

Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2016,
elaboradas conforme a las Normas
Internacionales de Información Financiera
(NIIF) adoptadas por la Unión Europea e
Informe de Gestión Consolidado,
junto con el Informe de Auditoría
Independiente

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 2016, 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, que se identifica en la nota 2 de la memoria consolidada adjunta, 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 2016, 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 2016 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 2016. 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
24 de febrero de 2017



DELOITTE, S.L.

Año 2017 07/17/00200
Nº 96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades Dependientes

El Consejo de Administración de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., en su sesión celebrada el día 24 de febrero de 2017, formula las Cuentas Anuales Consolidadas de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES referidas al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016, 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 6841001 al 6841144, todos inclusive, de la Serie OM clase 8ª, en cumplimiento de la legislación vigente.

DILIGENCIA: Los que suscriben, a los efectos previstos en el art. 8, 1b) del Real Decreto 1632/2007, de 19 de Octubre, formulan la siguiente DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD en relación con estas Cuentas Anuales 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 24 de febrero de 2017

D. Ricardo Pumar López
Presidente

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

D. Cayetano Benavent Blanquet
Vocal

D. Andrés Claudio Fernández Romero
Vocal

D. Augusto Sequeiros Pumar
Vocal

D. Prudencio Hoyos-Limón Pumar
Vocal

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

Incredisa, 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

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Notas	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado material	Nota 8	3.065	2.841	Capital social	Nota 15	33.944	33.944
Inversiones inmobiliarias	Nota 9	129.110	129.103	Reservas de la Sociedad Dominante:		56.369	54.758
Activos intangibles		66	64	Legal y estatutarias		29.340	29.340
Inversiones en empresas asociadas	Notas 10 y 11-a	27.407	20.371	Reserva de Capitalización IS 2015		136	-
Activos por impuestos diferidos	Nota 21	12.290	13.069	Otras reservas		26.893	25.418
Otros activos no corrientes	Nota 11-c	2.307	1.313	Reservas en sociedades consolidadas por integración global		(807)	(3.053)
Total activo no corriente		174.245	166.761	Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación		(2.378)	(2.118)
				Menos: Acciones de la Sociedad Dominante		(9.747)	(9.757)
				Beneficios (pérdidas) consolidados del ejercicio		3.908	5.655
				Menos: Dividendo a cuenta	Nota 3	(849)	(1.018)
				Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante		80.440	78.411
				Intereses minoritarios		-	-
				Total patrimonio neto		80.440	78.411
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Pasivos financieros no corrientes		127.870	127.540
				Ingresos diferidos		123	120
				Deudas con entidades de crédito	Nota 17	126.412	126.048
				Acreedores por arrendamiento financiero	Nota 17	48	73
				Otros pasivos financieros		1.287	1.299
				Pasivos por impuestos diferidos	Nota 21	3.081	3.147
				Provisiones a largo plazo	Nota 16	1.335	2.273
				Total pasivo no corriente		132.286	132.960
				PASIVO CORRIENTE:			
				Pasivos financieros corrientes		99.943	79.878
				Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Nota 17	57.045	55.055
				Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Nota 17	20.823	14.320
				Acreedores por arrendamiento financiero	Nota 17	30	57
				Otros pasivos financieros a largo plazo	Nota 18	12.644	6.425
				Otros pasivos financieros a corto plazo	Nota 18	9.401	4.021
				Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	Nota 19	21.334	17.192
				Administraciones Públicas acreedoras	Nota 21	4.199	4.144
				Provisiones		-	58
				Otros pasivos corrientes	Nota 20	146	140
				Total pasivo corriente		125.622	101.412
TOTAL ACTIVO		338.348	312.783	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		338.348	312.783

Las Notas 1 a 27 forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2016

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTAS DE RESULTADOS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2016 Y 2015

(Miles de Euros)

	Notas	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 23-a	57.323	55.844
+/- Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		4.232	9.984
Trabajos realizados por la empresa para su activo		4.164	2.448
Aprovisionamientos		(41.406)	(47.336)
Gastos de personal	Nota 23-b	(6.043)	(4.982)
Dotación a la amortización	Notas 8 y 9	(2.562)	(2.509)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		10	-
Otros ingresos de explotación		515	1.108
Otros gastos de explotación		(6.746)	(8.823)
Exceso de provisiones		-	170
Deterioros y pérdidas de activos no corrientes	Nota 9	(937)	(700)
Resultados de la enajenación de activos no corrientes	Notas 4-s y 9	2.419	8.635
		10.969	13.839
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN			
Ingresos financieros	Nota 23-d	161	65
Gastos financieros por deudas con terceros	Nota 23-d	(7.903)	(8.674)
Gastos financieros capitalizados	Nota 23-d	2.831	1.763
Diferencias por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)	Nota 14	(556)	(19)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-	167
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	Notas 23-c	(310)	(260)
		5.192	6.881
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS			
Impuestos sobre las ganancias	Nota 21	(1.284)	(1.130)
Impuestos sobre las ganancias por ajuste tipo impositivo	Nota 21	-	(96)
		3.908	5.655
RESULTADO DEL EJERCICIO			
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante		3.908	5.655
Intereses minoritarios		-	-
Beneficio por acción (en euros):			
<i>De operaciones continuadas</i>			
Básico	Nota 5-a	0,25	0,36
Diluido	Nota 5-b	0,25	0,36

Las Notas 1 a 27 forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2016

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADOS DE RESULTADOS GLOBALES CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
A LOS EJERCICIOS 2016 Y 2015
(Miles de Euros)

	Notas	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
RESULTADO CONSOLIDADO DESPUÉS DE IMPUESTOS (I)		3.908	5.655
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo		-	-
- Efecto impositivo		-	-
RESULTADOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Por cobertura de flujos de efectivo		-	-
- Efecto impositivo		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS DEL PERIODO (III)		-	-
TOTAL RESULTADO GLOBAL (I+II+III)		3.908	5.655
a) Atribuible a los accionistas de la sociedad dominante		3.908	5.655
b) Atribuible a intereses minoritarios		-	-

Las Notas 1 a 27 forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2016

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Miles de Euros)

	Capital Social	Reservas	Acciones Propias	Dividendo a cuenta	Resultado	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2014	33.944	47.691	(9.535)	-	3.487	75.587
Distribución del resultado de 2014	-	1.896	-	-	(3.487)	(a) (1.591)
Total ingresos y gastos reconocidos de 2015	-	-	-	-	5.655	5.655
Dividendo a cuenta	-	-	-	(1.018)	-	(1.018)
Operaciones con acciones propias	-	-	(222)	-	-	(222)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	33.944	49.587	(9.757)	(1.018)	5.655	78.411
Distribución del resultado de 2015	-	3.597	-	1.018	(5.655)	(b) (1.040)
Total ingresos y gastos reconocidos de 2016	-	-	-	-	3.908	3.908
Dividendo a cuenta	-	-	-	(849)	-	(849)
Operaciones con acciones propias	-	-	10	-	-	10
Saldos al 31 de diciembre de 2016	33.944	53.184	(9.747)	(849)	3.908	80.440

(a) Dividendo complementario del ejercicio 2014 neto de dividendos distribuidos a las filiales.

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

Las Notas 1 a 27 forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2016

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS PARA EL CIERRE DE LOS EJERCICIOS 2016 Y 2015

(Miles de Euros)

	Notas	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado consolidado antes de impuestos			
		5.192	6.881
Ajustes al resultado:			
Amortizaciones	Notas 8 y 9	2.562	2.509
Correcciones valorativas por deterioro		556	(168)
Variación de provisiones		(9)	(170)
Ganancias/(Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	Nota 9	(2.183)	(8.635)
Dotación deterioro Inversiones Inmobiliarias (+/-)		700	700
Resultados de activos financieros a valor razonable (+/-)		-	19
Participación en Beneficio/Pérdida de Asociadas (+/-)	Nota 23-c	310	260
Ingresos financieros		(161)	(65)
Gastos financieros		5.072	8.674
Participación del consejo devengada		137	198
		6.984	3.322
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
Pagos de intereses (-)		(8.002)	(10.362)
Pagos por impuestos (-)		(5.163)	(8.719)
Cobros de intereses (+)		(2.954)	(1.676)
Otros cobros (pagos)		161	47
		(46)	(14)
Cambios en el capital corriente:			
Aumento/(Disminución) de existencias (+/-)	Nota 12	(9.174)	11.911
Aumento/(Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)		(19.174)	5.639
Aumento/(Disminución) de cuentas por pagar (+/-)	Notas 13 y 20	(5.827)	(605)
Aumento/(Disminución) de otros activos corrientes y pasivos corrientes(+/-)	Notas 18 y 20	20.039	5.679
Aumento/(Disminución) de otros activos corrientes y pasivos no corrientes(+/-)		(3.274)	1.198
		(938)	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)		(5.000)	11.752
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones (-):			
Activos intangibles		(19)	(43)
Activos materiales		-	-
Inversiones inmobiliarias	Nota 9	(1.157)	(1.954)
Otros activos financieros corrientes y no corrientes	Nota 9	(3.993)	(229)
Empresas asociadas		(8.846)	(3.529)
		(14.015)	(5.755)
Desinversiones (+):			
Inversiones inmobiliarias	Notas 4t y 9	2.873	8.179
Otros activos financieros		280	174
		3.153	8.353
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)		(10.862)	2.598
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio			
Adquisición por instrumentos de patrimonio (-)		-	(222)
		-	(222)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito (+)		8.805	(4.569)
Amortización de deudas con entidades de crédito (-)		45.490	35.882
		(36.685)	(40.451)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio			
Dividendos pagados (-)		(2.122)	(1.584)
		(2.122)	(1.584)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)		6.683	(6.375)
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)			
		(9.179)	7.975
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio			
		23.975	16.000
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio			
		14.796	23.975

Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

1. Actividad del Grupo

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

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

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

Las actividades antes indicadas pueden ser desarrolladas total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo. En la actualidad la Sociedad dominante realiza su actividad de alquiler de oficinas, locales comerciales y viviendas, así como la realización de promociones inmobiliarias en Andalucía y Madrid. Así mismo el Grupo realiza parte de su actividad de promoción a través de sociedades asociadas. En la Nota 10 de esta Memoria se informa de las actividades que realizan las Sociedades filiales de Inmobiliaria del Sur, S.A.. El Grupo de sociedades de la cual es cabecera Inmobiliaria del Sur, S.A., y conforme a lo planificado en el Plan Estratégico 2016-2020 y autorizado por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 9 de abril de 2016, ha iniciado en el ejercicio 2016 el proceso de segregación de cada uno de los negocios del Grupo para que se desarrollen a través de sociedades diferentes aunque íntegramente participadas por la matriz (véase Nota 10) a fin de conseguir los siguientes objetivos: (i) optimizar la gestión de los negocios, (ii) conseguir una mejor asignación de los recursos, (iii) mejorar la gestión de los riesgos y (iv) ayudar a un mejor comprensión del Grupo tanto para inversores como para acreedores.

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.
- ✓ 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.L.U.: Promoción, construcción, venta y actividad patrimonial.
- ✓ IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.: Actividad Patrimonial.
- ✓ IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.: Actividad Patrimonial.
- ✓ IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.: Actividad Patrimonial.
- ✓ Insur Promoción Integral, S.L.U. (anteriormente denominada IDS Residencial, S.L.U.): Promoción, construcción, venta y actividad patrimonial.
- ✓ IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.: Construcción y urbanización.
- ✓ IDS Palmera Residencial, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Residencial Los Monteros, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Madrid Manzanares, 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 2016 han sido obtenidas de los registros contables individuales de Inmobiliaria del Sur, S.A. y de las Sociedades Dependientes que se indican en la Nota 10, y han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el 24 de febrero de 2017.

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 2016 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 2016 (NIIF) difieren de los utilizados por las entidades integradas en el mismo (normativa local), en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para 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 2015, 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 9 de abril de 2016. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2016, 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 2016, han entrado en vigor las siguientes Normas e Interpretaciones adoptadas por la Unión Europea, no habiendo supuesto el contenido de las mismas impacto alguno para el Grupo:

		Aplicación Obligatoria Ejercicios Iniciados a Partir de
Normas y modificaciones de normas:		
Modificación de la NIC 16 y NIC 38 Métodos aceptables de depreciación y amortización (publicada en mayo de 2014)	Clarifica los métodos aceptables de amortización y depreciación del inmovilizado material e intangible, que no incluyen los basados en ingresos.	1 de enero de 2016.
Modificación a la NIIF 11 Adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (publicada en mayo de 2014)	Especifica la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio.	1 de enero de 2016.
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 a la NIC 27 Método de puesta en equivalencia en Estados Financieros Separados (publicada en agosto de 2014)	Se permitirá la puesta en equivalencia en los estados financieros individuales de un inversor.	1 de enero de 2016.
Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de desgloses (publicada en diciembre de 2014)	Diversas aclaraciones en relación con los desgloses (materialidad, agregación, orden de las notas, etc.).	1 de enero de 2016.

Las normas e Interpretaciones adoptadas por la Unión Europea desde el 1 de enero de 2016 no han tenido impacto significativo en las cuentas anuales del Grupo al 31 de diciembre de 2016.

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:

Normas y modificaciones de normas:		Aplicación Obligatoria Ejercicios Iniciados a Partir de
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
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 2018.
NIIF 9 Instrumentos financieros (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.
No aprobadas todavía para uso en la Unión Europea		
Clarificaciones a la NIIF 15 (publicada en abril de 2016)	Giran en torno a la identificación de las obligaciones de desempeño, de principal versus agente, de la concesión de licencias y su devengo en un punto del tiempo o a lo largo del tiempo, así como algunas aclaraciones a las reglas de transición.	1 de enero de 2018.
NIIF 16 Arrendamientos (publicada en enero de 2016)	Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en que la nueva norma propone un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo).	1 de enero de 2019.
Modificación a la NIC 7 Iniciativa de desgloses (publicada en enero de 2016)	Introduce requisitos de desglose adicionales con el fin de mejorar la información proporcionada a los usuarios.	1 de enero de 2017.
Modificación a la NIC 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (publicada en enero de 2016)	Clarificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.	1 de enero de 2017.
Modificación a la NIIF 2 Clasificación y valoración de pagos basados en acciones (publicada en junio de 2016)	Son modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tiene cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones.	1 de enero de 2018.
Modificación a la NIIF 4 Contratos de seguros (publicada en septiembre de 2016)	Permite a las entidades dentro del alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 ("overlay approach") o su exención temporal.	1 de enero de 2018.
Modificación a la NIC 40 Reclasificación de inversiones inmobiliarias (publicada en diciembre de 2016)	La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso.	1 de enero de 2018.
Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016 (publicada en diciembre de 2016)	Modificaciones menores de una serie de normas (distintas fechas efectivas).	1 de enero de 2018.
IFRIC 22 Transacciones y anticipos en moneda extranjera (publicada en diciembre de 2016)	Esta interpretación establece la "fecha de transacción", a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera.	1 de enero de 2018.
Modificación a la NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto (publicada en septiembre de 2014)	Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos.	Sin fecha definida

Los Administradores de la Sociedad Dominante 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 consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2016 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 8 y 9)
- El valor razonable de determinados activos no cotizados (Notas 11 y 14)
- El importe de determinadas provisiones (Nota 16)
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (Nota 17)
- La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (Nota 21)

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2016 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de resultados consolidada.

c) Principios de consolidación-

La definición del Grupo Inmobiliaria del Sur se ha efectuado de acuerdo con la NIIF 10 y 11. El perímetro de la consolidación del Grupo Inmobiliaria del Sur en los ejercicios 2016 y 2015 está integrado por Inmobiliaria del Sur, S.A. y las siguientes sociedades:

	Porcentaje de participación	
	2016	2015
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%
Hacienda la Cartuja, S.L.U.	100%	100%
Insur Promoción Integral, S.L.U.	100%	100%
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	100%	-
Sociedades Asociadas (método de la participación):		
IDS Palmera Residencial, S.A.	50%	50%
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	30%	30%
Urbanismo Concertado, S.A. (*)	9,09%	9,09%
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	50%	50%
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	50%	50%
IDS Madrid Manzanares, S.A.	50%	-

(*) 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%.

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

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

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

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

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

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

d) Diferencias de primera consolidación-

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

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

Esta diferencia de primera consolidación 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.L.U. (anteriormente Hacienda La Cartuja, S.A.U.). A 31 de diciembre de 2016 y 2015 el importe pendiente de imputar se encuentra como mayor valor de las existencias. El valor de mercado de este activo al 31 de diciembre de 2016, según los Administradores de la Sociedad Dominante, es superior al valor neto contable en el estado de situación financiera a dicha fecha.

e) Variaciones en el perímetro de consolidación-

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

Con fecha 15 de julio de 2016, se constituye la sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A. en la que la sociedad dependiente Insur Promoción Integral, S.L.U. (anteriormente denominada IDS Residencial, S.A.U.) participa en un 50%, Gestafin Global Investment, S.L. en un 40% y Bon Natura, S.A. en el restante 10%. Su actividad es la adquisición y promoción inmobiliaria de un solar de uso terciario adquirido en el Paseo de los Melancólicos en Madrid. Esta sociedad ha consolidado al 31 de diciembre de 2016 por el método de la participación.

