.) (a)	(1)	(1.999)
Hacienda la Cartuja, S.A.U. (b)	(747)	(9)
Ziveransur, S.L.	-	(2)
Total	(1.448)	(3.686)

(a) Sociedad integrada por consolidación global desde el 13 de febrero de 2014, integrándose el resultado desde el 1 de enero de 2014 hasta dicha fecha por el método de la participación (véase Nota 2.e).

(b) Sociedad integrada por consolidación global desde el 29 de julio de 2014, integrándose el resultado desde el 1 de enero de 2014 hasta dicha fecha por el método de la participación (véase Nota 2.e).

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	
	2014	2013
Ingresos financieros:		
Otros ingresos financieros	895	644
	895	644
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos	(8.231)	(7.569)
Impactos de coberturas	(67)	(35)
Gastos financieros capitalizados en existencias	1.664	723
	(6.634)	(6.881)
Neto	(5.739)	(6.237)

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					
	2014			2013		
	Sociedad Dominante	Socios externos	Total	Sociedad Dominante	Socios externos	Total
Sociedades consolidadas por integración global:						
Inmobiliaria del Sur, S.A.	4.712	-	4.712	6.805	-	6.805
Parking Insur, S.A.U.	45	-	45	19	-	19
Cominsur, S.A.U.	(17)	-	(17)	(398)	-	(398)
Coopinsur, S.A.U.	2	-	2	1	-	1
Inversiones Sevillanas, S.A.U.	2	-	2	2	-	2
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	119	-	119	156	-	156
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	(15)	-	(15)	201	-	201
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	15	-	15	23	-	23
IDS Residencial, S.A.U.	(733)	-	(733)	(7)	-	(7)
Bellasur Patrimonial, S.L.U.	(23)	-	(23)	-	-	-
Hacienda la Cartuja, S.A.U.	325	-	325	-	-	-
Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U.	503	-	503	(74)	-	(74)
	4.935	-	4.935	6.728	-	6.728
Sociedades consolidadas por el método de la participación:						
IDS Palmera Residencial, S.A.	(1)	-	(1)	-	-	-
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	(445)	-	(445)	(1.650)	-	(1.650)
Urbanismo Concertado, S.A.	(254)	-	(254)	(26)	-	(26)
Ziveransur, S.L.	-	-	-	(2)	-	(2)
IDS Residencial, S.A.U. (antes Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.)	(1)	-	(1)	(1.999)	-	(1.999)
Hacienda La Cartuja, S.A.	(747)	-	(747)	(9)	-	(9)
	(1.448)	-	(1.448)	(3.686)	-	(3.686)
	3.487	-	3.487	3.042	-	3.042

24. Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración y a los auditores del Grupo

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

Durante el ejercicio 2014 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante han devengado 228 miles de euros (sin devengo en el ejercicio 2013) por su participación estatutaria en resultados, establecida en el artículo 28º de los Estatutos Sociales de Inmobiliaria del Sur, S.A., al proponerse para el ejercicio 2014 a la Junta General de Accionistas un reparto de dividendos con cargo a los resultados de 2014 superior al 4% del valor nominal de las acciones. Adicionalmente, durante el ejercicio 2014 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 263 miles de euros (231 miles de euros en 2013).

Al 31 de diciembre de 2014 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no eran titulares de anticipos o créditos concedidos o avalados por ésta. Asimismo, tampoco se habían contraído por la Sociedad Dominante compromisos en materia de seguros de vida, ni de complementos de pensiones, respecto a los citados Administradores de la Sociedad Dominante.

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

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

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

La retribución de la Alta Dirección del Grupo ha ascendido a 174 miles de euros en el ejercicio 2014 (170 miles de euros en 2013). El Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha percibido durante el ejercicio 2014 por sus funciones ejecutivas un importe de 198 miles de euros (208 miles de euros en el ejercicio 2013).

Durante el ejercicio 2014 y 2013, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor del Grupo, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en miles de euros):

Ejercicio 2014

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas (Miles de Euros)
Servicios de Auditoría	56
Servicios Legales	23
Otros Servicios	-
Total Servicios Profesionales	79

Ejercicio 2013

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas (Miles de Euros)
Servicios de Auditoría	58
Servicios Legales	-
Otros Servicios	-
Total Servicios Profesionales	58

25. Información sobre medioambiente

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

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

Del mismo modo no han sido recibidas subvenciones de naturaleza medioambiental ni se han producido ingresos como consecuencia de actividades relacionadas con el medioambiente por importes significativos.

26. Gestión de riesgos

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

Gestión de capital

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

La estructura de capital del Grupo incluye: deuda (constituida por los préstamos, créditos, derivados y deudas por arrendamiento financiero detalladas en la Nota 18), efectivo y otros activos líquidos (Nota 15), el capital, las reservas, los beneficios no distribuidos y la autocartera (Nota 16). En concreto, la política de gestión de capital está dirigida a asegurar el mantenimiento de un nivel de endeudamiento razonable, así como maximizar la creación de valor para los accionistas.

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

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

El GAV o valor bruto de los activos inmobiliarios, 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 466.555 miles de euros.

La deuda financiera neta del grupo se ha situado en 184.124 miles de euros.

El LTV (Loan to Value) o relación entre deuda financiera neta y valor de los activos es del 39,5% 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 2014, se compone básicamente de deudas con entidades de crédito registradas en los epígrafes "Pasivo no corriente" por importe de 121.156 miles de euros (Nota 18) y "Pasivo corriente" por importe de 78.968 miles de euros (Nota 18). A 31 de diciembre de 2014, 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 2014 es la siguiente: de la deuda financiera a esta fecha, que asciende a 200.124 miles de euros, 4.417 miles de euros corresponden a financiación referenciada a tipo fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor).

Al cierre del ejercicio 2014, el Grupo no tiene contratados instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés, si bien, el Grupo tenía contratados dichos instrumentos financieros en ejercicios anteriores que ha vencido el último en el ejercicio 2014. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han decidido no contratar nuevos instrumentos financieros de cobertura, referenciado la deuda financiera principalmente a tipos de interés variables (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.

Aunque la situación del mercado inmobiliario presenta síntomas de mejora, los graves problemas que ha padecido el sistema financiero a causa de su alta exposición al sector inmobiliario, impiden todavía la normalización del crédito al sector, aunque ya comienzan a notarse ciertos cambios.

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 39,5%), 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 2014 de 341.541 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2014 se encontraba en un 41,52% libre de cargas y gravámenes.

Adicionalmente es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- A 31 de diciembre de 2014 el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 16.000 miles de euros (12.181 miles de euros en el ejercicio 2013) 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 2014 ascienden a 38.647 miles de euros (23.665 miles de euros en el ejercicio 2013).
- 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 39,5%.

- El Grupo puede disponer de cantidades adicionales a las dispuestas a 31 de diciembre de 2014 de préstamos hipotecarios para financiar la ejecución de las obras, por importe de 43.627 miles de euros, de los cuales 17.386 miles de euros corresponden a disposiciones pendientes por certificaciones de obra, y 26.241 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 29.566 miles de euros libre de cargas y gravámenes y sin financiación asociada.
- El Grupo mantiene aproximadamente un porcentaje del 41,52% de sus inmuebles destinados a arrendamiento y uso propio, cuyo valor de mercado a 31 de diciembre de 2014 asciende a 341.541 miles de euros, libre de cargas y gravámenes.
- A 31 de diciembre de 2014, el Grupo tiene registrado a corto plazo un importe de 10.521 miles de euros de financiación hipotecaria sobre solares y 1.267 miles de euros de financiación hipotecaria subrogable. En relación a los préstamos sobre solares, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que serán novados a su vencimiento. Respecto a la financiación hipotecaria subrogable, parte de la misma será subrogadas por los clientes con la venta de unidades inmobiliarias.

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

Riesgo de crédito-

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

Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta, la concentración del riesgo de clientes no es relevante ya que, 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.

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

Riesgos en materias de índole legal y fiscal-

Las actividades del Grupo están sometidas a disposiciones legales, fiscales y a requisitos urbanísticos. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la U.E. pueden imponer sanciones por el incumplimiento

de estas normas y requisitos. Un cambio en este entorno legal y fiscal puede afectar a la planificación general de las actividades del Grupo. El cual, a través de los correspondientes departamentos internos, vigila, analiza y en su caso, toma las medidas precisas al respecto.

Riesgos económicos-

Estos riesgos intentan controlarse en las adquisiciones, mediante 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. y el resto de sociedades del Grupo.

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 destaca, además de la prevención del blanqueo de capitales a la que ya se ha hecho referencia, la siguiente:

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.

27. Hechos posteriores

No se han producido hechos relevantes con posterioridad al cierre del ejercicio 2014 que pudieran afectar a la imagen fiel de las cuentas.

Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2014

Evolución del grupo.

El mercado inmobiliario ha empezado a mostrar síntomas de recuperación en el ejercicio 2014, aunque con distinta intensidad por segmentos y ámbitos geográficos.

El mercado de inversión, animado por fondos de inversión internacionales, ha alcanzado volúmenes de pre-crisis. En el segmento residencial, en general, se ha tocado fondo en el ajuste de precios y empieza a aumentar el volumen de transacciones, aunque la recuperación es muy dispar, destacando el buen comportamiento de las grandes capitales y determinadas zonas costeras.

Se podría decir que en los últimos tiempos muchas de las variables que afectan al mercado inmobiliario en general y al de la vivienda en particular se estaban alineando favorablemente para que se produjera esa esperada y ansiada recuperación. Entre estas variables, podríamos citar, la mejora continua del índice de confianza de los consumidores, actualmente en máximos desde 2005, la intensa creación de empleo en el último ejercicio, la mejora de las expectativas económicas del país, con las mejores previsiones de crecimiento de la zona euro, el incremento de la financiación para la compra de vivienda y mejora de las condiciones de financiación, tanto en tipos como en plazo, el fin del intenso ajuste de precios, que ha situado la tasa de esfuerzo para la compra de vivienda en niveles mínimos desde 2004 y una gran liquidez en los mercados financieros como consecuencia de las políticas monetarias expansivas de los bancos centrales y, como corolario de ello, una baja rentabilidad de las inversiones alternativas (renta fija y depósitos) que empuja a la inversión en activos inmobiliarios.

El mantenimiento de la actividad durante la crisis y la buena situación financiera del Grupo han permitido aprovechar esta mejoría del mercado inmobiliario, como ponen de relieve las siguientes magnitudes:

1º.- Mejora sustancial del beneficio antes de impuestos.

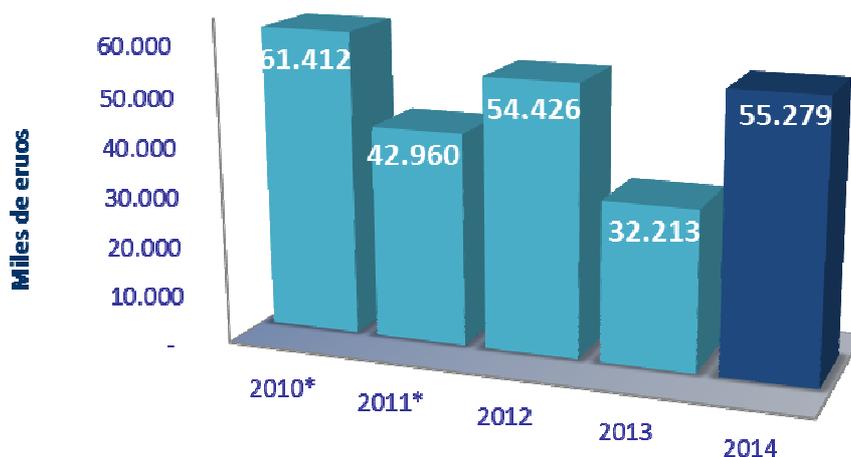
El beneficio antes de impuestos se ha situado en 7.045 miles de euros, frente a 4.065 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 73,3%. El incremento del beneficio después de impuestos (3.487 miles de euros en 2014 frente a 3.042 miles de euros en 2013) no ha sido del mismo calibre, sólo del 14,6%, porque el Grupo ha tenido que registrar como mayor gasto por impuesto sobre beneficios la cantidad 1.586 miles de euros por el ajuste en el valor de los activos y pasivos por impuestos diferidos, motivado por la reducción del tipo impositivo del Impuesto sobre sociedades, a partir de 2015. Sin el efecto de este ajuste contable, que no afecta a la tesorería, el incremento del beneficio después de impuestos habría sido de 66,8%

2º.- Fuerte incremento de la cifra de negocio.

La cifra de negocio se ha situado en 55.279 miles de euros, frente a los 32.213 miles de euros del ejercicio anterior, lo que representa un incremento del 71,6%. De ellos, 42.980 miles de euros corresponden a la actividad de promoción inmobiliaria, 11.569 miles de euros a la actividad de arrendamiento de inmuebles y el resto a la actividad de gestión inmobiliaria.

La positiva evolución de las ventas en la actividad de promoción inmobiliaria ha tenido su reflejo también en las ventas sobre plano, habiéndose alcanzado al cierre del ejercicio un volumen de preventas, que formarán parte de la cifra de negocio de ejercicios futuros, por importe de 38.647 miles de euros, frente a la cifra de 23.665 miles de euros al cierre del ejercicio anterior, lo que representa un incremento del 63,3%.

Cifra de Negocio Grupo Inmobiliaria del Sur



datos Hacienda la Cartuja e Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur consolidadas hasta 2011 por el método de integración proporcional

*Sociedad

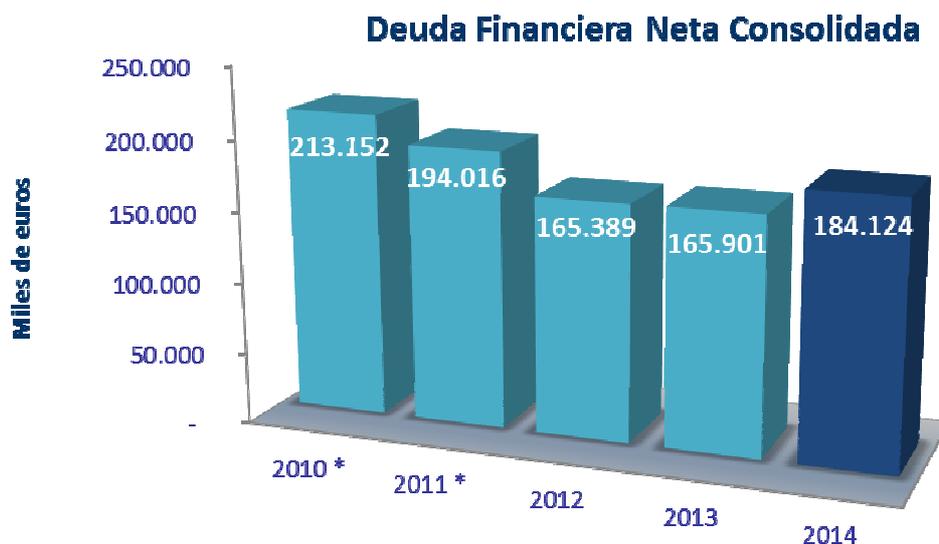
3º.- Mejora de la capacidad de generación de recursos

El ebitda, sin considerar las variaciones en deterioro de existencias, se ha situado en 15.205 miles de euros, frente a 12.243 miles de euros del ejercicio anterior, lo que representa un incremento del 24,2% y ello a pesar de los menores beneficios por enajenaciones de inversiones inmobiliarias (2.689 miles de euros frente a 5.196 miles de euros en 2013) como consecuencia del menor volumen de enajenaciones de inversiones inmobiliarias (3.405 miles de euros frente a 5.936 miles de euros en 2013).

4º.- Reducción del endeudamiento financiero.

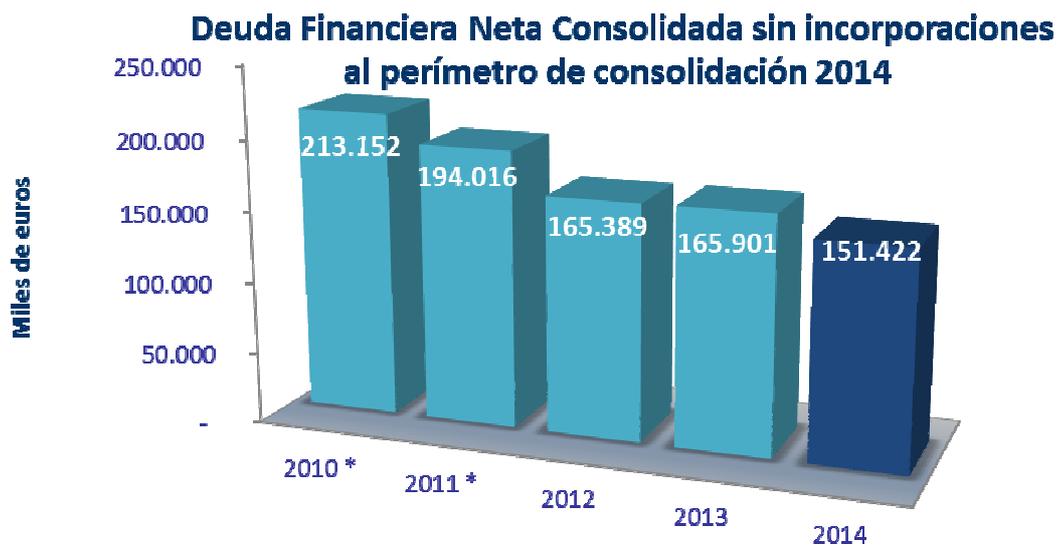
Como consecuencia del cambio de criterio de consolidación, desde el método de la participación al de integración global, de las participadas Hacienda la Cartuja S.A.U. e IDS Residencial, S.A.U. (antes Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.) se han incorporado al balance consolidado 32.702 miles de euros de endeudamiento financiero de estas sociedades.

Como la deuda financiera neta del Grupo se ha situado en 184.124 miles de euros, sin el efecto de estas incorporaciones, el endeudamiento financiero neto del Grupo se habría situado en 151.422 miles de euros, lo que supondría una reducción del 8,7% con respecto al ejercicio precedente.



*Sociedades Hacienda la Cartuja e Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur consolidadas hasta 2011 por el método de integración proporcional.

Reducción de la DFN (2010-2014) del 13,6%



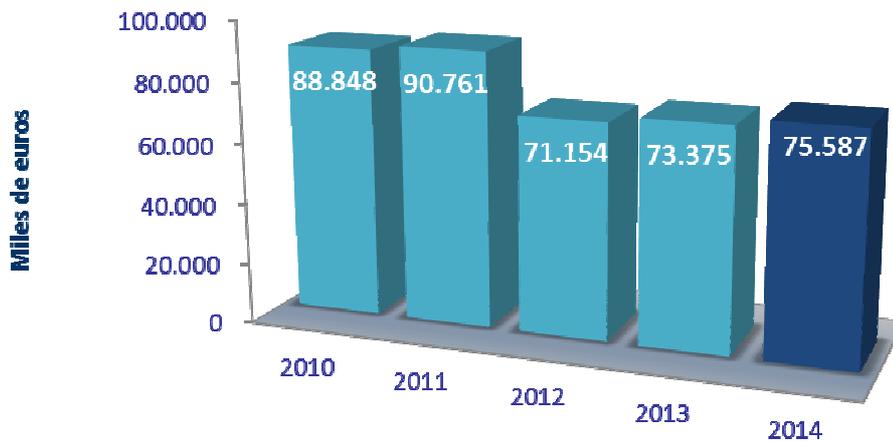
datos Hacienda la Cartuja e Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur consolidadas hasta 2011 por el método de integración proporcional

*Socie

5º.- Mantenimiento de los ratios de solvencia.

El Patrimonio Neto del Grupo asciende a 75.587 miles de euros, frente a 73.375 miles de euros del ejercicio anterior, lo que representa un incremento del 3,0% respecto del ejercicio anterior. El ratio Patrimonio Neto sobre el Total Activo se sitúa en el 24,8%, frente al 26,2% del ejercicio anterior.

Evolución Patrimonio Neto

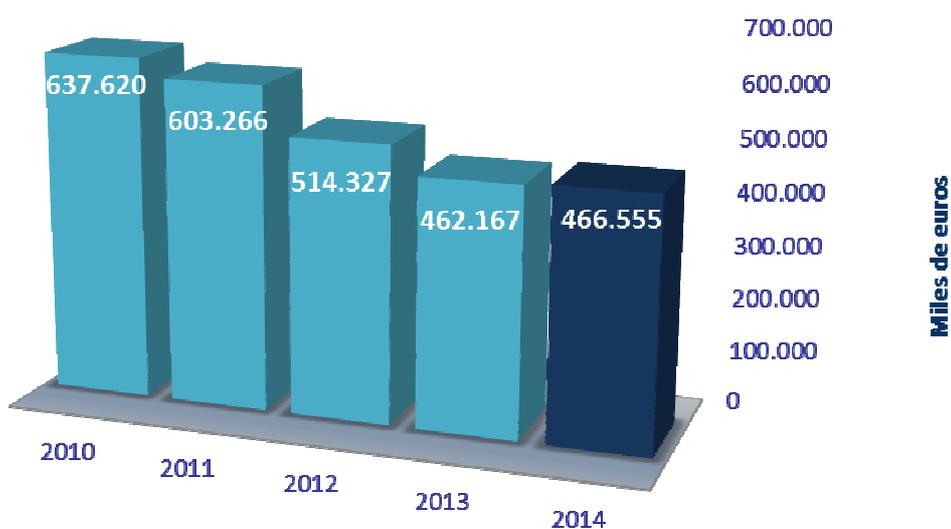


El valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tanto las destinadas a arrendamiento como a uso propio, asciende a 341.541 miles de euros, según tasación realizada a 31 de diciembre de 2014 por la firma independiente EUROVALORACIONES S.A., inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4388. Dado que dichas inversiones inmobiliarias e inmuebles de uso propio figuran contabilizadas por su valor neto contable de 133.696 miles de euros, el Grupo mantiene unas plusvalías latentes en estos activos inmobiliarios por importe de 207.845 miles de euros.

Si considerásemos estas plusvalías latentes en las inversiones inmobiliarias e inmuebles de uso propio, netas de impuesto (25%), en el patrimonio neto del Grupo, éste ascendería a 231.471 miles de euros e implicaría que el balance estaría financiado en un 45,2% con fondos propios.

El GAV o valor bruto de los activos inmobiliarios asciende a 466.555 miles de euros, 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, con un incremento del 1,0% sobre el ejercicio anterior.

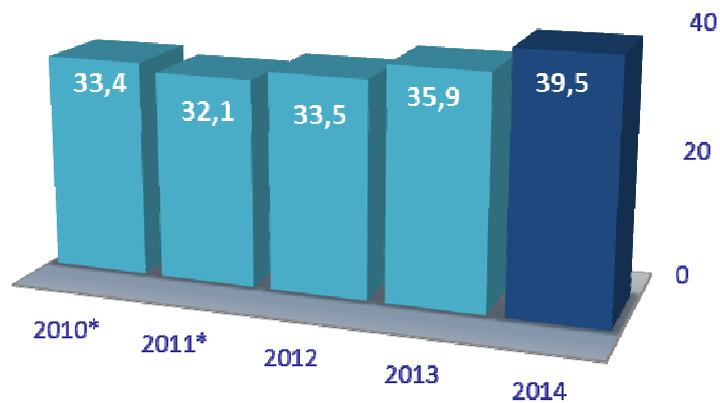
Evolución GAV



A pesar de la fuerte reducción del GAV en relación al ejercicio 2010, como consecuencia del fuerte ajuste de valor de los activos inmobiliarios, el Grupo ha conseguido mantener su LTV por debajo del 40%, gracias a la importante reducción de su endeudamiento financiero conseguido de una manera ortodoxa, con el desarrollo normal de su actividad, sin ninguna operación de dación en pago de deuda.

El ratio entre la deuda financiera neta y GAV o valor bruto de los activos inmobiliarios, LTV (Loan to Value) es del 39,5% y aunque es superior en 3,6 puntos al del ejercicio anterior, se mantiene como uno de los más bajos del sector.

Evolución Loan To Value (%)



*Sociedades Hacienda la Cartuja e Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur consolidadas hasta 2011 por el método de integración proporcional.

6º.- Mejora de los ratios de liquidez y fondo de maniobra.

El fondo de maniobra del Grupo alcanza la cifra de 47.762 miles de euros, frente a 44.889 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 6,4%.

A pesar de los fondos destinados a la compra de nuevos solares y otras inversiones, por importe de 5.444 miles de euros y de los fondos destinados a la amortización de deuda financiera no vinculada a existencias, por importe de 5.755 miles de euros, el Grupo ha mejorado sensiblemente su posición de liquidez, situándose el epígrafe de efectivo y otros activos líquidos equivalente en 16.000 miles de euros, frente a 12.181 miles de euros del ejercicio anterior, lo que representa un incremento del 31,4%.

Detalle de las distintas actividades.

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

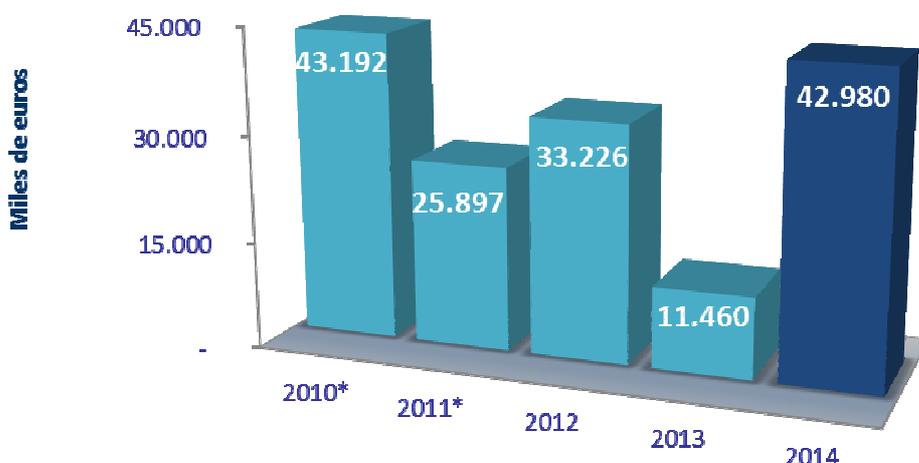
Cuentas de Resultados por Segmentos Principales	Promoción inmobiliaria			Patrimonio en renta			Corporativo			Total		
	2014	Δ%	2013	2014	Δ%	2013	2014	Δ%	2013	2014	Δ%	2013
Importes expresados en Miles de EUROS												
Ingresos	42.980	143,5	17.651	11.569	(14,0)	13.450	730	(34,4)	1.112	55.279	71,6	32.213
Total ingresos	42.980	143,5	17.651	11.569	(14,0)	13.450	730	(34,4)	1.112	55.279	71,6	32.213
Resultado de explotación	7.402	870,1	763	7.983	(34,9)	12.254	-2.640	(16,5)	-3.160	12.745	29,3	9.857
Ingresos financieros	812						83	(87,1)	644	895	39,0	644
Gastos financieros netos	-3.503	(19,6)	-4.356	-3.098	1,4	-3.054	-33	(106,2)	529	-6.634	(3,6)	-6.881
Resultado Deterioro / reversión activos	1.461	0,0	4.060							1.461	0,0	4.060
Diferencias valoración instrumentos financieros							26	(63,4)	71	26	(63,4)	71
Resultado sociedades método de la participación	-1.448	(60,7)	-3.686							-1.448	(60,7)	-3.686
Resultados antes de impuestos	4.724	(246,8)	-3.219	4.885	(46,9)	9.200	-2.564	33,8	-1.916	7.045	73,3	4.065
Impuestos	-2.386	(347,0)	966	-2.467	(10,6)	-2.760	1.295	68,0	771	-3.558	247,8	-1.023
intereses minoritarios										0	0,0	0
Resultados después de impuestos	2.338	(203,8)	-2.253	2.418	(62,5)	6.440	-1.269	10,8	-1.145	3.487	14,6	3.042

Actividad de promoción inmobiliaria (venta de edificaciones y actividad construcción)

La cifra de negocio de la actividad de promoción del Grupo, por venta de edificaciones, se ha situado en 42.980 miles de euros, frente a los 11.460 miles de euros del ejercicio 2013, lo que representa un incremento del 275%, motivado fundamentalmente por las promociones terminadas en este ejercicio y cuya entrega han contribuido con 27.678 miles de euros a la cifra de negocio global de la actividad de promoción.

Adicionalmente, tal y como se indica al principio de este informe, la positiva evolución de las ventas en la actividad de promoción inmobiliaria ha tenido su reflejo también en las ventas sobre plano, habiéndose alcanzado al cierre del ejercicio un volumen de preventas por importe de 38.647 miles de euros, frente a la cifra de 23.665 miles de euros al cierre del ejercicio anterior, lo que representa un incremento del 63,3%.

Evolución Cifra de Negocio actividad venta de promoción inmobiliaria



*Sociedades

Hacienda la Cartuja e Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur consolidadas hasta 2011 por el método de integración proporcional

El Grupo cuenta con producto terminado, en distintas promociones y ubicaciones y una reserva de suelo, casi en su totalidad finalista, con un precio de coste de 41.837 y 57.515 miles de euros, respectivamente.

Durante 2014 el Grupo ha entregado 151 viviendas y 1 local comercial en diferentes promociones inmobiliarias situadas en Sevilla y su área metropolitana, Madrid, Córdoba y Marbella. Estas entregas corresponden en un 35,6% a promociones terminadas en ejercicios anteriores y un 64,4% a promociones terminadas durante el ejercicio.

El Grupo tiene varios proyectos en construcción, que totalizan 266 viviendas, con un volumen de ventas estimado de 63.818 miles euros, cuya comercialización se está desarrollando con éxito. De las siete promociones actualmente en ejecución (Aravaca Terrace y Joaquín Turina en Madrid, Antonio Mairena en Castilleja de la Cuesta en Sevilla, Puerta Amate en Sevilla, Jardines Santa Ana 2ª fase, en Dos Hermanas y One y Single I en Marbella), el grado medio de comercialización alcanza el 59% al cierre del ejercicio.

El Grupo ha iniciado la comercialización y comenzarán en breve la construcción de nuevas promociones en Sevilla, Dos Hermanas, Málaga y Marbella, con un total de 287 viviendas, con un volumen de ventas estimado de 74.754 miles de euros.

La actividad de construcción del ejercicio 2013 se correspondía con los servicios de construcción prestados por la sociedad matriz a empresas multigrupo y asociadas, aportando esta actividad a la de promoción un volumen de 6.191 miles de euros a la cifra de negocio.

La cifra de negocio conjunta por la actividad de promoción inmobiliaria (venta de edificaciones y construcción) ha alcanzado en 2014 la cifra de 42.980 miles de euros, frente a 17.651 miles de euros del ejercicio anterior, lo que representa un incremento del 143%

El Resultado de Explotación de la actividad de promoción inmobiliaria se ha situado en 7.402 miles de euros, frente a 763 miles de euros del ejercicio precedente y el resultado antes de impuestos de esta actividad ha presentado una cifra positiva de 4.724 miles de euros, frente a unas pérdidas de 3.219 miles de euros del ejercicio anterior.

Actividad de inversiones inmobiliarias (arrendamiento y rotación de activos)

El Grupo Insur cuenta en la actualidad, como patrimonio destinado a arrendamiento, con inmuebles que totalizan una superficie alquilable sobre rasante (oficinas y locales comerciales) de 117.962 m² y 2.634 plazas de aparcamiento en las principales zonas prime de Sevilla, Huelva Córdoba, Madrid y Marbella, con un valor razonable a 31 de diciembre de 2014, según tasación realizada por la firma EUROVALORACIONES S.A. de 337.223 miles de euros. Todos los inmuebles están debidamente asegurados.

La actividad de inversiones inmobiliarias ha estado sometida durante los últimos años a una fuerte presión a la baja de los precios de alquiler, como consecuencia del aumento de la tasa de desocupación derivada del profundo deterioro de la actividad económica y el ajuste de costes en las empresas. Sin embargo, esta actividad empieza también a dar los primeros síntomas de recuperación, con el cierre de muchas nuevas operaciones y los precios, al igual que en el mercado de la vivienda, también han tocado fondo.

El Grupo Insur realiza esta actividad a través de su sociedad matriz, Inmobiliaria del Sur, S.A., de la filial del Grupo, Parking Insur S.A. que explota los aparcamientos arrendados a la sociedad matriz y de las filiales IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U., IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U., IDS Huelva Patrimonial S.L.U. y Hacienda la Cartuja, S.A.U.

La cifra de negocio de arrendamiento se ha situado en 11.569 miles de euros, frente a los 13.450 miles de euros del ejercicio anterior, lo que representa un decremento del 14%.

La tasa de ocupación media se ha situado en el 67,7%, con una tasa de ocupación en locales comerciales del 72,8% y del 66,2% en oficinas. Esta baja tasa de ocupación pone de manifiesto el gran potencial de crecimiento de los ingresos y resultados de esta actividad, derivada de la recuperación económica.

Actividad Inversiones Inmobiliarias

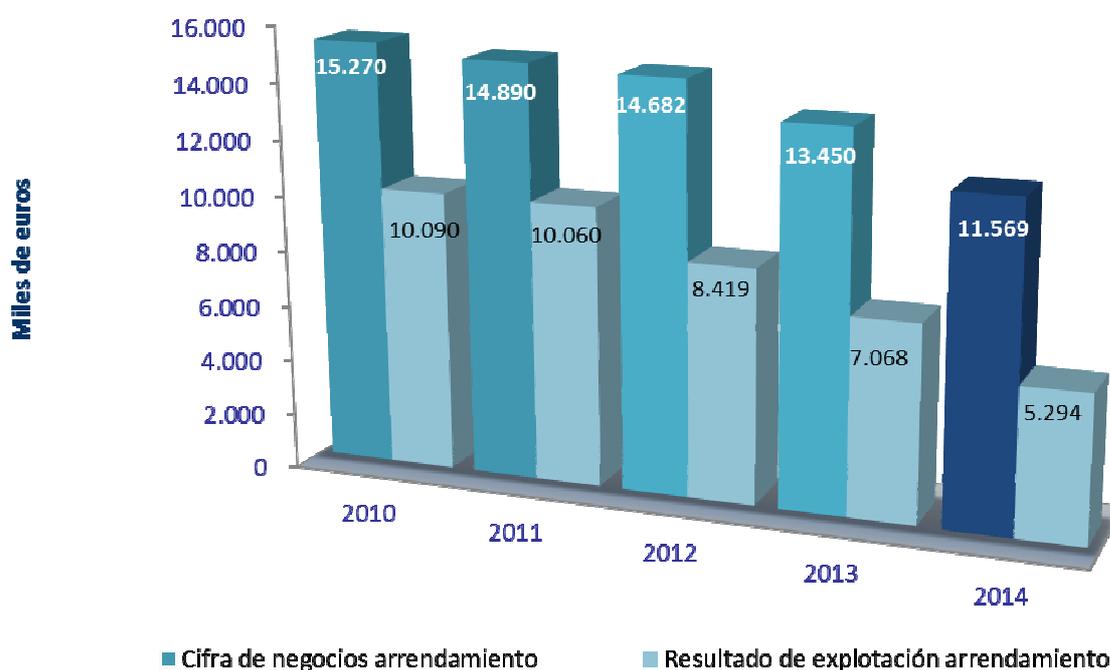
	2014	2013	2012	2011	2010
Cifra de negocios arrendamiento	11.569	13.450	14.682	14.890	15.270
Resultado rotación activos	2.689	5.196	-	4.251	5.439
Resultado de explotación arrendamiento	5.294	7.058	8.419	10.060	10.090
Resultado de explotación actividad de Inv. Inmobiliarias	7.983	12.254	8.419	14.310	15.540
% Margen de explotación arrendamiento	45,76%	52,48%	57,34%	67,56%	66,08%

Datos en miles de euros

El Resultado de Explotación de la actividad de inversiones inmobiliarias se ha situado en 7.983 miles de euros, frente a 12.254 miles de euros del ejercicio anterior. Este descenso del resultado se debe tanto a la reducción de la cifra de negocio de la actividad de arrendamiento como a las menores plusvalías obtenidas en la rotación de activos por menores desinversiones de estos activos.

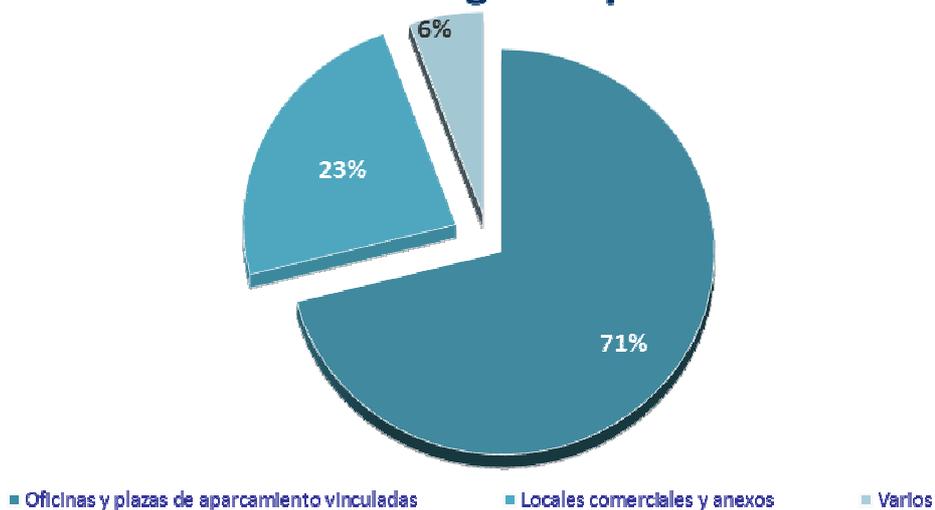
El Resultado antes de Impuestos de esta actividad se ha situado en 4.885 miles de euros, frente a 9.200 miles de euros, por los mismos motivos que aparecen en el párrafo anterior.

Evolución actividad de arrendamiento (miles de euros)



Desglosando la cifra de negocio por uso, el 71% corresponde a ingresos de arrendamiento de oficinas y anexos vinculados, el 23% a locales comerciales y anexos y el 6% restante al arrendamiento y explotación de plazas de aparcamientos.

Distribución ingresos por inmuebles



INGRESOS POR TIPO DE INMUEBLES

Importe expresado en miles de EUROS	Ingresos arrendamiento
Oficinas y plazas de aparcamiento vinculadas	8.217
Locales comerciales y anexos	2.708
Varios	644
Gastos repercutidos a arrendatarios	391
Total Ingresos por arrendamiento	11.960

El ratio obtenido en 2014 entre la renta devengada y el coste de los inmuebles es del 7,47%

EVOLUCIÓN INVERSIONES INMOBILIARIAS EN ARRENDAMIENTO / RENTAS

Importe expresado en miles de EUROS	2014	2013	2012	2011	2010
Coste bruto de las Inversiones Inmobiliarias	154.883	145.443	145.500	144.160	147.504
Rentas Obtenidas	11.569	13.450	14.682	16.647	16.892
% Renta / Coste de los Inmuebles	7,47	9,25	10,09	11,55	11,45

Durante el ejercicio 2014 y dentro de la política de rotación de activos de la sociedad matriz, se han producido desinversiones por importe de 3.405 miles de euros, que han generado un resultado neto 2.689 miles de euros, frente a desinversiones realizadas en el ejercicio 2013, por importe de 5.936 miles de euros, que generaron un resultado neto de 5.196 miles de euros.

Como consecuencia de nuevos contratos firmados con arrendatarios y del plan de renovación que el Grupo lleva a cabo en todos sus edificios, se han realizado inversiones por importe de 1.258 miles de euros.

El Grupo Inmobiliaria del Sur

El Grupo Insur presenta al cierre del ejercicio 2014 la siguiente composición:

Hacienda la Cartuja, S.A.U., participada en un 100% y dedicada a la promoción inmobiliaria en los términos municipales de Madrid, Tomares (Sevilla) y Lucena (Córdoba). Cuenta así mismo con inmuebles destinados al arrendamiento en Tomares (Sevilla) y un activo en construcción destinado también a arrendamiento en Madrid. En el ejercicio 2014 se ha incorporado al consolidado mediante el método de integración global, frente al de integración por puesta en equivalencia en el ejercicio 2013.

Cominsur, S.A.U., 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.U., participada en un 100%, cuya actividad se centra en la explotación de varios aparcamientos propiedad de la sociedad matriz del Grupo.

IDS Residencial, S.A.U., participada en un 100% y dedicada a la promoción inmobiliaria, cuenta con proyectos en Madrid, Dos Hermanas, Sevilla y el Puerto de Santa María. Resultado de la fusión por absorción de IDS Residencial, S.L.U. por Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A., que finalmente cambió su denominación social por el de la sociedad absorbida. En el ejercicio 2014 se ha incorporado al consolidado mediante el método de integración global, frente al de integración por puesta en equivalencia en el ejercicio 2013.

Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U., participada en un 100%, cuya actividad consiste en la promoción inmobiliaria y cuenta con un único proyecto en la localidad de Dos Hermanas (Sevilla). El proyecto de 50 viviendas unifamiliares se encuentra, al cierre del ejercicio 2014, entregado en su practica totalidad.

Bellasur Patrimonial, S.L.U., participada en un 100%, cuya actividad consiste en la promoción inmobiliaria y cuenta con un único proyecto en la localidad de Dos Hermanas (Sevilla).

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

IDS Córdoba Patrimonial S.L.U., 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 capital.

IDS Huelva Patrimonial S.L.U., 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 capital.

IDS Palmera Residencial, S.A., participada en un 50%, cuya actividad consiste en la promoción inmobiliaria, cuenta con un único proyecto en Sevilla capital.

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 por fases comenzó en 2010.

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

No se incluyen dentro de la anterior relación las sociedades dependientes y sin actividad, **Coopinsur, S.A.U.** e **Inversiones Sevillanas, S.A.U.**, participadas en un 100%.

Situación Financiera y estructura de la financiación.

A pesar de la difícil situación financiera que padece el conjunto del sector inmobiliario en España, el Grupo ha conseguido llegar al final de la crisis con una buena salud financiera.

a) Situación financiera.

El Grupo ha hecho frente al paulatino endurecimiento de las condiciones financieras al sector inmobiliario 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. Su LTV se ha situado en el 39,5% y aunque ha aumentado 3,6 puntos respecto del ejercicio anterior, sigue siendo uno de los más bajos del sector.

2º.- El Grupo presenta una gran solvencia financiera.

- Mantiene libre de cargas y gravámenes el 41,5% del valor razonable de sus activos inmobiliarios destinados a arrendamiento y uso propio, tasados a 31 de diciembre de 2014 por la firma EUROVALORACIONES, S.A. en 341.541 miles de euros.

- Dispone de terrenos, solares, promociones en curso y terminadas, con un valor de coste, neto de deterioros, por importe de 29.566 miles de euros, que no tienen ningún tipo de financiación asociada.

- Cuenta con plusvalías latentes en sus inversiones inmobiliarias, tanto las destinadas a arrendamiento como uso propio, por diferencia entre valor razonable y precio de coste, por importe de 207.845 miles de euros.

3º.- El Grupo mantiene su capacidad de generación de recursos. A pesar del importante deterioro de actividad y el intenso ajuste de precios durante la crisis, con sus consecuencias en los márgenes, el Grupo ha obtenido ebitdas positivas durante todos los ejercicios. El ebitda obtenido en el ejercicio 2014 asciende a 15.205 miles de euros, frente a 12.243 miles de euros del ejercicio anterior, lo que representa un incremento del 24,2%.

4º.- El Grupo presenta un adecuado grado de liquidez. A pesar de los fondos destinados a financiar sociedades del Grupo para la compra de nuevos solares por importe de 5.444 miles de euros y de los fondos destinados a la amortización de deuda financiera no vinculada a existencias, por importe de 5.755 miles de euros, el Grupo ha mejorado su posición de liquidez, con un incremento del 31,3% del

epígrafe de efectivo y otros activos líquidos equivalentes, que pasa de 12.181 miles de euros en 2013 a 16.000 miles de euros en 2014. Además, el Grupo cuenta con un fondo de maniobra de 47.762 miles de euros, frente a 44.889 miles de euros del ejercicio anterior, con un incremento del 6,4%

b) Estructura financiera.

A 31 de diciembre de 2014, fecha de cierre del ejercicio, el Grupo presenta una estructura financiera, con un mix entre deuda financiera a corto y largo plazo del 10,9% y 89,1%, respectivamente, muy similar a la del ejercicio anterior, estando la práctica totalidad de la deuda financiera a largo plazo contratada a plazos entre 15 y 20 años. De la deuda financiera bruta a corto plazo, 10.521 miles de euros, esto es, el 48,2% de la misma, corresponde a deuda vinculada a solares con vencimiento en 2015, sobre los que no existen dudas de su renovación al vencimiento.

La estructura financiera del Grupo es la siguiente:

ESTRUCTURA DE FINANCIACIÓN									
Importes expresados en Miles de Euros	2014	%	2013	%	2.012	%	2011*	%	2010*
Patrimonio Neto	75.587	31,59%	73.375	30,67%	71.154	30,08%	90.761	31,87%	94.280
Deuda Financiera largo plazo	178.309	68,66%	163.301	68,25%	164.337	69,47%	161.787	56,81%	173.013
Deuda Financiera corto plazo	21.815	8,40%	14.781	6,18%	13.630	5,76%	59.265	20,81%	64.265
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	16.000	6,16%	12.181	5,09%	12.578	5,32%	27.036	9,49%	23.928
Deuda Financiera neta a corto plazo	5.815	2,24%	2.600	1,09%	1.052	0,44%	32.229	11,32%	40.337
Deuda Financiera neta total	184.124	70,90%	165.901	69,33%	165.389	69,33%	194.016	68,13%	213.350
TOTAL	259.711		239.276		236.543		284.777		307.630

El ratio entre fondos propios y total de activos es del 24,8%, aunque 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 indicado anteriormente, el Grupo cuenta con unas importantes plusvalías en sus inversiones inmobiliarias, por diferencia entre el valor razonable de las mismas (341.541 miles de euros) y el importe por el que figuran contabilizadas (133.696 miles de euros). Si considerásemos esas plusvalías latentes, netas de impuestos (25%), en el patrimonio neto, éste ascendería a 231.471 miles de euros, lo que supondría que el 45,2% del balance del Grupo 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 las Bolsas de Valores de Madrid y de Valencia.

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

La cotización de la acción, al cierre del ejercicio 2014 se situó en 6,10 euros, siendo la cotización media de la acción en el último trimestre de 2014 de 7,30 euros. La capitalización bursátil de la sociedad al cierre del

ejercicio se sitúa en 103.528 miles de euros, lo que supone una depreciación del 62% respecto de la cotización al cierre del ejercicio anterior. El volumen de títulos negociados durante el ejercicio 2014 fue de 760 miles de títulos, con un volumen de negociación de 5.301 miles de euros.

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

AUTOCARTERA

	Inmobiliaria del Sur, S.A.	Parking Insur, S.A.U.	Cominsur, S.A.U.	Coopinsur, S.A.U.	Totales
Nº de Títulos	610.950	378.756	70.654	40.626	1.100.986
Porcentaje de participación	3,60%	2,23%	0,42%	0,24%	6,49%

Periodo Medio de Pago a Proveedores

La entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de septiembre que modifica la Ley 15/2010, de 15 de julio, que a su vez modificó la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la cual se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, establece la obligación para las sociedades mercantiles de publicar en la memoria de sus cuentas anuales, en el informe de gestión y en su página web de forma expresa su periodo medio de pago a proveedores.

En relación con esta obligación, el plazo medio de pagos ponderado del ejercicio 2014 de la Sociedad Dominante ha ascendido a 73,14 días.

No obstante lo anterior, debido a la actividad de la Sociedad Dominante una gran parte de los pagos realizados en el ejercicio se corresponden con contratos de ejecución de obras, sobre contratos formalizados con anterioridad al inicio del ejercicio 2014 y que tiene fijado un plazo de pago de 60 días. Considerando este plazo de 60 días el PMPE (plazo medio de pago excedido) es de 36,44 días, siendo el importe total pagado dentro del plazo de los 60 días 6.117 miles de euros y los importes pagados fuera de ese plazo 12.746 miles de euros.

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

Otra información

El Grupo Insur no ha incurrido en ningún tipo de inversión en investigación y desarrollo (I+D) durante el ejercicio 2014. No se han producido hechos significativos tras el cierre del ejercicio.

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 2014. El citado informe de adjunta como anexo.

ANEXO I

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2014
--	------------

C.I.F.	A-41002205
---------------	------------

DENOMINACIÓN SOCIAL

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

DOMICILIO SOCIAL

ANGEL GELAN, 2, SEVILLA

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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

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

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

Sí No

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

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

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

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

Nombre o denominación social del Consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
DON GREGORIO ARRANZ PUMAR	16.356	0	0,10%
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	36.136	0	0,21%
DON PRUDENCIO HOYOS-LIMON PUMAR	12.910	4.800	0,10%
DON CAYETANO BENAVENT BLANQUET	146.077	2.400	0,87%
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	733	3.388	0,02%
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	50.828	0	0,30%
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	119.046	0	0,70%
DON ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO	20.805	0	0,12%
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ	20.000	0	0,12%
INCRECISA, S.L.	1.376.715	0	8,11%
INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	1.879.106	0	11,07%
INVERFASUR, S.L.	848.628	0	5,00%
MENEZPLA, S.L.	864.088	0	5,09%
BON NATURA, S.A.	857.100	0	5,05%
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	20	0	0,00%

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

DON PRUDENCIO HOYOS-LIMON PUMAR	GUADALQUIVIR DE SERVICIOS INTEGRALES, S.L.	4.800
DON CAYETANO BENAVENT BLANQUET	DON PEDRO BENAVENT VIÑUALES	800
DON CAYETANO BENAVENT BLANQUET	DON FERNANDO BENAVENT VIÑUALES	800
DON CAYETANO BENAVENT BLANQUET	DON ANA MARÍA BENAVENT VIÑUALES	800
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	GARUM GESTIÓN, S.L.	3.388

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	36,88%
---	---------------

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:

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

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

Sí No

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

Sí No

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

Nada que señalar.

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

Sí No

Observaciones

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

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
610.950	490.036	6,49%

(*) A través de:

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

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

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

La Junta General Ordinaria de Accionistas de Inmobiliaria del Sur, S.A. de fecha 7 de junio de 2014, autorizó al Consejo de Administración por un plazo de 12 meses para la adquisición derivativa de acciones propias directamente o a través de las sociedades del grupo, en las siguientes condiciones:

Modalidad de adquisición: compraventa

Número máximo de acciones: 1.250.000

Importe mínimo: 2 euros por acción

Importe máximo: 20 euros por acción

El mismo acuerdo (en condiciones y plazos) fue tomado por las Juntas Generales Ordinarias de Accionistas, celebradas todas ellas con fecha 23 de junio de 2014, por las sociedades participadas al 100% por Inmobiliaria del Sur, S.A., Párking Insur, S.A.U., Cominsur, S.A.U., Coopinsur, S.A.U. e Inversiones Sevillanas, S.A.U., para la adquisición derivativa de acciones de la Sociedad Dominante.

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

Sí

No

Descripción de las restricciones

Solo existe como posible restricción a la toma de control de la Sociedad, la excepción contenida en el art. 18º párrafo 2º, de los Estatutos Sociales de que para ser nombrado consejero, salvo los independientes, se requiere 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.

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

Sí

No

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

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

Sí

No

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

B JUNTA GENERAL

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

Sí No

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

Descripción de las diferencias

El quórum de constitución de la Junta General de Accionistas es el mismo que el establecido en la Ley de Sociedades de Capital aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (arts. 193 y 194), excepto 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 quórum se aplicarán para los supuestos en que hayan de tratarse asuntos relacionados con el nombramiento y cese de los Consejeros.

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

Sí No

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

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

Dichas normas están contenidas en los arts. 13 y 15 de los Estatutos Sociales y los arts. 15 y 20 del Reglamento de la Junta General, que siguen los preceptos de la Ley de Sociedades de Capital que regulan esta materia.

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

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
27/04/2013	26,09%	57,84%	0,00%	0,00%	83,93%
07/06/2014	31,19%	53,16%	0,00%	0,00%	84,35%

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

Sí No

B.6 Indique si se ha acordado que determinadas decisiones que entrañen una modificación estructural de la sociedad ("filialización", compra-venta de activos operativos esenciales, operaciones equivalentes a la liquidación de la sociedad ...) deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes Mercantiles.

Sí No

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

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

C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

C.1 Consejo de administración

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

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5

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

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F Primer nombram	F Último nombram	Procedimiento de elección
DON GREGORIO ARRANZ PUMAR		CONSEJERO	29/07/2004	26/06/2010	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ		CONSEJERO	26/06/2010	26/06/2010	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON PRUDENCIO HOYOS-LIMON PUMAR		CONSEJERO	25/06/1988	27/04/2013	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON CAYETANO BENAVENT BLANQUET		CONSEJERO	17/03/1983	27/04/2013	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR		CONSEJERO	27/03/2002	05/05/2012	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON RICARDO PUMAR LOPEZ		PRESIDENTE	02/12/2005	28/05/2011	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON SALVADOR GRANELL BALÉN		CONSEJERO	26/06/2010	26/06/2010	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO		CONSEJERO	16/06/2004	20/06/2009	OTROS
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ		CONSEJERO	15/11/2012	27/04/2013	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
INCRECISA, S.L.	DON IGNACIO YBARRA OSBORNE	CONSEJERO	25/01/2002	05/05/2012	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	DON FERNANDO PUMAR LOPEZ	CONSEJERO	26/10/2001	05/05/2012	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F Primer nombram	F Último nombram	Procedimiento de elección
INVERFASUR, S.L.	DON ANTONIO ROMAN LOZANO	CONSEJERO	21/09/2007	27/04/2013	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
MENEZPLA, S.L.	DON ESTEBAN JIMÉNEZ PLANAS	VICEPRESIDENTE	28/01/2005	26/06/2010	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
BON NATURA, S.A.	DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	CONSEJERO	07/06/2014	07/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ		CONSEJERO	07/06/2014	07/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	15
-----------------------------------	----

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

Nombre o denominación social del consejero	Condición del consejero en el momento de cese	Fecha de baja
DON ALFONSO GALNARES YSERN	Dominical	07/06/2014
DON JOAQUIN GONZALEZ PEREZ	Otro Externo	07/06/2014
DON JOSE FERNANDEZ ZAMORANO	Independiente	07/06/2014
DON JOSE LUIS COBIAN OTERO	Independiente	07/06/2014
DON JUAN FERNANDEZ CARBONELL	Dominical	07/06/2014
DON LIBERATO MARIÑO DOMINGUEZ	Independiente	07/06/2014

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

CONSEJEROS EJECUTIVOS

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

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	6,67%

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación social del consejero	Comisión que ha informado su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
DON GREGORIO ARRANZ PUMAR	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.
DON PRUDENCIO HOYOS-LIMON PUMAR	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.

Nombre o denominación social del consejero	Comisión que ha informado su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	DON SALVADOR GRANELL BALÉN
DON ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	OTROS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD
INCRECISA, S.L.	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	INCRECISA, S.L.
INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.
INVERFASUR, S.L.	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	INVERFASUR, S.L.
MENEZPLA, S.L.	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	MENEZPLA, S.L.
BON NATURA, S.A.	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	BON NATURA, S.A.

Número total de consejeros dominicales	11
% sobre el total del consejo	73,33%

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero:

DON CAYETANO BENAVENT BLANQUET

Perfil:

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

Nombre o denominación del consejero:

DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ

Perfil:

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

Nombre o denominación del consejero:

DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ

Perfil:

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

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

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

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

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

DON LIBERATO MARIÑO DOMÍNGUEZ-LETRADO ASESOR DEL CONSEJO- Ha sido Consejero hasta el 7 de junio de 2014, manteniendo sus funciones como Secretario del Consejo y Letrado Asesor del Consejo durante todo el ejercicio 2014. El Consejo consideró que el hecho de que el entonces consejero Don Liberato Mariño Domínguez percibiera una retribución como Letrado Asesor del Consejo de Administración por el desempeño de las funciones que realiza como tal, no constituía impedimento alguno para que el mismo desempeñara sus funciones en calidad de Consejero Independiente, por cuanto: (i) la retribución que percibía no se consideraba significativa para que pudiera afectar a su independencia, (ii) venía acreditando durante el tiempo que venía ejerciendo como consejero independiente su objetividad, imparcialidad e independencia en su actuación y (iii) poseía los conocimientos, experiencia y habilidades necesarias para desempeñar su cargo de Letrado Asesor del Consejo y Secretario del Consejo.

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

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

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 sea con sus accionistas:

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

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

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada tipología			
	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
Ejecutiva	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dominical	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Independiente	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Otras Externas	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total:	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

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

Explicación de las medidas

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones, teniendo en cuenta que la mayoría de consejeros son dominicales (11), los cuales son nombrados por accionistas con participaciones significativas en el capital social, lo único que puede hacer es recomendar a dichos accionistas que designen a una o varias consejeras. Así lo ha hecho y en ocasiones han formado

parte del Consejo tres consejeras. En cuanto a los consejeros independientes (actualmente 3), la Comisión, cuando se produce el nombramiento o reelección de esta clase de consejeros, ha buscado deliberadamente consejeras que tengan un perfil adecuado y cumplan las condiciones que exige el art. 8 de la Orden ECC/461/2013, de 20 de marzo, sin que en los nombramientos o reelecciones producidos en los últimos cuatro años haya encontrado consejeras que formen parte como independientes. El procedimiento de selección de consejeros no adolece de sesgo alguno que dificulte u obstaculice la selección de consejeras.

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

Explicación de las medidas

Nos remitimos al apartado C.1.5. anterior.

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

Explicación de los motivos

Véase Apartado G.14 de este informe.

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

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

Por otra parte, y como se recoge en la contestación al punto C.1.21 en relación con las causas de dimisión de los consejeros, el art. 27, apartado 4, letra b) del Reglamento del Consejo de Administración obliga a los consejeros dominicales poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si este lo considera conveniente, la correspondiente dimisión cuando el accionista a que representen venda íntegramente su participación accionarial o en el número que corresponda cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital:

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

Sí

No

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

Nombre del consejero:

DON ALFONSO GALNARES YSERN

Motivo del cese:

El Consejo de Administración en su reunión de 11 de abril de 2014 acordó modificar, condicionado a la aprobación por la Junta General de Accionistas, el artículo 18 de los Estatutos Sociales y el artículo 24 del Reglamento del Consejo, introduciendo una edad máxima de 70 años para ser nombrado consejero y ejercer el cargo. Para facilitar la materialización de la citada modificación, este consejero presentó su renuncia al cargo el 25 de abril de 2014, condicionada a la aprobación por la Junta General de Accionistas de la modificación del artículo 18 de los Estatutos Sociales.

Nombre del consejero:

DON JOAQUIN GONZALEZ PEREZ

Motivo del cese:

El Consejo de Administración en su reunión de 11 de abril de 2014 acordó modificar, condicionado a la aprobación por la Junta General de Accionistas, el artículo 18 de los Estatutos Sociales y el artículo 24 del Reglamento del Consejo, introduciendo una edad máxima de 70 años para ser nombrado consejero y ejercer el cargo. Para facilitar la materialización de la citada modificación, este consejero presentó su renuncia al cargo el 25 de abril de 2014, condicionada a la aprobación por la Junta General de Accionistas de la modificación del artículo 18 de los Estatutos Sociales.

Nombre del consejero:

DON JOSE FERNANDEZ ZAMORANO

Motivo del cese:

El Consejo de Administración en su reunión de 11 de abril de 2014 acordó modificar, condicionado a la aprobación por la Junta General de Accionistas, el artículo 18 de los Estatutos Sociales y el artículo 24 del Reglamento del Consejo, introduciendo una edad máxima de 70 años para ser nombrado consejero y ejercer el cargo. Para facilitar la materialización de la citada modificación, este consejero presentó su renuncia al cargo el 25 de abril de 2014, condicionada a la aprobación por la Junta General de Accionistas de la modificación del artículo 18 de los Estatutos Sociales.

Nombre del consejero:

DON JOSE LUIS COBIAN OTERO

Motivo del cese:

El Consejo de Administración en su reunión de 11 de abril de 2014 acordó modificar, condicionado a la aprobación por la Junta General de Accionistas, el artículo 18 de los Estatutos Sociales y el artículo 24 del Reglamento del Consejo, introduciendo una edad máxima de 70 años para ser nombrado consejero y ejercer el cargo. Para facilitar la materialización de la citada modificación, este consejero presentó su renuncia al cargo el 25 de abril de 2014, condicionada a la aprobación por la Junta General de Accionistas de la modificación del artículo 18 de los Estatutos Sociales.

Nombre del consejero:

DON JUAN FERNANDEZ CARBONELL

Motivo del cese:

El Consejo de Administración en su reunión de 11 de abril de 2014 acordó modificar, condicionado a la aprobación por la Junta General de Accionistas, el artículo 18 de los Estatutos Sociales y el artículo 24 del Reglamento del Consejo, introduciendo una edad máxima de 70 años para ser nombrado consejero

y ejercer el cargo. Para facilitar la materialización de la citada modificación, este consejero presentó su renuncia al cargo el 25 de abril de 2014, condicionada a la aprobación por la Junta General de Accionistas de la modificación del artículo 18 de los Estatutos Sociales.

Nombre del consejero:

DON LIBERATO MARIÑO DOMINGUEZ

Motivo del cese:

El Consejo de Administración en su reunión de 11 de abril de 2014 acordó modificar, condicionado a la aprobación por la Junta General de Accionistas, el artículo 18 de los Estatutos Sociales y el artículo 24 del Reglamento del Consejo, introduciendo una edad máxima de 70 años para ser nombrado consejero y ejercer el cargo. Para facilitar la materialización de la citada modificación, este consejero presentó su renuncia al cargo el 25 de abril de 2014, condicionada a la aprobación por la Junta General de Accionistas de la modificación del artículo 18 de los Estatutos Sociales.

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

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

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	HACIENDA LA CARTUJA. S.A.U.	PRESIDENTE DEL CONSEJO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	URBANISMO CONCERTADO. S.A.	VICEPRESIDENTE DEL CONSEJO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	MOSAICO DESARROLLOS INMOBILIARIOS. S.A.	CONSEJERO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS RESIDENCIAL. S.A.U.	PRESIDENTE DEL CONSEJO
MENEZPLA, S.L.	MOSAICO DESARROLLOS INMOBILIARIOS. S.A.	CONSEJERO
MENEZPLA, S.L.	IDS RESIDENCIAL, S.A.U.	CONSEJERO

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

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

Sí

No

Explicación de las reglas

El artículo 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. Cada consejero no podrá pertenecer a más de cinco Consejos de Administración, excluidos los de sociedades del propio grupo y sociedades patrimoniales del consejero o de sus familiares cercanos.'

C.1.14 Señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el consejo en pleno se ha reservado aprobar:

	Sí	No
La política de inversiones y financiación	X	
La definición de la estructura del grupo de sociedades	X	
La política de gobierno corporativo	X	
La política de responsabilidad social corporativa	X	
El plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	X	
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	X	
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	X	
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	X	

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

Remuneración del consejo de administración (miles de euros)	770
Importe de la remuneración global que corresponde a los derechos acumulados por los consejeros en materia de pensiones (miles de euros)	0
Remuneración global del consejo de administración (miles de euros)	770

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

Nombre o denominación social	Cargo
DON FRANCISCO PUMAR LÓPEZ	DIRECTOR GENERAL

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	174
---	-----

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

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

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:

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

Sí

No

Descripción modificaciones

El Consejo de Administración en su reunión del 31 de enero de 2014 acordó modificar el artículo 24 apartado 2 del Reglamento del Consejo de Administración para excluir a los consejeros independientes de la exigencia de poseer un número mínimo de acciones para acceder al cargo, en consonancia con la modificación estatutaria, que sobre este particular aprobó la Junta General de 27 de abril de 2013.

El Consejo de Administración, en su reunión de 11 abril de 2014, en el contexto de las modificaciones estatutarias que sobre el propio Consejo de Administración iba a proponer a la Junta General, acordó modificar, condicionado a la aprobación por la Junta del artículo 18º de los Estatutos Sociales, el artículo 24 del Reglamento del Consejo, apartado 1, para reducir a quince el número máximo de miembros del Consejo y apartado 8, para introducir un límite de edad para ser nombrado consejero y ejercer el cargo, así como el art. 27, apartados 2 y 6 en el mismo sentido, y ello en base a los mismos motivos y argumentos invocados para la modificación del artículo 18 de los Estatutos Sociales.

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

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

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

El Consejo en pleno efectúa una vez al año una evaluación de la eficacia de la actuación del propio Consejo y de sus 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 General.

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 C.1.21 siguiente.

C.1.20 Indique si el consejo de administración ha procedido durante el ejercicio a realizar una evaluación de su actividad:

Sí

No

En su caso, explique en qué medida la autoevaluación ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones

El Consejo en pleno efectúa una vez al año una evaluación de la eficacia de la actuación del propio Consejo y de sus 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.
--

C.1.21 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, tras la modificación aprobada por la Junta General de Accionistas del 7 de junio de 2014, es el siguiente:

ARTÍCULO 27. CESE DE CONSEJEROS

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 alcancen la edad de 70 años, cese que se hará efectivo en la primera reunión que celebre el Consejo de Administración.

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

3. Los Consejeros deberán cesar en los casos siguientes:

a) Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

b) En los supuestos en que su permanencia en el Consejo pueda afectar negativamente al funcionamiento del mismo o al crédito y reputación de la Sociedad en el mercado, o pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad.

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 casos siguientes:

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

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

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

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

6. El Consejo de Administración no podrá proponer el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa apreciada por el Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo, incurrido en alguna de las circunstancias que le impiden tener la condición de independiente o en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legal o estatutaria para ejercer el cargo de consejero.

C.1.22 Indique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del consejo. En su caso, explique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

Sí

No

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 solo 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, y excluyendo expresamente de dicha delegación, además de las que tiene reservadas el Consejo, las siguientes: la adquisición de bienes inmuebles por cualquier título cuyo precio o valor exceda de un millón de euros, formalizar avales o fianzamientos que en los Estatutos de la Sociedad son competencia de la Junta General de Accionistas, formalizar cualquier operación de endeudamiento de la Sociedad por préstamos o créditos en cuantía superior a un millón de euros, cualquier decisión acerca de nuevas inversiones o desinversiones en activos fijos de la Sociedad cuya cuantía supere la cantidad de un millón de euros, la creación de nuevas ramas de actividad y la selección y aprobación de compañías constructoras que ejecutarán las obras de construcción, y, en su caso, de urbanización, cuyo importe exceda de un millón de euros, así como sus presupuestos y aprobación de las modificaciones al presupuesto contratado siempre que las mismas impliquen un incremento superior al 8% sobre el importe original.

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

Sí

No

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

Sí

No

En su caso, describa las diferencias.

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

Sí No

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

Sí No **Materias en las que existe voto de calidad**

Cada consejero tiene derecho a un voto. Salvo los acuerdos que 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).

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

Sí No

Edad límite presidente:

Edad límite consejero delegado:

Edad límite consejero: 70

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

Sí No

C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido obligatoriedad de delegar en un consejero de la misma tipología. En su caso, detalle dichas normas 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).

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

Número de reuniones del consejo	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:

Comisión	Nº de Reuniones
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	7

Comisión	Nº de Reuniones
COMITÉ DE AUDITORÍA	12
COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES	9

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

Asistencias de los consejeros	236
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	99,16%

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

Sí No

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

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

Esta función se lleva a cabo por 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.

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

Sí No

C.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 a 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 proceda.

	Sí	No
¿La comisión de nombramientos informa del nombramiento?	X	
¿La comisión de nombramientos informa del cese?	X	
¿El consejo en pleno aprueba el nombramiento?	X	
¿El consejo en pleno aprueba el cese?	X	

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

Sí No **Observaciones**

Al Secretario le corresponde garantizar el cumplimiento de la legalidad formal y material de los requisitos 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 (artículo 14.2 del Reglamento del Consejo).

El Secretario del Consejo tiene encomendado por el Consejo la función especial del seguimiento de las Recomendaciones de Buen Gobierno que la Sociedad ha asumido.

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

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

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

Sí No

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

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

Sí No

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	23	0	23
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	36,50%	0,00%	29,11%

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

Sí No

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

	Sociedad	Grupo
Número de ejercicios ininterrumpidos	16	16

	Sociedad	Grupo
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	51,60%	51,60%

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

Sí No

Detalle el procedimiento

El procedimiento se encuentra establecido en el artículo 23 del Reglamento del Consejo, cuyo texto íntegro es el siguiente: "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 presenten en el desempeño de su cargo.

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

- a) Que no es precisa para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los Consejeros;
- b) Que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema; o
- c) Que la asistencia técnica que se recaba puede ser dispensada adecuadamente por el personal técnico de la Sociedad."

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

Sí No

Detalle el procedimiento

La convocatoria del Consejo de Administración se realiza por escrito dirigido personalmente a cada consejero, con una antelación mínima de 5 días de la fecha de reunión, expresando en a misma los asuntos que componen el orden del día (artículo 21 de los Estatutos Sociales).

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

El consejero, aparte de la información que reciba en el desarrollo de las sesiones, tendrá 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).

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).

C.1.42 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Sí No

Explique las reglas

Los consejeros deberán cesar en su cargo en los supuestos en que su permanencia en el Consejo pueda afectar negativamente al funcionamiento del mismo o al crédito y reputación de la Sociedad en el mercado, o pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad (artículo 27.3b) del Reglamento del Consejo. Los consejeros deberán informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales. Si un consejero resultara procesado o se dictara con él auto de apertura de juicio oral por algunos de los delitos señalados en el art. 213.1 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo examinará si procede o no que el consejero continúe en su cargo (art. 27.5 del Reglamento del Consejo).

C.1.43 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

Sí

No

Indique si el consejo de administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.

C.1.44 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

Nada que señalar.

C.1.45 Identifique de forma agregada e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Número de beneficiarios: 2

Tipo de beneficiario:

Presidente Ejecutivo y Director General

Descripción del Acuerdo:

Para los casos de cese o despido improcedente tanto del Presidente Ejecutivo como del Director General los respectivos contratos incluyen cláusulas de indemnización que se establecen entre una anualidad y dos anualidades en función del periodo de permanencia previo al cese o despido improcedente. Esta anualidad se calculará por promedio de la retribución de los tres años anteriores al cese o despido improcedente.

Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	Sí	No

	Sí	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?		X

C.2 Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros dominicales e independientes que las integran:

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Tipología
DON GREGORIO ARRANZ PUMAR	VOCAL	Dominical
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ	PRESIDENTE	Independiente
MENEZPLA, S.L.	VOCAL	Dominical
DON CAYETANO BENAVENT BLANQUET	VOCAL	Independiente
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	VOCAL	Independiente

% de consejeros ejecutivos	0,00%
% de consejeros dominicales	40,00%
% de consejeros independientes	60,00%
% de otros externos	0,00%

COMITÉ DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Tipología
DON ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO	VOCAL	Dominical
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	VOCAL	Dominical
DON CAYETANO BENAVENT BLANQUET	PRESIDENTE	Independiente
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	VOCAL	Dominical
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ	VOCAL	Independiente

% de consejeros ejecutivos	0,00%
% de consejeros dominicales	60,00%
% de consejeros independientes	40,00%
% de otros externos	0,00%

COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES

Nombre	Cargo	Tipología
DON PRUDENCIO HOYOS-LIMON PUMAR	VOCAL	Dominical
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	PRESIDENTE	Ejecutivo
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	VOCAL	Dominical
INCRECISA, S.L.	VOCAL	Dominical
INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	VOCAL	Dominical
MENEZPLA, S.L.	VOCAL	Dominical
BON NATURA, S.A.	VOCAL	Dominical
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	VOCAL	Independiente

% de consejeros ejecutivos	12,00%
% de consejeros dominicales	75,00%
% de consejeros independientes	12,00%
% de otros externos	0,00%

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración durante los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2014		Ejercicio 2013		Ejercicio 2012		Ejercicio 2011	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
COMITÉ DE AUDITORÍA	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%

C.2.3 Señale si corresponden al comité de auditoría las siguientes funciones:

	Sí	No
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	X	
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	X	
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	X	
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	X	
Elevar al consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	X	
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	X	
Asegurar la independencia del auditor externo	X	

C.2.4 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del consejo.