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

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

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

De acuerdo con normas y principios contables generalmente aceptados, las aportaciones realizadas han sido registradas por la Sociedad Dominante como un incremento de su inversión en la sociedad participada Insur Promoción Integral, S.L.U. (anteriormente denominada IDS Residencial, S.L.U.) por un importe equivalente al valor neto contable de los activos no monetarios entregados como contraprestación (25.741 miles de euros), sin registrar resultado contable alguno en la operación en las cuentas anuales individuales del ejercicio 2016 de la Sociedad Dominante.

Por el contrario, e igualmente de acuerdo con normas y principios contables generalmente aceptados, Insur Promoción Integral, S.L.U. (anteriormente denominada IDS Residencial, S.L.U.), como sociedad receptora de la aportación, ha registrado los activos no monetarios recibidos a valor razonable por importe de 32.689 miles de euros, junto a la deuda asociada por importe de 5.203 miles de euros, resultando una aportación por importe de 27.486 miles de euros, el cual ha sido determinado por los Administradores de la Sociedad Dominante en base a un análisis pormenorizado de cada uno de los activos aportados, por lo que el patrimonio neto de esta sociedad participada reflejará en sus cuentas anuales individuales del ejercicio 2016 un incremento de 1.745 miles de euros con respecto al valor neto contable de los activos no monetarios aportados por la Sociedad Dominante.

Esta ampliación de capital en Insur Promoción Integral, S.L.U. (anteriormente denominada IDS Residencial, S.L.U.) no ha tenido ningún impacto en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016 del Grupo Inmobiliaria del Sur.

Con fecha 19 de junio de 2015, la Sociedad Dominante constituyó Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. participada en un 50%, y el restante 50% por el socio Anida Operaciones Singulares, S.A.U. del Grupo BBVA. En el ejercicio 2016, la Sociedad Dominante ha aportado su participación en esta sociedad a Insur Promoción Integral, S.L.U. (anteriormente denominada IDS Residencial, S.L.U. (véase Nota 10). Su actividad es la construcción, comercialización, venta y entrega de viviendas en Andalucía, principalmente en el sector Entrenúcleos de Dos Hermanas (Sevilla). Esta sociedad ha consolidado al 31 de diciembre de 2015 y 2016 por el método de la participación.

Con fecha 2 de julio de 2015, la Sociedad Dominante constituyó IDS Residencial Los Monteros, S.A.. Posteriormente, con fecha 9 de julio de 2015, la Sociedad vendió participaciones a Bon Natura, S.A. y Gestafin Global Investment, S.L.. Finalmente, con fecha 27 de julio de 2015, la sociedad dependiente aumentó capital resultando al cierre del ejercicio 2015 una participación de la Sociedad Dominante del 50%, Bon Natura, S.A. con un 10% y Gestafin Global Investment, S.L. con el restante 40%.

f) Moneda funcional-

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

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

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

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

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

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

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

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

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

De acuerdo con la legislación vigente, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio si el valor del patrimonio neto contable no es, o no resulta ser a consecuencia del reparto, inferior al capital social. Por otra parte, hasta que 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 2016 y 2015 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) Fondo de Comercio y combinación de negocios-

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

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

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

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

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.

- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Inmovilizado material-

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

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

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

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

El cargo a la cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio 2016 por el concepto de amortización del inmovilizado material ha ascendido a 169 miles de euros (177 miles de euros en 2015).

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

c) Inversiones inmobiliarias-

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del estado de situación financiera consolidado adjunto recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en

régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. Así mismo, con motivo de la transición a las NIIF, el Grupo ha seguido el criterio de no revalorizar ninguno de sus bienes.

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

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

El cargo a la cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio 2016 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 2.364 miles de euros (2.297 miles de euros en 2015).

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

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2016 y 2015 derivados del alquiler de los inmuebles de inversión han ascendido a 10.486 y 11.800 miles de euros, respectivamente, y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de resultados adjunta (véase Nota 23-a).

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

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

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

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

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

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

e) Arrendamientos-

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

Arrendamientos operativos

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

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

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

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

f) Existencias-

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

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

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos desde que se comienzan los trabajos técnicos y administrativos relevantes previos al comienzo de la construcción y durante el 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.

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

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

g) Deudores comerciales-

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

h) Anticipos de clientes-

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

i) Instrumentos financieros-

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

Activos financieros-

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

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

- Activos financieros para negociación: son aquellos adquiridos por las sociedades con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o con las diferencias existentes entre sus precios de compra y venta.
- Activos financieros mantenidos a vencimiento: activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo. Con respecto a ellos, el Grupo manifiesta su intención y su capacidad para conservarlos en su poder desde la fecha de su compra hasta la de su vencimiento. No incluye préstamos y cuentas por cobrar originados por el Grupo.
- Préstamos y cuentas por cobrar generados por el Grupo: activos financieros originados por las sociedades a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor.

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

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

Clasificación de activos financieros entre corriente y no corriente-

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

Pasivo financiero y patrimonio neto-

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

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

Instrumentos 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 2016 representaba el 6,67% del capital emitido a esa fecha (6,67% al 31 de diciembre de 2015). Se presentan minorando el patrimonio neto (véase Nota 15).

Préstamos bancarios-

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

Acreedores comerciales-

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

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

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

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

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

Procedimientos judiciales y/o reclamaciones en curso:

Al cierre del ejercicio 2016 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones contra Inmobiliaria del Sur, S.A. con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales de los ejercicios en los que finalicen (véase Nota 16).

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

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

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

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio, después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos diferidos y créditos fiscales, tanto por bases imponibles negativas como por deducciones.

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

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

No obstante lo anterior:

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

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

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

l) 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.

m) Reconocimiento de gastos-

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

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

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

n) Costes por intereses-

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

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

El importe capitalizado en existencias por intereses financieros en el ejercicio 2016 ha ascendido a 2.831 miles de euros, 1.763 miles de euros en el 2015 (véase Nota 23-d). En el ejercicio 2016 y 2015 no se han capitalizado intereses financieros en inversiones inmobiliarias.

ñ) Resultado de explotación-

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

o) Indemnizaciones por cese-

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

puesto que no existe plan alguno de reducción de personal que haga necesaria una provisión por este concepto.

p) Estados de flujos de efectivo consolidados-

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de las sociedades que forman el grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

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

Al cierre del ejercicio 2016 el Grupo no posee ningún activo mantenido para la venta por importe significativo.

r) Costes repercutidos a inquilinos-

El Grupo considera la facturación de los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias como "Otros ingresos de explotación". La facturación por estos conceptos ha ascendido a 421 y 355 miles de euros en los ejercicios 2016 y 2015, respectivamente.

s) Ventas de Inversiones inmobiliarias-

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

	Miles de euros	
	2016	2015
Precio de venta de Inversiones inmobiliarias	2.873	9.038
Importe de las Inversiones inmobiliarias aportadas a filiales (*)	-	6.013
Coste en libros	344	2.827
Otros gastos asociados a la venta/aportación	110	875
Ingresos netos	2.419	11.349
Ajuste de consolidación (*)	-	2.714
Resultados de la enajenación de activos no corrientes	2.419	8.635

(*) Véanse Notas 9 y 11.

t) Resultados de actividades interrumpidas-

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

Durante los ejercicios 2016 y 2015 el Grupo no ha procedido a interrumpir ninguna actividad.

u) Ingresos diferidos-

Para la contabilización de los ingresos diferidos recibidos por la Sociedad se siguen los criterios siguientes:

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

v) Pagos basados en acciones-

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

En el caso de transacciones que se liquiden con instrumentos de patrimonio, tanto los servicios prestados como el incremento en el patrimonio neto se valoran por el valor razonable de los instrumentos de

patrimonio cedidos, referido a la fecha del acuerdo de concesión. Si por el contrario se liquidan en efectivo, los bienes y servicios recibidos y el correspondiente pasivo se reconocen al valor razonable de éste último, referido a la fecha en la que se cumplen los requisitos para su reconocimiento.

El Consejo de Administración en su reunión de fecha 24 de noviembre de 2016 ha aprobado un Plan de Retribución de carácter excepcional y a largo plazo mediante la entrega de acciones de la Sociedad Dominante. El Plan se ha concedido a determinados directivos del Grupo y al Presidente del Consejo de Administración y primer ejecutivo. El Plan de Retribución está condicionado a la consecución de determinados objetivos establecidos en el Plan Estratégico del Grupo 2016-2020 y determinados objetivos personales relacionados con el Plan Estratégico. No obstante lo anterior, la condición de beneficiario del Presidente del Consejo de Administración, se encuentra sometida a la condición suspensiva de que, la Junta General de Accionistas de la Sociedad, en su próxima sesión, acuerde, por un lado, la modificación de la política de remuneraciones de los consejeros para el período 2015-2017, y, por otro lado, la correspondiente modificación estatutaria.