COMISIÓN DE ESTRATEGIA EN 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 artículo 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.

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Sus funciones principales son las siguientes:

1. Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios para los miembros del Consejo de Administración, evaluando el tiempo de dedicación preciso para el desempeño eficaz de sus funciones.
2. Establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo y elaborar orientaciones sobre como alcanzar dicho objetivo.
3. Elevar al Consejo las propuestas de nombramiento de consejeros independientes, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la Junta General de Accionistas.
4. Informar las propuestas de nombramiento de los restantes consejeros, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General de Accionistas.
5. Informar las propuestas de nombramiento y separación de altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos.
6. Examinar y organizar la sucesión del presidente del Consejo de Administración y del primer ejecutivo de la Sociedad y, en su caso, formular propuestas al Consejo para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada.
7. Proponer al Consejo la política de retribuciones de los consejeros y de las personas que desarrollen funciones de alta dirección, así como la retribución individual y demás condiciones contractuales de los consejeros ejecutivos, velando por su observancia.

Respecto a su funcionamiento, las reuniones de la Comisión son convocadas por su Presidente y se reúne tantas veces como sea necesario para conocer los asuntos de su competencia.

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).

C.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES

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

No existe un reglamento específico de esta comisión.

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Las funciones y reglas de funcionamiento de esta comisión aparecen en el artículo 18 del Reglamento del Consejo de Administración.

No existe un reglamento específico de esta comisión.

Anualmente se realiza una evaluación de su funcionamiento por parte del Consejo de Administración, previo informe de la propia Comisión sobre sus actividades.

COMITÉ DE AUDITORÍA

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

- El artículo 24 de los Estatutos Sociales.
- El artículo 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.

C.2.6 Indique si la composición de la comisión delegada o ejecutiva refleja la participación en el consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

Sí

No

En caso negativo, explique la composición de su comisión delegada o ejecutiva

No existe Comisión Ejecutiva.

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPPO

D.1 Identifique al órgano competente y explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

Órgano competente para aprobar las operaciones vinculadas

Consejo de Administración.

Procedimiento para la aprobación de operaciones vinculadas

No existe un procedimiento formalmente establecido, no obstante todas y cada una de las operaciones vinculadas son analizadas y aprobadas, en su caso, por el Consejo de Administración, previo informe del Comité de Auditoría.

Explique si se ha delegado la aprobación de operaciones con partes vinculadas, indicando, en su caso, el órgano o personas en quien se ha delegado.

No se ha hecho ninguna delegación para estas operaciones.

D.2 Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

D.3 Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la parte vinculada	Vínculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)
INRECISA, S.L.	AZEVREC, S.A.	SOCIEDAD VINCULADA A UN CONSEJERO DE INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.	Acuerdos de financiación: aportaciones de capital en efectivo o en especie	1.750

D.4 Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

D.5 Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.

0 (en miles de Euros).

D.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

Los mecanismos establecidos se encuentran recogidos en el artículo 6.4 del Código Ético de Conducta.

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

Sí No

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedad filial cotizada

Indique si han definido públicamente con precisión las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del grupo

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la filial cotizada y las demás empresas del grupo:

E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad.

Para el Consejo de Administración de la Sociedad, el principal objetivo del control interno es ofrecer una seguridad razonable de que la empresa alcance sus objetivos. En este sentido, se considera que el Sistema de Gestión de Riesgos debe actuar evitando que se produzcan desviaciones con respecto a los objetivos establecidos y detectando, en un plazo mínimo, estas desviaciones.

Así, la Sociedad ha definido su sistema interno de control y gestión de riesgos con los cuatro objetivos siguientes:

1. Eficacia y eficiencia de las operaciones.
2. Fiabilidad de la información financiera.
3. Salvaguarda de los activos.
4. Cumplimiento de las leyes y normas que sean aplicables.

Para controlar los riesgos inherentes al desarrollo de sus 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:

Funciones a cargo del Consejo de Administración: tiene encomendadas en exclusiva las siguientes funciones:

- La fijación de las políticas generales de la Sociedad y particulares de cada actividad que desarrolla.
- La aprobación del Plan Estratégico, con vigencia de cinco años, que establece los objetivos de crecimiento de la compañía en todas sus actividades durante el periodo de vigencia.
- La aprobación del Presupuesto Anual, ajustado al Plan Estratégico, y su seguimiento mes a mes para evitar desviaciones y, si las hay, conocer las causas que las motivan y adoptar a tiempo las medidas correctoras que procedan.
- La aprobación de todas las operaciones de compra de bienes inmuebles, especialmente suelos y solares, cuyo precio o valor exceda de un millón de euros, previo informe de la Comisión de Estrategia e Inversiones.
- La aprobación de la venta y gravamen de los bienes inmuebles que constituyen las inversiones inmobiliarias, cuya cuantía exceda de un millón de euros.
- La autorización de todas las operaciones de crédito o préstamo, cuya cuantía exceda de un millón de euros.
- La aprobación de los contratos de ejecución de obras cuando su cuantía exceda de un millón de euros.
- La vigilancia periódica de la situación de impagos.

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 activos fijos inmovilizados destinados a arrendamientos.
 - 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 8 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 funcionales 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 Desarrollo y Urbanismo, que se ocupa del análisis de los riesgos urbanísticos.
- 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 responsables 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.

E.2 Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos.

El Sistema de Gestión de Riesgos es responsabilidad del Consejo de Administración, que tiene delegada su supervisión y seguimiento en el Comité de Auditoría.

El Departamento Financiero 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.

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

Los principales riesgos identificados por la Sociedad para la consecución de sus objetivos son los riesgos de mercado, los riesgos económicos vinculados a las inversiones y los riesgos financieros de liquidez y tipo de interés.

E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo.

Formalmente no se ha establecido un nivel de tolerancia al riesgo. No obstante el tamaño de la Sociedad y las características y la forma de realizar su negocio permiten que todas las operaciones de inversión, desinversión y financiación sean analizadas individualmente por el Consejo de Administración y las Comisiones correspondientes, por lo que el nivel de riesgo asumido es evaluado constantemente por el Consejo de Administración.

E.5 Indique qué riesgos se han materializado durante el ejercicio.

Durante el ejercicio 2014 no se ha materializado ningún riesgo.

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad.

Nos remitimos a lo descrito en los apartados E.1 y E.4.

F SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

El Reglamento del Consejo de Administración, en su Capítulo II. Misión del Consejo de Administración, establece su competencia, entre otras, para el establecimiento de la política de control y gestión de riesgos, en la que se incluye el SCIIF, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control. Así mismo, en su Capítulo III. Composición y estructura del Consejo de Administración, el artículo 17-Comité de Auditoría, define a este comité como el órgano encargado de asistir al Consejo de Administración en sus funciones de supervisión de los estados financieros y de las informaciones periódicas suministradas a los organismos reguladores y en sus funciones de control, identificando entre sus competencias, la de "Supervisar la eficacia del control interno de la sociedad" y "Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada".

F.1.2. Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.

El Consejo de Administración ha establecido un marco general de aprobación de operaciones y apoderamientos con el objetivo de lograr que todas las operaciones se realicen a un nivel de ejecución y control adecuado buscando la mayor eficiencia y seguridad de la actividad de la Sociedad.

Está previsto que en la próxima modificación que se realice del Reglamento del Consejo de Administración, en su Capítulo II. Misión del Consejo de Administración, se establezca su competencia, entre otras, para la función general de supervisión y en concreto para la revisión de la estructura organizativa de la Sociedad.

El máximo responsable de la implementación de la estructura organizativa del Grupo es el Director General.

Existe un organigrama de la Sociedad publicado en la Intranet y un Manual de Procedimientos, donde están claramente definidos los roles y responsabilidades de los directores de departamento y directores de línea de negocio.

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.

La Sociedad ha elaborado un Código de Conducta, aprobado por el Consejo de Administración y publicado en la página web corporativa, donde se establecen los principios básicos y las normas de conducta que han de regir el buen gobierno corporativo y el comportamiento de las empresas integrantes del Grupo INSUR y la actuación de todos sus empleados. Adicionalmente, la cultura empresarial y los valores corporativos se transmiten diariamente de manera informal, al considerarse que esta transmisión es complementaria y perfectamente eficaz considerando la dimensión de la Sociedad, en la que el personal tiene acceso directo a la Alta Dirección y un elevado grado de fidelidad a la organización, como muestra la baja rotación del mismo. Como mecanismos de transmisión de la cultura empresarial la Sociedad ha adaptado su estructura para desarrollar líneas apropiadas de autoridad y responsabilidad que permitan fluidez en la información, y favorezca la discusión de cualquier asunto de relevancia a diferentes niveles, convocándose reuniones monográficas a nivel de departamentos o líneas de negocio, Comités o Comisiones (Auditoría, Estrategia) e incluso del Consejo de Administración, a fin de profundizar en las cuestiones que puedan tener trascendencia en relación con la información financiera.

- Canal de denuncias, que permita la comunicación al comité de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza confidencial.

Simultáneamente a la aprobación y publicación del Código de Conducta, se habilitó un canal de denuncias que está formalizado mediante un procedimiento aprobado por el Consejo de Administración, en el cual se establece que el canal de denuncias se constituye como un medio directo, eficaz y confidencial para formular denuncias directas de empleados o terceros (proveedores, clientes, administraciones públicas, accionistas, ...), relacionadas con el incumplimiento de leyes, normativa interna, Código de Conducta, irregularidades financieras o contables y cualquier hecho de naturaleza similar por parte de los empleados, directivos o administradores pertenecientes a la Sociedad.

El procedimiento establece que las denuncias podrán ser presentadas a través de un canal de denuncias, mediante la aplicación habilitada a tal fin en la web corporativa y en la Intranet.

- Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.

Los empleados del departamento financiero reciben periódicamente jornadas de actualización en estas materias.

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado.

La Sociedad cuenta con un Manual de Procedimientos en el que se incluye un procedimiento específico para el tratamiento contable tanto de las transacciones rutinarias como de las operaciones menos frecuentes y potencialmente complejas, que cubre la totalidad de objetivos de la información financiera y que es actualizado cuando se detectan operaciones que así lo requieran. La implantación de un ERP específico de la gestión inmobiliaria, la segregación de funciones y los controles de revisión y supervisión tanto de los procesos de generación de la información financiera como del reporte interno y al mercado permiten asegurar la fiabilidad e integridad de la misma. Adicionalmente, aquella información que se basa en juicios o estimaciones se analiza especialmente por la Dirección Financiera con el apoyo de expertos independientes y con la supervisión del Comité de Auditoría.

El Manual de Procedimientos incluye un apartado de fijación y revisión del perímetro de consolidación que es revisado anualmente y cuando se producen cambios normativos que afecten al mismo.

En la fase de diseño del SCIIF se realizó un análisis del alcance de los procesos y las transacciones críticas que tienen un impacto significativo en los Estados Financieros Individuales y Consolidados del Grupo. Para ello se han evaluado los riesgos considerando criterios cuantitativos (materialidad en Estados Financieros y/o número de transacciones) y cualitativos, tales como riesgo de error o fraude, complejidad de los cálculos, estimaciones o juicios, incluyendo los procesos de provisiones relevantes, cierre contable y reporting de información financiera.

Como parte de las actividades dirigidas a la mejora del SCIIF se están documentando las actividades de control que ya operan para cubrir todos los objetivos de la información financiera. En este sentido las matrices de riesgos y controles incluirán una columna en la que se detalle qué objetivos de la información financiera se están cubriendo con las actividades de control y otra columna en la que se detalle si existe riesgo de fraude.

El Manual de Políticas Contables aprobado por el Consejo de Administración incluye la política de revisión y control de la información sobre el perímetro de consolidación, que contempla, entre otros aspectos, la revisión periódica del perímetro de consolidación y los principales cambios acontecidos.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.

Como parte de las actividades dirigidas a la mejora del SCIIF se están documentando las actividades de control que ya operan para cubrir todos los objetivos de la información financiera. En este sentido las matrices de riesgos y controles incluirán una columna en la que se detalle qué objetivos de la información financiera se están cubriendo con las actividades de control y otra columna en la que se detalle si existe riesgo de fraude.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.

El Manual de Políticas Contables aprobado por el Consejo de Administración incluye la política de revisión y control de la información sobre el perímetro de consolidación, que contempla, entre otros aspectos, la revisión periódica del perímetro de consolidación y los principales cambios acontecidos.

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.

En la fase de diseño del SCIIF se realizó un análisis de los efectos que pueden tener en los estados financieros diferentes tipos de riesgos del negocio distintos de los directamente relacionados con el proceso de preparación y aprobación de la información financiera. Todos estos riesgos se plasmarán en el Mapa de Riesgos cuyo desarrollo se ha iniciado en 2014 y cuya aprobación está prevista para el ejercicio 2015.

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.

El proceso de identificación de riesgos está siendo supervisado por el Comité de Auditoría que periódicamente informa al Consejo sobre la evolución de los trabajos que se encuentran en curso.

F.3 Actividades de control

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

La Sociedad dispone de un procedimiento de cierre contable recogido en su Manual de Procedimientos que tiene por objeto establecer las prácticas de revisión y aprobación internas de la información financiera a suministrar a los mercados (incluyendo las Cuentas Anuales, los informes trimestrales y semestrales y el Informe Anual de Gobierno Corporativo) por parte del Comité de Auditoría y posteriormente por el Consejo de Administración.

El procedimiento contempla la relevancia que pueden tener en la información financiera ciertos juicios, estimaciones y proyecciones, sujetas en mayor o menor medida a incertidumbre, o la elección de determinados criterios contables. En relación con estas cuestiones, se abordan los procedimientos que deben existir internamente, incluyendo los realizados por el propio Consejo de Administración para revisar y aprobar los juicios, estimaciones y provisiones.

Durante el ejercicio 2014 se ha continuado la elaboración del Mapa de Riesgos y para ello se han revisado y se están documentando los siguientes procesos clave, al considerarse que tienen un impacto significativo en la información financiera del Grupo:

- Ciclo de Inversiones Inmobiliarias
- Ciclo de Existencias
- Ciclo de Compras y Cuentas a Pagar
- Ciclo de Presupuesto y Plan de Negocio
- Ciclo de Tesorería y Financiación
- Ciclo de Valoración de Activos
- Ciclo de Provisiones
- Ciclo de Fiscalidad
- Ciclo de Consolidación y Reporting

Para estos ciclos, está previsto describir los flujos de actividades y controles que afectan de modo material a los Estados Financieros, así como diseñar las matrices de riesgos y controles que resuman los riesgos identificados y los controles implantados para mitigarlos.

Los departamentos que se identificarán en la descripción de los ciclos serán responsables del cumplimiento de los procesos y de comunicar cualquier cambio en los procesos que pudiera afectar al diseño o al cumplimiento de controles identificados en los procesos.

Las matrices de riesgos y controles incluirán la frecuencia de las actividades de control, si éstas son preventivas o detectivas, manuales o automáticas, los objetivos de la información financiera que están cubriendo y si existe riesgo de fraude.

Todas las descripciones y matrices de riesgos y controles serán validadas por los responsables de los procesos. Las Direcciones y Departamentos que se identificarán en las mismas serán responsables de su cumplimiento y de comunicar cualquier cambio en los procesos que pudiera afectar al diseño o al cumplimiento de controles identificados en los procesos.

En el apartado de Cierre Contable del Manual de Procedimientos de la Sociedad, se describen los procedimientos de revisión y autorización de la información financiera que se publica en los mercados de valores, con indicación de los responsables de la misma (Dirección Financiera, Comité de Auditoría y Consejo de Administración), la periodicidad con la que se realizan (1er trimestre, 1er semestre, 3er trimestre y 2do semestre), los formatos oficiales de la CNMV en que se reporta, y la descripción de los documentos que se envían a los reguladores.

F.3.2. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

Las Normas Corporativas incluyen el Documento de Seguridad de Grupo Insur, que contiene las normas relacionadas con el control interno de los sistemas de información, contemplando todos los aspectos de seguridad física (copias de seguridad, mantenimiento y acceso a servidores, plan de contingencia y recuperación de desastres), seguridad lógica (controles de acceso, procedimiento de altas y bajas, firewalls,...), política de segregación de funciones, política de registro y trazabilidad de la información, política de privacidad, política de desarrollo, política de mantenimiento (gestión de incidencias y soporte a usuarios) y formación, así como los aspectos relacionados con el cumplimiento de la Ley de Protección de Datos (LOPD) y Medios, que tienen por objeto definir el marco de actuación para dar cumplimiento a la normativa existente en materia de protección de datos de carácter personal y que contempla la política de uso de internet y correo electrónico, así como los aspectos de seguridad y control en el uso de las herramientas informáticas proporcionadas por la Sociedad. Las medidas de seguridad sobre datos personales contempladas en la Norma se extienden tanto a tratamientos en ficheros automatizados o informáticos como a ficheros en soporte papel.

F.3.3. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

Las actividades subcontratadas con terceros que más impacto tienen en los Estados Financieros son los procesos de valoración de activos y de contingencias legales/fiscales. En el Manual de Procedimientos de la Sociedad existe un apartado concreto que describe los criterios y el procedimiento de selección de tasadores/valoradores y abogados/asesores legales y fiscales, así como los controles establecidos para la evaluación de litigios, métodos de valoración, seguimiento, facturación y registro contable de estos servicios.

F.4 Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

El Director Financiero es el responsable de definir y mantener actualizadas las políticas contables del Grupo, tal y como se define en el Manual de Procedimientos de la Sociedad. Igualmente es el encargado de resolver dudas y conflictos derivados de su interpretación, con el apoyo del personal de su departamento y, en su caso, de externos independientes.

El Consejo de Administración ha aprobado un Manual de Políticas Contables, que está publicado en la Intranet y es actualizado periódicamente. El objetivo del Manual es definir los criterios seguidos para la elaboración de los Estados Financieros individuales, bajo la normativa española del NPGC. También se describen las principales normas a seguir por el Grupo en la elaboración de los Estados Financieros Consolidados, conforme a NIIF, especialmente en los casos en que las normas permiten el uso de diferentes alternativas y recogen diferentes criterios con respecto a las normas españolas de contabilidad.

F.4.2. Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

La Sociedad cuenta con un Sistema Integral de Gestión (ERP) desde el cual se realiza el registro de las operaciones y la elaboración de la información financiera de todas las empresas del Grupo.
El Sistema de Gestión de la Calidad recoge una serie de indicadores establecidos para el control de la función financiera y el correcto funcionamiento del Sistema Integral de Gestión, que garantice la integridad de la información financiera.

F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por el comité de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo al comité en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

En atención al tamaño de la Sociedad, no se dispone de un departamento de auditoría interna.

En el ejercicio 2014 se han continuado las actuaciones ya iniciadas en 2013 y relacionadas con el diseño del SCIIF, con el desarrollo de documentación pertinente (normas corporativas, matrices de riesgos y controles, políticas y procedimientos), así como del diseño de las actividades de control necesarias para dar cumplimiento a la normativa vigente.

Según lo establecido en su Reglamento, el Comité de Auditoría tiene entre sus funciones las siguientes:

- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.
- Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y los sistemas de gestión, así como discutir con los auditores de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.

Durante el ejercicio 2014 el Comité de Auditoría ha realizado un seguimiento de las actividades desarrolladas por la Dirección Financiera respecto al diseño del SCIIF y el desarrollo de la documentación pertinente, analizando los borradores de documentos puestos a su disposición y proponiendo modificaciones a los mismos; parte de esos documentos fueron informados favorablemente y remitidos al Consejo de Administración para su aprobación, quedando pendiente para próximas sesiones del Comité el cierre de los procedimientos, controles y documentos que forman el sistema, fundamentalmente el Mapa de Riesgos y el Manual de Funciones del Comité de Dirección.

Adicionalmente ha mantenido reuniones con los auditores externos de revisión y seguimiento de estas actividades así como de las debilidades detectadas y recomendaciones realizadas por los mismos en relación a su revisión del SCIIF.

F.5.2. Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y al comité de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

El artículo 35- Relaciones con los auditores del Reglamento del Consejo establece que el Consejo directamente o a través del Comité de Auditoría establecerá una relación de carácter objetivo, profesional y continuo con el Auditor externo de la Sociedad nombrado por la Junta General, respetará la independencia del mismo y dispondrá que se le facilite toda la información necesaria.

El Reglamento del Comité de Auditoría en el apartado IV. Funciones, punto 2º establece que es competencia del mismo discutir con los auditores de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.

El Comité de Auditoría podrá requerir información adicional y solicitar las aclaraciones que estime necesarias para poder fijar criterio propio y emitir su correspondiente informe al Consejo de Administración.

F.6 Otra información relevante

Nada que señalar.

F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

F.7.1. Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

La información del SCIIF no ha sido sometida a revisión por parte del auditor externo, dado que en el ejercicio 2014 se ha avanzado en el diseño y desarrollo de documentación del SCIIF, si bien en su trabajo de auditoría de las Cuentas Anuales incluyen trabajos de revisión de algunos aspectos del SCIIF conforme a lo establecido en las Normas Internacionales de Auditoría .

En el ejercicio 2015 se terminarán las funciones de implementación y evaluación del funcionamiento del sistema, por lo que la Sociedad evaluará para futuros ejercicios en que el SCIIF esté plenamente operativo la posibilidad de que sea revisado en su totalidad por el auditor externo.

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

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

Ver epígrafes: A.10, B.1, B.2, C.1.23 y C.1.24.

Cumple

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 adquirientes de acciones que son el art. 13º párrafo 2º y el 18º de los Estatutos Sociales. El art. 13º párrafo 2º exige quorum de asistencia reforzado del 75% del capital suscrito con derecho a voto en 1ª convocatoria y el 50% en 2ª 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 1ª) y del 50% (en 2ª) para los supuestos en que hayan de tratarse asuntos relacionados con el nombramiento y cese de consejeros, cuando la Ley no exige quórum especial en este caso, solo el normal (25% en 1ª y en 2ª 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. En la última modificación de este artículo se excluyen de esta exigencia los consejeros independientes.

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 las mismas 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. 13º párrafo 2º fue modificado en la Junta General 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, para su adaptación a las modificaciones de la Ley de Sociedades de Capital, 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: D.4 y D.7

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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.

Ver epígrafe: B.6

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la junta general, incluida la información a que se refiere la recomendación 27 se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la junta.

Cumple

Explique

Se cumple esta recomendación salvo en lo indicado en la recomendación 27 apartado b) respecto a la información publicada sobre otros consejos de administración a los que pertenezcan los consejeros, ya que, según se indica en punto 27 de este apartado, no se publican los casos en que un consejero pertenece al consejo de otra sociedad cuando se trata de sociedades no cotizadas y de reducida dimensión que, en general, son sociedades familiares de carácter patrimonialista.

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.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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.

Cumple

Explique

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

Cumple parcialmente

Explique

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: C.1.14, C.1.16 y E.2

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.
- 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.
- 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: D.1 y D.6

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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: C.1.2

Cumple

Explique

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.3 y C.1.3.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

11. 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: A.2, A.3 y C.1.3

Cumple

Explique

12. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: C.1.3

Cumple

Explicar

En el caso de INSUR existen circunstancias que justifican el incumplimiento de esta recomendación, por cuanto que concurre una elevada fragmentación del número de accionistas significativos representados en el Consejo sin vínculos entre sí, que permite un régimen de control recíproco entre los accionistas significativos que redundan en beneficio del capital disperso. En consecuencia, a juicio del Consejo, este incumplimiento no menoscaba el nivel de protección de los intereses de los accionistas minoritarios o free float.

13. 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: C.1.3 y C.1.8

Cumple

Cumple parcialmente

Explicar

14. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, 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: C.1.2, C.1.4, C.1.5, C.1.6, C.2.2 y C.2.4.

Cumple

Cumple parcialmente

Explicar

No aplicable

Actualmente en el Consejo de Administración de esta compañía no existe ninguna consejera.

En otras ocasiones han existido tres consejeras, en representación de accionistas significativos o de consejeros personas jurídicas, que ha renunciado al cargo, designando el accionista significativo o persona jurídica a un consejero en sustitución de las consejeras renunciantes.

Los motivos de que no existan consejeras son los siguientes:

a) Los consejeros externos dominicales que representan en el Consejo a accionistas con una participación significativa en el capital social, que son mayoría en el Consejo, son designados libremente por dichos accionistas, sin que el Consejo o la Comisión de Nombramientos y Retribuciones pueda modificar o influir en la decisión de estos accionistas mayoritarios. El Consejo ha exhortado a estos accionistas a proponer candidatas consejeras, siempre que se presenta una vacante de consejero dominical, lo que en determinados momentos ha sido atendido llegando el Consejo a tener tres consejeras dominicales.

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

15. 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 epígrafes: C.1.19 y C.1 41

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

16. 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: C.1.22

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

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.

No obstante el Consejo de Administración en su sesión del 30 de enero de 2015 en cumplimiento de la Ley de Sociedades de Capital (artículo 529 septies) ha nombrado Consejero Coordinador a uno de los consejeros independientes , con lo que ya se cumple lo recogido en esta Recomendación.

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 el Vicepresidente, con lo que se cumple parcialmente la exigencia del último párrafo de esta Recomendación.

17. 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: C.1.34

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

18. 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: C.1.29

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

19. 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: C.1.28, C.1.29 y C.1.30

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

20. 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

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

21. 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 epígrafes: C.1.19 y C.1.20

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

22. 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: C.1.41

Cumple

Explique

23. 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: C.1.40

Cumple

Explique

24. 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.

Cumple

Cumple parcialmente

Explicar

Aunque no existe un programa preestablecido de orientación al que alude esta Recomendación, la Presidencia se ocupa de que personal especializado interno o externo informe 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, Reglamentos 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.

25. 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: C.1.12, C.1.13 y C.1.17

Cumple

Cumple parcialmente

Explicar

26. 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: C.1.3

Cumple

Cumple parcialmente

Explicar

27. 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

Cumple parcialmente

Explique

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 para los casos en que un consejero pertenece al consejo de otra sociedad cuando se trata de sociedades no cotizadas y de reducida dimensión que, en general, son sociedades familiares de carácter patrimonial.

28. 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 C.1.2

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

Hasta el momento ningún consejero dominical ha presentado formalmente su dimisión por venta, en todo o en parte, de las acciones que poseía el accionista al que representan.

29. 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 concurra 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 que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la Orden ECC/461/2013.

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 vengan propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 11.

Ver epígrafes: C.1.2, C.1.9, C.1.19 y C.1.27

Cumple

Explique

30. 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 213 de la Ley de Sociedades de Capital, 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 dé cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: C.1.42, C.1.43

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

31. 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 Cumple parcialmente Explique No aplicable

32. 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: C.1.9

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

33. 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.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

34. 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 Explique No aplicable

35. 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 Explique No aplicable

36. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen límites y 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.

Cumple Explique No aplicable

37. 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: C.2.1 y C.2.6

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

38. 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.

Cumple Explique No aplicable

39. 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: C.2.1 y C.2.4

Cumple Cumple parcialmente Explique

40. 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.

Ver epígrafes: C.2.3 y C.2.4

Cumple Explique

41. 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

Explique

42. 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.

Ver epígrafe: C.2.3

Cumple

Explique

En relación con esta recomendación nos remitimos a lo descrito en el apartado F. SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF).

43. 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.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

Al no existir un responsable directo de auditoría interna, como se indica en el apartado F. de este informe, no existe un plan de trabajo de dicha función.

Nos remitimos a lo descrito en este apartado F. SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF).

44. 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 epígrafe: E

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

45. Que corresponda al comité de auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Que los principales riesgos identificados como consecuencia de la supervisión de la eficacia del control interno de la sociedad y la auditoría interna, en su caso, se gestionen y den a conocer adecuadamente.
- b) 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.
- c) 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) 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.
- b) 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.
 - iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

Ver epígrafes: C.1.36, C.2.3, C.2.4 y E.2

Cumple Cumple parcialmente Explique

46. 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 Explique

47. 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: C.2.3 y C.2.4

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

48. 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: C.1.38

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

49. 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: C.2.1

Cumple

Explique

No aplicable

50. 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: C.2.4

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

51. 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

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

52. 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: C.2.4

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

53. 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

Explique

No aplicable

H OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.

2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión.

La Sociedad no está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo.

NOTA AL APARTADO A.2.

Debido a que las acciones de Inmobiliaria del Sur, S.A. están representadas mediante anotaciones en cuenta, no existiendo por tanto un registro de accionistas mantenido por la Sociedad, no se puede conocer con exactitud la composición accionarial de la misma.

La Sociedad conoce quienes son sus accionistas con participaciones significativas (participaciones superiores al 3% del capital social) a través del registro público de participaciones significativas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y a través de las tarjetas de asistencia a las Juntas Generales de Accionistas.

La Sociedad conoce el número de acciones propiedad de Doña Carmen Pumar Mariño por comunicación directa suya.

NOTA AL APARTADO A.3.

No se incluye en el porcentaje de este apartado la participación significativa del 8,98% que titula el accionista significativo Explotaciones El Cerro, S.A., que en su día propuso el nombramiento, junto a otros accionistas, de varios consejeros, ni la participación significativa del 3,81% que titula Doña Carmen Pumar Mariño que en su día propuso el nombramiento, junto a Explotaciones El Cerro, S.A., del consejero Don Gregorio Arranz Pumar.

No se incluyen en este % los accionistas que en su día se agruparon para designar por el sistema de representación proporcional al consejero Don Andrés Claudio Fernández Romero.

Adicionalmente, otros accionistas vinculados familiarmente a determinados consejeros mantienen una participación global del 12%. Por tanto, los derechos de voto representados por el Consejo, por las acciones directas o indirectas que titulan los consejeros, más las acciones que titulan los accionistas que han propuesto el nombramiento de consejeros dominicales, asciende aproximadamente al 66,67%.

En la Junta General de Accionistas celebrada el 7 de junio de 2014 el número de acciones representadas por los miembros del Consejo de Administración, sin incluir las acciones directas e indirectas (incluidas en el cuadro del apartado A.3 de este informe) y descontadas 1.074.710 acciones en autocartera de la Sociedad Dominante y de sus filiales a la fecha de la Junta, fue de 5.686.813 acciones. Por lo tanto el capital social con derecho a voto que el Consejo de Administración representó en la última Junta General fue del 75,15 %.

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 C.1.2.

El Consejero Don Andrés Claudio Fernández Romero fue elegido en la Junta General de Accionistas de fecha 20 de junio de 2009 por el sistema de representación proporcional. Su cargo está actualmente vigente (artículo 145 del Reglamento del Registro Mercantil).

NOTA AL APARTADO C.1.3.

Consejeros Externos Dominicales: Los siguientes consejeros han sido nombrados por los siguientes accionistas:

- 1) Don Prudencio Hoyos-Limón Pumar: este consejero ha sido propuesto por Explotaciones El Cerro, S.A., Doña Gloria Pumar Mariño y Hnos. Hoyos-limón Pumar.
- 2) Don Augusto Sequeiros Pumar: este consejero ha sido propuesto por Explotaciones El Cerro, S.A., Doña María Pumar Mariño y Agusma 2005, S.L.
- 3) Don Salvador Granell Balén: este consejero ha sido propuesto por Doña María Victoria Balén Bejarano, Doña María Jesús Granell Balén, Don José María Granell Balén, Doña María Victoria Granell Balén, Don Jaime Granell Balén, Don Ignacio Granell Balén, Doña Fátima Granell Balén y Don Salvador Granell Viñoles.
- 4) Don Andrés Claudio Fernández Romero: este consejero ha sido propuesto por diversos accionistas que ejercieron su derecho por el sistema de representación proporcional.
- 5) Don Gregorio Arranz Pumar: este consejero ha sido propuesto por Explotaciones El Cerro, S.A. y Doña Carmen Pumar Mariño.
- 6) Don José Manuel Pumar López: este consejero ha sido propuesto por Explotaciones El Cerro, S.A. e Inversiones Agrícolas, Industriales y Comerciales, S.L..

El Consejero Don Andrés Claudio Fernández Romero ha sido nombrado por el Sistema Proporcional (Accionistas Agrupados), según se indica en el apartado C.1.3. de este informe, opción que la aplicación informática no permite incluir en el apartado de Comisión que ha informado su nombramiento, no siendo posible tampoco dejar en blanco este campo del formulario. Se ha señalado Comisión de Nombramientos y Retribuciones para poder completar el registro de este apartado.

NOTA AL APARTADO C.1.10.

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 C.1.15.

La remuneración que aparece recogida en el apartado "Remuneración del Consejo de Administración" por importe de 770 miles de euros se corresponde a:

- (i) La remuneración por importe de 198 miles de euros correspondiente al Presidente del Consejo por el desempeño de sus funciones como Consejero Ejecutivo.
- (ii) La participación del Consejo en beneficios por importe de 228 miles de euros, conforme a lo establecido en el artículo 28 de los Estatutos Sociales, al proponerse a la Junta General de Accionistas un reparto de dividendos con cargo a los resultados de 2014 superior al 4% del valor nominal de las acciones.
- (iii) Las dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y Comisiones de Inmobiliaria del Sur, S.A. y a los Consejos de Administración de las sociedades del Grupo por importe de 263 miles de euros.
- (iii) La remuneración por importe de 81 miles de euros correspondiente al Secretario del Consejo por sus funciones de Letrado Asesor del Consejo de Inmobiliarias del Sur, S.A. y de algunas de las sociedades del Grupo.

NOTA AL APARTADO C.1.22.

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 la preocupación 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, quien 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 3 consejeros independientes en el Consejo hace que la exigencia de dos para solicitar la convocatoria de una sesión extraordinaria se considere razonable.

El art. 21 de los Estatutos Sociales, establece que 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.

El art. 20 apartado 1 del Reglamento del Consejo establece que el Consejo se reunirá en sesión extraordinaria cuantas veces lo convoque el Presidente o quien haga sus veces, o cuando lo soliciten dos o más consejeros.

Como consecuencia de la entrada en vigor de la Ley 31/2014, el Consejo de Administración, en su reunión del 30 de enero de 2015, aprobó el nombramiento de un Consejero Coordinador entre los consejeros independientes.

NOTA AL APARTADO C.1.31.

Las Cuentas Anuales tanto individuales como consolidadas que se presentan para su formulación al Consejo de Administración no se encuentran certificadas por ninguna persona.

No obstante, 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 C.2.3.

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 D.1.

Según se indica en el art. 6.3.m) del Reglamento del Consejo de Administración, la competencia para el análisis y aprobación de las operaciones con partes vinculadas (consejeros, accionistas significativos o representados en el Consejo o con personas con ellos vinculadas) y con sociedades del Grupo es del Consejo de Administración.

NOTA A LOS APARTADOS D.2. Y D.3.

La operación aquí descrita hace referencia a la participación de la sociedad Azevrec, S.A. (vinculada al consejero y accionista significativo de Inmobiliaria del Sur, S.A., Incredisa, S.L.) en el capital social de la sociedad IDS Palmera Residencial, S.A., sociedad cuya objeto social es la promoción inmobiliaria, que cuenta con un capital social de 7.000 miles de euros, y en la que Inmobiliaria del Sur, S.A. participa en un 50% y el citado accionista Azevrec, S.A. en un 25%. No obstante de ser una operación vinculada a un accionista significativo no se encuentra incluida en el apartado D.2. al prevalecer la condición de Incredisa, S.L. como consejero a los efectos de la cumplimentación de este informe.

NOTA AL APARTADO D.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 en cuanto a su objeto y condiciones. El Grupo de Sociedades no tiene entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal (todas las Sociedades del Grupo realizan sus operaciones en España).

NOTA AL APARTADO D.5.

Todas las operaciones con partes vinculadas (Consejeros, personas vinculadas con los Consejeros, sociedades del Grupo y accionistas con participación superior al 1%) se reflejan en las Cuentas Anuales individuales o consolidadas del ejercicio.

NOTA AL APARTADO G.2.

Solo cotiza la Sociedad matriz.

NOTA AL APARTADO G.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 G.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 G.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 G.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.....3

Consejeros ejecutivos... ..1

NOTA AL APARTADO G.21.

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 G.25.

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 Consejos 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 G.29.

El apartado 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 causa justa para ello.

NOTA AL APARTADO G.30.

El párrafo 5 del art. 27 del Reglamento del Consejo recoge el contenido de esta Recomendación, que asume el Consejo.

NOTA AL APARTADO G.31.

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 G.34.

El Consejo entiende que la retribución fijada en el art. 28 de los Estatutos Sociales para el Consejo cumple los requisitos de esta Recomendación.

NOTA AL APARTADO G.35.

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 G.36.

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.

El Consejo de Administración, en su reunión del 30/12/2014 aprobó someter a la próxima Junta General de Accionistas un nuevo sistema de retribución, reduciendo desde el 6,5% al 3,5% la participación del Consejo en los beneficios después de impuestos, y estableciendo asignaciones vinculadas a determinados cargos, a fin de asegurar que la retribución guarde relación con el desempeño profesional y no derive simplemente de evolución general de los mercados.

NOTA AL APARTADO G.37.

No existe Comisión Delegada o Ejecutiva.

NOTA AL APARTADO G.38.

No existe Comisión Delegada.

NOTA AL APARTADO G.40.

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 G.44.

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 G.50.

Corresponden a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones todas las funciones que enumera esta Recomendación.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 27/02/2015.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí

No

Inmobiliaria del Sur, S.A.

Cuentas Anuales del ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2014
e Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

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

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad Inmobiliaria del Sur, S.A., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad Inmobiliaria del Sur, S.A. a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre el contenido de la nota 8, en la que se indica que Inmobiliaria del Sur, S.A. es la Sociedad Dominante de un Grupo de sociedades que presenta cuentas anuales consolidadas de forma separada de las cuentas anuales adjuntas, no recogiendo estas últimas el efecto que resultaría de aplicar criterios de consolidación. Con esta misma fecha emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades Dependientes, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera aceptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), en el que expresamos una opinión favorable. De acuerdo con las cuentas anuales consolidadas preparadas conforme a las NIIF-UE, el volumen total de activos y de ventas consolidadas asciende a 304.375 y 55.279 miles de euros, respectivamente, y los beneficios consolidados del ejercicio y el patrimonio neto atribuibles a los accionistas de la sociedad dominante ascienden a 3.487 y 75.587 miles de euros, respectivamente. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2014 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 2014. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. Nº S0692



Daniel Carrasco Pérez

27 de febrero de 2015



Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año 2015 Nº 07/15/00012
SELLO CORPORATIVO: 99,00 EUR

.....
Informe sujeto a la tasa establecida en el artículo 44 del texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio
.....

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 2015, formula las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad referidos al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014, todo ello recogido en el anverso de los folios de papel timbrado del Estado, numerados correlativamente del 9636010 al 9636140, todos inclusive, de la Serie OL 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 2015

D. Ricardo Pumar López
Presidente

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

D. Cayetano Benavent Blanquet
Vocal

D. Andrés Claudio Fernández Romero
Vocal

D. Augusto Sequeiros Pumar
Vocal

D. Prudencio Hoyos-Limón Pumar
Vocal

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

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

D. Jose Manuel Pumar López
Vocal

D. Gregorio Arranz Pumar
Vocal

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

D. Salvador Granell Balén
Vocal

D. José Luis Galán González
Vocal

D. Jorge Segura Rodríguez
Vocal

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el vocal Inrecisa, S.L., representada por D. Ignacio Ybarra Osborne asistió a la reunión por videoconferencia, formulando estas cuentas anuales, sin que haya podido firmarlas.

D. Liberato Mariño Domínguez
Secretario

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
ACTIVO NO CORRIENTE		158.614	158.483	PATRIMONIO NETO	Nota 11	80.743	78.548
Inmovilizado intangible	Nota 4 a)	51	30	FONDOS PROPIOS-		80.743	78.568
Inmovilizado material	Nota 5	2.638	4.481	Capital		33.944	33.944
Terrenos y construcciones		2.385	4.186	Capital escriturado		33.944	33.944
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		253	295	Reservas		51.357	47.951
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	105.388	104.884	Legal y estatutarias		28.989	28.533
Terrenos		32.979	32.542	Otras reservas		22.368	19.418
Construcciones		72.409	72.342	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(8.071)	(7.884)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 8	43.003	40.081	Resultado del ejercicio		3.513	4.557
Instrumentos de patrimonio		20.087	15.089	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-	Nota 9	-	(20)
Créditos a empresas	Nota 17	22.916	24.992	Operaciones de cobertura		-	(20)
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 8	1.242	1.001				
Créditos a terceros		262	-				
Otros activos financieros		980	1.001				
Activos por impuesto diferido	Nota 14	6.292	8.006	PASIVO NO CORRIENTE		106.038	112.051
Activos por impuesto diferido		6.292	8.006	Provisiones a largo plazo	Nota 12	3.369	4.428
				Otras provisiones		3.369	4.428
				Deudas a largo plazo	Nota 13	98.710	103.321
ACTIVO CORRIENTE		91.482	101.962	Deudas con entidades de crédito		97.637	102.314
Existencias	Nota 10	70.395	79.819	Otros pasivos financieros		1.073	1.007
Comerciales		1.481	1.481	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 17	603	-
Terrenos y Solares		31.209	30.060	Pasivos por impuesto diferido	Nota 14	3.356	4.302
Obra en curso de construcciones de ciclo corto		2.864	8.429				
Obra en curso de construcciones de ciclo largo		7.130	6.474				
Edificios construidos		27.470	33.281				
Anticipos a proveedores		241	94				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 8	8.121	9.043	PASIVO CORRIENTE		63.315	69.846
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.200	1.848	Provisiones a corto plazo	Nota 16 d)	128	35
Clientes, empresas del grupo y asociadas	Nota 17	4.189	5.319	Deudas a corto plazo	Nota 13	48.390	53.913
Deudores varios		1.747	1.350	Deudas con entidades de crédito largo plazo		28.613	39.899
Personal		40	46	Deudas con entidades de crédito corto plazo		19.520	13.958
Activos por impuesto corriente	Nota 14	8	-	Derivados	Nota 9	-	8
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 14	937	480	Otros pasivos financieros		257	48
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 17	121	895	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 17	14.662	15.765
Créditos a empresas del grupo		121	895	Proveedores		4.358	5.527
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 8	24	83	Proveedores, empresas del grupo y asociadas		3.703	4.667
Instrumentos de patrimonio	Nota 9	20	79	Acreeedores varios		1.826	1.523
Otros activos financieros		4	4	Personal		250	172
Periodificaciones a corto plazo		667	948	Pasivos por impuesto corriente	Nota 14	464	218
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		12.154	11.174	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 14	1.616	1.050
Tesorería		9.872	4.747	Anticipos de clientes	Nota 10	2.445	2.608
Otros activos líquidos equivalentes		2.282	6.427	Periodificaciones a corto plazo		135	133
TOTAL ACTIVO		250.096	260.445	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		250.096	260.445

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2014 y 2013

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 16.a)	41.807	34.189
Ventas		32.656	23.082
Prestación de servicios		9.151	11.107
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(11.392)	5.635
Variación de existencias producto terminado y en curso		(15.071)	4.599
Deterioros de producto terminado y en curso		3.679	1.036
Trabajos realizados por la empresa para su activo		1.231	533
Aprovisionamientos	Nota 16.b)	(13.048)	(23.580)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(36)	(11.498)
Trabajos realizados por otras empresas		(13.673)	(12.597)
Otros aprovisionamientos		(92)	88
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		753	427
Otros ingresos de explotación	Nota 6	1.113	807
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1.113	807
Gastos de personal	Nota 16.c)	(3.663)	(3.111)
Sueldos, salarios y asimilados		(2.984)	(2.519)
Cargas sociales		(679)	(592)
Otros gastos de explotación		(7.264)	(7.004)
Servicios exteriores		(5.209)	(4.647)
Tributos		(1.554)	(1.710)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 16.d)	(27)	(196)
Otros gastos de gestión corriente		(474)	(451)
Amortización del inmovilizado	Notas 4, 5 y 6	(2.125)	(2.086)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Nota 6	2.689	5.186
Resultados por enajenaciones y otros		2.689	5.186
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		9.348	10.569
Ingresos financieros	Nota 16.e)	1.085	1.063
De participaciones en instrumentos de patrimonio			
- En empresas del grupo y asociadas		505	320
- En terceros		-	1
De valores negociables y otros instrumentos financieros			
- En empresas del grupo y asociadas		530	499
- En terceros		50	243
Gastos financieros	Nota 16.e)	(6.771)	(6.968)
Por deudas con terceros		(6.771)	(6.968)
Gastos financieros capitalizados	Notas 4, 10 y 16	690	320
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		26	71
Cartera de negociación y otros		6	71
Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta		20	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 8	631	1.003
Deterioros y pérdidas		631	1.003
RESULTADO FINANCIERO		(4.339)	(4.511)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		5.009	6.058
Impuestos sobre beneficios	Nota 14	(1.075)	(1.501)
Impuestos sobre beneficios por ajuste tipo impositivo	Nota 14	(421)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		3.513	4.557
OPERACIONES INTERRUMPIDAS		-	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		3.513	4.557

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios 2014 y 2013

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2014 Y 2013

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		3.513	4.557
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 9	-	(1)
- Efecto impositivo	Nota 14	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	(1)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 9	28	22
- Efecto impositivo		(8)	(6)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		20	16
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		3.533	4.572

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente a los ejercicios 2014 y 2013

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2014 Y 2013

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 2012	33.944	6.789	21.744	36.332	(7.387)	(16.895)	-	(35)	74.492
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	4.557	-	15	4.572
Operaciones con accionistas	-	-	-	(19)	(497)	-	-	-	(516)
- Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	-	(19)	(497)	-	-	-	(516)
Distribución del resultado del 2012	-	-	-	(16.895)	-	16.895	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2013	33.944	6.789	21.744	19.418	(7.884)	4.557	-	(20)	78.548
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	3.513	-	20	3.533
Operaciones con accionistas	-	-	-	37	(187)	-	(1.188)	-	(1.338)
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(1.188)	-	(1.188)
- Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	-	37	(187)	-	-	-	(150)
Distribución del resultado del 2013	-	-	456	2.913	-	(4.557)	1.188	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2014	33.944	6.789	22.200	22.368	(8.071)	3.513	-	-	80.743

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios 2014 y 2013

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2014 Y 2013

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		12.312	7.168
Resultado del ejercicio antes de impuestos		5.009	6.058
Ajustes al resultado:		4.693	1.352
- Amortización del inmovilizado	Nota 4-a), 5 y 6	2.125	2.086
- Correcciones valorativas por deterioro	Nota 8, 10 y 16	(631)	(1.003)
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 6	(2.689)	(5.565)
- Ingresos financieros		(1.085)	(1.063)
- Gastos financieros		6.771	6.968
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	Nota 8	(26)	(71)
- Participación del Consejo devengada durante el ejercicio en curso		228	-
Cambios en el capital corriente		9.936	7.029
- Existencias	Nota 10	9.424	3.350
- Deudores y otras cuentas a cobrar		922	3.384
- Otros activos corrientes		281	421
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(330)	184
- Otros pasivos corrientes		95	(322)
- Otros activos y pasivos no corrientes		(456)	12
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(7.326)	(7.271)
- Pagos de intereses		(6.809)	(7.029)
- Cobros de intereses		1.015	990
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(1.501)	(1.133)
- Otros cobros (pagos)		(31)	(99)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		407	418
Pagos por inversiones		(2.998)	(7.081)
- Empresas del grupo y asociadas	Nota 8	(1.517)	(233)
- Inmovilizado intangible		(42)	(11)
- Inmovilizado material	Nota 5	(12)	(1)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(1.284)	(1.077)
- Otros activos financieros		(143)	(5.759)
Cobros por desinversiones		3.405	7.499
- Inversiones inmobiliarias	Nota 6	3.405	5.936
- Otros activos financieros		-	1.563
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(11.739)	(8.263)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(187)	(497)
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	Nota 11	(187)	(497)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(10.401)	(7.766)
- Emisión de deudas con entidades de crédito		11.907	15.589
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(22.308)	(23.355)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(1.151)	-
- Dividendos		(1.151)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		980	(677)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		11.174	11.851
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		12.154	11.174

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente a los ejercicios 2014 y 2013

Inmobiliaria del Sur, S.A.

Memoria del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2014

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 2014 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 27 de febrero de 2015. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Inmobiliaria del Sur, S.A. celebrada el 7 de junio de 2014 y depositadas en el Registro Mercantil de Sevilla (Véase en Nota 8.c el efecto de la consolidación en ambos ejercicios).

2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales

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

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

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

b) Imagen fiel-

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2013 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 7 de junio de 2014.

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 2014, 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 2014 se presenta, a efectos comparativos con la información 2013.

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 2014:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Resultado contable, antes de la participación del Consejo de Administración	5.237	6.058
Participación estatutaria del Consejo de Administración	(228)	-
Resultado antes de impuestos Beneficio (Perdidas)	5.009	6.058
Impuesto sobre sociedades	(1.496)	(1.501)
Resultado contable después de impuestos	3.513	4.557
A reserva estatutaria	351	456
A dividendos	1.697	1.188
A reservas voluntarias	1.465	2.913
TOTAL	3.513	4.557

La propuesta de dividendos supone un reparto de 0,10 euros por cada una de las 16.971.847 acciones en circulación.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 7 de junio de 2014 aprobó la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2013 que supuso un reparto de dividendos de 0,07 euros por acción.

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

4. Normas de valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales de los ejercicios 2014 y 2013, 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. 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.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente al ejercicio 2014 y 2013 por el concepto de amortización del inmovilizado intangible ha ascendido a 21 y 13 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 2014 por el concepto de amortización del inmovilizado material ha ascendido a 91 miles de euros (117 miles de euros en el ejercicio 2013).

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 2014 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 2.013 miles de euros (1.956 miles de euros en el ejercicio 2013).

d) Arrendamientos-

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

Arrendamiento operativo

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

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

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

e) Instrumentos financieros-

Activos financieros

Clasificación-

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

- Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- Activos financieros mantenidos para negociar: son aquellos adquiridos con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que forman parte de una cartera de la que existen evidencias de actuaciones recientes con dicho objetivo. Esta categoría incluye también los derivados financieros que no sean contratos de garantías financieras (por ejemplo avales) ni han sido designados como instrumentos de cobertura.
- Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.
- *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 2014, 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 2014 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 2014 (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 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 incurrir.

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 2014 ha sido de 690 miles de euros (320 miles de euros en 2013).

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 2014 y 2013 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

Ejercicio 2014-

	Miles de euros				
	Saldo al 31-12-13	Entradas o Dotaciones	Trasposos	Salidas, Bajas o Reducciones	Saldo al 31-12-14
Coste:					
Solares					
De uso propio	1.363	-	(625)	-	738
Construcciones					
Para uso propio	3.265	-	(1.316)	-	1.949
Instalaciones técnicas y maquinaria	1.151	-	-	-	1.151
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	390	12	-	-	402
Otro inmovilizado	137	-	-	-	137
Total coste	6.306	12	(1.941)	-	4.377
Amortización acumulada:					
Inmuebles para uso propio	(442)	(37)	177	-	(302)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(916)	(32)	-	-	(948)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(333)	(18)	-	-	(351)
Otro inmovilizado	(134)	(4)	-	-	(138)
Total amortización acumulada	(1.825)	(91)	177	-	(1.739)
Total coste neto	4.481	(79)	(*) (1.764)	-	2.638

(*) Traspaso realizado al epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2014 (Nota 6).

Ejercicio 2013-

	Miles de euros				
	Saldo al 31-12-12	Entradas o Dotaciones	Traspasos	Salidas, Bajas o Reducciones	Saldo al 31-12-13
Coste:					
Solares					
De uso propio	1.186	177	-	-	1.363
Construcciones					
Para uso propio	2.988	277	-	-	3.265
Instalaciones técnicas y maquinaria	1.151	-	-	-	1.151
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	386	4	-	-	390
Otro inmovilizado	133	4	-	-	137
Total coste	5.844	462	-	-	6.306
Amortización acumulada:					
Inmuebles para uso propio	(379)	(63)	-	-	(442)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(883)	(33)	-	-	(916)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(313)	(20)	-	-	(333)
Otro inmovilizado	(133)	(1)	-	-	(134)
Total amortización acumulada	(1.708)	(117)	-	-	(1.825)
Total coste neto	4.136	345	-	-	4.481

El valor razonable al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 del epígrafe "Solares y Construcciones de uso propio", cuyo valor neto contable asciende a 2.385 y 4.186 miles de euros, respectivamente, asciende a 4.318 y 5.430 miles de euros, respectivamente.

Los valores razonables antes indicados se basan en los informes de valoración realizados al 31 de diciembre de 2014 y 2013 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 2014 y 2013 se encontraban totalmente amortizados elementos de inmovilizado material cuyo valor de coste ascendía a la citada fecha a los siguientes importes:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Instalaciones técnicas y maquinaria	773	762
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	159	157
Equipos para proceso información	149	134
Otro inmovilizado	32	32
Total	1.113	1.085

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 2014 no existían compromisos de compra de inmovilizaciones materiales.

Al 31 de diciembre de 2014 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 2014 y 2013 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2014-

	Miles de euros					
	Saldo al 31-12-13	Entradas o dotaciones	Trasposos desde existencias	Trasposos	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31-12-14
Coste						
Suelo	32.542	-	-	625	(188)	32.979
Construcción	93.358	1.258	-	1.316	(649)	95.283
Amortización acumulada	(21.016)	(2.013)	-	(177)	332	(22.874)
Total coste neto	104.884	755	-	1.764(*)	(505)	105.388

(*) Traspaso realizado desde el epígrafe "Inmovilizado material" del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2014 (Nota 5).

Ejercicio 2013-

	Miles de euros					
	Saldo al 31-12-12	Entradas o dotaciones	Trasposos desde existencias	Trasposos	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31-12-13
Coste						
Suelo	32.727	-	-	-	(185)	32.542
Construcción	92.836	1.077	-	-	(555)	93.358
Amortización acumulada	(19.429)	(1.956)	-	-	369	(21.016)
Total coste neto	106.134	(879)	-	-	(371)	104.884

Los beneficios obtenidos por la Sociedad por la venta de inversiones inmobiliarias ascendieron a 2.689 miles de euros en el ejercicio 2014 y se corresponden con la venta de locales comerciales en la Avenida República Argentina y en el Edificio Oriente de la Avenida de la Buhaira, ambos en Sevilla. El conjunto de locales vendidos suponen 1.987 metros cuadrados construidos.

Los ingresos por alquileres derivados de rentas procedentes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron en el ejercicio 2014 a 10.072 miles de euros y a 11.622 miles de euros en el ejercicio 2013 (véase Nota 16-a). Los gastos relacionados con los inmuebles en arrendamiento, incluyendo las amortizaciones, han ascendido en el ejercicio 2014 a 5.530 miles de euros y 5.713 miles de euros en el ejercicio 2013. 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 391 y 586 miles de euros en los ejercicios 2014 y 2013, respectivamente en concepto de repercusión de gastos soportados por la Sociedad.

La situación, al cierre del ejercicio 2014, 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	2.431	2.425	6

Edificios comerciales	M ² Totales	M ² Alquilados	Pendientes de alquiler
Oficinas	79.647	53.105	26.542
Locales	22.874	15.788	7.086
Archivos	4.032	3.494	538
	106.553	72.387	34.166

La situación, al cierre del ejercicio 2013, 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	79.647	50.765	28.882
Locales	24.498	19.388	5.110
Archivos	4.032	2.405	1.627
	108.177	72.558	35.619

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

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad no tiene compromisos de inversión en relación al epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" en nuevos activos ni de adecuación de los activos existentes.

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 2014 y 2013.

Al cierre del ejercicio 2014 y 2013, la Sociedad tiene en uso inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas por valor de 21 miles de euros.

La actualización de balances llevada a cabo en 1996, supuso un incremento neto del valor del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias a aquella fecha de 6.875 miles de euros, de los que 5.787 y 6.090 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 2014 y 2013, respectivamente. Como consecuencia de este incremento de valor de las inversiones inmobiliarias, la dotación a la amortización, en los ejercicios 2014 y 2013, se ha visto incrementada en 125 y 143 miles de euros, respectivamente. En esta misma cantidad, aproximadamente, se verá incrementada la dotación a la amortización en 2015.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, 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 311.365 y 331.121 miles de euros, respectivamente.

La metodología empleada por los tasadores expertos independientes para obtener el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido la contenida en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras". La determinación del valor razonable se ha realizado sobre evidencias obtenidas del mercado, y para ello los tasadores han empleado tanto el método de comparación como el de actualización de rentas. En este sentido la Sociedad, ha tomado como valor razonable el de comparación, al existir un mercado activo para inmuebles de distinta naturaleza, condiciones o localización (o sujetas a contratos de arrendamiento con características diferentes), y ajustado para reflejar dichas diferencias. No obstante, no existe una diferencia significativa de valor entre el método por comparación y el de actualización de rentas. La Sociedad entiende que con este método se obtiene una estimación más fiable del valor razonable de sus inversiones inmobiliarias. El informe emitido por los tasadores no incluye advertencias significativas que afecten a la valoración ni limitaciones al alcance de su trabajo.

Al 31 de diciembre de 2014 el coste neto de las inversiones inmobiliarias que están afectas a garantías asciende a 41.255 miles de euros y su valor de mercado asciende a 173.888 miles de euros (lo que supone el 55,85% del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias y 55,08 % del valor de mercado adicionando los activos de uso

propio), siendo el coste amortizado de los préstamos garantizados con estos activos de 101.512 miles de euros (véase Nota 13). Del importe mencionado anteriormente por 173.888 miles de euros, un importe de 19.376 miles de euros garantizan operaciones financieras de sociedades dependientes, en los que la Sociedad es hipotecante no deudor.

7. Arrendamientos

Al cierre del ejercicio 2014 y 2013 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	
	2014	2013
Menos de un año	10.693	10.102
Entre uno y cinco años	22.704	21.445
Más de cinco años	14.179	11.821
Total	47.576	43.368

En su posición de arrendador, la Sociedad dispone de diversos contratos de arrendamiento operativo con sociedades mercantiles, así como entidades públicas, de aproximadamente 72.400 metros cuadrados, en edificios de oficinas, locales y archivos ubicados fundamentalmente en Andalucía, cuyo coste contable se encuentra registrado en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance 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 2014, asciende a 10.072 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 2014 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	1.242	1.242
Total	-	-	1.242	1.242

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	1.001	1.001
Total	-	-	1.001	1.001

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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 2014 se corresponde principalmente con las fianzas constituidas ante diferentes organismos públicos con vencimiento a largo plazo por importe de 980 miles de euros (1.001 miles de euros en 2013).

b) Inversiones financieras a corto plazo-

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" al 31 de diciembre de 2014 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	20	-	-	20
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	4	4
Total	20	-	4	24

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" al 31 de diciembre de 2013 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	79	-	-	79
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	4	4
Total	79	-	4	83

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 20 miles de euros a 31 de diciembre de 2014 (79 miles de euros en 2013).

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

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2014 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 31-12-13	Aumentos o Dotaciones	Salidas o Reducciones	Trasposos	Saldo a 31-12-14
Inmovilizaciones financieras- Participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas	31.660	4.057	(289)	(**)1.799	37.227
Créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 17)	24.992	1.767	(2.044)	(**) (1.799)	22.916
Deterioros	(16.571)	(1.056)	899	(*) (412)	(17.140)
	40.081	4.768	(1.434)	(412)	43.003

(*) Traspaso desde el epígrafe "Provisiones a largo plazo" (Nota 12).

(**) Aportación de socios de la sociedad dependiente Hacienda la Cartuja, S.A.U., mediante la compensación del préstamo participativo.

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2013 en las diversas cuentas de "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo", fueron los siguientes:

	Miles de Euros				
	Saldo a 31-12-12	Aumentos o Dotaciones	Salidas o Reducciones	Trasposos	Saldo a 31-12-13
Inmovilizaciones financieras- Participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas	31.427	233	-	-	31.660
Créditos a empresas del grupo (Nota 17)	19.329	7.720	(2.057)	-	24.992
Deterioros	(14.107)	(50)	886	(*) (3.300)	(16.571)
	36.649	7.903	(1.171)	(3.300)	40.081

(*) Traspaso desde el epígrafe "Provisiones a largo plazo" (Nota 12).

El detalle del saldo de "Participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas" a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Participaciones en empresas del Grupo-		
Parking Insur, S.A.U.	62	62
Inversiones Sevillanas, S.A.U.	240	240
Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U.	3	3
Coopinsur, S.A.U.	62	62
Cominsur, S.A.U.	62	62
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	20	20
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	20	20
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	20	20
IDS Residencial, S.L.U..(a)	-	3
Bellasur Patrimonial, S.L.U.	200	200
IDS Residencial S.A.U. (antes Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.) (a)	8.103	7.800
Hacienda La Cartuja, S.A.U. (b)	19.295	17.496
Participaciones en empresas multigrupo-		
IDS Palmera Residencial, S.A. (c)	3.500	30
Ziveransur, S.L. (d)	-	2
Participaciones en empresas asociadas-		
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	5.040	5.040
Urbanismo Concertado, S.A.	600	600
Total coste	37.227	31.660
Deterioros	(17.140)	(16.571)
Coste neto	20.087	15.089

- (a) Al cierre del ejercicio 2013, la sociedad Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A. estaba considerada por la Sociedad como participaciones en empresas multigrupo al tener un control conjunto con el otro accionista de dicha sociedad (véase párrafos siguientes)
- (b) Al cierre del ejercicio 2013, la sociedad Hacienda La Cartuja, S.A. estaba considerada por la Sociedad como participaciones en empresas multigrupo al tener un control conjunto con el otro accionista de la sociedad (véase párrafos siguientes).
- (c) Al cierre del ejercicio 2013, la titularidad de todas las participaciones de esta sociedad pertenecían a la Sociedad, aunque existía ya firmado un pacto de accionistas por el cual durante el ejercicio 2014, la Sociedad daría entrada en el capital a dos nuevos accionistas con una participación cada uno de ellos del 25%. Esta participación del 50% y el referido pacto de accionistas que incluye que las decisiones estratégicas y relevantes de la Sociedad dependiente deban ser tomadas por unanimidad de los accionistas hace que la inversión se clasifique como participaciones en empresas multigrupo.
- (d) Sociedad disuelta y liquidada en el ejercicio 2014.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio 2014 y 2013 es la siguiente:

Ejercicio 2014-

Denominación/Razón Social/Actividad	% participación		Miles de euros								
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros		
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro Acumulado
Parking Insur, S.A.U. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Explotación de Parkings públicos	100%	-	62	90	48	110	220	-	62	-	-
Inversiones Sevillanas, S.A.U (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Explotación de locales comerciales	100%	-	240	-	2	7	249	-	240	-	-
Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	100%	-	3	767	503	(482)	24	(405)	3	-	-
Coopinsur, S.A.U. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Const. de Viviendas en Reg. de cooperativa	100%	-	62	(2)	2	274	338	-	62	-	-
Cominsur, S.A.U. (*) (1) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Prom., Const. y Venta. Agente Urbanizador	100%	-	62	136	(17)	(2.561)	(2.516)	-	62	-	(62)
Hacienda la. Cartuja, S.A.U. (*) (3) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	100%	-	15.366	(5.127)	(5.301)	(172)	9.893	-	19.295	610	(7.105)
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	30%	-	16.800	(249)	(1.484)	(11.886)	3.430	-	5.040	-	(3.978)
IDS Residencial S.A.U. (antes Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A. c/Angel Gelán, 2 Sevilla)(*) (2) Promoción, Construcción y Venta	100%	-	2.625	1.033	(739)	240	2.126	-	8.103	(746)	(5.972)
Urbanismo Concertado, S.A. (*) (4) Avda. San Fco. Javier, 24 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	11,11%	-	6.600	(1.212)	(2.286)	-	14.445	-	600	-	-
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	20	117	(21)	47	46	-	20	-	-
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	20	137	22	60	102	-	20	-	-
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	20	313	169	(64)	125	(100)	20	-	-
Bellasur Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	100%	-	200		(23)	-	177	-	200	(23)	(23)
IDS Palmera Residencial, S.A.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	50%	-	7.000	(15)	(12)	(5)	6.983	-	3.500	-	-
Total								(505)	37.227	(159)	(17.140)

(*) Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2014.

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

(2) La Sociedad Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A. ha absorbido en el ejercicio 2014 a IDS Residencial, S.L.U.. Así mismo, durante el ejercicio 2014 y con anterioridad a la fusión, Inmobiliaria del Sur, S.A., realizó una aportación de socios a esta sociedad de 300 miles de euros.

(3) La diferencia entre el valor neto contable de la participación y el patrimonio neto de la sociedad se corresponde con las plusvalías existentes al cierre del ejercicio 2014.

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

Ejercicio 2013-

Denominación/Razón Social/Actividad	% participación		Miles de euros								
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros		
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro Acumulado
Parking Insur, S.A.U. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Explotación de Parkings públicos	100%	-	62	96	19	91	172	-	62	-	-
Inversiones Sevillanas, S.A.U (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Explotación de locales comerciales	100%	-	240	-	2	6	248	-	240	-	-
Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U. (*) (1) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	100%	-	3	(95)	(74)	(3)	(74)	-	3	-	-
Coopinsur, S.A.U. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Const. de Viviendas en Reg. de cooperativa	100%	-	62	-	1	273	336	-	62	-	-
Cominsur, S.A.U. (*) (2) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Prom., Const. y Venta. Agente Urbanizador	100%	-	62	(396)	(398)	(2.163)	(2.499)	-	62	-	(62)
Hacienda la. Cartuja, S.A. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	60%	-	15.366	199	(17)	(3.162)	12.187	-	17.496	(48)	(7.715)
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	30%	-	16.800	(3.856)	(5.500)	(6.386)	4.914	-	5.040	-	(3.566)
Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A. c/Angel Gelán, 2 Sevilla (*) Promoción, Construcción y Venta	52%	-	13.950	(6.495)	(3.846)	(7.530)	2.574	-	7.800	886	(5.226)
Ziveransur, S.L. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Prestación de servicios inmobiliarios	50%	-	3	(558)	(576)	(1)	(572)	-	2	(2)	(2)
Urbanismo Concertado, S.A. (*) Avda. San Fco. Javier, 24 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	9,09%	-	6.600	(308)	(286)	14.137	20.451	-	600	-	-
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	20	425	201	26	67	(180)	20	-	-
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	20	149	23	36	79	-	20	-	-
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	20	367	156	20	56	(140)	20	-	-
IDS Residencial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	100%	-	3	(15)	(10)	(1)	(8)	-	3	-	-

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
Bellasur Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	100%	-	200	(1)	-	-	200	-	200	-	-
IDS Palmera Residencial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	100%	-	30	-	-	-	30	-	30	-	-
Total									31.660	836	(16.571)

(*) Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2014.

(1) Inmobiliaria del Sur, S.A., le tiene concedido un préstamo participativo por importe de 100 miles de euros.

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

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

Al cierre del ejercicio 2014, la Sociedad registra en el epígrafe “Provisiones a largo plazo” (véase Nota 12), una provisión por importe de 1.834 miles de euros (1.574 miles de euros al 31 de diciembre de 2013) en relación al patrimonio neto negativo de la sociedad participada Cominsur, S.A., una vez consideradas las plusvalías tácitas existentes al cierre del ejercicio 2014, en relación a las acciones que dicha sociedad posee de Inmobiliaria del Sur, S.A. Adicionalmente, la Sociedad tiene concedido a esta sociedad participada al cierre del ejercicio 2014 y 2013 un préstamo participativo por importe de 6.000 miles de euros.

Con fecha 13 de febrero de 2014, como consecuencia de los acuerdos alcanzados en Octubre de 2013, Inmobiliaria del Sur, S.A. formalizó la compra a Inmobiliaria Acinipo, S.L.U., del grupo Unicaja, del 48% de su participación en la sociedad Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A. y esta Sociedad, con carácter previo a la transacción anterior, vendió por un importe de 5.017 miles de euros, a una sociedad del grupo Unicaja, una parcela de uso terciario en Mairena del Aljarafe, con subrogación en el préstamo hipotecario que por importe de 4.800 miles de euros gravaba la misma. La operación se realizó a precios de mercado. Con posterioridad a las citadas operaciones se refinanció el pasivo financiero de Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A. cancelando los préstamos existentes por importe global de 8,9 millones de euros y firmando dos nuevos préstamos con garantía real, uno a cuatro años con amortización al vencimiento, por importe de 2,6 millones de euros, y otro, a diez años, los dos primeros con carencia de capital, por importe de 6,3 millones de euros. Posteriormente, la Sociedad Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A. absorbió a la participada 100% IDS Residencial, S.L.U. que se extinguió sin liquidación. Finalmente se modificó la denominación social de la sociedad que tomó el nombre de la absorbida IDS Residencial, S.A.U..

Con fecha 29 de julio de 2014, la Sociedad ha llegado a un acuerdo con el socio Cajasol Inversiones Inmobiliarias, S.A.U. de la sociedad dependiente Hacienda La Cartuja, S.A., mediante el cual Hacienda La Cartuja, S.A. vende determinados activos con subrogación de deuda a una entidad vinculada a dicho socio. En ese mismo acto, la Sociedad compra la totalidad de la participación de Cajasol Inversiones Inmobiliarias, S.A.U. por un precio simbólico de un euro. Finalmente, en dicha fecha, pero con anterioridad a la compra de las acciones, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad dependiente aprobó con el objeto de reforzar la estructura financiera de la misma, la aportación del saldo vivo de los préstamos participativos que titulan los dos socios frente a la sociedad dependiente por importe de 3.000 miles de euros a los Fondos Propios. En consecuencia, el importe a cobrar por parte de la Sociedad correspondiente al citado préstamo por 1.799 miles de euros ha sido registrado como “Participaciones en empresas del Grupo”, del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2014.

La Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la sociedad dependiente IDS Palmera Residencial, S.L.U. de fecha 12 de marzo de 2014 en ejecución de los acuerdos incluidos en el pacto de accionistas suscrito en el ejercicio 2013, acordó un aumento de capital mediante la emisión de 69.400 nuevas acciones de 100 euros de valor nominal, las cuales fueron desembolsadas en un 25%, quedando el 75% restante por importe de 5.205 miles de euros pendiente de desembolso. Tras la ampliación de capital que fue elevado a público con fecha 14 de marzo de 2014 e inscrito en el Registro Mercantil de Sevilla con fecha 20 de marzo, el capital social de la sociedad dependiente asciende a 7.000 miles de euros. El desembolso de los dividendos pasivos por importe de 5.205 miles de euros se produjo con fecha 23 de junio de 2014. Tras todas las operaciones societarias realizadas durante 2014, la participación de la Sociedad es de un 50% del capital social con un coste de la participación de 3.500 miles de euros.