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

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

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

Parte de los directivos incluidos en el Plan de Retribución pertenecen a empresas del Grupo. El Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. ha decidido que no habrá contraprestación por parte de las sociedades filiales afectadas a la Sociedad Dominante.

5. Beneficio por acción

a) Beneficio básico por acción-

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

De acuerdo con ello:

	Miles de euros	
	2016	2015
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	3.908	5.655
Número medio ponderado de acciones en circulación	15.839.400	15.843.858
Beneficio básico por acción (euros)	0,25	0,36

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 2016 y 2015, el beneficio diluido por acción de Grupo Inmobiliaria del Sur coincide con el beneficio básico por acción al no tener la Sociedad Dominante instrumentos de capital con efecto dilutivo.

6. Combinaciones de Negocios

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

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

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

VIASUR SOLUCIONES INMOBILIARIAS, S.L.U.

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

BELLASUR PATRIMONIAL, S.L.U.

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

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

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

7. Información por segmentos

a) Criterios de segmentación-

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

Segmentos principales – de negocio:

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor al cierre del ejercicio 2016 y 2015, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

En el ejercicio 2016 el Grupo centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

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

La actividad constructora se ha venido incluyendo en el segmento promotor hasta el ejercicio 2016, de acuerdo con la NIIF 8 Segmentos de Operación, por obtener unos ingresos ordinarios inferiores al 10% de los ingresos ordinarios agregados de todos los segmentos operativos. No obstante, a pesar de que los ingresos ordinarios por el segmento de la actividad constructora no son superiores al 10% de los ingresos ordinarios agregados de todos los segmentos operativos para el ejercicio 2016, la Sociedad ha decidido desglosar el mencionado segmento debido a que se estima que a partir el ejercicio 2017, los ingresos ordinarios por el segmento de la actividad constructora serán superiores al 10% de los ingresos ordinarios agregados, por lo que se ha incluido la información relativa a esta actividad para el ejercicio 2016.

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

Segmentos secundarios – geográficos -

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

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

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

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

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

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

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

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

Información de segmentos principales

	Promoción inmobiliaria		Patrimonio en renta		Construcción		Corporativo		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
INGRESOS:										
Ventas externas	39.960	43.143	10.486	11.800	5.430	-	1.447	901	57.323	55.844
Total ingresos	39.960	43.143	10.486	11.800	5.430	-	1.447	901	57.323	55.844
RESULTADOS:										
Resultado de explotación	7.335	3.364	(a) 5.839	(b) 13.539	426	-	(2.633)	(3.063)	10.967	13.840
Ingresos financieros	-	26	-	8	-	-	-	-	-	65
Gastos financieros netos	(3.568)	(3.402)	(1.321)	(3.509)	(20)	-	-	31	(4.909)	(6.912)
Diferencias valoración instrumentos financieros	-	-	-	-	-	-	(556)	(1)	(556)	(19)
Resultado deterioro/ reversión activos	-	167	-	-	-	-	-	(19)	-	167
Resultado sociedades método participación	(310)	(260)	-	-	-	-	-	-	(310)	(260)
Resultado antes de impuestos	3.457	(105)	4.518	10.038	406	-	(3.189)	(3.052)	5.192	6.881
Impuestos	(855)	19	(1.118)	(1.789)	(100)	-	789	543	(1.284)	(1.226)
Intereses minoritarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado después de impuestos	2.602	(86)	3.400	8.249	306	-	(2.400)	(2.509)	3.908	5.655

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

(b) Se incluyó un importe de 8.635 miles de euros de resultados por ventas de inversiones inmobiliarias (Nota 4-s).

	Miles de euros									
	Promoción inmobiliaria		Patrimonio en renta		Construcción		Corporativo		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
OTRA INFORMACIÓN:										
Adiciones de activos fijos	-	-	712	2.308	-	-	66	98	778	2.406
Amortización acumulada	37	37	26.301	25.696	-	-	2.276	1.082	28.614	26.815
Pérdidas por deterioro de valor	-	-	-	700	-	-	-	-	-	700
ESTADO DE SITUACIÓN:										
Activos no corrientes	12.426	12.499	131.547	131.480	52	-	2.813	2.411	148.535	146.390
Activos corrientes	151.616	131.371	4.520	12.950	1.051	-	6.916	1.701	164.103	146.022
Participaciones en empresas asociadas	27.407	20.371	-	-	-	-	-	-	27.407	20.371
Total activo	191.449	164.241	136.067	144.430	1.103	-	9.729	4.112	338.348	312.783
Pasivos no corrientes	77.184	32.894	52.580	99.997	2.481	-	41	69	132.286	132.960
Pasivos corrientes	106.884	83.789	8.663	7.736	2.637	-	7.438	9.887	125.622	101.412
Total pasivo	184.068	116.683	61.243	107.733	5.118	-	7.479	9.956	257.908	234.372

8. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2016 y 2015 ha sido el siguiente:

	Miles de euros								
	Saldo al 31-12-14	Entradas o dotaciones	Retiros	Trasposos (Nota 9)	Saldo al 31-12-15	Entradas o dotaciones	Retiros	Trasposos	Saldo al 31-12-16
Coste:									
Inmuebles para uso propio	2.728	-	-	-	2.728	-	-	-	2.728
Otro inmovilizado	2.437	98	(21)	-	2.514	66	(257)	-	2.323
Inmovilizado en curso y anticipos	1.096	941	-	(*) (2.037)	-	327	-	-	327
Total coste	6.261	1.039	(21)	(2.037)	5.242	393	(257)	-	5.378
Amortización acumulada:									
Inmuebles para uso propio	(331)	(39)	-	-	(370)	(38)	-	-	(408)
Otro inmovilizado	(1.900)	(138)	7	-	(2.031)	(131)	257	-	(1.905)
Total amortización acumulada	(2.231)	(177)	7	-	(2.401)	(169)	257	-	(2.313)
Total coste neto	4.030	862	(14)	(2.037)	2.841	224	-	-	3.065

(*) Traspaso que fue realizado al epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2015 (Nota 9).

Durante el ejercicio 2015 el Grupo capitalizó gastos financieros en el inmovilizado material por importe de 101 miles de euros. El criterio seguido para la determinación de dichos gastos ha sido el descrito en la Nota 4-n).

El valor razonable de los inmuebles destinados por el Grupo al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 para su uso propio (sin incluir el inmovilizado en curso) asciende a 4.565 miles de euros y 4.181 miles de euros, respectivamente.

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

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

	Miles de Euros	
	2016	2015
Instalaciones técnicas y maquinaria	865	845
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	192	183
Equipos para procesos de información	22	164
Otro inmovilizado	37	37
Total	1.116	1.229

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 2016 y 2015 no existían compromisos de compra de inmovilizaciones materiales.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existían elementos de inmovilizado material afectos a garantías.

9. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2016 y 2015 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2016-

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

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

Ejercicio 2015-

	Miles de euros					
	Saldo al 31-12-14	Entradas o Dotaciones	Trasposos desde Existencias (Nota 12)	Trasposos desde inmovilizado material	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31-12-15
Coste de suelo	49.558	-	103	1.033	(895)	49.799
Coste de construcción	105.325	1.367	155	1.004	(3.399)	104.452
Amortización acumulada	(23.584)	(2.297)	-	-	1.467	(24.414)
Deterioro	-	(700)	(34)	-	-	(734)
Total coste neto	131.299	(1.630)	(*) 224	(**) 2.037	(2.827)	129.103

(*) Traspaso que fue realizado desde el epígrafe "Existencias" del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2015 (Nota 12).

(**) Traspaso que fue realizado desde el epígrafe "Inmovilizado material" del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2015 (Nota 8).

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

Los beneficios obtenidos por el Grupo por la venta y aportaciones no dinerarios de inversiones inmobiliarias ascendieron a 8.635 miles de euros en el ejercicio 2015 y se corresponden con locales comerciales, oficinas y garajes en la Avenida República Argentina, Calle Adriano y Edificio Nobel de la Avenida Ramón y Cajal, todos en Sevilla.

Los ingresos por alquileres derivados de rentas procedentes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascendieron en el ejercicio 2016 a 10.486 miles de euros y a 11.800 miles de euros en el ejercicio 2015 (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 421 y 355 miles de euros en los ejercicios 2016 y 2015, respectivamente, en concepto de repercusión de gastos soportados por el Grupo.