Durante el ejercicio 2014 la Sociedad ha registrado en resultados del ejercicio un aplicación del deterioro por la participación de Hacienda La Cartuja, S.A.U. por un importe de 610 miles de euros. A la fecha de cierre del ejercicio 2014 y 2013, las pérdidas por deterioro totales efectuadas por la participación en Hacienda La Cartuja, S.A.U. ascienden a 7.105 y 7.715 miles de euros y las plusvalías realizadas por la venta de

promociones de Hacienda La Cartuja, S.A.U. ascienden al 73,8% (71,9% en 2013) 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 2014 y 2013 no existe diferencia entre el coste neto de la participación y su importe recuperable.

Durante el ejercicio 2014 la Sociedad ha registrado en resultados del ejercicio un deterioro por la participación de IDS Residencial S.A.U (antes Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.) por un importe de 746 miles de euros, siendo el deterioro total efectuado al cierre del ejercicio 2014 por la participación en dicha sociedad participada de 5.972 miles de euros.

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

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

Hacienda La Cartuja, S.A.U.: Esta sociedad está participada en un 100% por Inmobiliaria del Sur S.A.. La sociedad se encuentra inmersa en el desarrollo de promociones, principalmente, en el término municipal de Tomares (Sevilla) y Madrid, donde realiza desarrollos residenciales y terciarios. Adicionalmente, la Sociedad cuenta con activos terminados y en construcción destinados a arrendamiento.

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 ha desarrollado una promoción ya finalizada y en fase de comercialización en la denominada parcela R-1 del Proyecto de Compensación del Plan Especial "RENFE" del PGOU de Málaga.

IDS Residencial S.A.U. (antes Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.): Se trata de una sociedad participada a 31 de diciembre de 2014 en un 100% por Inmobiliaria del Sur, S.A.. Esta sociedad cuenta, en 2014, con varios solares para desarrollar promociones en El Puerto de Santa María (Cádiz), Dos Hermanas (Sevilla), Aravaca (Madrid) y Sevilla.

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

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

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

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

Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U.: Sociedad participada 100% por Inmobiliaria del Sur, S.A. cuyo objeto social exclusivo ha sido la adquisición mediante contrato de permuta de finca por obra futura de las parcelas MAB. 1.3. y MAB 1.2., en el término municipal de Dos Hermanas (Sevilla) y el desarrollo sobre las mismas de una promoción inmobiliaria de 50 viviendas unifamiliares, que incluye su construcción,

comercialización, venta y entrega a los compradores y adjudicatarios de las mismas. Prácticamente la totalidad de la promoción se encuentra entregada a los clientes al cierre del ejercicio 2014.

Bellatur Patrimonial, S.L.U.: Sociedad constituida durante el ejercicio 2013 por Inmobiliaria del Sur, S.A., en la que participa al 100%, cuyo objeto social es la promoción inmobiliaria. En el ejercicio 2013 esta sociedad adquirió las parcelas Mab 2.4 y Mab 2.5, en el término municipal de Dos Hermanas (Sevilla) iniciando el desarrollo sobre las mismas de una promoción inmobiliaria, que incluye su construcción, comercialización, venta y entrega a los compradores de las mismas.

IDS Palmera Residencial, S.A.: Sociedad constituida durante el ejercicio 2013 por Inmobiliaria del Sur, S.A., en el que participa al 50%, Azevrec, S.A. con un 25% y Gestafin Global Investment, S.L. con el restante 25%. Su actividad es la construcción, comercialización, venta y entrega de una promoción para 212 viviendas en Sevilla capital.

Las restantes sociedades filiales no han mantenido actividad alguna en el ejercicio 2014.

Las cuentas del ejercicio 2014 y 2013 adjuntas por ser las individuales de Inmobiliaria del Sur, S.A. no recogen los efectos de la consolidación del Grupo. En los ejercicios 2014 y 2013, 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 2014-

	Miles de Euros	
	Inmobiliaria del Sur	Consolidado NIIF-UE
Activo no corriente	158.614	155.854
Activo corriente	91.482	148.521
Total activo	250.096	304.375
Capital y reservas	85.301	81.635
Pérdidas y ganancias	3.513	3.487
Acciones propias	(8.071)	(9.535)
Dividendo a cuenta	-	-
Ajustes por cambios de valor	-	-
Patrimonio atribuible a Sociedad Dominante	80.743	75.587
Socios externos	-	-
Total Patrimonio	80.743	75.587
Acreeedores no corrientes	106.038	128.029
Acreeedores corrientes	63.315	100.759
Total pasivo y patrimonio	250.096	304.375

Ejercicio 2013-

	Miles de Euros	
	Inmobiliaria del Sur	Consolidado NIIF-UE
Activo no corriente	158.483	151.912
Activo corriente	101.962	127.986
Total activo	260.445	279.898
Capital y reservas	81.895	79.701
Pérdidas y ganancias	4.557	3.042
Acciones propias	(7.884)	(9.348)
Dividendo a cuenta	-	-
Ajustes por cambios de valor	(20)	(20)
Patrimonio atribuible a Sociedad Dominante	78.548	73.375
Socios externos	-	-
Total Patrimonio	78.548	73.375
Acreeedores no corrientes	112.051	123.426
Acreeedores corrientes	69.846	83.097
Total pasivo y patrimonio	260.445	279.898

d) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-

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

	Miles de euros	
	2014	2013
Clientes por ventas	499	323
Clientes por prestación de servicios	691	758
Efectos comerciales a cobrar	135	767
Clientes y deudores de dudoso cobro	1.100	1.073
Grupo (Véase Nota 17)	4.189	5.319
Deudores diversos y personal	1.662	1.396
Activos por impuestos corrientes (Véase Nota 14)	8	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Véase Nota 14)	937	480
Deterioros	(1.100)	(1.073)
Total	8.121	9.043

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 2014 se habían producido impagos a su vencimiento de estos efectos por importe de 3 miles de euros (15 miles de euros en 2013), 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 2014 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 2014 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 y personal" 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 140 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 2014, la Sociedad ha registrado deterioros por un importe de 27 miles de euros en concepto de provisión, frente a la dotación de deterioro en 2013 por importe de 196 miles de euros. Así mismo durante el ejercicio 2014 no ha aplicado provisión alguna por cobros (43 miles de euros en 2013) (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 contrató en ejercicios anteriores instrumentos financieros derivados de mercados no organizados (OTC) con entidades financieras nacionales e internacionales de elevado rating crediticio.

En los ejercicios 2014 y 2013 los únicos derivados que la Sociedad tenía eran 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			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos-Instrumentos Financieros	20	-	-	20
Pasivos-Instrumentos Financieros Derivados	-	-	-	-

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.

Al cierre del ejercicio 2013, el único contrato derivado que tenía suscrito la Sociedad se correspondía con un contrato derivado collar que ha vencido durante el ejercicio 2014.

La Sociedad optó por la contabilidad de coberturas que permitía 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 2014 y 2013 ha sido:

	Miles de Euros
Saldo al 31-12-2012	51
Aumento contra patrimonio neto (parte efectiva de la cobertura)	1
Aumentos contra pérdidas y ganancias (parte no efectiva de la cobertura)	-
Disminución contra pérdidas y ganancias (discontinuidades de la cobertura)	(15)
Disminuciones por pago de liquidaciones	(29)
Saldo al 31-12-2013	8
Aumento contra patrimonio neto (parte efectiva de la cobertura)	-
Aumentos contra pérdidas y ganancias (parte no efectiva de la cobertura)	-
Disminución contra pérdidas y ganancias (discontinuidades de la cobertura)	(8)
Disminuciones por pago de liquidaciones	-
Saldo al 31-12-2014	-

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 2014 y 2013 ha sido:

	Miles de Euros
Saldo al 31-12-2012	(35)
Aumentos contra pasivo (parte efectiva de la cobertura)	(1)
Aumentos contra pérdidas y ganancias (devengo de intereses, liquidaciones y discontinuidades de la cobertura)	22
Efecto impositivo	(6)
Saldo al 31-12-2013	(20)
Aumentos contra pasivo (parte efectiva de la cobertura)	-
Aumentos contra pérdidas y ganancias (devengo de intereses, liquidaciones y discontinuidades de la cobertura)	28
Efecto impositivo	(8)
Saldo al 31-12-2014	-

Durante el ejercicio 2014, se ha registrado en Patrimonio Neto un importe neto de -8 miles de euros (-7 miles de euros en el ejercicio 2013) y se ha procedido a traspasar de Patrimonio Neto a Gasto de intereses un importe de 28 miles de euros (22 miles de euros en el ejercicio 2013), a medida que se registraban los intereses de los pasivos financieros que estaban siendo cubiertos según las relaciones de cobertura designadas.

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 2012 se produjeron los vencimientos de los instrumentos financieros de cobertura IRS, y en el ejercicio 2014 se ha producido el vencimiento del instrumento financiero de cobertura COLLAR, que se contrataron al objeto de gestionar la exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. En este sentido, los Administradores de la Sociedad han decidido 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 2014 es la siguiente: de la deuda financiera a esta fecha, que asciende a 145.770 miles de euros, 4.033 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.

Aunque la situación del mercado inmobiliario presenta síntomas de mejora, los graves problemas que ha padecido el sistema financiero a causa de su alta exposición al sector inmobiliario, impiden todavía la normalización del crédito al sector, aunque ya comienzan a notarse ciertos cambios.

La Sociedad ha hecho frente a este deterioro del sector y al endurecimiento de las condiciones financieras, gracias a su bajo endeudamiento (LTV del 34,60%), 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 2014 de 315.683 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2014 se encontraba en un 44,92% libre de cargas y gravámenes.

Adicionalmente es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- A 31 de diciembre de 2014 la Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 12.154 miles de euros (11.174 miles de euros en el ejercicio 2013) y el importe de los activos realizables a corto plazo que figuran en el balance de situación adjunto es superior a las obligaciones a corto plazo.
- Los compromisos contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2014 ascienden a 11.434 miles de euros (14.768 miles de euros en el ejercicio 2013).
- 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 34,60%.
- La Sociedad puede disponer de cantidades adicionales a las dispuestas a 31 de diciembre de 2014 de préstamos hipotecarios para financiar la ejecución de las obras, por importe de 23.951 miles de euros, de los cuales 5.506 miles de euros corresponden a disposiciones pendientes por certificaciones de obra, y 18.445 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 19.234 miles de euros libre de cargas y gravámenes y sin financiación asociada.
- La Sociedad mantiene un porcentaje del 44,92% de sus inmuebles destinados a arrendamiento y uso propio, cuyo valor de mercado a 31 de diciembre de 2014 asciende a 141.795 miles de euros, libre de cargas y gravámenes.

- A 31 de diciembre de 2014, la Sociedad tiene registrado a corto plazo un importe de 10.521 miles de euros de financiación hipotecaria sobre solares y 1.212 miles de euros de financiación hipotecaria subrogable. En relación a los préstamos sobre solares, los Administradores de la Sociedad estiman que serán novados a su vencimiento. Respecto a la financiación hipotecaria subrogable, parte de la misma será subrogada por los clientes con la venta de unidades inmobiliarias.

Todo ello permite concluir que la Sociedad tendrá cubiertas las necesidades de financiación de sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación no terminen de normalizarse.

Respecto a la estructura de capital que la Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2014, se compone básicamente de deudas con entidades de crédito registradas en los epígrafes "Pasivo no corriente" por importe de 97.637 miles de euros (Nota 13) y "Pasivo corriente" por importe de 48.133 miles de euros (Nota 13). A la fecha actual, la Sociedad no tiene deuda financiera sujeta al cumplimiento de covenants contractuales o covenants financieros.

c) *Riesgo de crédito-*

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

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

d) *Riesgo de tipo de cambio-*

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

10. Existencias

El movimiento experimentado por las distintas partidas que componen el epígrafe de existencias durante el ejercicio 2014 ha sido el siguiente:

	Miles de euros					
	31/12/2013	Adiciones	Retiros	Trasposos inversión inmobiliaria	Trasposos	31/12/2014
Edificios adquiridos	1.481	-	-	-	-	1.481
Terrenos y solares	35.125	562	-	-	(166)	35.521
Obra en curso de construcción de ciclo corto	8.429	3.301	-	-	(8.866)	2.864
Obra en curso de construcción de ciclo largo	11.838	3.157	-	-	(3.141)	11.854
Edificios construidos	39.921	308	(21.331)	-	12.173	31.071
Deterioro de terrenos y solares	(5.065)	(96)	849	-	-	(4.312)
Deterioro de obra en curso	(5.364)	(14)	654	-	-	(4.724)
Deterioro de edificios construidos	(6.640)	(223)	3.262	-	-	(3.601)
Anticipos de proveedores	94	147	-	-	-	241
Total	79.819	7.142	(16.566)	-	-	70.395

El movimiento experimentado por las distintas partidas que componen el epígrafe de existencias durante el ejercicio 2013 ha sido el siguiente:

	Miles de euros					
	31/12/2012	Adiciones	Retiros	Trasposos inversión inmobiliaria	Trasposos	31/12/2013
Edificios adquiridos	-	1.481	-	-	-	1.481
Terrenos y solares	46.244	723	(4)	-	(11.838)	35.125
Obra en curso de construcción de ciclo corto	1.186	3.727	-	-	3.516	8.429
Obra en curso de construcción de ciclo largo	6.800	-	-	-	5.038	11.838
Edificios construidos	47.473	25	(10.861)	-	3.284	39.921
Deterioro de terrenos y solares	(10.856)	(108)	535	-	5.364	(5.065)
Deterioro de obra en curso	-	-	-	-	(5.364)	(5.364)
Deterioro de edificios construidos	(7.676)	(161)	1.197	-	-	(6.640)
Anticipos de proveedores	-	98	(4)	-	-	94
Total	83.171	5.785	(9.137)	-	-	79.819

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 2014 y 2013, 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, 32.709 y 58.003 miles de euros en 2014 y 2013, respectivamente.

El importe de gastos financieros correspondientes a financiación específica y genérica registrados como coste de las existencias a 31 de diciembre de 2014 y 2013 asciende a 2.527 y 3.294 miles de euros, respectivamente.

Los compromisos de venta de promociones contraídos por la Sociedad con clientes al 31 de diciembre de 2014, sobre los cuales no existen dudas sobre su formalización en escrituras públicas de compraventa ascienden a 11.434 miles de euros, de los cuales 2.445 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 35.521 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 el siguiente análisis:

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

Se han realizado tasaciones y valoraciones sobre terrenos y solares principalmente a diciembre de 2014, cuyo coste a 31 de diciembre de 2014, asciende a 34.293 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 revertido provisiones netas por deterioro en el ejercicio 2014 de 753 miles de euros (427 miles de euros en 2013).

En relación con las promociones en curso y edificios construidos, la Sociedad dispone de valoraciones para las más relevantes que refrendan las conclusiones del análisis realizado. En base a esto, la Sociedad ha aplicado provisiones por deterioro de edificios construidos por importe de 3.262 miles de euros (1.197 miles de euros en 2013) como consecuencia de la venta de viviendas de promociones cuyo deterioro se registró en ejercicios anteriores.

La valoración de los terrenos y solares, promociones en curso y edificios construidos se ha realizado de conformidad con los Estándares de valoración y tasación vigentes de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido y del Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Para calcular el valor de los terrenos, en sus diversos estados de desarrollo urbanístico y destinados a futuras promociones, se ha aplicado el método residual dinámico en todos los casos. La valoración se basa en el principio del valor residual, según el cual el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.

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

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

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

11. Patrimonio Neto y Fondos Propios

Capital social-

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

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

Las acciones de la Sociedad cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia en el sistema de interconexión bursátil en la modalidad "fixing".

La Junta General de Accionistas celebrada el 7 de junio de 2014, 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:	20 euros
Plazo de duración:	12 meses

La Junta General de Accionistas celebrada el 27 de abril de 2013, acordó autorizar durante doce meses al Consejo de Administración y al Administrador Único de las sociedades filiales para la adquisición derivativa de acciones propias, con los siguientes límites:

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

A 31 de diciembre de 2014 y 2013, empresas vinculadas a Inmobiliaria del Sur, S.A. mantenían en su cartera las siguientes acciones:

Empresas	Número de Acciones	
	2014	2013
Parking Insur, S.A.U.	378.756	378.756
Cominsur, S.A.U.	70.654	70.654
Coopinsur, S.A.U.	40.626	40.626
Total	490.036	490.036

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

Empresas	Euros	
	2014	2013
Parking Insur, S.A.U.	2,871	2,871
Cominsur, S.A.U.	2,916	2,916
Coopinsur, S.A.U.	4,190	4,190

Según la información de la que disponen los Administradores de Inmobiliaria del Sur, S.A., ninguna sociedad accionista, excepto Inversiones Agrícolas Industriales y Comerciales, S.L. (con el 11,07% a 31 de diciembre de 2014), 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 2014 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 2014, la Sociedad posee 610.950 acciones propias representativas del 3,60% de su capital social (584.674 acciones en 2013).

Al cierre del ejercicio 2014 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 2014	610.950	2	13,21	8.071

Al cierre del ejercicio 2013 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 2013	584.674	2	13,48	7.884

12. Provisiones largo plazo

El movimiento y la composición de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre del 2013 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Provisiones Para Impuestos	Provisiones por Responsabilidades	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2012	236	7.478	7.714
Dotaciones del ejercicio	671	552	1.223
Excesos	(263)	(906)	(1.169)
Trasposos (*)	-	(3.300)	(3.300)
Aplicaciones por pago	(33)	(7)	(40)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	611	3.817	4.428
Dotaciones del ejercicio	320	611	931
Excesos	(123)	(1.062)	(1.185)
Trasposos (*)	-	(412)	(412)
Aplicaciones	(106)	(287)	(393)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	702	2.667	3.369

(*) Traspaso al epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo" (Nota 8).

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

El saldo al 31 de diciembre de 2014, incluye el riesgo derivado de la sociedad dependiente Cominsur, S.A. por importe de 1.834 miles de euros, en relación al riesgo de la recuperabilidad del préstamo que la Sociedad tiene concedido a esta participada (véase Nota 17).

Adicionalmente, durante el ejercicio 2014 la Sociedad ha aplicado la provisión dotada para riesgos y gastos relacionada con el coste de participación de la sociedad Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. por importe de 1.062 miles de euros.

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 2014 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	97.637	-	1.073	98.710
Total	97.637	-	1.073	98.710

El saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas a largo plazo” al 31 de diciembre de 2013 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	102.314	-	1.007	103.321
Total	102.314	-	1.007	103.321

b) Pasivos financieros a corto plazo-

El saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas a corto plazo” al 31 de diciembre de 2014 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	48.133	-	257	48.390
Derivados	-	-	-	-
Total	48.133	-	257	48.390

El saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas a corto plazo” al 31 de diciembre de 2013 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	53.857	-	48	53.905
Derivados	-	-	8	8
Total	53.857	-	56	53.913

La composición de los epígrafes “Deudas con entidades de crédito” corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2014 es la siguiente:

	Miles de euros				
	Límite	Corriente		No corriente	Total
		Vencimiento a corto plazo	Vencimiento a largo plazo		
Pólizas de crédito	1.000	996	-	-	996
Préstamos hipotecarios subrogables	49.836	1.212	24.673	-	25.885
Préstamos hipotecarios sobre solares	14.461	10.521	3.940	-	14.461
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias	101.512	5.598	-	95.914	101.512
Otros préstamos	3.236	881	-	1.723	2.604
Intereses devengados no vencidos	-	312	-	-	312
	170.045	19.520	28.613	97.637	145.770

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

Del importe de los préstamos hipotecarios dispuestos a 31 de diciembre de 2014, un importe de 17.331 miles de euros tienen vencimiento en el ejercicio 2015. Por otro lado, del total de los préstamos hipotecarios dispuestos, 25.885 miles de euros corresponden a inmuebles pendientes de entrega y subrogación por parte de los compradores, 14.461 miles de euros a préstamos hipotecarios sobre solares y 101.512 miles de euros a préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias.

Los Administradores de la Sociedad consideran que los préstamos hipotecarios sobre suelos registrados en el pasivo corriente y con vencimiento a corto plazo serán íntegramente renovados a su vencimiento.

La composición de los epígrafes "Deudas con entidades de crédito" corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2013 es la siguiente:

	Miles de euros				
	Límite	Corriente		No corriente	Total
		Vencimiento a corto plazo	Vencimiento a largo plazo		
Pólizas de crédito	850	848	-	-	848
Préstamos hipotecarios subrogables	62.175	2.108	29.287	-	31.395
Préstamos hipotecarios sobre solares	16.202	5.590	10.612	-	16.202
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias	105.598	4.165	-	101.433	105.598
Otros préstamos	1.778	897	-	881	1.778
Intereses devengados no vencidos	-	350	-	-	350
	186.603	13.958	39.899	102.314	156.171

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 2014-

Año	Miles de Euros		
	No corriente	Corriente con vencimiento a largo plazo	Total
2016	5.216	1.482	6.698
2017	6.129	1.665	7.794
2018	5.461	2.020	7.481
2019	6.521	1.511	8.032
2020 y siguientes	74.310	21.935	96.245
	97.637	28.613	126.250

Ejercicio 2013-

Año	Miles de Euros		
	No corriente	Corriente con vencimiento a largo plazo	Total
2015	6.228	7.674	13.902
2016	4.978	7.382	12.360
2017	5.112	2.332	7.444
2018	5.251	2.367	7.618
2019 y siguientes	80.745	20.144	100.889
	102.314	39.899	142.213

El importe de los gastos financieros devengados por los préstamos hipotecarios durante los ejercicios 2014 y 2013 han ascendido a 6.514 y 6.643 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:

	2014		2013	
	Importe	%	Importe	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	3.761	19,94%	3.528	22,12%
Resto	15.103	80,06%	12.423	77,88%
Total pagos del ejercicio	18.864	100%	15.951	100%
PMPE (días) de pagos	59,44	-	46,37	-
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	4.015	-	2.500	-

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.

Adicionalmente, la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, ha introducido una modificación en la Disposición adicional tercera de la citada Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, incorporando como deber de información de todas las sociedades mercantiles, el incluir de forma expresa en la memoria de sus cuentas anuales su período medio de pago a proveedores, estando pendiente de concretar por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, mediante resolución, las instrucciones relativas a la metodología de cálculo del citado período medio de pago a proveedores.

En ausencia de dichas instrucciones, la Sociedad ha calculado el plazo medio ponderado (PMP) de pagos 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 y el número de días de aplazamiento del respectivo pago, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio, habiendo ascendido dicho plazo medio a 73,14 días durante el ejercicio 2014.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2014 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 30 días (60 días en el ejercicio 2013).

No obstante lo anterior, debido a la actividad de la Sociedad, una gran parte de los pagos realizados en el ejercicio se corresponden con contratos de ejecución de obra sobre contratos formalizados con anterioridad al inicio del ejercicio 2014 y que tienen fijados un plazo de pago de 60 días. Considerando este plazo, el PMPE (plazo medio de pago excedido) es de 36,44 días, siendo el importe total pagado dentro del plazo de los 60 días 6.117 miles de euros y los importes pagados fuera de ese plazo 12.746 miles de euros.

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

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	
	2014	2013
Hacienda Pública deudora por IS	8	-
Hacienda Pública IVA soportado diferido	928	480
Hacienda Pública deudora por otros conceptos	9	-
Total	945	480

Saldos acreedores

	Miles de Euros	
	2014	2013
Pasivos por impuestos corrientes	464	218
Hacienda Pública IVA repercutido diferido	909	461
Hacienda Pública Acreedor por IVA	498	435
Hacienda Pública acreed. Retenciones IRPF y IRC	132	95
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	77	59
Total	2.080	1.268

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.Dos 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.Dos de la Ley del IVA.

b) Conciliación resultado contable y base imponible fiscal-

El grupo formado por Inmobiliaria del Sur, S.A., como sociedad dominante y Parking Insur, S.A.U, Inversiones Sevillanas, S.A.U., Coopinsur, S.A.U., Cominsur, S.A.U., IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U., IDS Huelva Patrimonial, S.L.U., IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U., Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U., y Bellasur Patrimonial, S.L.U. como sociedades dependientes, tributa en Régimen de Consolidación Fiscal. Durante el ejercicio 2014 ha salido del grupo fiscal la sociedad IDS Palmera Residencial, S.L.U. (véase Nota 8). Con motivo de las operaciones descritas en la Nota 8, las sociedades IDS Residencial, S.A.U. (anteriormente denominada Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.) y Hacienda La Cartuja, S.A.U. pasarán a formar parte del grupo fiscal en el ejercicio 2015.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2014 es la siguiente:

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			5.009
Diferencias permanentes -	260	(43)	217
Diferencia temporales-			
Con origen en el ejercicio	4.257	(1.799)	2.458
Con origen en ejercicios anteriores	384	(276)	108
Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C.	231	-	231
Base imponible individual antes de compensación de las bases imponibles negativas	-	-	8.023
Variaciones derivadas de la consolidación fiscal	1.512	(654)	858
Base imponible del grupo fiscal antes de compensación de las bases imponibles negativas	-	-	8.881
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	(4.441)
Base imponible del grupo fiscal	-	-	4.440

Conforme a lo establecido en el número dos del apartado primero del artículo 9 del Real Decreto-Ley 9/2011, modificado por el Real Decreto-Ley 20/2012, de 13 de julio, para los ejercicios 2.013 y 2.014 las sociedades o grupos fiscales con una cifra de negocios en el ejercicio anterior entre 20 y 60 millones de euros tienen una limitación en la compensación de las bases imponibles negativas. Esta limitación en la compensación alcanza al 50% de la base imponible previa a la compensación de las bases imponibles negativas. Así, de la base imponible negativa del grupo fiscal del ejercicio 2.013 por importe de 7.313 miles de euros (12.183 al cierre del ejercicio 2012), en el ejercicio 2014 se ha compensado 4.441 miles de euros (4.870 miles de euros en el ejercicio 2013).

La Ley 27/2014, de 27 de diciembre, del Impuesto Sobre Sociedades ha modificado el tratamiento de la compensación de las Bases Imponibles negativas a partir de los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2015 en el sentido de eliminar el límite temporal para la compensación de las citadas Bases Imponibles, aunque incluyendo un límite del 70% de la Base Imponible previa a la aplicación de la nueva reserva de capitalización, resultando compensables en todo caso bases imponibles hasta un millón de euros. No obstante la Disposición Transitoria Trigésimo Cuarta de la Ley 27/2014 (LIS) fija para el ejercicio 2015, y para aquellas sociedades con un volumen de operaciones entre 20 y 60 millones de euros en el año anterior, el límite de compensación en el 50%. Adicionalmente la Disposición Transitoria Vigésimo Primera de la Ley 36/2014, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 2015 fija el límite de compensación para el ejercicio 2016 en el 60%.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2013 es la siguiente:

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			6.058
Diferencias permanentes -	-	(492)	(492)
Diferencia temporales-			
Con origen en el ejercicio	5.200	(1.012)	4.188
Con origen en ejercicios anteriores	895	-	895
Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C.	141	-	141
Base imponible individual antes de compensación de las bases imponibles negativas	-	-	10.790
Variaciones derivadas de la consolidación fiscal	588	(1.638)	(1.050)
Base imponible del grupo fiscal antes de compensación de las bases imponibles negativas	-	-	9.740
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	(4.870)
Base imponible del grupo fiscal	-	-	4.870

c) Impuestos reconocidos en el Patrimonio neto-

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

Como se indica en la Nota 9 durante el ejercicio 2014 venció el único derivado de tipo de interés que mantenía la Sociedad, por lo que al cierre del ejercicio 2014 no existen impuestos reconocidos en el Patrimonio Neto.

Ejercicio 2013-

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Por impuesto corriente-	-	-	-
Total impuesto corriente	-	-	-
Por impuesto diferido-			
Operaciones de cobertura	(6)	-	(6)
Total impuesto diferido	(6)	-	(6)
Total impuesto reconocido directamente en Patrimonio	(6)	-	(6)

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	
	2014	2013
Resultado contable antes de impuestos	5.009	6.058
Cuota al 30%	1.503	1.818
Deducciones:	(493)	(169)
Por doble imposición	(151)	(96)
Por reinversión	(342)	(73)
Compensación bases imponibles negativas:	-	-
Diferencias permanentes	65	(148)
Ajuste en activos y pasivos por impuesto diferido por modificación del tipo impositivo para 2015 y siguientes	421	-
Total (gasto)/ingreso por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	1.496	1.501

La Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades ha fijado para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2015 el tipo general del Impuesto en el 25%, siendo el aplicado en los ejercicios 2013 y 2014 del 30%. No obstante, la Disposición Transitoria cuarta fija para el ejercicio 2015 este tipo en el 28%. Como consecuencia de esta disminución del tipo de gravamen del impuesto, la Sociedad ha procedido a calcular los activos y pasivos por impuestos diferidos conforme a los nuevos tipos de gravamen, en función de la mejor estimación de los periodos en que los mismos serán pagados o recuperados. El ajuste neto de los activos y pasivos por impuestos diferidos, que aparecen en los cuadros siguientes de esta nota, ha sido de 421 miles de euros que ha incrementado el gasto del Impuesto sobre sociedades del ejercicio 2014.

La Sociedad se ha acogido en este ejercicio a la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios (por venta de inversiones inmobiliarias del ejercicio 2011 y 2013) previsto en el artículo 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, según redacción vigente en periodos iniciados con anterioridad al 1 de enero de 2015, habiendo ascendido la base de la deducción realizada en el ejercicio 2014 a 2.846 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: 2013 (604 miles de euros), 2012 (199 miles de euros), 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.

La Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, ha suprimido la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios contemplada en el artículo 42 de la antigua Ley del Impuesto de Sociedades, aunque la Disposición Transitoria Vigésimo Cuarta de la nueva Ley establece que la rentas acogidas a la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios prevista en el artículo 42 del TRLIS, según redacción vigente en periodos iniciados con anterioridad al 1 de enero de 2015, se regularán conforme a la anterior legislación, aun cuando la reinversión y demás requisitos se produzcan en periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2015. En este sentido la Sociedad tiene la posibilidad de acoger a la deducción por reinversión por el beneficio por la venta de inversiones inmobiliarias por importe de 6.005 miles de euros, para lo cual debe realizar la reinversión dentro de los plazos legalmente establecidos. El importe de la reinversión a realizar asciende a 7.279 miles de euros. El importe de la deducción por reinversión, en el caso de que esta se produzca, supondría un importe de 721 miles de euros a deducir de la cuota a pagar en el impuesto de sociedades de los próximos ejercicios, importe que no se encuentra registrado dentro del balance de situación adjunto. De los 7.279 miles de euros pendientes de reinvertir, 3.874 son por venta del ejercicio 2013 y 3.405 miles de euros son por ventas del ejercicio 2014. Dicha deducción conforme a la Disposición Transitoria Vigésimo Cuarta de la Ley 27/2014 tiene un límite del 25% sobre la cuota íntegra ajustada positiva del ejercicio.

e) Desglose del gasto por impuesto sobre Sociedades-

El desglose del gasto por impuesto sobre Sociedades en 2014 y 2013 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2014	2013
Impuesto corriente:		
Por operaciones continuadas	999	1.388
Impuesto diferido:		
Por operaciones continuadas	497	113
Total gasto por impuesto	1.496	1.501

f) Activos por impuesto diferido registrados-

El movimiento del saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	Miles de euros				
	Saldo inicial	Aumentos	Disminuciones	Ajuste por cambio IS	Saldo final
Diferencias temporarias (Impuestos anticipados):					
Deterioros de instrumentos de patrimonio	2.075	231	(501)	(301)	1.504
Deterioro cuentas a cobrar sociedades multigrupo	82	-	(82)	-	-
Operaciones de cobertura	9	-	(9)	-	-
Gastos financieros no deducibles	3.432	833	-	(711)	3.554
Dotación amortización art. 7 Ley 16/2012	215	216	(3)	-	428
Bases Imponibles Negativas	2.193	-	(1.331)	(56)	806
Total activos por impuesto diferido	8.006	1.280	(1.926)	(1.068)	6.292

La Sociedad registra en este epígrafe un importe de 1.504 miles de euros (2.075 miles de euros en el ejercicio 2013), en relación al activo por impuesto diferido por deterioros en instrumentos financieros de las sociedades participadas.

Adicionalmente, la Sociedad tiene registrado un importe de 3.554 miles de euros (3.432 miles de euros en el ejercicio 2013) en relación a la limitación en la deducibilidad de los gastos financieros en el impuesto sobre Sociedades. El detalle de los activos por impuesto diferido por gastos financieros no deducibles por ejercicio y los importes asignados a Inmobiliaria del Sur, S.A. y al resto de sociedades del Grupo fiscal son los siguientes:

	Miles de euros					
	Saldo inicial	Adiciones	Ajuste cambio tipo IS	Saldo final	Asignado Insur	Asignado Sdads. Grupo Fiscal
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2012	2.180	-	(363)	1.817	1.814	3
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2013	1.252	-	(209)	1.043	1.040	3
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2014	-	833	(139)	694	682	12
Total	3.432	833	(711)	3.554	3.536	18

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.

La Ley 27/2014, de 27 de diciembre de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades ha eliminado el límite temporal de deducibilidad de los gastos financieros.

En los ejercicios 2013 y 2014 y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, la Sociedad ha registrado un activo por impuesto diferido correspondiente al 30% de la dotación contable del inmovilizado material, intangible y de las inversiones inmobiliarias de estos ejercicios. Estas amortizaciones contables que no ha resultado fiscalmente deducibles se deducirán de forma lineal durante un plazo de 10 años u opcionalmente durante la vida útil del elemento patrimonial amortizado, a partir del ejercicio 2015. Del importe activado al cierre del ejercicio 2014, un importe de 376 miles de euros se corresponden con amortizaciones de la Sociedad y 52 miles de euros del resto de sociedades dependientes del grupo fiscal. La Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, en su Disposición Transitoria Trigésimo Séptima incorpora una deducción de la cuota íntegra del 2% para el ejercicio 2015 y del 5% para el ejercicio 2016 y siguientes para el importe revertido en esos ejercicios por lo no deducibilidad de la amortizaciones de los ejercicios 2013 y 2014. Como consecuencia de esta deducción, la Sociedad no ha ajustado el importe de los activos por impuestos diferidos surgidos por estas diferencias temporarias.

Al cierre del ejercicio 2014, las bases imponible negativas pendientes de compensar registradas en el balance de situación adjunto era el siguiente:

	Miles de Euros
Bases imponible negativas:	
Base del ejercicio 2012	2.873
Total	2.873

Con fecha 27 de noviembre de 2014, se ha publicado la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades, que ha entrado en vigor el 1 de enero de 2015, que establece entre otras medidas, la desaparición de la

limitación temporal para la compensación de las bases imponibles negativas (disposición transitoria vigésimo primera de dicha Ley), así como la Administración tendrá 10 años para comprobar la procedencia de la compensación o deducción originada.

g) Pasivos por impuesto diferido registrados-

El detalle del saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	Miles de Euros				
	Saldo inicial	Aumentos	Disminuciones	Ajuste por cambio IS	Saldo final
Diferencias temporarias (Impuestos diferidos):					
Libertad de amortización. Ley 2/1985	324	-	(14)	(50)	260
Libertad de amortización. Ley 4/2008	2.223	-	(50)	(357)	1.816
Amortización acelerada	968	38	-	(167)	839
Diferimiento de reinversión	214	-	(28)	(30)	156
Operaciones a plazo	123	-	(24)	(7)	92
1ª aplicación del N.P.G.C.	262	-	(69)	(32)	161
Diferimiento resultados internos por consolidación fiscal	188	18	(172)	(2)	32
Total pasivos por impuesto diferido	4.302	56	(357)	(645)	3.356

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 839 y 968 miles de euros al 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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 2014, por este concepto en el epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos", asciende a 1.816 miles de euros (2.223 miles de euros en el ejercicio 2013).