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

Edificios no comerciales	Nº de Fincas	Fincas alquiladas	Pendientes de alquiler
Viviendas	5	5	-
Plazas de garaje	2.532	2.481	51

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

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

Edificios no comerciales	Nº de Fincas	Fincas alquiladas	Pendientes de alquiler
Viviendas	5	5	-
Plazas de garaje	2.629	2.623	6

Edificios comerciales	M ² Totales	M ² alquilados	Pendientes de alquiler
Oficinas	82.910	57.238	25.672
Locales	27.845	23.232	4.613
Archivos	4.032	3.494	538
	114.787	83.964	30.823

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

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

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

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

- Edificio Insur Huelva (Pescaderías, Huelva)
- Edificio Insur Cartuja (Parque Tecnológico Isla de la Cartuja, Sevilla)
- Edificio Menara (Avda. de la Buhaira, Sevilla)
- Edificio Insur Capitolio (Avda. San Francisco Javier, Sevilla)
- Edificio en Avda. Diego Martínez Barrio (Sevilla)
- Edificio en C/ García Lovera (Córdoba)
- Edificio en Paseo de la Glorieta (Huelva)

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

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

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

Al cierre del ejercicio 2016, 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 5.452 y 5.554 miles de euros corresponden con elementos registrados a la fecha actual en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente. Como consecuencia de este incremento de valor de las inversiones inmobiliarias, la dotación a la amortización, en los ejercicios 2016 y 2015, se ha visto incrementada en 130 y 118 miles de euros, respectivamente. En esta misma cantidad, aproximadamente, se verá incrementada la dotación a la amortización en 2017.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, calculado en función de las valoraciones realizadas en dichas fechas por la compañía CBRE Valuation Advisory, S.A. y la compañía EUROVALORACIONES, S.A., respectivamente, tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, asciende a 294.250 y 297.910 miles de euros, respectivamente

La metodología empleada por los respectivos tasadores expertos independientes para obtener el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido diferente para los ejercicios 2016 y 2015. En el ejercicio 2016 la metodología empleada ha sido acorde con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de enero de 2014 "Red Book" y en el ejercicio 2015 se utilizó la metodología contenida en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras".

El método de valoración empleado para el ejercicio 2016 es el de descuento de flujos de caja que se basa en la proyección de los ingresos netos que generará la propiedad durante un determinado periodo de tiempo, considerando un valor residual de la propiedad al final de dicho periodo. Las variables clave del método son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los ingresos netos, la aproximación al valor residual y la tasa interna de rentabilidad utilizada para descontar los flujos de caja. El

periodo utilizado para descontar los flujos ha sido de 10 años y la tasa de descuento utilizada refleja el riesgo inherente de cada activo en función de su ubicación, grado de ocupación y competencia directa. El informe emitido por los tasadores no incluye advertencias significativas que afecten a la valoración ni limitaciones al alcance de su trabajo.

Al 31 de diciembre de 2016 el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias que están afectas a garantías asciende a 214.710 miles de euros (lo que supone el 72,97% del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias y 71,85% 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 garantizados ascienden a 90.988 y 120.075 miles de euros, respectivamente.

El 90,28% 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 31,18%. Por otra parte, el 9,72% restante del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias pertenecen a las sociedades dependientes, Hacienda La Cartuja S.L.U., Insur Promoción Integral, S.L.U. (anteriormente denominada IDS Residencial, S.L.U.), IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U., IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. e IDS Huelva Patrimonial, S.L.U..

10. Sociedades Dependientes y Asociadas

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

Ejercicio 2016-

Sociedades Dependientes:

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/Ángel Gelán, 2 Sevilla Explotación de Parkings públicos	100%	-	62	101	87	241	390	-
Inversiones Sevillanas, S.A.U. (*) c/Ángel Gelán, 2 Sevilla Explotación de locales comerciales	100%	-	240	(2)	(2)	9	247	-
Coopinsur, S.A.U. (*) c/Ángel Gelán, 2 Sevilla Const. de Viviendas en Reg. de cooperativa	100%	-	62	-	5	279	346	-
Cominsur, S.A.U. (*) (1) c/Ángel Gelán, 2 Sevilla Prom., Const. y Venta. Agente Urbanizador	100%	-	62	2	(72)	(2.274)	(2.284)	-
Hacienda la. Cartuja, S.L.U. (*) c/Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	100%	-	9.742	2.079	1.052	98	10.892	-
Insur Promoción Integral S.L.U. (*) (3) (4) c/Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	100%	-	15.881	5.370	3.473	15.627	34.981	-
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. (*) (2) c/Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	20	(1.042)	(864)	1.054	210	-
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. (*) c/Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	20	138	38	101	159	-
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. (*) c/Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	20	300	145	182	347	-
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. (*) c/Ángel Gelán, 2 Sevilla Construcción	100%	-	1.000	61	31	(2)	1.029	-

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

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

(2) El Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. celebrado el 26 de febrero de 2016 acordó una aportación de socios a esta sociedad por importe de 600 miles de euros. Adicionalmente, con fecha 29 de diciembre de 2016, el Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. ha acordado nuevamente una aportación de socios a esta sociedad por importe de 850 miles de euros.

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

(4) Con fecha 29 de diciembre de 2016, la sociedad Insur Promoción Integral, S.L.U. (anteriormente denominada IDS Residencial, S.L.U.) íntegramente participada por la Sociedad, ha realizado una ampliación de capital social por importe de 13.743 miles de euros, con una prima de emisión por importe de 13.743 miles de euros, la cual ha sido íntegramente suscrita por la Sociedad mediante aportaciones no dinerarias consistentes en las participaciones mantenidas por la Sociedad en otras sociedades, en las que ostentaba una participación igual o inferior al 50%, y cuatro solares. (véase Nota 2-e).

Sociedades Asociadas y Multigrupo:

Denominación/Razón Social/Actividad	% participación		Miles de euros					
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos
				Explotación	Neto			
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	30%	3.125	752	397	223	3.745	-
Urbanismo Concertado, S.A. (*) (1) Avda. San Fco. Javier, 24 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	9,09%	6.600	(217)	(1.655)	5.618	10.563	-
IDS Palmera Residencial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	7.000	571	(94)	(28)	6.878	-
IDS Residencial Los Monteros, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	7.835	(144)	(127)	4.555	12.263	-
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	5.706	398	(471)	16.916	22.151	-
IDS Madrid Manzanares, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	-	50%	9.600	(19)	(30)	6.397	15.967	-

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

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

Ejercicio 2015-

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	122	85	155	302	-
Inversiones Sevillanas, S.A.U. c/Angel Gelán, 2 Sevilla Explotación de locales comerciales	100%	-	240	-	-	9	249	-
Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U. c/Angel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	100%	-	3	24	14	21	38	-
Coopinsur, S.A.U. c/Angel Gelán, 2 Sevilla Const. de Viviendas en Reg. de cooperativa	100%	-	62	-	3	276	341	-
Cominsur, S.A.U. c/Angel Gelán, 2 Sevilla Prom., Const. y Venta. Agente Urbanizador	100%	-	62	548	303	(2.577)	(2.212)	-
Hacienda la. Cartuja, S.A.U. c/Angel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	100%	-	9.742	491	(53)	150	9.839	-
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. c/Angel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	30%	-	3.125	697	(83)	306	3.348	-
IDS Residencial S.A.U. c/Angel Gelán, 2 Sevilla) Promoción, Construcción y Venta	100%	-	2.138	2.468	1.503	(6)	3.653	-
Urbanismo Concertado, S.A. Avda. San Fco. Javier, 24 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	9,09%	-	6.600	95	(730)	6.348	12.218	-
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	20	(789)	(678)	282	(376)	-
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	20	140	27	75	122	-
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	20	302	128	55	203	-
Bellatur Patrimonial, S.L.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	100%	-	200	281	172	(23)	349	-
IDS Palmera Residencial, S.A. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	50%	-	7.000	(14)	(10)	(16)	6.974	-
IDS Residencial Los Monteros, S.A. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	50%	-	7.835	(116)	(103)	4.662	12.394	-
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	50%	-	5.706	(5)	(194)	17.110	22.622	-

El Grupo realiza auditorías de las siguientes sociedades incluidas en el perímetro de consolidación: Parking Insur, S.A.U., Hacienda La Cartuja, S.L.U., Insur Promoción Integral, S.L.U. (anteriormente denominada IDS Residencial, S.L.U.), IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U., Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A., IDS Palmera Residencial, S.A., IDS Residencial Los Monteros, S.A., Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L., IDS Madrid Manzanares, S.A. y Urbanismo Concertado, S.A., encontrándose las auditorías del ejercicio 2016 en curso a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas. Todas las sociedades del grupo formulan cuentas anuales según normativa local.