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 2014 y 2013 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2010 (2009 para el ejercicio 2013) y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2011 (2010 para el ejercicio 2013) 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 2014 y 2013, a 1.073 y 1.007 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 980 y 1.001 miles de euros (Nota 8) en 2014 y 2013, 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 2014 y 2013 correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad es como sigue:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Ventas de inmuebles	22.584	11.460
Arrendamiento de inmuebles	10.072	11.622
Ingresos por construcción	7.711	9.660
Ingresos de gestión	1.440	1.447
Total Importe neto de la cifra de negocios	41.807	34.189

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad mantiene una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 9.354 miles de euros, que no han sido registrados como ingresos por ventas por no haberse transmitido la propiedad de los inmuebles. Adicionalmente, la Sociedad tiene reservas de ventas sobre inmuebles con un precio de venta que ascienden a 2.080 miles de euros. Las cantidades entregadas por los clientes o registradas como deudores, a cuenta de las ventas (en contrato privado y reservas) mencionadas, ascienden a 2.445 miles de euros al 31 de diciembre de 2014, y tienen como contrapartida el epígrafe de "Acreedores comerciales-Anticipos de clientes" del balance de situación adjunto del ejercicio 2014.

La totalidad de las preventas suscritas por la Sociedad al 31 de diciembre de 2014 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 de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2014 y 2013 adjunta, se presenta a continuación:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Compras y adiciones de terrenos y solares y edificios adquiridos	433	1.860
Trabajos realizados por terceros en obras	13.673	12.597
Variación de existencias de terrenos y solares	(397)	11.119
Variación de existencias de edificios adquiridos	-	(1.481)
Pérdidas por deterioro de terrenos y solares	96	108
Aplicación deterioro de terrenos y solares	(849)	(535)
Otros aprovisionamientos	92	(88)
Total aprovisionamientos	13.048	23.580

c) Gastos de personal-

La composición del saldo de gastos de personal de los ejercicios 2014 y 2013 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Sueldos y salarios y asimilados	2.984	2.519
Seguridad social a cargo de la empresa	679	592
	3.663	3.111

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

Los movimientos habidos en las diferentes provisiones para operaciones de tráfico durante el ejercicio 2014 y 2013 se presentan a continuación:

Ejercicio 2014-

	Miles de Euros		
	Deterioro de Deudores	Provisión para Obras	Total
Saldo inicial	1.073	35	1.108
Dotaciones	27	128	155
Aplicaciones	-	(35)	(35)
Saldo final	1.100	128	1.228

Ejercicio 2013-

	Miles de Euros		
	Deterioro de Deudores	Provisión para Obras	Total
Saldo inicial	920	90	1.010
Dotaciones	196	9	205
Aplicaciones	(43)	(64)	(107)
Saldo final	1.073	35	1.108

Por tanto, el epígrafe “Pérdidas, deterioro y variación de provisiones de operaciones comerciales” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2014 presenta el siguiente desglose:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Dotación a la provisión por operaciones comerciales	128	9
Exceso a la provisión por operaciones comerciales	(35)	(64)
Pérdidas de créditos comerciales incobrables	(93)	98
Dotación deterioro de deudores (Nota 8)	27	196
Excesos deterioro de deudores (Nota 8)	-	(43)
Total	27	196

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	
	2014	2013
Ingresos financieros:		
Dividendos (Nota 17)	505	321
Otros ingresos financieros	580	742
	1.085	1.063
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos, pólizas y otros conceptos	(6.687)	(6.893)
Intereses de deudas, otras partes vinculadas	(17)	(40)
Impactos de coberturas	(67)	(35)
Gastos financieros capitalizados en existencias	690	320
	(6.081)	(6.648)
Neto	(4.996)	(5.585)

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

El detalle de estos epígrafes del balance de situación al 31 de diciembre de 2014 adjunto es el siguiente:

	Miles de Euros					
	Activo			Pasivo		Riesgo Neto
	Financieros no corrientes (Nota 8-c)	Financieros Corrientes (Nota 8-c)	Deudores Comerciales (Nota 8-d)	Financieros no corrientes	Proveedores comerciales	
Empresas del Grupo-						
Inversiones Sevillanas, S.A.U.	-	-	1	-	(248)	(247)
Cominsur, S.A.U.	11.129	-	1.852	-	(1.268)	11.713
Coopinsur, S.A.U.	-	-	1	-	(161)	(160)
Parking Insur, S.A.U.	624	121	-	-	(191)	554
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	2.389	-	51	-	-	2.440
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	2.385	-	-	-	(8)	2.377
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	1.921	-	7	-	-	1.928
Bellasar Patrimonial, S.L.U.	79	-	128	-	(10)	197
Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U.	(481)	-	10	-	182	(289)
Hacienda La Cartuja, S.A.U.	342	-	79	-	(1.706)	(1.285)
IDS Residencial S.A.U.	3.735	-	1.849	(603)	(292)	5.895
Empresas Multigrupo-						
IDS Palmera Residencial, S.A.	-	-	22	-	-	22
	22.123	121	4.000	(603)	(3.702)	23.145
Empresas Asociadas-						
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	793	-	189	-	(1)	981
	-	-	189	-	(1)	981
	22.916	121	4.189	(603)	(3.703)	24.126

El detalle de estos epígrafes del balance de situación al 31 de diciembre de 2013 adjunto es el siguiente:

	Miles de Euros				
	Activo			Pasivo	Riesgo Neto
	Financieros no corrientes (Nota 8-c)	Financieros Corrientes (Nota 8-c)	Deudores Comerciales (Nota 8-d)	Proveedores comerciales	
Empresas del Grupo-					
Inversiones Sevillanas, S.A.U.	-	-	1	(30)	(29)
Cominsur, S.A.U.	11.032	-	1.782	(1.259)	11.555
Coopinsur, S.A.U.	-	-	-	(16)	(16)
Parking Insur, S.A.U.	624	143	17	(196)	588
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	2.281	-	66	(35)	2.312
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	2.164	-	85	(35)	2.214
IDS Residencial, S.L.U.	5.143	-	(5)	-	5.138
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	1.858	-	9	-	1.867
IDS Palmera Residencial, S.L.U.	-	752	-	-	752
Bellasur Patrimonial, S.L.U.	(101)	-	-	-	(101)
Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U.	155	-	1.257	(32)	1.380
Empresas Multigrupo-					
Hacienda La Cartuja, S.A.	1.836	-	1.716	(2.499)	1.053
Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.	-	-	34	(7)	27
Ziveransur, S.L.	-	-	702	-	702
	24.992	895	5.664	(4.109)	27.442
Empresas Asociadas-					
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	-	-	(345)	(558)	(903)
	-	-	(345)	(558)	(903)
	24.992	895	5.319	(4.667)	26.539

En el ejercicio 2004 la Sociedad concedió a su filial Cominsur, S.A.U. un crédito por importe de 20.000 miles de euros para la adquisición de un suelo, 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.U.

Con fecha 21 de diciembre de 2009, la Sociedad suscribió tres contratos de apertura de crédito con las sociedades IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U., IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. e IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. con un límite de 3.000 miles de euros para las dos primeras y de 2.500 miles de euros para IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. Al 31 de diciembre de 2014, las tres sociedades anteriormente mencionadas habían dispuesto de 2.389, 2.385 y 1.921 miles de euros, respectivamente.

La Sociedad tiene concedido pólizas de crédito a las sociedades Bellasur Patrimonial, S.L.U., Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U. Hacienda la Cartuja, S.A.U. e IDS Residencial, S.A.U. para la financiación de su circulante con unos límites de 500, 500, 3.000 y 6.000 miles de euros, respectivamente.

En el ejercicio 2014, la Sociedad ha concedido una póliza de préstamo a la sociedad Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. por importe de 1.425 miles de euros, de los cuales se encuentran dispuestos al cierre del ejercicio 2014 un importe de 793 miles de euros.

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

A continuación se resumen las transacciones realizadas con empresas del Grupo durante el ejercicio 2014 y 2013:

Ejercicio 2014-

	Miles de Euros											Total
	Hacienda La Cartuja, S.A.U.	Parking Insur, S.A.U.	Cominsur, S.A.U.	IDS Residencial S.A.U.	Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U.	IDS Palmera Residencial S.L.U.	Bellasur Patrimonial S.L.U.	
Importe neto cifra negocios												
Arrendamientos	-	184	-	-	-	-	-	-	-	-	-	184
Construcción	3.209	-	-	1.564	-	-	-	-	2.032	-	906	7.711
Gestión	500	-	-	107	288	21	11	11	168	90	16	1.212
Dividendos	-	-	-	-	-	100	-	-	405	-	-	505
Ingresos financieros	9	32	167	184	-	47	45	38	4	-	4	530
Otros gastos de explotación	-	(147)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(147)

Ejercicio 2013-

	Miles de Euros											Total
	Hacienda La Cartuja, S.A.U.	Parking Insur, S.A.U.	Cominsur, S.A.U.	Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.	Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U.	Ziveransur, S.L.	IDS Residencial, S.L.	
Importe neto cifra negocios	6.817	273	-	648	152	25	27	13	3.174	133	-	11.262
Arrendamientos		273	-	-	-	-	-	-	-	-	-	273
Construcción	6.659	-	-	-	-	-	-	-	3.002	-	-	9.661
Gestión	158	-	-	648	152	25	27	13	172	133	-	1.328
Otros ingresos de explotación	1	-	-	-	-	-	-	-	-	41	-	42
Dividendos						140	180					320
Ingresos financieros	49	34	173	-	-	48	47	39	2	9	98	499
Otros gastos de explotación	-	(149)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(149)

La Sociedad tiene suscritos con varias sociedades del Grupo contratos para la gestión integral de sus actividades. Los ingresos devengados en los ejercicios 2014 y 2013 por este concepto figuran en los cuadros anteriores.

La Sociedad, así mismo, ejecuta la construcción de las promociones inmobiliarias desarrolladas por varias empresas del Grupo. Los ingresos por construcción de los ejercicios 2014 y 2013 figuran en los cuadros anteriores.

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

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad ha prestado garantías y ha afianzado a sociedades participadas 100% por importe de 15.639 miles de euros. De este importe, 6.580 miles de euros afianza avales concedidos por entidades financieras y 9.059 miles de euros afianzan préstamos concedidos.

Durante el ejercicio 2014 y 2013, sociedades vinculadas a administradores de la Sociedad han prestado servicios de control de accesos a obras y edificaciones y servicios jurídicos. Adicionalmente, en el ejercicio 2014, una sociedad vinculada a un administrador de la Sociedad adquirió un local comercial a la misma, que se encontraba registrado en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance de situación adjunto. Las operaciones antes descritas se han realizado en condiciones normales de mercado y forman parte de la actividad normal de las operaciones.

Durante el ejercicio 2014, la sociedad Azevrec, S.A., vinculada al accionista significativo y administrador Incredisa, S.L. ha tomado la participación de un 25% en la sociedad dependiente IDS Palmera Residencial, S.A., sociedad que cuenta con un capital social íntegramente desembolsado de 7.000 miles de euros. En el ejercicio 2013, Azevrec, S.A., concedió un préstamo a IDS Palmera Residencial, S.A. por un importe de 375 miles de euros, préstamo que ha sido cancelado en el ejercicio 2014.

18. Garantías comprometidas con terceros

La Sociedad, en el desarrollo normal de su actividad tiene constituidos a 31 de diciembre de 2014 avales en favor, básicamente, de Entidades Locales por importe de 6.163 miles de euros (5.783 miles de euros al 31 de diciembre de 2013) en garantía de la ejecución de obras de construcción y promoción. Finalmente, la Sociedad mantiene entregadas garantías sobre instrumentos financieros por importe de 2.104 miles de euros.

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

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2014 y 2013 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 2014-

	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	(**) 198	261	228	-	-	-	-
Alta dirección	(*) 173	-	-	-	-	-	-

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

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

Ejercicio 2013-

	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	(**) 208	228	-	-	-	-	-
Alta dirección	(*) 170	-	-	-	-	-	-

(*) 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 2014 los miembros del Consejo de Administración han devengado un importe de 228 miles de euros por su participación estatutaria en resultados, establecida en el artículo 28º de los Estatutos Sociales, al proponerse a la Junta General de Accionistas un reparto de dividendos con cargo a los resultados de 2014 superior al 4% del valor nominal de las acciones.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 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.

De la información obtenida de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad acerca, de su participación, o por personas con ellos vinculadas en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad y sobre la realización de actividades por cuenta propia o ajena por parte de los mismos, o por personas a ellos vinculadas igual o análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad, el Consejo de Administración de la Sociedad ha concluido que no existe en ningún caso competencia efectiva con las actividades de la Sociedad, por lo que no se desglosa ninguna información a dicho respecto. Asimismo, ni los miembros del Consejo de Administración, ni las personas vinculadas a los mismos han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

20. Otra Información

a) Personal-

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2014 y 2013, detallado por categorías, es el siguiente:

Categoría	2014	2013
Dirección General	1	1
Directores de Departamento	7	7
Director Territorial	1	1
Técnicos	8	7
Personal de Administración	15	13
Comerciales	20	19
Personal de Obra	6	5
Gestores de promoción	3	0
Otros	7	7
	68	60

Asimismo, la distribución por sexos al término del ejercicio 2014 y 2013, detallado por categorías, es el siguiente:

Categoría	2014		2013	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Dirección General	-	1	-	1
Directores de Departamento	1	6	1	6
Director Territorial	-	1	-	1
Técnicos	1	9	-	7
Personal de Administración	7	9	5	8
Comerciales	15	8	11	8
Personal de Obra	2	7	1	4
Gestores de promoción	-	3	-	-
Otros	3	4	3	4
	29	48	21	39

b) Honorarios de auditoría-

Durante el ejercicio 2014 y 2013, 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 2014-

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas
Servicios de Auditoría	40
Total servicios de Auditoría y Relacionados	40
Otros Servicios	23
Total Servicios Profesionales	63

Ejercicio 2013-

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas
Servicios de Auditoría	40
Total servicios de Auditoría y Relacionados	40
Otros Servicios	-
Total Servicios Profesionales	40

21. Hechos posteriores

No se han producido hechos relevantes con posterioridad al cierre del ejercicio 2014 que pudieran afectar a la imagen fiel de las cuentas.

Inmobiliaria Del Sur, S.A.

Informe de Gestión del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2014

Evolución de la Sociedad.

El mercado inmobiliario ha empezado a mostrar síntomas de recuperación en el ejercicio 2014, aunque con distinta intensidad por segmentos y ámbitos geográficos.

El mercado de inversión, animado por fondos de inversión internacionales, ha alcanzado volúmenes de precrisis. En el segmento residencial, en general, se ha tocado fondo en el ajuste de precios y empieza a aumentar el volumen de transacciones, aunque la recuperación es muy dispar, destacando el buen comportamiento de las grandes capitales y determinadas zonas costeras.

Se podría decir que en los últimos tiempos muchas de las variables que afectan al mercado inmobiliario en general y al de la vivienda en particular se estaban alineando favorablemente para que se produjera esa esperada y ansiada recuperación. Entre estas variables, podríamos citar, la mejora continua del índice de confianza de los consumidores, actualmente en máximos desde 2005, la intensa creación de empleo en el último ejercicio, la mejora de las expectativas económicas del país, con las mejores previsiones de crecimiento de la zona euro, el incremento de la financiación para la compra de vivienda y mejora de las condiciones de financiación, tanto en tipos como en plazo, el fin del intenso ajuste de precio, que ha situado la tasa de esfuerzo para la compra de vivienda en niveles mínimos desde 2004 y una gran liquidez en los mercados financieros como consecuencia de las políticas monetarias expansivas de los bancos centrales y, como corolario de ello, una baja rentabilidad de las inversiones alternativas (renta fija y depósitos) que empuja a la inversión en activos inmobiliarios.

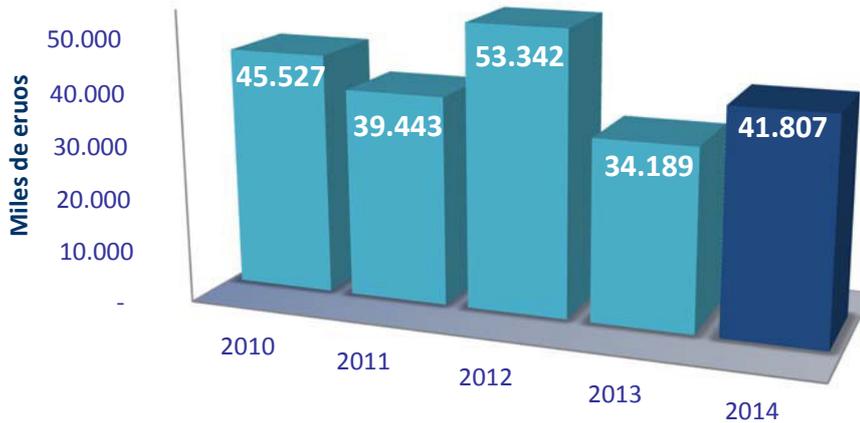
El mantenimiento de la actividad durante la crisis con el desarrollo de nuevos proyectos y la buena situación financiera de la Sociedad han permitido aprovechar esta mejoría del mercado inmobiliario, como ponen de relieve las siguientes magnitudes.

1º.- Fuerte incremento de la cifra de negocio.

La cifra de negocio se ha situado en 41.807 miles de euros, frente a los 34.189 miles de euros del ejercicio anterior, lo que representa un incremento del 22,3%. De ellos, 22.584 miles de euros corresponden a la actividad de promoción inmobiliaria, 10.072 miles de euros a la actividad de inversiones inmobiliarias y 9.151 miles de euros a la actividad de prestación de servicios.

La positiva evolución de las ventas en la actividad de promoción inmobiliaria, que han crecido en un 97,1%, ha tenido su reflejo también en las ventas sobre plano, habiéndose alcanzado al cierre del ejercicio un volumen de preventas por importe de 11.434 miles de euros, cifra que se eleva hasta 38.647 miles de euros si tenemos en cuenta las preventas registradas en las distintas filiales que desarrollan esta actividad de promoción.

Cifra de Negocios Inmobiliaria del Sur



2º.- Resultado dispar.

El resultado antes de impuestos se ha situado en 5.009 miles de euros, frente a 6.058 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un descenso del 17,3%. Esta reducción del beneficio ha tenido su origen fundamentalmente en los menores beneficios (2.689 miles de euros frente a 5.196 miles de euros en 2013) como consecuencia del menor volumen de enajenaciones de inversiones inmobiliarias (3.405 miles de euros frente a 5.936 miles de euros en 2013).

El resultado del ejercicio se ha situado en 3.513 miles de euros, frente a 4.557 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un decremento del 23%. El resultado del ejercicio se ha visto afectado negativamente, además del motivo anterior, por el mayor gasto por impuesto sobre beneficios (421 miles de euros), sin efecto en tesorería, que la Sociedad ha tenido que registrar por el deterioro sufrido por los activos por impuestos diferidos al reducirse el tipo impositivo desde el 30%, al 28% y 25% en los ejercicios 2015 y 2016 y siguientes. Sin este efecto, el resultado del ejercicio se habría reducido en un 13,7%.

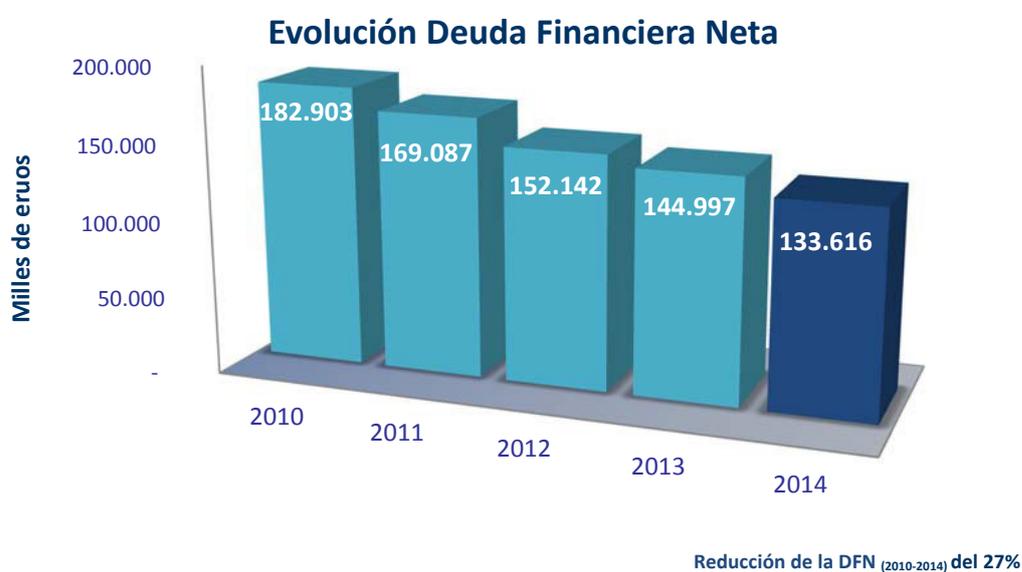
3º.- Mantenimiento de la capacidad de generación de recursos

La Sociedad sigue generando recursos. El ebitda, sin considerar las variaciones en deterioro de existencias, se ha situado en 11.473 miles de euros, frente a 12.389 miles de euros del ejercicio anterior, lo que representa un decremento del 7,4%, debido fundamentalmente a los menores beneficios por enajenaciones de inversiones inmobiliarias a que se refiere el párrafo primero anterior.

4º.- Reducción del endeudamiento financiero.

La Sociedad sigue reduciendo su deuda financiera neta, que se ha situado en 133.616 miles de euros, frente a 144.997 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone una reducción de 11.381 miles de euros en términos absolutos y una reducción en términos relativos del 7,8% con respecto al ejercicio 2013.

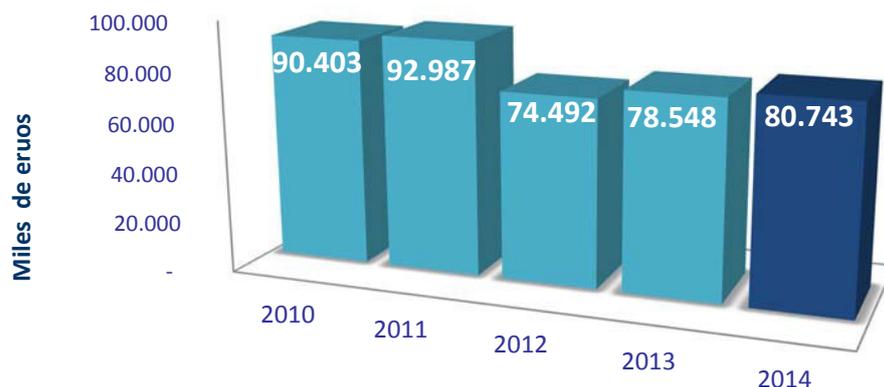
La deuda financiera neta se ha reducido en los últimos cinco ejercicios en 49.287 miles de euros, de una manera ortodoxa, con los recursos generados por las actividades, sin haber efectuado una sola dación en pago.



5º.- Mantenimiento de los ratios de solvencia.

El Patrimonio Neto de la Sociedad asciende a 80.743 miles de euros, con un aumento de 2.195 miles de euros en términos absolutos y del 2,8% respecto al del ejercicio precedente; el ratio patrimonio neto sobre total activo se sitúa en el 32,3% frente al 30,2% del ejercicio anterior.

Evolución Patrimonio Neto

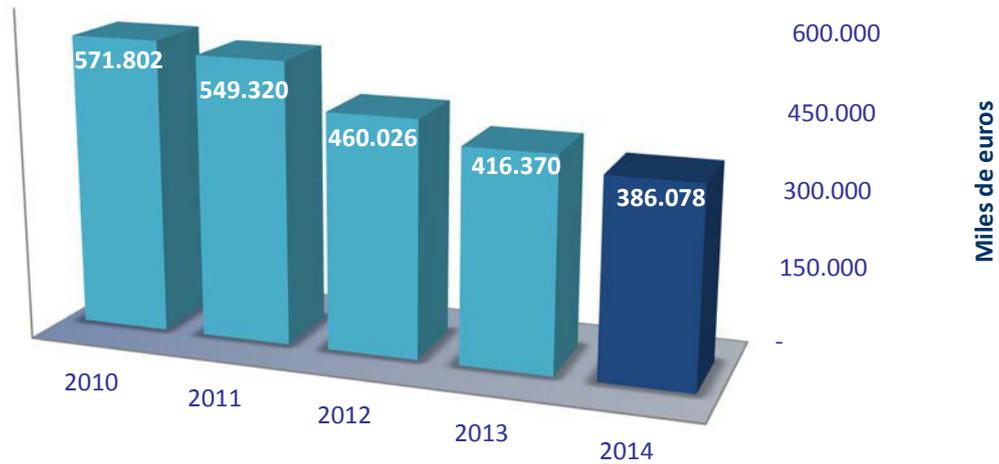


El valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tanto las destinadas a arrendamiento como a uso propio, asciende a 315.683 miles de euros, según tasación realizada a 31 de diciembre de 2014 por la firma independiente EUROVALORACIONES, S.A., sociedad inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4388. Dado que dichas inversiones inmobiliarias e inmuebles de uso propio figuran contabilizadas por su valor neto contable de 107.773 miles de euros, la Sociedad mantiene unas plusvalías latentes en estos activos inmobiliarios por importe de 207.910 miles de euros.

Si considerásemos estas plusvalías latentes en nuestras inversiones inmobiliarias e inmuebles de uso propio, netas de impuesto (25%), en el patrimonio neto de la Sociedad, éste ascendería a 236.676 miles de euros y supondría que el 51,7% del balance estaría financiado con recursos propios, ratio que pone de manifiesto la gran solvencia de la compañía.

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 386.078 miles de euros, con un decremento del 7,3% sobre el ejercicio anterior.

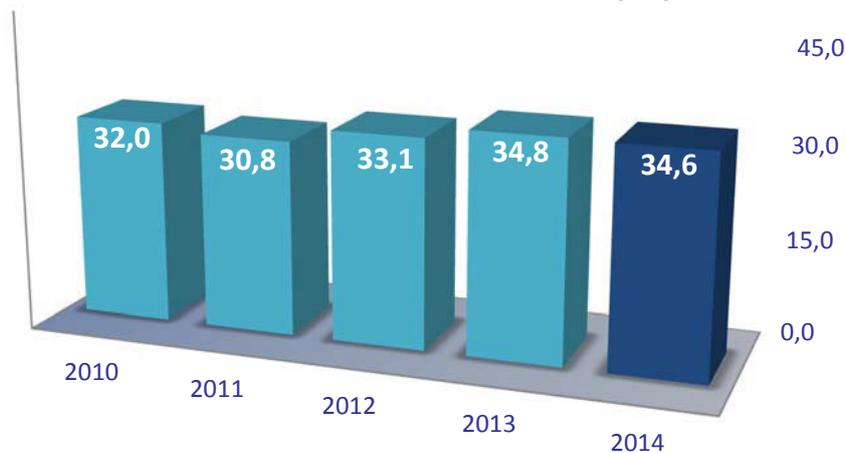
Evolución GAV



A pesar de la importante reducción del GAV en relación al ejercicio 2010 como consecuencia del fuerte ajuste del valor de los activos inmobiliarios, la Sociedad ha conseguido mantener su LTV, según se desprende del gráfico siguiente, gracias a la importante reducción de su endeudamiento financiero, conseguido por el desarrollo normal de su actividad, sin ninguna operación de dación en pago.

El ratio entre la deuda financiera neta y GAV o valor bruto de los activos inmobiliarios, LTV (Loan to Value) es del 34,6%, algo inferior al del ejercicio anterior (34,8%) y se sitúa como uno de los más bajos del sector.

Evolución Loan To Value (%)



6º.- Mantenimiento de los ratios de liquidez y fondo de maniobra.

El fondo de maniobra de la Sociedad alcanza la cifra de 28.167 miles de euros, frente a 32.116 miles de euros del ejercicio precedente, lo que supone un decremento del mismo del 12,3%.

A pesar de los fondos destinados a financiar sociedades del Grupo para compra de nuevos solares por importe de 5.444 miles de euros y de los fondos destinados a la amortización de deuda financiera no vinculada a existencias, por importe de 4.983 miles de euros, la Sociedad ha mantenido su posición de liquidez, situándose el epígrafe de efectivo y otros activos líquidos equivalentes en 12.154 miles de euros, frente a los 11.174 miles de euros del ejercicio anterior.

Detalle de las distintas Actividades

El detalle del resultado de explotación por actividades es el siguiente:

Importes expresados en miles de EUROS	2014	2013	Diferencia 2014-2013
Ingresos de promoción	22.584	11.460	11.124
Costes de promoción	-16.860	-9.441	-7.419
Margen bruto de promoción	5.724	2.019	3.705
Costes de estructura y mantenim. de promoción	-2.426	-1.972	-454
RTDO. DE PROMOCIÓN ANTES DETERIOROS	3.298	47	3.251
Deterioros existencias	333	269	64
RTDO. DE PROMOCIÓN	2.965	316	2.649
Ingresos de arrendamientos	10.072	11.622	-1.550
Rdo. Rotación activos	2.689	5.196	-2.507
Costes de arrendamientos	-5.139	-5.126	-13
RTDO. DE INVERSIONES INMOBILIARIAS	7.622	11.692	-4.070
Ingresos de la actividad de construcción	7.711	9.662	-1.951
Costes de la actividad de construcción	-6.822	-8.623	1.801
RTDO. ACTIVIDAD DE CONSTRUCCIÓN	889	1.039	-150
Ingresos de la actividad de gestión	1.440	1.446	-6
Costes de la actividad de gestión	-352	-501	149
RTDO. ACTIVIDAD DE GESTIÓN	1.088	945	143
Otros Ingresos y Gastos de explotación	-3.221	-3.423	202
RDO. DE EXPLOTACIÓN	9.343	10.569	-1.226
RDOS. FINANCIEROS	-4.334	-4.511	177
RDOS. ANTES DE IMPUESTOS	5.009	6.058	-1.049
Impuesto de Sociedades	-1.075	-1.501	
Impuesto de Sociedades (Ajustes tipo impositivo)	-421		
RDOS. DESPUÉS DE IMPUESTOS	3.513	4.557	-1.044

Actividad de Promoción inmobiliaria

La cifra de negocio de la actividad de promoción se ha situado en 22.584 miles de euros frente a los 11.460 miles de euros del ejercicio 2013, lo que representa un incremento del 97,0%,

Hoy en día una parte de la actividad de promoción inmobiliaria se realiza a través de filiales participadas al 100% por la Sociedad. La positiva evolución de la cifra de negocio en esta actividad también ha tenido su reflejo en las ventas sobre plano del Grupo, habiéndose alcanzado al cierre del ejercicio un volumen de preventas por importe de 38.647 miles de euros, lo que representa un 63,3% más que al cierre del ejercicio anterior.

Promoción Inmobiliaria

	2014	2013	2012	2011	2010	
Cifra de negocios promoción	22.584	11.460	33.226	24.105	27.948	
Margen Bruto de promoción	5.724	2.019	6.430	8.530	9.111	
Resultado de explotación promoción antes de deterioros de existencias	3.298	47	3.987	5.900	7.200	
% Margen de explotación promoción	14,60%	0,41%	12,00%	24,47%	25,76%	

* Datos en miles de euros

La Sociedad cuenta con producto terminado, en distintas promociones y ubicaciones, por importe de 27.470 miles de euros y su reserva de suelo, casi en su totalidad finalista, asciende a 31.209 miles de euros (se ha tenido en cuenta el deterioro de existencias para el cálculo de estos datos).

Durante 2014 la Sociedad ha entregado 101 viviendas y 1 local comercial en diferentes promociones inmobiliarias situadas en Sevilla y área metropolitana, Córdoba, Marbella, y Madrid. Estas entregas corresponden en un 53% a promociones terminadas en ejercicios anteriores y en un 47% a las promociones terminadas en 2014.

La Sociedad y filiales tienen varios proyectos en construcción, que totalizan 266 viviendas, con un volumen de ventas estimado de 63.818 miles euros, cuya comercialización se está desarrollando con éxito. De las siete promociones actualmente en ejecución (Aravaca Terrace y Joaquín Turina en Madrid, Antonio Mairena en Castilleja de la Cuesta en Sevilla, Puerta Amate en Sevilla, Jardines Santa Ana 2ª fase, en Dos Hermanas y One y Single I en Marbella), el grado medio de comercialización alcanza el 59% al cierre del ejercicio.

La Sociedad y filiales han iniciado la comercialización y comenzarán en breve la construcción de nuevas promociones en Sevilla, Dos Hermanas, Málaga y Marbella, con un total de 287 viviendas, con un volumen de ventas estimado de 74.754 miles de euros.

El margen bruto de la actividad de promoción se ha situado en 5.724 miles de euros, frente a 2.019 miles de euros del ejercicio anterior. Por su parte, el resultado de explotación de esta actividad se ha situado en 3.298 miles de euros, frente a 47 miles euros del ejercicio anterior.

Actividad de inversiones inmobiliarias (arrendamiento y rotación de activos)

La sociedad cuenta en la actualidad, como patrimonio destinado a arrendamiento y rotación de activos, con inmuebles que totalizan una superficie alquilable sobre rasante (oficinas y locales comerciales) de 106.553 m² y 2.431 plazas de aparcamiento en las principales zonas prime de Sevilla, Huelva, Córdoba, Madrid y Marbella, con un valor razonable a 31 de diciembre de 2014, según tasación realizada por la firma EUROVALORACIONES S.A. de 311.365 miles de euros.

La actividad de inversiones inmobiliarias ha estado sometida durante los últimos años a una fuerte presión a la baja de los precios de alquiler, como consecuencia del aumento de la tasa de desocupación derivada del fuerte deterioro de la actividad económica y el ajuste de costes de las empresas. Sin embargo, esta actividad empieza también a dar los primeros síntomas de recuperación, con el cierre de muchas nuevas operaciones y los precios de alquiler, al igual que el mercado de la vivienda, también han tocado fondo.

La cifra de negocios de arrendamientos se ha situado en 10.072 miles de euros, lo que representa un decremento del 13,3% con respecto al ejercicio anterior.

La tasa de ocupación es del 68%, con un 69% de ocupación en locales y un 67% en oficinas, lo que evidencia el potencial de crecimiento de los ingresos y resultados de esta actividad en el futuro próximo.

Actividad Inversiones Inmobiliarias

	2014	2013	2012	2011	2010
Cifra de negocios arrendamiento	10.072	11.622	13.238	14.893	15.236
Resultado rotación activos	2.689	5.196	-	4.251	5.445
Resultado de explotación arrendamiento	4.933	6.496	8.434	10.058	10.094
Resultado de explotación actividad de Inv. Inmobiliarias	7.622	11.692	8.434	14.309	15.539
% Margen de explotación arrendamiento	48,98%	55,89%	63,71%	67,54%	66,25%

Datos en miles de euros

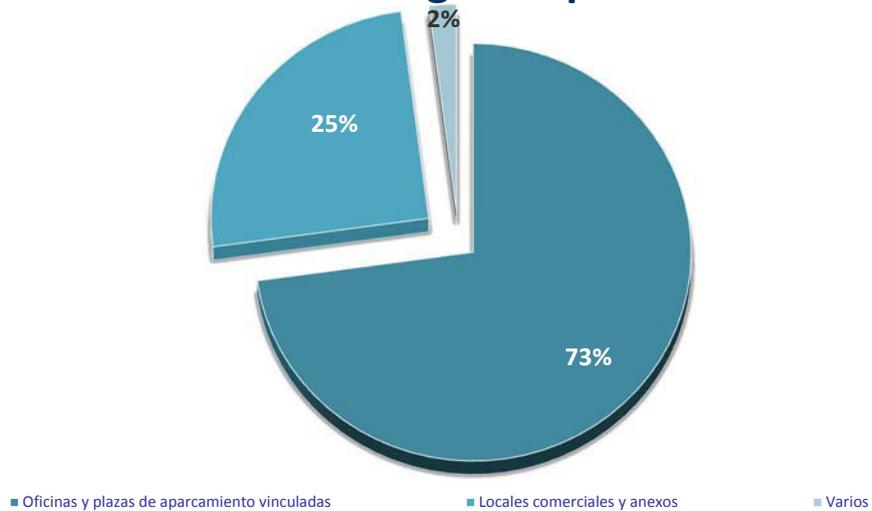
Evolución actividad de arrendamiento



El resultado de explotación de la actividad de inversiones inmobiliarias se ha situado en 7.622 miles de euros, correspondiendo 4.933 miles de euros a la actividad de arrendamiento, lo que representa una disminución del 24,1% respecto al obtenido en el ejercicio anterior y 2.689 miles de euros a la actividad de rotación de activos.