La información financiera resumida de las empresas consolidadas por el método de la participación conforme se establece en la NIIF 10 y 11, incluyendo el importe acumulado de los activos, pasivos, ingresos ordinarios y resultado del ejercicio 2016, es la siguiente:

	Miles de euros					
	Mosaico Desarrollos Urbanísticos, S.A.	Urbanismo Concertado, S.A.	IDS Palmera Residencial, S.A.	IDS Residencial Los Monteros, S.A.	Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	IDS Madrid Manzanares, S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA						
Activos	16.189	27.460	11.953	12.322	41.907	29.021
Patrimonio Neto	3.745	10.563	6.878	12.263	22.151	15.967
Pasivos	12.444	16.897	5.075	59	19.756	13.054
CUENTA DE RESULTADOS						
Ingresos ordinarios	12.299	-	-	-	190	2
Resultado del ejercicio	397	(1.655)	(95)	(127)	(471)	(30)
% Participación	30%	9,09% (*)	50%	50%	50%	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%.

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

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

a) Inversiones en empresas multigrupo, asociadas-

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

Ejercicio 2016-

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

Ejercicio 2015-

	Miles de Euros				
	Saldo al 31-12-14	Variación del perímetro de consolidación	Participación en resultados	Otros	Saldo al 31-12-15
IDS Palmera Residencial, S.A.	3.449	-	(5)	(96)	3.348
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	966	-	(25)	-	941
Urbanismo Concertado, S.A.	1.605	(166)	(81)	-	1.358
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	-	6.248	(52)	(55)	6.141
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	-	11.408	(97)	(*) (2.728)	8.583
Total	6.020	17.490	(260)	(2.879)	20.371

(*) Este importe se correspondía principalmente con la eliminación del 50% del beneficio generado en la aportación no dineraria realizada a esta sociedad dependiente (véase Nota 4-s)

Los saldos deudores y acreedores mantenidos con sociedades consolidadas por el método de la participación al 31 de diciembre de 2016 y 2015 son los siguientes:

	Miles de euros					
	2016			2015		
	Deudores (Nota 12)	Acreedores	Neto	Deudores (Nota 12)	Acreedores	Neto
IDS Palmera Residencial, S.A.	1.063	-	977	16	-	16
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	365	-	367	333	-	333
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	56	-	56	56	-	56
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	584	-	528	33	-	33
IDS Madrid Manzanares, S.A.	60	-	47	-	-	-
Total	2.128	-	1.976	438	-	438

Todos los saldos mantenidos con estas sociedades a 31 de diciembre de 2016 y 2015 tienen naturaleza comercial. Además, la Sociedad dominante tiene créditos concedidos a empresas asociadas (véase Nota 11-c).

Las transacciones mantenidas con empresas asociadas al 31 de diciembre de 2016 y 2015 son las siguientes:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Importe neto cifra negocios	3.908	761
	3.908	761

b) Otras operaciones con partes vinculadas-

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

Durante el ejercicio 2015, la sociedad Bon Natura, S.A., accionista significativo y administrador de la Sociedad Dominante tomó la participación de un 10% en la sociedad dependiente IDS Residencial Los Monteros, S.A.. Por otra parte, durante el ejercicio 2016, la sociedad Bon Natura, S.A., accionista significativo y administrador de la Sociedad Dominante ha tomado la participación de un 10% en la sociedad dependiente IDS Madrid Manzanares, S.A..

En el ejercicio 2016, la sociedad Azevrec, S.A., vinculada al accionista significativo y administrador Inrecisa, S.L ha concedido un préstamo a IDS Palmera Residencial, S.A. por un importe de 500 miles de euros, al igual que el resto de los socios y en proporción a su participación en el capital social.

c) Otros activos no corrientes-

Al cierre del ejercicio 2016, el importe registrado en este epígrafe presenta el siguiente desglose:

	Miles de euros	
	2016	2015
Fianzas	1.296	1.313
Créditos concedidos a filiales	1.011	-
Total	2.307	1.313

12. Existencias

La composición de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2016	2015
Edificios adquiridos	1.197	1.481
Terrenos y solares	49.579	39.795
Obra en curso de construcción de ciclo largo	3.438	25.414
Obra en curso de construcción de ciclo corto	33.637	8.952
Edificios construidos	43.672	38.100
Anticipos	1.781	388
Total	133.304	114.130

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

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

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

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

	Miles de euros				
	31/12/2014	Adiciones	Retiros	Trasposos	31/12/2015
Edificios adquiridos	1.481	-	-	-	1.481
Terrenos y solares	67.206	4.391	(6.341)	(20.329)	44.927
Obra en curso de construcción de ciclo largo	11.854	5.436	-	8.124	25.414
Obra en curso de construcción de ciclo corto	18.275	14.880	(400)	14.105	18.650
Edificios construidos	45.318	856	(30.578)	26.052	41.648
Deterioro de terrenos y solares	(9.691)	(275)	1.592	3.242	(5.132)
Deterioro de obra en curso	(4.724)	(1.810)	78	(3.242)	(9.698)
Deterioro de edificios construidos	(4.962)	(312)	1.692	34	(3.548)
Anticipos de proveedores	257	357	(226)	-	388
Total	125.014	23.527	(34.187)	(*) (224)	114.130

(*) Trasposos que fueron realizados al epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2015 (Nota 9).

Por otro lado, el Grupo tiene registrado al 31 de diciembre de 2016 en el epígrafe "Existencias-Terrenos y solares" un importe total bruto que asciende a 55.432 miles de euros (sin incluir los deterioros por importe de 5.853 miles de euros). Para explicar las evidencias tomadas y concluir que el valor neto realizable o valor de mercado es superior al coste, se han realizado tasaciones y valoraciones sobre la totalidad de los terrenos y solares a diciembre del ejercicio 2016. En todos los casos, las tasaciones han sido realizadas por tasadores homologados e inscritos en el Registro del Banco de España.

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

Como consecuencia de dichas tasaciones y valoraciones el Grupo ha registrado un deterioro en el ejercicio 2016 por importe de 4 miles de euros (275 miles de euros en 2015) con cargo al epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de resultados consolidada adjunta al 31 de diciembre de 2016, y ha aplicado deterioros de terrenos y solares por importe de 117 en el ejercicio 2016 (560 miles de euros en el ejercicio 2015). Adicionalmente el Grupo aplicó en el ejercicio 2015 provisiones por importe de 1.032 miles de euros por la aportación de un solar a la sociedad del Grupo Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L..

Se han realizado tasaciones y valoraciones sobre el resto de las existencias al 31 de diciembre de 2016. En todos los casos las tasaciones han sido realizadas por tasadores homologados e inscritos en el Registro del Banco de España. El método de valoración empleada ha sido el residual dinámico y comparación. Como consecuencia de dichas tasaciones y valoraciones el Grupo ha dotado provisiones por importe de 227 miles de euros y ha aplicado provisiones por importe de 14 miles de euros en el ejercicio 2016. Adicionalmente el Grupo ha aplicado provisiones por importe de 710 miles de euros como consecuencia de la venta de existencias y 15 miles de euros por aplicación del deterioro.

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 2016 y 2015, 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 2016 y 2015 asciende a 47.857 y 43.287 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 2016 y 2015 asciende a 4.836 y 7.525 miles de euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2016 existen derechos de compra, y no compromisos de compra, sobre un suelo, documentado en un contrato de opción de compra, por importe de 17 millones de euros, registrado en una sociedad dependiente que se integra por el método de integración global. Este contrato de opción de compra se corresponde con un derecho de compra sobre un terreno por importe de 17 millones de euros, cuyo período máximo para la ejecución de la mencionada opción termina en el ejercicio 2017. El Grupo no tiene ningún riesgo adicional a los anticipos entregados a 31 de diciembre de 2016 en caso de no ejercitar la opción. 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 el ejercicio 2013 el Grupo había deteriorado en su totalidad los anticipos registrados (como primas de opción) en las sociedades participadas.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Grupo no tiene compromiso de venta de solares.

Las ventas comerciales de unidades en curso de construcción suscritas con clientes al 31 de diciembre de 2016 y 2015 ascienden a 52.745 y 53.536 miles de euros, de los cuales 9.445 y 8.349 miles de euros se han

materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo-anticipos de clientes” del pasivo del estado de situación financiera consolidado adjunto (Nota 19).

13. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de euros	
	2016	2015
Clientes por ventas	1.447	2.015
Clientes por prestación de servicios	501	451
Efectos comerciales a cobrar	998	613
Clientes de dudoso cobro	524	1.085
Grupo (Nota 11-a)	2.128	438
Deudores diversos	3.670	2.510
Deterioros	(524)	(1.085)
Total	8.744	6.027

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

El importe de “Efectos comerciales a cobrar” corresponde a los efectos entregados por los clientes de la actividad de promoción según las condiciones establecidas en los contratos privados de compraventa. Al 31 de diciembre de 2016 se habían producido impagos a su vencimiento de estos efectos por importe de 4 miles de euros (10 miles de euros en 2015), 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 2016 sobre la que no existen dudas de su cobrabilidad al tratarse, principalmente, de la facturación del último mes del ejercicio y recibos pendientes de pequeños importes del ejercicio 2016 de diferentes arrendatarios que generalmente no presentan problemas de cobrabilidad.

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

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

Durante el ejercicio 2016, el Grupo ha registrado deterioros por un importe de 20 miles de euros en concepto de provisión (83 miles de euros en el ejercicio 2015). Así mismo durante el ejercicio 2016, el Grupo ha aplicado provisión por cobros por importe de 581 miles de euros (98 miles de euros en 2015).

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

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

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

Efectivo y otros activos líquidos

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

Otros activos financieros corrientes

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

Las minusvalías experimentadas en el ejercicio 2016 por los valores representativos del capital de entidades cotizadas por importe de 556 miles de euros (minusvalías de 48 miles de euros en 2015) se encuentran registradas en el epígrafe "Diferencias por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

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

Al 31 de diciembre de 2016, este epígrafe recoge adicionalmente 1.501 miles de euros de imposiciones como garantías de obligaciones.

15. Patrimonio neto

Capital social-

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

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

Los títulos de Inmobiliaria del Sur, S.A. están integrados en el Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE), en la modalidad de Contratación Continuo desde el 1 de abril de 2015. Las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 9 de abril de 2016, 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 9 de mayo de 2015, acordó autorizar durante doce meses al Consejo de Administración y al Administrador Único de las sociedades filiales para la adquisición derivativa de acciones propias, con los siguientes límites:

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

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, sociedades incluidas en el perímetro de consolidación mantenían en su cartera las siguientes acciones de la Sociedad Dominante:

Empresas	Números de Acciones	
	2016	2015
Parking Insur, S.A.U.	378.756	378.756
Cominsur, S.A.U.	70.654	70.654
Coopinsur, S.A.U.	40.626	40.626
Total	490.036	490.036

Durante 2016 y 2015 las sociedades filiales no han realizado compras de acciones. Los precios medios de adquisición de estas acciones, son los siguientes:

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

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 2016 y 2015, la Sociedad Dominante posee 642.411 y 642.411 acciones propias, respectivamente, representativas del 3,78% y 3,78%, respectivamente de su capital social.

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

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

(*) Con fecha 24 de noviembre de 2016 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha aprobado un Plan de Retribución de carácter excepcional y a largo plazo mediante la entrega de acciones de la Sociedad Dominante a determinados directivos del Grupo y al Presidente del Consejo de Administración y primer ejecutivo (véase Nota 4-v). Al 31 de diciembre de 2016, el Grupo ha reconocido el activo y el gasto, atendiendo a su naturaleza, correspondiente al mencionado Plan de Retribución al cierre del ejercicio con abono al epígrafe " Acciones de la Sociedad Dominante" por importe de 14 miles de euros (Véase Nota 23). Por tanto, el epígrafe " Acciones de la Sociedad Dominante" del patrimonio neto de los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2016 asciende a 9.747 miles de euros.

Al cierre del ejercicio 2015 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 2015	1.132.447	2	8,62	9.757

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

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 2016 directa e indirectamente un total de 6.351.185 acciones de la Sociedad Dominante, con un valor nominal total de 12.702 miles de euros y que suponen un 37,42% del capital social de la compañía.

Reserva legal-

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

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

Reserva de Capitalización IS-

La Junta General de Accionistas de fecha 9 de Abril de 2016 acordó en la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2015 la constitución de una reserva de capitalización conforme a lo establecido en el artículo 25 de la Ley 27/2014, del impuesto sobre sociedades, referente al impuesto sobre sociedades del ejercicio 2015 por importe de 136 miles de euros (véase nota 21).

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

Reserva estatutaria-

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

Reserva por acciones de la Sociedad Dominante-

En cumplimiento de la obligación dispuesta por la Ley de Sociedades de Capital en su artículo 148, las sociedades filiales 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 2016 y 2015. 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	
	2016	2015
Parking Insur, S.A. U.	241	156
Inversiones Sevillanas, S.A.I.	8	8
Coopinsur, S.A.U.	277	273
Cominsur, S.A. U.	(1.725)	(2.028)
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	630	502
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	(176)	503
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	306	279
Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U. (*)	-	426
Hacienda La Cartuja, S.A.U.	167	(431)
Insur Promoción Integral, S.L.U. (*)	(535)	(2.740)
Bellasur Patrimonial, S.L.U. (*)	-	(1)
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	(807)	(3.053)
IDS Palmera Residencial, S.A.	(6)	(1)
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	(3.143)	(3.118)
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	(52)	-
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	(97)	-
Urbanismo Concertado, S.A.	920	1.001
Reservas en sociedades por el método de la participación	(2.378)	(2.118)
Total	(3.185)	(5.171)

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

16. Provisiones

Provisiones no corrientes-

El movimiento habido en las cuentas de provisiones a largo plazo en los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

	Miles de euros		
	Provisión para impuestos	Otras provisiones	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2014	1.235	1.033	2.268
Dotaciones del ejercicio	1.300	-	1.300
Aplicaciones por excesos	(95)	(369)	(464)
Aplicaciones por pagos	(475)	(356)	(831)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	1.965	308	2.273
Dotaciones del ejercicio	136	-	136
Aplicaciones por excesos y otros	(40)	-	(40)
Aplicaciones por pagos	(800)	(234)	(1.034)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	1.261	74	1.335

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

17. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito según el siguiente detalle:

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

	Miles de euros				
	2015				
	Límite	Corriente		Pasivo no Corriente	Total
Vencimiento a largo plazo		Vencimiento a corto plazo			
Pólizas de crédito	5.000	-	999	3.992	4.991
Préstamos hipotecarios subrogables	82.585	41.500	939	-	42.439
Préstamos hipotecarios sobre solares	18.609	13.555	5.054	-	18.609
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias	125.576	-	6.434	118.994	125.428
Otros préstamos	4.065	-	371	3.062	3.433
Deudas por arrendamiento financiero	-	-	57	73	130
Intereses devengados no vencidos	-	-	523	-	523
Total	235.835	55.055	14.377	126.121	195.553

Del total de los préstamos hipotecarios sobre existencias vigentes al 31 de diciembre de 2016 por importe de 58.414 miles de euros (61.048 miles de euros en el ejercicio 2015) registrados en el pasivo corriente del estado de situación financiera consolidado adjunto, tienen vencimiento a largo plazo un importe que asciende a 57.045 miles de euros (55.055 miles de euros en el ejercicio 2015).

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

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

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

El detalle a 31 de diciembre de 2015 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
2017	11.747	2.067	23	13.837
2018	9.181	12.443	11	21.635
2019	9.010	2.655	10	11.675
2020	8.112	2.740	10	10.862
2021 y siguientes	87.998	35.150	19	123.167
	126.048	55.055	73	181.176

El importe de los gastos financieros devengados por los préstamos hipotecarios durante los ejercicios 2016 y 2015 ha ascendido a 3.901 y 7.673 miles de euros, respectivamente.

18. Otros pasivos financieros corrientes

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2016	2015
Proveedores por compras de suelos	12.644	6.425
Otros pasivos financieros a largo plazo	12.644	6.425
Proveedores por compras de suelos	6.425	-
Desembolsos pendientes en empresas de grupo	1.875	2.721
Dividendo a cuenta a pagar	849	1.018
Participación Consejo de Admón.	137	198
Fianzas	115	84
Otros pasivos financieros a corto plazo	9.401	4.021

19. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2016	2015
Proveedores y acreedores	10.570	7.822
Efectos a pagar	1.319	1.021
Anticipos de clientes (Nota 12 y 22)	9.445	8.349
Total	21.334	17.192

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

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

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

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2015, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2016	2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	49,62	54,22
Ratio de operaciones pagadas	52,79	61,59
Ratio de operaciones pendientes de pago	39,95	31,80
	Miles Euros	Miles Euros
Total pagos realizados	44.862	21.485
Total pagos pendientes	14.714	7.053

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

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

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

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

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

20. Otros activos y pasivos corrientes

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2016	2015
Periodificaciones a corto plazo	343	189
Total activos corrientes	343	189
Otras deudas	146	140
Total pasivos corrientes	146	140