Desglosando la cifra de negocio de la actividad de arrendamiento por usos, el 73% corresponde a ingresos de arrendamiento provenientes de oficinas y anexos vinculados, el 25% a locales comerciales y anexos, el restante 2% se corresponde con ingresos de arrendamiento de inmuebles diversos.

Distribución ingresos por inmuebles



INGRESOS POR TIPO DE INMUEBLES (Miles de Euros)

	Ingresos arrendamiento
Oficinas y plazas de aparcamiento vinculadas	7.334
Locales comerciales y anexos	2.531
Varios	207
Gastos repercutidos y arrendatarios	391
Total ingresos por arrendamiento	10.463

El porcentaje obtenido en 2014 entre la renta y el coste de los inmuebles se ha situado en el 7,85%. Gran parte de este descenso en la rentabilidad de la actividad, tiene su origen en los aumentos de la tasa de desocupación, que actualmente se sitúan en el 32%.

EVOLUCIÓN INVERSIONES INMOBILIARIAS EN ARRENDAMIENTO / RENTAS

Importe expresado en miles de EUROS	2014	2013	2012	2011	2010
Coste bruto de las Inversiones Inmobiliarias	128.262	125.900	125.563	124.228	127.576
Rentas Obtenidas	10.072	11.622	13.239	14.894	15.273
% Renta / Coste de los Inmuebles	7,85	9,23	10,54	11,99	11,97

Durante el ejercicio 2014, y dentro de la política de rotación de activos de la sociedad, se han producido desinversiones por importe de 3.405 miles de euros, que han generado un resultado antes de impuesto de 2.689 miles de euros. Fruto de nuevos contratos firmados con arrendatarios y como consecuencia del plan de renovación que la Sociedad lleva a cabo en sus edificios, se han realizado inversiones por importe de 1.258 miles de euros.

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, manteniendo un reducido nivel de insolvencias.

Actividad de construcción.

La cifra de negocio de esta actividad se ha situado en 7.711 miles de euros, con un descenso del 20,2% respecto del ejercicio precedente y un margen bruto de 889 miles de euros.

En el ejercicio de 2014 se terminaron dos obras comenzadas en ejercicios anteriores.

Actividad de gestión

Los ingresos por esta actividad, derivados de servicios de gestión y comercialización inmobiliaria, ascendieron a 1.440 miles de euros, frente a 1.446 miles de euros obtenidos en el ejercicio anterior, con un margen bruto de 1.088 miles de euros.

El Grupo Inmobiliaria del Sur

El Grupo Inmobiliaria del Sur presenta al cierre del ejercicio 2014 la siguiente composición:

Hacienda la Cartuja, S.A.U., participada en un 100% y dedicada a la promoción inmobiliaria en los términos municipales de Madrid, Tomares (Sevilla) y Lucena (Córdoba). Cuenta así mismo con inmuebles destinados al arrendamiento en Tomares (Sevilla) y un activo en construcción destinado también a arrendamiento en Madrid. En el ejercicio 2014 se ha incorporado al consolidado mediante el método de integración global, frente al de integración por puesta en equivalencia en el ejercicio 2013.

Cominsur, S.A.U., 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.U., participada en un 100%, cuya actividad se centra en la explotación de varios aparcamientos propiedad de la sociedad matriz del Grupo.

IDS RESIDENCIAL, S.A.U., participada en un 100% y dedicada a la promoción inmobiliaria, cuenta con proyectos en Madrid, Dos Hermanas, Sevilla y el Puerto de Santa María. Resultado de la fusión por absorción de IDS Residencial, S.L.U. por Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A., que finalmente cambió su denominación social por el de la sociedad absorbida. En el ejercicio 2014 se ha incorporado al consolidado mediante el método de integración global, frente al de integración por puesta en equivalencia en el ejercicio 2013.

Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U., participada en un 100%, cuya actividad consiste en la promoción inmobiliaria y cuenta con un único proyecto en la localidad de Dos Hermanas (Sevilla). El proyecto de 50 viviendas unifamiliares se encuentra, al cierre del ejercicio 2014, entregado en su práctica totalidad.

Bellasur Patrimonial, S.L.U., participada en un 100%, cuya actividad consiste en la promoción inmobiliaria y cuenta con un único proyecto en la localidad de Dos Hermanas (Sevilla).

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

IDS Córdoba Patrimonial S.L.U., 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 capital.

IDS Huelva Patrimonial S.L.U., 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 capital.

IDS Palmera Residencial, S.A., participada en un 50%, cuya actividad consiste en la promoción inmobiliaria, cuenta con un único proyecto en Sevilla capital.

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 por fases comenzó en 2010.

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

No se incluyen dentro de la anterior relación las sociedades dependientes y sin actividad, **Coopinsur, S.A.U.** e **Inversiones Sevillanas, S.A.U.**, 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 ha conseguido llegar al tramo final de la crisis con una buena salud financiera.

a) Situación financiera:

La Sociedad ha hecho frente al paulatino deterioro del sector y al endurecimiento de las condiciones financieras al mismo, 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 34,6%, frente al 34,8% del ejercicio anterior.

2º.- La Sociedad presenta una gran solvencia financiera.

- La Sociedad mantiene libre de cargas y gravámenes el 44,9% del valor razonable de los activos inmobiliarios destinados a arrendamiento y uso propio, tasados por la firma EUROVALORACIONES, S.A. en 315.683 miles de euros.
- Dispone de terrenos, solares, promociones en curso y terminadas, con un valor de coste, neto de deterioros, por importe de 19.234 miles de euros, 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 207.910 miles de euros.

3º.- La Sociedad mantiene su capacidad de generación de recursos.

A pesar del importante ajuste en precios, con sus secuelas en los márgenes, el ebitda se ha situado en 11.473 miles de euros.

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

A pesar de los fondos destinados a financiar sociedades del Grupo para compra de nuevos solares por importe de 5.444 miles de euros y de los fondos destinados a la amortización de deuda financiera no vinculada a existencias, por importe de 4.983 miles de euros, la Compañía ha mejorado su posición de liquidez, situándose el epígrafe de efectivo y otros activos líquidos equivalentes en 12.154 miles de euros, frente a los 11.174 miles de euros del ejercicio anterior.

Dispone de un fondo de maniobra por importe de 28.167 miles de euros (32.116 miles de euros. en 2013)

b) Estructura financiera:

La Sociedad tiene una adecuada estructura financiera, con un mix entre deuda financiera a corto y largo plazo del 13,4% y 86,6%, respectivamente, muy similar al ejercicio anterior, estando la práctica totalidad de la deuda financiera a largo plazo contratada a plazos entre 15 y 20 años. De la deuda financiera bruta a corto plazo, 10.521 miles de euros, esto es, el 53,9% de la misma, corresponde a deuda vinculada a solares con vencimiento en 2015, sobre los que no existen dudas de su renovación al vencimiento.

La estructura financiera de la sociedad es la siguiente:

ESTRUCTURA DE FINANCIACIÓN

Importes expresados en Miles de Euros	2014	%	2013	%	%	2012	%	2011	%	2010	%
Patrimonio Neto	80.743	36,12%	78.548	0	35,14%	74.492	32,87%	92.987	35,48%	90.403	33,08%
Deuda financiera largo plazo	126.250	56,48%	142.213	-0,58%	63,62%	151.161	66,70%	143.038	54,58%	145.015	53,06%
Deuda financiera corto plazo	19.520	8,73%	13.958	-72,50%	6,24%	12.833	5,66%	50.761	19,37%	59.801	21,88%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12.154	5,44%	11.174		5,00%	11.851	5,23%	24.712	9,43%	21.913	8,02%
Deuda financiera neta a corto plazo	7.366	3,30%	2.784		1,25%	982	0,43%	26.049	9,94%	37.888	13,86%
Deuda financiera neta total	133.616	59,77%	144.997		64,86%	152.143	67,13%	169.087	64,52%	182.903	66,92%
TOTAL	214.359		223.545	-0,89		226.635		262.074		273.306	

*En el cuadro, de la Deuda financiera neta a corto plazo se han descontado el efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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 (315.683 miles de euros) y el importe por el que figuran contabilizados (107.773 miles de euros). En consecuencia, si considerásemos esas plusvalías latentes, netas de impuesto (25%) en el patrimonio neto, éste ascendería hasta 236.676 miles de euros, lo que supondría que el 51,7% 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 las Bolsas de Valores de Madrid y de Valencia.

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

La cotización de la acción al cierre del ejercicio 2014 fue de 6,10 euros, siendo su cotización media en el último trimestre de 2014 de 7,30 euros. La capitalización bursátil de la Sociedad al cierre del ejercicio se situó en 103.528 miles de euros, lo que supone una depreciación del 62% respecto de la capitalización al cierre del ejercicio anterior. El volumen de títulos negociados durante el ejercicio 2014 fue de 760 miles de títulos, con un volumen de negociación de 5.301 miles de euros.

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

AUTOCARTERA

	Inmobiliaria del Sur, S.A.	Parking Insur, S.A.U.	Cominsur, S.A.U.	Coopinsur, S.A.U.	Totales
Nº de Títulos	610.950	378.756	70.654	40.626	1.100.986
Porcentaje de participación	3,60%	2,23%	0,42%	0,24%	6,49%

Otra información

Inmobiliaria del Sur no han incurrido en ningún tipo de inversión en investigación y desarrollo (I+D) durante el ejercicio 2014. No se han producido hechos significativos tras el cierre del ejercicio.

Periodo Medio de Pago a Proveedores

La entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de septiembre que modifica la Ley 15/2010, de 15 de julio, que a su vez modificó la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la cual se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, establece la obligación para las sociedades mercantiles de publicar en la memoria de sus cuentas anuales, en el informe de gestión y en su página web de forma expresa su periodo medio de pago a proveedores.

En relación con esta obligación, el plazo medio de pagos ponderado del ejercicio 2014 ha ascendido a 73,14 días.

No obstante lo anterior, debido a la actividad de la sociedad una gran parte de los pagos realizados en el ejercicio se corresponden con contratos de ejecución de obras, sobre contratos formalizados con anterioridad al inicio del ejercicio 2014 y que tiene fijado un plazo de pago de 60 días. Considerando este plazo de 60 días el PMPE (plazo medio de pago excedido) es de 36,44 días, siendo el importe total pagado dentro del plazo de los 60 días 6.117 miles de euros y los importes pagados fuera de ese plazo 12.746 miles de euros.

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

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 2014. El citado informe se adjunta como anexo.

ANEXO I

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2014
--	------------

C.I.F.	A-41002205
---------------	------------

DENOMINACIÓN SOCIAL

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

DOMICILIO SOCIAL

ANGEL GELAN, 2, SEVILLA

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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

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

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

Sí No

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

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

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

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

Nombre o denominación social del Consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
DON GREGORIO ARRANZ PUMAR	16.356	0	0,10%
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	36.136	0	0,21%
DON PRUDENCIO HOYOS-LIMON PUMAR	12.910	4.800	0,10%
DON CAYETANO BENAVENT BLANQUET	146.077	2.400	0,87%
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	733	3.388	0,02%
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	50.828	0	0,30%
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	119.046	0	0,70%
DON ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO	20.805	0	0,12%
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ	20.000	0	0,12%
INCRECISA, S.L.	1.376.715	0	8,11%
INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	1.879.106	0	11,07%
INVERFASUR, S.L.	848.628	0	5,00%
MENEZPLA, S.L.	864.088	0	5,09%
BON NATURA, S.A.	857.100	0	5,05%
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	20	0	0,00%

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

DON PRUDENCIO HOYOS-LIMON PUMAR	GUADALQUIVIR DE SERVICIOS INTEGRALES, S.L.	4.800
DON CAYETANO BENAVENT BLANQUET	DON PEDRO BENAVENT VIÑUALES	800
DON CAYETANO BENAVENT BLANQUET	DON FERNANDO BENAVENT VIÑUALES	800
DON CAYETANO BENAVENT BLANQUET	DON ANA MARÍA BENAVENT VIÑUALES	800
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	GARUM GESTIÓN, S.L.	3.388

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	36,88%
---	---------------

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:

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

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

Sí No

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

Sí No

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

Nada que señalar.

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

Sí No

Observaciones

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

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
610.950	490.036	6,49%

(*) A través de:

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

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

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

La Junta General Ordinaria de Accionistas de Inmobiliaria del Sur, S.A. de fecha 7 de junio de 2014, autorizó al Consejo de Administración por un plazo de 12 meses para la adquisición derivativa de acciones propias directamente o a través de las sociedades del grupo, en las siguientes condiciones:

Modalidad de adquisición: compraventa

Número máximo de acciones: 1.250.000

Importe mínimo: 2 euros por acción

Importe máximo: 20 euros por acción

El mismo acuerdo (en condiciones y plazos) fue tomado por las Juntas Generales Ordinarias de Accionistas, celebradas todas ellas con fecha 23 de junio de 2014, por las sociedades participadas al 100% por Inmobiliaria del Sur, S.A., Párking Insur, S.A.U., Cominsur, S.A.U., Coopinsur, S.A.U. e Inversiones Sevillanas, S.A.U., para la adquisición derivativa de acciones de la Sociedad Dominante.

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

Sí

No

Descripción de las restricciones

Solo existe como posible restricción a la toma de control de la Sociedad, la excepción contenida en el art. 18º párrafo 2º, de los Estatutos Sociales de que para ser nombrado consejero, salvo los independientes, se requiere 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.

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

Sí

No

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

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

Sí

No

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

B JUNTA GENERAL

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

Sí No

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

Descripción de las diferencias

El quórum de constitución de la Junta General de Accionistas es el mismo que el establecido en la Ley de Sociedades de Capital aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (arts. 193 y 194), excepto 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 quórum se aplicarán para los supuestos en que hayan de tratarse asuntos relacionados con el nombramiento y cese de los Consejeros.

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

Sí No

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

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

Dichas normas están contenidas en los arts. 13 y 15 de los Estatutos Sociales y los arts. 15 y 20 del Reglamento de la Junta General, que siguen los preceptos de la Ley de Sociedades de Capital que regulan esta materia.

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

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
27/04/2013	26,09%	57,84%	0,00%	0,00%	83,93%
07/06/2014	31,19%	53,16%	0,00%	0,00%	84,35%

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

Sí No

B.6 Indique si se ha acordado que determinadas decisiones que entrañen una modificación estructural de la sociedad ("filialización", compra-venta de activos operativos esenciales, operaciones equivalentes a la liquidación de la sociedad ...) deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes Mercantiles.

Sí No

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

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

C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

C.1 Consejo de administración

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

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5

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

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F Primer nombram	F Último nombram	Procedimiento de elección
DON GREGORIO ARRANZ PUMAR		CONSEJERO	29/07/2004	26/06/2010	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ		CONSEJERO	26/06/2010	26/06/2010	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON PRUDENCIO HOYOS-LIMON PUMAR		CONSEJERO	25/06/1988	27/04/2013	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON CAYETANO BENAVENT BLANQUET		CONSEJERO	17/03/1983	27/04/2013	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR		CONSEJERO	27/03/2002	05/05/2012	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON RICARDO PUMAR LOPEZ		PRESIDENTE	02/12/2005	28/05/2011	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON SALVADOR GRANELL BALÉN		CONSEJERO	26/06/2010	26/06/2010	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO		CONSEJERO	16/06/2004	20/06/2009	OTROS
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ		CONSEJERO	15/11/2012	27/04/2013	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
INRECISA, S.L.	DON IGNACIO YBARRA OSBORNE	CONSEJERO	25/01/2002	05/05/2012	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	DON FERNANDO PUMAR LOPEZ	CONSEJERO	26/10/2001	05/05/2012	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F Primer nombram	F Último nombram	Procedimiento de elección
INVERFASUR, S.L.	DON ANTONIO ROMAN LOZANO	CONSEJERO	21/09/2007	27/04/2013	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
MENEZPLA, S.L.	DON ESTEBAN JIMÉNEZ PLANAS	VICEPRESIDENTE	28/01/2005	26/06/2010	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
BON NATURA, S.A.	DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	CONSEJERO	07/06/2014	07/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ		CONSEJERO	07/06/2014	07/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	15
-----------------------------------	----

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

Nombre o denominación social del consejero	Condición del consejero en el momento de cese	Fecha de baja
DON ALFONSO GALNARES YSERN	Dominical	07/06/2014
DON JOAQUIN GONZALEZ PEREZ	Otro Externo	07/06/2014
DON JOSE FERNANDEZ ZAMORANO	Independiente	07/06/2014
DON JOSE LUIS COBIAN OTERO	Independiente	07/06/2014
DON JUAN FERNANDEZ CARBONELL	Dominical	07/06/2014
DON LIBERATO MARIÑO DOMINGUEZ	Independiente	07/06/2014

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

CONSEJEROS EJECUTIVOS

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

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	6,67%

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación social del consejero	Comisión que ha informado su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
DON GREGORIO ARRANZ PUMAR	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.
DON PRUDENCIO HOYOS-LIMON PUMAR	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.

Nombre o denominación social del consejero	Comisión que ha informado su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	DON SALVADOR GRANELL BALÉN
DON ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	OTROS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD
INCRECISA, S.L.	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	INCRECISA, S.L.
INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.
INVERFASUR, S.L.	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	INVERFASUR, S.L.
MENEZPLA, S.L.	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	MENEZPLA, S.L.
BON NATURA, S.A.	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	BON NATURA, S.A.

Número total de consejeros dominicales	11
% sobre el total del consejo	73,33%

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero:

DON CAYETANO BENAVENT BLANQUET

Perfil:

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

Nombre o denominación del consejero:

DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ

Perfil:

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

Nombre o denominación del consejero:

DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ

Perfil:

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

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

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

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

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

DON LIBERATO MARIÑO DOMÍNGUEZ-LETRADO ASESOR DEL CONSEJO- Ha sido Consejero hasta el 7 de junio de 2014, manteniendo sus funciones como Secretario del Consejo y Letrado Asesor del Consejo durante todo el ejercicio 2014. El Consejo consideró que el hecho de que el entonces consejero Don Liberato Mariño Domínguez percibiera una retribución como Letrado Asesor del Consejo de Administración por el desempeño de las funciones que realiza como tal, no constituía impedimento alguno para que el mismo desempeñara sus funciones en calidad de Consejero Independiente, por cuanto: (i) la retribución que percibía no se consideraba significativa para que pudiera afectar a su independencia, (ii) venía acreditando durante el tiempo que venía ejerciendo como consejero independiente su objetividad, imparcialidad e independencia en su actuación y (iii) poseía los conocimientos, experiencia y habilidades necesarias para desempeñar su cargo de Letrado Asesor del Consejo y Secretario del Consejo.

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

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

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 sea con sus accionistas:

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

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

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada tipología			
	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
Ejecutiva	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dominical	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Independiente	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Otras Externas	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total:	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

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

Explicación de las medidas

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones, teniendo en cuenta que la mayoría de consejeros son dominicales (11), los cuales son nombrados por accionistas con participaciones significativas en el capital social, lo único que puede hacer es recomendar a dichos accionistas que designen a una o varias consejeras. Así lo ha hecho y en ocasiones han formado

parte del Consejo tres consejeras. En cuanto a los consejeros independientes (actualmente 3), la Comisión, cuando se produce el nombramiento o reelección de esta clase de consejeros, ha buscado deliberadamente consejeras que tengan un perfil adecuado y cumplan las condiciones que exige el art. 8 de la Orden ECC/461/2013, de 20 de marzo, sin que en los nombramientos o reelecciones producidos en los últimos cuatro años haya encontrado consejeras que formen parte como independientes. El procedimiento de selección de consejeros no adolece de sesgo alguno que dificulte u obstaculice la selección de consejeras.

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

Explicación de las medidas

Nos remitimos al apartado C.1.5. anterior.

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

Explicación de los motivos

Véase Apartado G.14 de este informe.

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

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

Por otra parte, y como se recoge en la contestación al punto C.1.21 en relación con las causas de dimisión de los consejeros, el art. 27, apartado 4, letra b) del Reglamento del Consejo de Administración obliga a los consejeros dominicales poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si este lo considera conveniente, la correspondiente dimisión cuando el accionista a que representen venda íntegramente su participación accionarial o en el número que corresponda cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital:

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

Sí

No

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

Nombre del consejero:

DON ALFONSO GALNARES YSERN

Motivo del cese:

El Consejo de Administración en su reunión de 11 de abril de 2014 acordó modificar, condicionado a la aprobación por la Junta General de Accionistas, el artículo 18 de los Estatutos Sociales y el artículo 24 del Reglamento del Consejo, introduciendo una edad máxima de 70 años para ser nombrado consejero y ejercer el cargo. Para facilitar la materialización de la citada modificación, este consejero presentó su renuncia al cargo el 25 de abril de 2014, condicionada a la aprobación por la Junta General de Accionistas de la modificación del artículo 18 de los Estatutos Sociales.

Nombre del consejero:

DON JOAQUIN GONZALEZ PEREZ

Motivo del cese:

El Consejo de Administración en su reunión de 11 de abril de 2014 acordó modificar, condicionado a la aprobación por la Junta General de Accionistas, el artículo 18 de los Estatutos Sociales y el artículo 24 del Reglamento del Consejo, introduciendo una edad máxima de 70 años para ser nombrado consejero y ejercer el cargo. Para facilitar la materialización de la citada modificación, este consejero presentó su renuncia al cargo el 25 de abril de 2014, condicionada a la aprobación por la Junta General de Accionistas de la modificación del artículo 18 de los Estatutos Sociales.

Nombre del consejero:

DON JOSE FERNANDEZ ZAMORANO

Motivo del cese:

El Consejo de Administración en su reunión de 11 de abril de 2014 acordó modificar, condicionado a la aprobación por la Junta General de Accionistas, el artículo 18 de los Estatutos Sociales y el artículo 24 del Reglamento del Consejo, introduciendo una edad máxima de 70 años para ser nombrado consejero y ejercer el cargo. Para facilitar la materialización de la citada modificación, este consejero presentó su renuncia al cargo el 25 de abril de 2014, condicionada a la aprobación por la Junta General de Accionistas de la modificación del artículo 18 de los Estatutos Sociales.

Nombre del consejero:

DON JOSE LUIS COBIAN OTERO

Motivo del cese:

El Consejo de Administración en su reunión de 11 de abril de 2014 acordó modificar, condicionado a la aprobación por la Junta General de Accionistas, el artículo 18 de los Estatutos Sociales y el artículo 24 del Reglamento del Consejo, introduciendo una edad máxima de 70 años para ser nombrado consejero y ejercer el cargo. Para facilitar la materialización de la citada modificación, este consejero presentó su renuncia al cargo el 25 de abril de 2014, condicionada a la aprobación por la Junta General de Accionistas de la modificación del artículo 18 de los Estatutos Sociales.

Nombre del consejero:

DON JUAN FERNANDEZ CARBONELL

Motivo del cese:

El Consejo de Administración en su reunión de 11 de abril de 2014 acordó modificar, condicionado a la aprobación por la Junta General de Accionistas, el artículo 18 de los Estatutos Sociales y el artículo 24 del Reglamento del Consejo, introduciendo una edad máxima de 70 años para ser nombrado consejero

y ejercer el cargo. Para facilitar la materialización de la citada modificación, este consejero presentó su renuncia al cargo el 25 de abril de 2014, condicionada a la aprobación por la Junta General de Accionistas de la modificación del artículo 18 de los Estatutos Sociales.

Nombre del consejero:

DON LIBERATO MARIÑO DOMINGUEZ

Motivo del cese:

El Consejo de Administración en su reunión de 11 de abril de 2014 acordó modificar, condicionado a la aprobación por la Junta General de Accionistas, el artículo 18 de los Estatutos Sociales y el artículo 24 del Reglamento del Consejo, introduciendo una edad máxima de 70 años para ser nombrado consejero y ejercer el cargo. Para facilitar la materialización de la citada modificación, este consejero presentó su renuncia al cargo el 25 de abril de 2014, condicionada a la aprobación por la Junta General de Accionistas de la modificación del artículo 18 de los Estatutos Sociales.

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

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

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	HACIENDA LA CARTUJA. S.A.U.	PRESIDENTE DEL CONSEJO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	URBANISMO CONCERTADO. S.A.	VICEPRESIDENTE DEL CONSEJO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	MOSAICO DESARROLLOS INMOBILIARIOS. S.A.	CONSEJERO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS RESIDENCIAL. S.A.U.	PRESIDENTE DEL CONSEJO
MENEZPLA, S.L.	MOSAICO DESARROLLOS INMOBILIARIOS. S.A.	CONSEJERO
MENEZPLA, S.L.	IDS RESIDENCIAL, S.A.U.	CONSEJERO

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

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

Sí

No

Explicación de las reglas

El artículo 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. Cada consejero no podrá pertenecer a más de cinco Consejos de Administración, excluidos los de sociedades del propio grupo y sociedades patrimoniales del consejero o de sus familiares cercanos.'

C.1.14 Señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el consejo en pleno se ha reservado aprobar:

	Sí	No
La política de inversiones y financiación	X	
La definición de la estructura del grupo de sociedades	X	
La política de gobierno corporativo	X	
La política de responsabilidad social corporativa	X	
El plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	X	
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	X	
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	X	
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	X	

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

Remuneración del consejo de administración (miles de euros)	770
Importe de la remuneración global que corresponde a los derechos acumulados por los consejeros en materia de pensiones (miles de euros)	0
Remuneración global del consejo de administración (miles de euros)	770

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

Nombre o denominación social	Cargo
DON FRANCISCO PUMAR LÓPEZ	DIRECTOR GENERAL

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	174
---	-----

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

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

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:

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

Sí

No

Descripción modificaciones

El Consejo de Administración en su reunión del 31 de enero de 2014 acordó modificar el artículo 24 apartado 2 del Reglamento del Consejo de Administración para excluir a los consejeros independientes de la exigencia de poseer un número mínimo de acciones para acceder al cargo, en consonancia con la modificación estatutaria, que sobre este particular aprobó la Junta General de 27 de abril de 2013.

El Consejo de Administración, en su reunión de 11 abril de 2014, en el contexto de las modificaciones estatutarias que sobre el propio Consejo de Administración iba a proponer a la Junta General, acordó modificar, condicionado a la aprobación por la Junta del artículo 18º de los Estatutos Sociales, el artículo 24 del Reglamento del Consejo, apartado 1, para reducir a quince el número máximo de miembros del Consejo y apartado 8, para introducir un límite de edad para ser nombrado consejero y ejercer el cargo, así como el art. 27, apartados 2 y 6 en el mismo sentido, y ello en base a los mismos motivos y argumentos invocados para la modificación del artículo 18 de los Estatutos Sociales.

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

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

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

El Consejo en pleno efectúa una vez al año una evaluación de la eficacia de la actuación del propio Consejo y de sus 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 General.

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 C.1.21 siguiente.

C.1.20 Indique si el consejo de administración ha procedido durante el ejercicio a realizar una evaluación de su actividad:

Sí

No

En su caso, explique en qué medida la autoevaluación ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones

El Consejo en pleno efectúa una vez al año una evaluación de la eficacia de la actuación del propio Consejo y de sus 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.
--

C.1.21 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, tras la modificación aprobada por la Junta General de Accionistas del 7 de junio de 2014, es el siguiente:

ARTÍCULO 27. CESE DE CONSEJEROS

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 alcancen la edad de 70 años, cese que se hará efectivo en la primera reunión que celebre el Consejo de Administración.

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

3. Los Consejeros deberán cesar en los casos siguientes:

a) Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

b) En los supuestos en que su permanencia en el Consejo pueda afectar negativamente al funcionamiento del mismo o al crédito y reputación de la Sociedad en el mercado, o pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad.

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 casos siguientes:

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

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

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

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

6. El Consejo de Administración no podrá proponer el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa apreciada por el Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo, incurrido en alguna de las circunstancias que le impiden tener la condición de independiente o en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legal o estatutaria para ejercer el cargo de consejero.

C.1.22 Indique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del consejo. En su caso, explique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

Sí

No

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 solo 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, y excluyendo expresamente de dicha delegación, además de las que tiene reservadas el Consejo, las siguientes: la adquisición de bienes inmuebles por cualquier título cuyo precio o valor exceda de un millón de euros, formalizar avales o fianzamientos que en los Estatutos de la Sociedad son competencia de la Junta General de Accionistas, formalizar cualquier operación de endeudamiento de la Sociedad por préstamos o créditos en cuantía superior a un millón de euros, cualquier decisión acerca de nuevas inversiones o desinversiones en activos fijos de la Sociedad cuya cuantía supere la cantidad de un millón de euros, la creación de nuevas ramas de actividad y la selección y aprobación de compañías constructoras que ejecutarán las obras de construcción, y, en su caso, de urbanización, cuyo importe exceda de un millón de euros, así como sus presupuestos y aprobación de las modificaciones al presupuesto contratado siempre que las mismas impliquen un incremento superior al 8% sobre el importe original.

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

Sí

No

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

Sí

No

En su caso, describa las diferencias.

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

Sí No

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

Sí No **Materias en las que existe voto de calidad**

Cada consejero tiene derecho a un voto. Salvo los acuerdos que 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).

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

Sí No

Edad límite presidente:

Edad límite consejero delegado:

Edad límite consejero: 70

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

Sí No

C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido obligatoriedad de delegar en un consejero de la misma tipología. En su caso, detalle dichas normas 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).

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

Número de reuniones del consejo	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:

Comisión	Nº de Reuniones
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	7

Comisión	Nº de Reuniones
COMITÉ DE AUDITORÍA	12
COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES	9

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

Asistencias de los consejeros	236
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	99,16%

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

Sí No

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

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

Esta función se lleva a cabo por 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.

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

Sí No

C.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 a 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 proceda.

	Sí	No
¿La comisión de nombramientos informa del nombramiento?	X	
¿La comisión de nombramientos informa del cese?	X	
¿El consejo en pleno aprueba el nombramiento?	X	
¿El consejo en pleno aprueba el cese?	X	

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

Sí No **Observaciones**

Al Secretario le corresponde garantizar el cumplimiento de la legalidad formal y material de los requisitos 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 (artículo 14.2 del Reglamento del Consejo).

El Secretario del Consejo tiene encomendado por el Consejo la función especial del seguimiento de las Recomendaciones de Buen Gobierno que la Sociedad ha asumido.

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

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

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

Sí No

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

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

Sí No

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	23	0	23
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	36,50%	0,00%	29,11%

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

Sí No

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

	Sociedad	Grupo
Número de ejercicios ininterrumpidos	16	16

	Sociedad	Grupo
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	51,60%	51,60%

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

Sí No

Detalle el procedimiento

El procedimiento se encuentra establecido en el artículo 23 del Reglamento del Consejo, cuyo texto íntegro es el siguiente: "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 presenten en el desempeño de su cargo.

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

- a) Que no es precisa para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los Consejeros;
- b) Que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema; o
- c) Que la asistencia técnica que se recaba puede ser dispensada adecuadamente por el personal técnico de la Sociedad."

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

Sí No

Detalle el procedimiento

La convocatoria del Consejo de Administración se realiza por escrito dirigido personalmente a cada consejero, con una antelación mínima de 5 días de la fecha de reunión, expresando en a misma los asuntos que componen el orden del día (artículo 21 de los Estatutos Sociales).

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

El consejero, aparte de la información que reciba en el desarrollo de las sesiones, tendrá 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).

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).

C.1.42 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Sí No

Explique las reglas

Los consejeros deberán cesar en su cargo en los supuestos en que su permanencia en el Consejo pueda afectar negativamente al funcionamiento del mismo o al crédito y reputación de la Sociedad en el mercado, o pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad (artículo 27.3b) del Reglamento del Consejo. Los consejeros deberán informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales. Si un consejero resultara procesado o se dictara con él auto de apertura de juicio oral por algunos de los delitos señalados en el art. 213.1 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo examinará si procede o no que el consejero continúe en su cargo (art. 27.5 del Reglamento del Consejo).

C.1.43 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

Sí

No

Indique si el consejo de administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.

C.1.44 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

Nada que señalar.

C.1.45 Identifique de forma agregada e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Número de beneficiarios: 2

Tipo de beneficiario:

Presidente Ejecutivo y Director General

Descripción del Acuerdo:

Para los casos de cese o despido improcedente tanto del Presidente Ejecutivo como del Director General los respectivos contratos incluyen cláusulas de indemnización que se establecen entre una anualidad y dos anualidades en función del periodo de permanencia previo al cese o despido improcedente. Esta anualidad se calculará por promedio de la retribución de los tres años anteriores al cese o despido improcedente.

Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	Sí	No

	Sí	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?		X

C.2 Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros dominicales e independientes que las integran:

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Tipología
DON GREGORIO ARRANZ PUMAR	VOCAL	Dominical
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ	PRESIDENTE	Independiente
MENEZPLA, S.L.	VOCAL	Dominical
DON CAYETANO BENAVENT BLANQUET	VOCAL	Independiente
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	VOCAL	Independiente

% de consejeros ejecutivos	0,00%
% de consejeros dominicales	40,00%
% de consejeros independientes	60,00%
% de otros externos	0,00%

COMITÉ DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Tipología
DON ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO	VOCAL	Dominical
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	VOCAL	Dominical
DON CAYETANO BENAVENT BLANQUET	PRESIDENTE	Independiente
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	VOCAL	Dominical
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ	VOCAL	Independiente

% de consejeros ejecutivos	0,00%
% de consejeros dominicales	60,00%
% de consejeros independientes	40,00%
% de otros externos	0,00%

COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES

Nombre	Cargo	Tipología
DON PRUDENCIO HOYOS-LIMON PUMAR	VOCAL	Dominical
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	PRESIDENTE	Ejecutivo
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	VOCAL	Dominical
INCRECISA, S.L.	VOCAL	Dominical
INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	VOCAL	Dominical
MENEZPLA, S.L.	VOCAL	Dominical
BON NATURA, S.A.	VOCAL	Dominical
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	VOCAL	Independiente

% de consejeros ejecutivos	12,00%
% de consejeros dominicales	75,00%
% de consejeros independientes	12,00%
% de otros externos	0,00%

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración durante los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2014		Ejercicio 2013		Ejercicio 2012		Ejercicio 2011	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
COMITÉ DE AUDITORÍA	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%

C.2.3 Señale si corresponden al comité de auditoría las siguientes funciones:

	Sí	No
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	X	
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	X	
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	X	
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	X	
Elevar al consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	X	
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	X	
Asegurar la independencia del auditor externo	X	

C.2.4 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del consejo.

COMISIÓN DE ESTRATEGIA EN 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 artículo 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.

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Sus funciones principales son las siguientes:

1. Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios para los miembros del Consejo de Administración, evaluando el tiempo de dedicación preciso para el desempeño eficaz de sus funciones.
2. Establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo y elaborar orientaciones sobre como alcanzar dicho objetivo.
3. Elevar al Consejo las propuestas de nombramiento de consejeros independientes, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la Junta General de Accionistas.
4. Informar las propuestas de nombramiento de los restantes consejeros, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General de Accionistas.
5. Informar las propuestas de nombramiento y separación de altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos.
6. Examinar y organizar la sucesión del presidente del Consejo de Administración y del primer ejecutivo de la Sociedad y, en su caso, formular propuestas al Consejo para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada.
7. Proponer al Consejo la política de retribuciones de los consejeros y de las personas que desarrollen funciones de alta dirección, así como la retribución individual y demás condiciones contractuales de los consejeros ejecutivos, velando por su observancia.

Respecto a su funcionamiento, las reuniones de la Comisión son convocadas por su Presidente y se reúne tantas veces como sea necesario para conocer los asuntos de su competencia.

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).

C.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES

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

No existe un reglamento específico de esta comisión.

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Las funciones y reglas de funcionamiento de esta comisión aparecen en el artículo 18 del Reglamento del Consejo de Administración.

No existe un reglamento específico de esta comisión.

Anualmente se realiza una evaluación de su funcionamiento por parte del Consejo de Administración, previo informe de la propia Comisión sobre sus actividades.

COMITÉ DE AUDITORÍA

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

- El artículo 24 de los Estatutos Sociales.
- El artículo 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.

C.2.6 Indique si la composición de la comisión delegada o ejecutiva refleja la participación en el consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

Sí

No

En caso negativo, explique la composición de su comisión delegada o ejecutiva

No existe Comisión Ejecutiva.

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPPO

D.1 Identifique al órgano competente y explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

Órgano competente para aprobar las operaciones vinculadas

Consejo de Administración.

Procedimiento para la aprobación de operaciones vinculadas

No existe un procedimiento formalmente establecido, no obstante todas y cada una de las operaciones vinculadas son analizadas y aprobadas, en su caso, por el Consejo de Administración, previo informe del Comité de Auditoría.

Explique si se ha delegado la aprobación de operaciones con partes vinculadas, indicando, en su caso, el órgano o personas en quien se ha delegado.

No se ha hecho ninguna delegación para estas operaciones.

D.2 Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

D.3 Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la parte vinculada	Vínculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)
INRECISA, S.L.	AZEVREC, S.A.	SOCIEDAD VINCULADA A UN CONSEJERO DE INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.	Acuerdos de financiación: aportaciones de capital en efectivo o en especie	1.750

D.4 Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

D.5 Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.

0 (en miles de Euros).

D.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

Los mecanismos establecidos se encuentran recogidos en el artículo 6.4 del Código Ético de Conducta.

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

Sí No

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedad filial cotizada

Indique si han definido públicamente con precisión las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del grupo

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la filial cotizada y las demás empresas del grupo:

E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad.

Para el Consejo de Administración de la Sociedad, el principal objetivo del control interno es ofrecer una seguridad razonable de que la empresa alcance sus objetivos. En este sentido, se considera que el Sistema de Gestión de Riesgos debe actuar evitando que se produzcan desviaciones con respecto a los objetivos establecidos y detectando, en un plazo mínimo, estas desviaciones.

Así, la Sociedad ha definido su sistema interno de control y gestión de riesgos con los cuatro objetivos siguientes:

1. Eficacia y eficiencia de las operaciones.
2. Fiabilidad de la información financiera.
3. Salvaguarda de los activos.
4. Cumplimiento de las leyes y normas que sean aplicables.

Para controlar los riesgos inherentes al desarrollo de sus 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:

Funciones a cargo del Consejo de Administración: tiene encomendadas en exclusiva las siguientes funciones:

- La fijación de las políticas generales de la Sociedad y particulares de cada actividad que desarrolla.
- La aprobación del Plan Estratégico, con vigencia de cinco años, que establece los objetivos de crecimiento de la compañía en todas sus actividades durante el periodo de vigencia.
- La aprobación del Presupuesto Anual, ajustado al Plan Estratégico, y su seguimiento mes a mes para evitar desviaciones y, si las hay, conocer las causas que las motivan y adoptar a tiempo las medidas correctoras que procedan.
- La aprobación de todas las operaciones de compra de bienes inmuebles, especialmente suelos y solares, cuyo precio o valor exceda de un millón de euros, previo informe de la Comisión de Estrategia e Inversiones.
- La aprobación de la venta y gravamen de los bienes inmuebles que constituyen las inversiones inmobiliarias, cuya cuantía exceda de un millón de euros.
- La autorización de todas las operaciones de crédito o préstamo, cuya cuantía exceda de un millón de euros.
- La aprobación de los contratos de ejecución de obras cuando su cuantía exceda de un millón de euros.
- La vigilancia periódica de la situación de impagos.

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 activos fijos inmovilizados destinados a arrendamientos.
 - 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 8 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 funcionales 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 Desarrollo y Urbanismo, que se ocupa del análisis de los riesgos urbanísticos.
- 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 responsables 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.

E.2 Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos.

El Sistema de Gestión de Riesgos es responsabilidad del Consejo de Administración, que tiene delegada su supervisión y seguimiento en el Comité de Auditoría.

El Departamento Financiero 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.

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

Los principales riesgos identificados por la Sociedad para la consecución de sus objetivos son los riesgos de mercado, los riesgos económicos vinculados a las inversiones y los riesgos financieros de liquidez y tipo de interés.

E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo.

Formalmente no se ha establecido un nivel de tolerancia al riesgo. No obstante el tamaño de la Sociedad y las características y la forma de realizar su negocio permiten que todas las operaciones de inversión, desinversión y financiación sean analizadas individualmente por el Consejo de Administración y las Comisiones correspondientes, por lo que el nivel de riesgo asumido es evaluado constantemente por el Consejo de Administración.

E.5 Indique qué riesgos se han materializado durante el ejercicio.

Durante el ejercicio 2014 no se ha materializado ningún riesgo.

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad.

Nos remitimos a lo descrito en los apartados E.1 y E.4.

F SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

El Reglamento del Consejo de Administración, en su Capítulo II. Misión del Consejo de Administración, establece su competencia, entre otras, para el establecimiento de la política de control y gestión de riesgos, en la que se incluye el SCIIF, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control. Así mismo, en su Capítulo III. Composición y estructura del Consejo de Administración, el artículo 17-Comité de Auditoría, define a este comité como el órgano encargado de asistir al Consejo de Administración en sus funciones de supervisión de los estados financieros y de las informaciones periódicas suministradas a los organismos reguladores y en sus funciones de control, identificando entre sus competencias, la de "Supervisar la eficacia del control interno de la sociedad" y "Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada".

F.1.2. Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.

El Consejo de Administración ha establecido un marco general de aprobación de operaciones y apoderamientos con el objetivo de lograr que todas las operaciones se realicen a un nivel de ejecución y control adecuado buscando la mayor eficiencia y seguridad de la actividad de la Sociedad.

Está previsto que en la próxima modificación que se realice del Reglamento del Consejo de Administración, en su Capítulo II. Misión del Consejo de Administración, se establezca su competencia, entre otras, para la función general de supervisión y en concreto para la revisión de la estructura organizativa de la Sociedad.

El máximo responsable de la implementación de la estructura organizativa del Grupo es el Director General.

Existe un organigrama de la Sociedad publicado en la Intranet y un Manual de Procedimientos, donde están claramente definidos los roles y responsabilidades de los directores de departamento y directores de línea de negocio.

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.

La Sociedad ha elaborado un Código de Conducta, aprobado por el Consejo de Administración y publicado en la página web corporativa, donde se establecen los principios básicos y las normas de conducta que han de regir el buen gobierno corporativo y el comportamiento de las empresas integrantes del Grupo INSUR y la actuación de todos sus empleados. Adicionalmente, la cultura empresarial y los valores corporativos se transmiten diariamente de manera informal, al considerarse que esta transmisión es complementaria y perfectamente eficaz considerando la dimensión de la Sociedad, en la que el personal tiene acceso directo a la Alta Dirección y un elevado grado de fidelidad a la organización, como muestra la baja rotación del mismo. Como mecanismos de transmisión de la cultura empresarial la Sociedad ha adaptado su estructura para desarrollar líneas apropiadas de autoridad y responsabilidad que permitan fluidez en la información, y favorezca la discusión de cualquier asunto de relevancia a diferentes niveles, convocándose reuniones monográficas a nivel de departamentos o líneas de negocio, Comités o Comisiones (Auditoría, Estrategia) e incluso del Consejo de Administración, a fin de profundizar en las cuestiones que puedan tener trascendencia en relación con la información financiera.

- Canal de denuncias, que permita la comunicación al comité de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza confidencial.

Simultáneamente a la aprobación y publicación del Código de Conducta, se habilitó un canal de denuncias que está formalizado mediante un procedimiento aprobado por el Consejo de Administración, en el cual se establece que el canal de denuncias se constituye como un medio directo, eficaz y confidencial para formular denuncias directas de empleados o terceros (proveedores, clientes, administraciones públicas, accionistas, ...), relacionadas con el incumplimiento de leyes, normativa interna, Código de Conducta, irregularidades financieras o contables y cualquier hecho de naturaleza similar por parte de los empleados, directivos o administradores pertenecientes a la Sociedad.

El procedimiento establece que las denuncias podrán ser presentadas a través de un canal de denuncias, mediante la aplicación habilitada a tal fin en la web corporativa y en la Intranet.

- Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.

Los empleados del departamento financiero reciben periódicamente jornadas de actualización en estas materias.

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado.

La Sociedad cuenta con un Manual de Procedimientos en el que se incluye un procedimiento específico para el tratamiento contable tanto de las transacciones rutinarias como de las operaciones menos frecuentes y potencialmente complejas, que cubre la totalidad de objetivos de la información financiera y que es actualizado cuando se detectan operaciones que así lo requieran. La implantación de un ERP específico de la gestión inmobiliaria, la segregación de funciones y los controles de revisión y supervisión tanto de los procesos de generación de la información financiera como del reporte interno y al mercado permiten asegurar la fiabilidad e integridad de la misma. Adicionalmente, aquella información que se basa en juicios o estimaciones se analiza especialmente por la Dirección Financiera con el apoyo de expertos independientes y con la supervisión del Comité de Auditoría.

El Manual de Procedimientos incluye un apartado de fijación y revisión del perímetro de consolidación que es revisado anualmente y cuando se producen cambios normativos que afecten al mismo.

En la fase de diseño del SCIIF se realizó un análisis del alcance de los procesos y las transacciones críticas que tienen un impacto significativo en los Estados Financieros Individuales y Consolidados del Grupo. Para ello se han evaluado los riesgos considerando criterios cuantitativos (materialidad en Estados Financieros y/o número de transacciones) y cualitativos, tales como riesgo de error o fraude, complejidad de los cálculos, estimaciones o juicios, incluyendo los procesos de provisiones relevantes, cierre contable y reporting de información financiera.

Como parte de las actividades dirigidas a la mejora del SCIIF se están documentando las actividades de control que ya operan para cubrir todos los objetivos de la información financiera. En este sentido las matrices de riesgos y controles incluirán una columna en la que se detalle qué objetivos de la información financiera se están cubriendo con las actividades de control y otra columna en la que se detalle si existe riesgo de fraude.

El Manual de Políticas Contables aprobado por el Consejo de Administración incluye la política de revisión y control de la información sobre el perímetro de consolidación, que contempla, entre otros aspectos, la revisión periódica del perímetro de consolidación y los principales cambios acontecidos.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.

Como parte de las actividades dirigidas a la mejora del SCIIF se están documentando las actividades de control que ya operan para cubrir todos los objetivos de la información financiera. En este sentido las matrices de riesgos y controles incluirán una columna en la que se detalle qué objetivos de la información financiera se están cubriendo con las actividades de control y otra columna en la que se detalle si existe riesgo de fraude.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.

El Manual de Políticas Contables aprobado por el Consejo de Administración incluye la política de revisión y control de la información sobre el perímetro de consolidación, que contempla, entre otros aspectos, la revisión periódica del perímetro de consolidación y los principales cambios acontecidos.

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.

En la fase de diseño del SCIIF se realizó un análisis de los efectos que pueden tener en los estados financieros diferentes tipos de riesgos del negocio distintos de los directamente relacionados con el proceso de preparación y aprobación de la información financiera. Todos estos riesgos se plasmarán en el Mapa de Riesgos cuyo desarrollo se ha iniciado en 2014 y cuya aprobación está prevista para el ejercicio 2015.

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.

El proceso de identificación de riesgos está siendo supervisado por el Comité de Auditoría que periódicamente informa al Consejo sobre la evolución de los trabajos que se encuentran en curso.

F.3 Actividades de control

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

La Sociedad dispone de un procedimiento de cierre contable recogido en su Manual de Procedimientos que tiene por objeto establecer las prácticas de revisión y aprobación internas de la información financiera a suministrar a los mercados (incluyendo las Cuentas Anuales, los informes trimestrales y semestrales y el Informe Anual de Gobierno Corporativo) por parte del Comité de Auditoría y posteriormente por el Consejo de Administración.

El procedimiento contempla la relevancia que pueden tener en la información financiera ciertos juicios, estimaciones y proyecciones, sujetas en mayor o menor medida a incertidumbre, o la elección de determinados criterios contables. En relación con estas cuestiones, se abordan los procedimientos que deben existir internamente, incluyendo los realizados por el propio Consejo de Administración para revisar y aprobar los juicios, estimaciones y provisiones.

Durante el ejercicio 2014 se ha continuado la elaboración del Mapa de Riesgos y para ello se han revisado y se están documentando los siguientes procesos clave, al considerarse que tienen un impacto significativo en la información financiera del Grupo:

- Ciclo de Inversiones Inmobiliarias
- Ciclo de Existencias
- Ciclo de Compras y Cuentas a Pagar
- Ciclo de Presupuesto y Plan de Negocio
- Ciclo de Tesorería y Financiación
- Ciclo de Valoración de Activos
- Ciclo de Provisiones
- Ciclo de Fiscalidad
- Ciclo de Consolidación y Reporting

Para estos ciclos, está previsto describir los flujos de actividades y controles que afectan de modo material a los Estados Financieros, así como diseñar las matrices de riesgos y controles que resuman los riesgos identificados y los controles implantados para mitigarlos.

Los departamentos que se identificarán en la descripción de los ciclos serán responsables del cumplimiento de los procesos y de comunicar cualquier cambio en los procesos que pudiera afectar al diseño o al cumplimiento de controles identificados en los procesos.

Las matrices de riesgos y controles incluirán la frecuencia de las actividades de control, si éstas son preventivas o detectivas, manuales o automáticas, los objetivos de la información financiera que están cubriendo y si existe riesgo de fraude.

Todas las descripciones y matrices de riesgos y controles serán validadas por los responsables de los procesos. Las Direcciones y Departamentos que se identificarán en las mismas serán responsables de su cumplimiento y de comunicar cualquier cambio en los procesos que pudiera afectar al diseño o al cumplimiento de controles identificados en los procesos.

En el apartado de Cierre Contable del Manual de Procedimientos de la Sociedad, se describen los procedimientos de revisión y autorización de la información financiera que se publica en los mercados de valores, con indicación de los responsables de la misma (Dirección Financiera, Comité de Auditoría y Consejo de Administración), la periodicidad con la que se realizan (1er trimestre, 1er semestre, 3er trimestre y 2do semestre), los formatos oficiales de la CNMV en que se reporta, y la descripción de los documentos que se envían a los reguladores.

F.3.2. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

Las Normas Corporativas incluyen el Documento de Seguridad de Grupo Insur, que contiene las normas relacionadas con el control interno de los sistemas de información, contemplando todos los aspectos de seguridad física (copias de seguridad, mantenimiento y acceso a servidores, plan de contingencia y recuperación de desastres), seguridad lógica (controles de acceso, procedimiento de altas y bajas, firewalls,...), política de segregación de funciones, política de registro y trazabilidad de la información, política de privacidad, política de desarrollo, política de mantenimiento (gestión de incidencias y soporte a usuarios) y formación, así como los aspectos relacionados con el cumplimiento de la Ley de Protección de Datos (LOPD) y Medios, que tienen por objeto definir el marco de actuación para dar cumplimiento a la normativa existente en materia de protección de datos de carácter personal y que contempla la política de uso de internet y correo electrónico, así como los aspectos de seguridad y control en el uso de las herramientas informáticas proporcionadas por la Sociedad. Las medidas de seguridad sobre datos personales contempladas en la Norma se extienden tanto a tratamientos en ficheros automatizados o informáticos como a ficheros en soporte papel.

F.3.3. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

Las actividades subcontratadas con terceros que más impacto tienen en los Estados Financieros son los procesos de valoración de activos y de contingencias legales/fiscales. En el Manual de Procedimientos de la Sociedad existe un apartado concreto que describe los criterios y el procedimiento de selección de tasadores/valoradores y abogados/asesores legales y fiscales, así como los controles establecidos para la evaluación de litigios, métodos de valoración, seguimiento, facturación y registro contable de estos servicios.

F.4 Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

El Director Financiero es el responsable de definir y mantener actualizadas las políticas contables del Grupo, tal y como se define en el Manual de Procedimientos de la Sociedad. Igualmente es el encargado de resolver dudas y conflictos derivados de su interpretación, con el apoyo del personal de su departamento y, en su caso, de externos independientes.

El Consejo de Administración ha aprobado un Manual de Políticas Contables, que está publicado en la Intranet y es actualizado periódicamente. El objetivo del Manual es definir los criterios seguidos para la elaboración de los Estados Financieros individuales, bajo la normativa española del NPGC. También se describen las principales normas a seguir por el Grupo en la elaboración de los Estados Financieros Consolidados, conforme a NIIF, especialmente en los casos en que las normas permiten el uso de diferentes alternativas y recogen diferentes criterios con respecto a las normas españolas de contabilidad.

F.4.2. Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

La Sociedad cuenta con un Sistema Integral de Gestión (ERP) desde el cual se realiza el registro de las operaciones y la elaboración de la información financiera de todas las empresas del Grupo.
El Sistema de Gestión de la Calidad recoge una serie de indicadores establecidos para el control de la función financiera y el correcto funcionamiento del Sistema Integral de Gestión, que garantice la integridad de la información financiera.

F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por el comité de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo al comité en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

En atención al tamaño de la Sociedad, no se dispone de un departamento de auditoría interna.

En el ejercicio 2014 se han continuado las actuaciones ya iniciadas en 2013 y relacionadas con el diseño del SCIIF, con el desarrollo de documentación pertinente (normas corporativas, matrices de riesgos y controles, políticas y procedimientos), así como del diseño de las actividades de control necesarias para dar cumplimiento a la normativa vigente.

Según lo establecido en su Reglamento, el Comité de Auditoría tiene entre sus funciones las siguientes:

- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.
- Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y los sistemas de gestión, así como discutir con los auditores de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.

Durante el ejercicio 2014 el Comité de Auditoría ha realizado un seguimiento de las actividades desarrolladas por la Dirección Financiera respecto al diseño del SCIIF y el desarrollo de la documentación pertinente, analizando los borradores de documentos puestos a su disposición y proponiendo modificaciones a los mismos; parte de esos documentos fueron informados favorablemente y remitidos al Consejo de Administración para su aprobación, quedando pendiente para próximas sesiones del Comité el cierre de los procedimientos, controles y documentos que forman el sistema, fundamentalmente el Mapa de Riesgos y el Manual de Funciones del Comité de Dirección.

Adicionalmente ha mantenido reuniones con los auditores externos de revisión y seguimiento de estas actividades así como de las debilidades detectadas y recomendaciones realizadas por los mismos en relación a su revisión del SCIIF.

F.5.2. Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y al comité de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

El artículo 35- Relaciones con los auditores del Reglamento del Consejo establece que el Consejo directamente o a través del Comité de Auditoría establecerá una relación de carácter objetivo, profesional y continuo con el Auditor externo de la Sociedad nombrado por la Junta General, respetará la independencia del mismo y dispondrá que se le facilite toda la información necesaria.

El Reglamento del Comité de Auditoría en el apartado IV. Funciones, punto 2º establece que es competencia del mismo discutir con los auditores de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.

El Comité de Auditoría podrá requerir información adicional y solicitar las aclaraciones que estime necesarias para poder fijar criterio propio y emitir su correspondiente informe al Consejo de Administración.

F.6 Otra información relevante

Nada que señalar.

F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

F.7.1. Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

La información del SCIIF no ha sido sometida a revisión por parte del auditor externo, dado que en el ejercicio 2014 se ha avanzado en el diseño y desarrollo de documentación del SCIIF, si bien en su trabajo de auditoría de las Cuentas Anuales incluyen trabajos de revisión de algunos aspectos del SCIIF conforme a lo establecido en las Normas Internacionales de Auditoría .

En el ejercicio 2015 se terminarán las funciones de implementación y evaluación del funcionamiento del sistema, por lo que la Sociedad evaluará para futuros ejercicios en que el SCIIF esté plenamente operativo la posibilidad de que sea revisado en su totalidad por el auditor externo.

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

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

Ver epígrafes: A.10, B.1, B.2, C.1.23 y C.1.24.

Cumple

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. 13º párrafo 2º exige quorum de asistencia reforzado del 75% del capital suscrito con derecho a voto en 1ª convocatoria y el 50% en 2ª 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 1ª) y del 50% (en 2ª) para los supuestos en que hayan de tratarse asuntos relacionados con el nombramiento y cese de consejeros, cuando la Ley no exige quórum especial en este caso, solo el normal (25% en 1ª y en 2ª 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. En la última modificación de este artículo se excluyen de esta exigencia los consejeros independientes.

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 las mismas 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. 13º párrafo 2º fue modificado en la Junta General 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, para su adaptación a las modificaciones de la Ley de Sociedades de Capital, 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: D.4 y D.7

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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.

Ver epígrafe: B.6

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la junta general, incluida la información a que se refiere la recomendación 27 se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la junta.

Cumple

Explique

Se cumple esta recomendación salvo en lo indicado en la recomendación 27 apartado b) respecto a la información publicada sobre otros consejos de administración a los que pertenezcan los consejeros, ya que, según se indica en punto 27 de este apartado, no se publican los casos en que un consejero pertenece al consejo de otra sociedad cuando se trata de sociedades no cotizadas y de reducida dimensión que, en general, son sociedades familiares de carácter patrimonialista.

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.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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.

Cumple

Explique

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

Cumple parcialmente

Explique

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: C.1.14, C.1.16 y E.2

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.
- 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.
- 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: D.1 y D.6

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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: C.1.2

Cumple

Explique

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.3 y C.1.3.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

11. 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: A.2, A.3 y C.1.3

Cumple

Explique

12. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: C.1.3

Cumple

Explicar

En el caso de INSUR existen circunstancias que justifican el incumplimiento de esta recomendación, por cuanto que concurre una elevada fragmentación del número de accionistas significativos representados en el Consejo sin vínculos entre sí, que permite un régimen de control recíproco entre los accionistas significativos que redundan en beneficio del capital disperso. En consecuencia, a juicio del Consejo, este incumplimiento no menoscaba el nivel de protección de los intereses de los accionistas minoritarios o free float.

13. 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: C.1.3 y C.1.8

Cumple

Cumple parcialmente

Explicar

14. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, 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: C.1.2, C.1.4, C.1.5, C.1.6, C.2.2 y C.2.4.

Cumple

Cumple parcialmente

Explicar

No aplicable

Actualmente en el Consejo de Administración de esta compañía no existe ninguna consejera.

En otras ocasiones han existido tres consejeras, en representación de accionistas significativos o de consejeros personas jurídicas, que ha renunciado al cargo, designando el accionista significativo o persona jurídica a un consejero en sustitución de las consejeras renunciantes.

Los motivos de que no existan consejeras son los siguientes:

a) Los consejeros externos dominicales que representan en el Consejo a accionistas con una participación significativa en el capital social, que son mayoría en el Consejo, son designados libremente por dichos accionistas, sin que el Consejo o la Comisión de Nombramientos y Retribuciones pueda modificar o influir en la decisión de estos accionistas mayoritarios. El Consejo ha exhortado a estos accionistas a proponer candidatas consejeras, siempre que se presenta una vacante de consejero dominical, lo que en determinados momentos ha sido atendido llegando el Consejo a tener tres consejeras dominicales.

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

15. 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 epígrafes: C.1.19 y C.1 41

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

16. 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: C.1.22

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

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.

No obstante el Consejo de Administración en su sesión del 30 de enero de 2015 en cumplimiento de la Ley de Sociedades de Capital (artículo 529 septies) ha nombrado Consejero Coordinador a uno de los consejeros independientes , con lo que ya se cumple lo recogido en esta Recomendación.

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 el Vicepresidente, con lo que se cumple parcialmente la exigencia del último párrafo de esta Recomendación.

17. 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: C.1.34

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

18. 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: C.1.29

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

19. 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: C.1.28, C.1.29 y C.1.30

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

20. 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

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

21. 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 epígrafes: C.1.19 y C.1.20

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

22. 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: C.1.41

Cumple

Explique

23. 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: C.1.40

Cumple

Explique

24. 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.

Cumple

Cumple parcialmente

Explicar

Aunque no existe un programa preestablecido de orientación al que alude esta Recomendación, la Presidencia se ocupa de que personal especializado interno o externo informe 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, Reglamentos 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.

25. 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: C.1.12, C.1.13 y C.1.17

Cumple

Cumple parcialmente

Explicar

26. 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: C.1.3

Cumple

Cumple parcialmente

Explicar

27. 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

Cumple parcialmente

Explique

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 para los casos en que un consejero pertenece al consejo de otra sociedad cuando se trata de sociedades no cotizadas y de reducida dimensión que, en general, son sociedades familiares de carácter patrimonial.

28. 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 C.1.2

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

Hasta el momento ningún consejero dominical ha presentado formalmente su dimisión por venta, en todo o en parte, de las acciones que poseía el accionista al que representan.

29. 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 concurra 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 que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la Orden ECC/461/2013.

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 vengan propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 11.

Ver epígrafes: C.1.2, C.1.9, C.1.19 y C.1.27

Cumple

Explique

30. 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 213 de la Ley de Sociedades de Capital, 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 dé cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: C.1.42, C.1.43

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

31. 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 Cumple parcialmente Explique No aplicable

32. 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: C.1.9

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

33. 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.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

34. 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 Explique No aplicable

35. 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 Explique No aplicable

36. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen límites y 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.

Cumple Explique No aplicable

37. 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: C.2.1 y C.2.6

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

38. 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.

Cumple Explique No aplicable

39. 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: C.2.1 y C.2.4

Cumple Cumple parcialmente Explique

40. 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.

Ver epígrafes: C.2.3 y C.2.4

Cumple Explique

41. 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

Explique

42. 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.

Ver epígrafe: C.2.3

Cumple

Explique

En relación con esta recomendación nos remitimos a lo descrito en el apartado F. SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF).

43. 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.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

Al no existir un responsable directo de auditoría interna, como se indica en el apartado F. de este informe, no existe un plan de trabajo de dicha función.

Nos remitimos a lo descrito en este apartado F. SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF).

44. 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 epígrafe: E

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

45. Que corresponda al comité de auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Que los principales riesgos identificados como consecuencia de la supervisión de la eficacia del control interno de la sociedad y la auditoría interna, en su caso, se gestionen y den a conocer adecuadamente.
- b) 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.
- c) 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) 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.
- b) 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.
 - iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

Ver epígrafes: C.1.36, C.2.3, C.2.4 y E.2

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

46. 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

Explique

47. 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: C.2.3 y C.2.4

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

48. 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: C.1.38

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

49. 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: C.2.1

Cumple

Explique

No aplicable

50. 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: C.2.4

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

51. 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

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

52. 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: C.2.4

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

53. 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

Explique

No aplicable

H OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.

2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión.

La Sociedad no está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo.

NOTA AL APARTADO A.2.

Debido a que las acciones de Inmobiliaria del Sur, S.A. están representadas mediante anotaciones en cuenta, no existiendo por tanto un registro de accionistas mantenido por la Sociedad, no se puede conocer con exactitud la composición accionarial de la misma.

La Sociedad conoce quienes son sus accionistas con participaciones significativas (participaciones superiores al 3% del capital social) a través del registro público de participaciones significativas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y a través de las tarjetas de asistencia a las Juntas Generales de Accionistas.

La Sociedad conoce el número de acciones propiedad de Doña Carmen Pumar Mariño por comunicación directa suya.

NOTA AL APARTADO A.3.

No se incluye en el porcentaje de este apartado la participación significativa del 8,98% que titula el accionista significativo Explotaciones El Cerro, S.A., que en su día propuso el nombramiento, junto a otros accionistas, de varios consejeros, ni la participación significativa del 3,81% que titula Doña Carmen Pumar Mariño que en su día propuso el nombramiento, junto a Explotaciones El Cerro, S.A., del consejero Don Gregorio Arranz Pumar.

No se incluyen en este % los accionistas que en su día se agruparon para designar por el sistema de representación proporcional al consejero Don Andrés Claudio Fernández Romero.

Adicionalmente, otros accionistas vinculados familiarmente a determinados consejeros mantienen una participación global del 12%. Por tanto, los derechos de voto representados por el Consejo, por las acciones directas o indirectas que titulan los consejeros, más las acciones que titulan los accionistas que han propuesto el nombramiento de consejeros dominicales, asciende aproximadamente al 66,67%.

En la Junta General de Accionistas celebrada el 7 de junio de 2014 el número de acciones representadas por los miembros del Consejo de Administración, sin incluir las acciones directas e indirectas (incluidas en el cuadro del apartado A.3 de este informe) y descontadas 1.074.710 acciones en autocartera de la Sociedad Dominante y de sus filiales a la fecha de la Junta, fue de 5.686.813 acciones. Por lo tanto el capital social con derecho a voto que el Consejo de Administración representó en la última Junta General fue del 75,15 %.

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 C.1.2.

El Consejero Don Andrés Claudio Fernández Romero fue elegido en la Junta General de Accionistas de fecha 20 de junio de 2009 por el sistema de representación proporcional. Su cargo está actualmente vigente (artículo 145 del Reglamento del Registro Mercantil).

NOTA AL APARTADO C.1.3.

Consejeros Externos Dominicales: Los siguientes consejeros han sido nombrados por los siguientes accionistas:

- 1) Don Prudencio Hoyos-Limón Pumar: este consejero ha sido propuesto por Explotaciones El Cerro, S.A., Doña Gloria Pumar Mariño y Hnos. Hoyos-limón Pumar.
- 2) Don Augusto Sequeiros Pumar: este consejero ha sido propuesto por Explotaciones El Cerro, S.A., Doña María Pumar Mariño y Agusma 2005, S.L.
- 3) Don Salvador Granell Balén: este consejero ha sido propuesto por Doña María Victoria Balén Bejarano, Doña María Jesús Granell Balén, Don José María Granell Balén, Doña María Victoria Granell Balén, Don Jaime Granell Balén, Don Ignacio Granell Balén, Doña Fátima Granell Balén y Don Salvador Granell Viñoles.
- 4) Don Andrés Claudio Fernández Romero: este consejero ha sido propuesto por diversos accionistas que ejercieron su derecho por el sistema de representación proporcional.
- 5) Don Gregorio Arranz Pumar: este consejero ha sido propuesto por Explotaciones El Cerro, S.A. y Doña Carmen Pumar Mariño.
- 6) Don José Manuel Pumar López: este consejero ha sido propuesto por Explotaciones El Cerro, S.A. e Inversiones Agrícolas, Industriales y Comerciales, S.L..

El Consejero Don Andrés Claudio Fernández Romero ha sido nombrado por el Sistema Proporcional (Accionistas Agrupados), según se indica en el apartado C.1.3. de este informe, opción que la aplicación informática no permite incluir en el apartado de Comisión que ha informado su nombramiento, no siendo posible tampoco dejar en blanco este campo del formulario. Se ha señalado Comisión de Nombramientos y Retribuciones para poder completar el registro de este apartado.

NOTA AL APARTADO C.1.10.

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 C.1.15.

La remuneración que aparece recogida en el apartado "Remuneración del Consejo de Administración" por importe de 770 miles de euros se corresponde a:

- (i) La remuneración por importe de 198 miles de euros correspondiente al Presidente del Consejo por el desempeño de sus funciones como Consejero Ejecutivo.
- (ii) La participación del Consejo en beneficios por importe de 228 miles de euros, conforme a lo establecido en el artículo 28 de los Estatutos Sociales, al proponerse a la Junta General de Accionistas un reparto de dividendos con cargo a los resultados de 2014 superior al 4% del valor nominal de las acciones.
- (iii) Las dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y Comisiones de Inmobiliaria del Sur, S.A. y a los Consejos de Administración de las sociedades del Grupo por importe de 263 miles de euros.
- (iii) La remuneración por importe de 81 miles de euros correspondiente al Secretario del Consejo por sus funciones de Letrado Asesor del Consejo de Inmobiliarias del Sur, S.A. y de algunas de las sociedades del Grupo.

NOTA AL APARTADO C.1.22.

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 la preocupación 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, quien 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 3 consejeros independientes en el Consejo hace que la exigencia de dos para solicitar la convocatoria de una sesión extraordinaria se considere razonable.

El art. 21 de los Estatutos Sociales, establece que 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.

El art. 20 apartado 1 del Reglamento del Consejo establece que el Consejo se reunirá en sesión extraordinaria cuantas veces lo convoque el Presidente o quien haga sus veces, o cuando lo soliciten dos o más consejeros.

Como consecuencia de la entrada en vigor de la Ley 31/2014, el Consejo de Administración, en su reunión del 30 de enero de 2015, aprobó el nombramiento de un Consejero Coordinador entre los consejeros independientes.

NOTA AL APARTADO C.1.31.

Las Cuentas Anuales tanto individuales como consolidadas que se presentan para su formulación al Consejo de Administración no se encuentran certificadas por ninguna persona.

No obstante, 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 C.2.3.

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 D.1.

Según se indica en el art. 6.3.m) del Reglamento del Consejo de Administración, la competencia para el análisis y aprobación de las operaciones con partes vinculadas (consejeros, accionistas significativos o representados en el Consejo o con personas con ellos vinculadas) y con sociedades del Grupo es del Consejo de Administración.

NOTA A LOS APARTADOS D.2. Y D.3.

La operación aquí descrita hace referencia a la participación de la sociedad Azevrec, S.A. (vinculada al consejero y accionista significativo de Inmobiliaria del Sur, S.A., Incredisa, S.L.) en el capital social de la sociedad IDS Palmera Residencial, S.A., sociedad cuya objeto social es la promoción inmobiliaria, que cuenta con un capital social de 7.000 miles de euros, y en la que Inmobiliaria del Sur, S.A. participa en un 50% y el citado accionista Azevrec, S.A. en un 25%. No obstante de ser una operación vinculada a un accionista significativo no se encuentra incluida en el apartado D.2. al prevalecer la condición de Incredisa, S.L. como consejero a los efectos de la cumplimentación de este informe.

NOTA AL APARTADO D.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 en cuanto a su objeto y condiciones. El Grupo de Sociedades no tiene entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal (todas las Sociedades del Grupo realizan sus operaciones en España).

NOTA AL APARTADO D.5.

Todas las operaciones con partes vinculadas (Consejeros, personas vinculadas con los Consejeros, sociedades del Grupo y accionistas con participación superior al 1%) se reflejan en las Cuentas Anuales individuales o consolidadas del ejercicio.

NOTA AL APARTADO G.2.

Solo cotiza la Sociedad matriz.

NOTA AL APARTADO G.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 G.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 G.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 G.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.....3

Consejeros ejecutivos... 1

NOTA AL APARTADO G.21.

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 G.25.

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 Consejos 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 G.29.

El apartado 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 causa justa para ello.

NOTA AL APARTADO G.30.

El párrafo 5 del art. 27 del Reglamento del Consejo recoge el contenido de esta Recomendación, que asume el Consejo.

NOTA AL APARTADO G.31.

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 G.34.

El Consejo entiende que la retribución fijada en el art. 28 de los Estatutos Sociales para el Consejo cumple los requisitos de esta Recomendación.

NOTA AL APARTADO G.35.

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 G.36.

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.

El Consejo de Administración, en su reunión del 30/12/2014 aprobó someter a la próxima Junta General de Accionistas un nuevo sistema de retribución, reduciendo desde el 6,5% al 3,5% la participación del Consejo en los beneficios después de impuestos, y estableciendo asignaciones vinculadas a determinados cargos, a fin de asegurar que la retribución guarde relación con el desempeño profesional y no derive simplemente de evolución general de los mercados.

NOTA AL APARTADO G.37.

No existe Comisión Delegada o Ejecutiva.

NOTA AL APARTADO G.38.

No existe Comisión Delegada.

NOTA AL APARTADO G.40.

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 G.44.

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 G.50.

Corresponden a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones todas las funciones que enumera esta Recomendación.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 27/02/2015.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí

No