21. Administraciones Públicas y situación fiscal

El detalle de saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	Miles de euros			
	2016		2015	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Administraciones Públicas acreedoras:				
Hacienda Pública IVA repercutido diferido	(1.716)	-	(1.467)	-
Hacienda Pública acreedora por IVA	(2.295)	-	(1.142)	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	(11)	-	(158)	-
Hacienda Pública acreedora por IS	(52)	-	(1.284)	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	(125)	-	(93)	-
Administraciones Públicas acreedoras	(4.199)	-	(4.144)	-
Administraciones Públicas deudoras:				
Hacienda Pública deudora por IS	-	-	5	-
Hacienda Pública IVA soportado diferido	1.779	-	1.481	-
Hacienda Pública deudora por IVA	2.859	-	48	-
Administraciones Públicas deudoras	4.637	-	1.534	-
Activos por impuestos diferidos	-	12.290	-	13.069
Pasivos por impuestos diferidos	-	(3.081)	-	(3.147)
Total neto	438	9.209	(2.610)	9.922

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

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

El grupo formado por Inmobiliaria del Sur, S.A., como Sociedad Dominante y Parking Insur, S.A.U, Inversiones Sevillanas, S.A.U., Coopinsur, S.A.U., Cominsur, S.A.U., IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U., IDS Huelva Patrimonial, S.L.U., IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U., Insur Promoción Integral (anteriormente denominada IDS Residencial, S.L.U), Hacienda La Cartuja, S.L.U. e IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. como sociedades dependientes, tributa en Régimen de Consolidación Fiscal. Las sociedades Insur Promoción Integral, S.L.U. y Hacienda la Cartuja, S.L.U. pasaron a formar parte del grupo fiscal en el ejercicio 2015.

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

Ejercicio 2016-

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

Ejercicio 2015-

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			11.235
Diferencias permanentes -	-	(350)	(350)
Diferencia temporales-			
Con origen en el ejercicio	5.981	(1.473)	4.508
Con origen en ejercicios anteriores	843	(217)	626
Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C.	114	-	114
Base imponible del grupo fiscal antes de reservas de capitalización y de compensación de las bases imponibles negativas	-	-	16.133
Reservas de capitalización	-	-	(136)
Base imponible del grupo fiscal antes de compensación de las bases imponibles negativas	-	-	15.997
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores (del Grupo)	-	-	(2.873)
Compensación de bases imponibles negativas previas a incorporación a Grupo (pre-consolidación)	-	-	(1.567)
Base imponible del grupo fiscal	-	-	11.557

Todas las sociedades dependientes consolidadas por el método de integración global han liquidado el impuesto sobre sociedades de los ejercicios 2016 y 2015 en régimen de consolidación fiscal.

La Ley 27/2014, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades modificó el tratamiento de la compensación de las Bases impositivas negativas a partir de los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2015, en el sentido de eliminar el límite temporal para la compensación de las citadas Bases Impositivas, aunque incluyendo un límite del 70% de la Base Imponible previa a la aplicación de la nueva reserva de capitalización, resultando en todo caso compensables en todo caso bases impositivas hasta un millón de euros.

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

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

	Miles de Euros			
	BINs pendientes a 31/12/2014	BINs aplicadas en ejercicio 2015	BINs aplicadas en ejercicio 2016	BINs pendientes a 31/12/2016
Bases impositivas negativas del Grupo	2.873	(2.873)	-	-
Bases impositivas negativas de pre-consolidación <i>Insur Promoción Integral, S.L.U.</i>	17.546	(1.420)	(2.158)	13.971
<i>Hacienda La Cartuja, S.L.U.</i>	5.722	(147)	(712)	4.863
Base imponible del grupo fiscal	26.141	(4.440)	(2.870)	18.833

En los ejercicios 2016 y 2015 no existen impuestos reconocidos directamente en el Patrimonio.

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

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

	Miles de euros	
	2016	2015
Resultado contable antes de impuestos	5.192	6.881
Cuota al (25%ejerc. 2016 y 28%ejerc. 2015)	(1.298)	(1.926)
Impacto diferencias temporarias		
Deducciones:	22	721
Por donaciones	22	-
Por reinversión	-	721
Diferencias de consolidación	(127)	(15)
Diferencias permanentes	119	90
Impacto ajuste cambio tipo impositivo	-	(96)
Total (gasto)/ingreso por impuesto reconocido en la cuenta de resultados	(1.284)	(1.226)

El movimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos en los ejercicios 2016 y 2015 ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	Activos por impuestos diferidos	Pasivos por impuestos diferidos
Saldo al 31 de diciembre de 2014	12.235	(3.356)
Adiciones del ejercicio 2015	2.200	(70)
Reversiones del ejercicio 2014 y anteriores	(1.234)	243
Ajuste por cambio tipo impositivo IS	(132)	36
Saldo al 31 de diciembre de 2015	13.069	(3.147)
Adiciones del ejercicio 2015	196	(25)
Reversiones del ejercicio 2015 y anteriores	(975)	91
Saldo al 31 de diciembre de 2016	12.290	(3.081)

Como se ha señalado en la nota 2-e en el mes de diciembre de 2016 y en el contexto de la política de segregación de las actividades del Grupo a las que se ha hecho referencia en la nota 1, la Sociedad dominante aportó a la sociedad dependiente Insur promoción Integral, S.L.U. (anteriormente denominada ISD Residencial, S.L.U.) con motivo de una ampliación de capital realizada por esta última, determinados solares y participaciones en distintas sociedades consideradas negocios conjuntos y asociadas y cuyo objeto social es la promoción inmobiliaria. La citada operación se acogió al régimen fiscal especial contenido en el capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, al amparo de lo establecido en su artículo 87, lo que se ha hecho constar expresamente en la escritura pública de aportación. No obstante ello, y a la vista de los criterios que manifieste la Dirección General de Tributos a consulta vinculante que la Sociedad Dominante ha formulado, los administradores de la dominante, al amparo de lo establecido en el artículo 77.2 de la LIS, se reservan su derecho a renunciar total o parcialmente a la aplicación del citado régimen al tiempo de formular la declaración-liquidación del Impuesto.

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

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

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

Como consecuencia de esta disminución del tipo impositivo, el Grupo procedió al cierre de los ejercicios 2014 y 2015, los activos y pasivos por impuestos diferidos conforme a los nuevos tipos de gravamen, en función de la mejor estimación de los periodos en que los mismos serán pagados o recuperados, lo que dio lugar en dichos ejercicios a sendos ajustes valorativos, que aumentaron el gasto por el Impuesto sobre Sociedades correspondiente a los mismos en 1.586 miles de euros en el ejercicio 2014 y en 96 miles de euros en el ejercicio 2015.

El Grupo registra en el epígrafe "Activos por impuestos diferidos", los créditos fiscales activados como consecuencia de las pérdidas originadas y ejercicios anteriores por importe de 4.708 miles de euros (5.425 miles de euros en el ejercicio 2015). La totalidad de estos activos por impuesto diferido se corresponden con bases imponibles negativas de pre-consolidación de las sociedades dependientes Insur Promoción Integral, S.L.U. y Hacienda La Cartuja, S.L.U..

Adicionalmente, el Grupo tiene registrado un activo por impuesto diferido por importe de 4.782 miles de euros (4.588 miles de euros al cierre del ejercicio 2015) con origen en la limitación temporal que, desde el ejercicio 2012, viene operando a nivel legal en la deducibilidad de los gastos financieros. El detalle por ejercicio de los activos por impuesto diferido registrado por este concepto al cierre del ejercicio 2016 y el movimiento habido en el mismo, es el siguiente:

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

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

	Miles de euros					
	Saldo inicial	Adiciones	Ajuste cambio tipo IS	Saldo final	Sda. Dominan.	Asignado Sdads. Grupo Fiscal
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2012	1.817	-	-	1.817	1.814	3
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2013	1.043	-	-	1.043	1.040	3
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2014	694	-	-	694	682	12
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2015	-	1.158	(124)	1.034	947	87
Total	3.554	1.158	(124)	4.588	4.483	105

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

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

El Grupo tiene diversos elementos de su inmovilizado acogidos al beneficio de amortización acelerada previsto en el Real-Decreto Ley 3/1993, consistente en que la amortización fiscal de estos elementos será 1,5 veces el coeficiente máximo previsto en las tablas de amortización fiscal vigentes. El Grupo registra el efecto impositivo del exceso de amortización fiscal sobre amortización contable con abono al epígrafe de "Pasivos por impuesto diferido", dado que la finalización de la amortización fiscal y por tanto la reversión del impuesto diferido se producirá en un plazo superior a 1 año. El importe registrado en concepto de pasivo por impuesto diferido en relación a lo previsto en el Real Decreto Ley 3/1993 asciende a 767 y 742 miles de euros al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 2016, por este concepto en el epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos", asciende a 1.729 miles de euros (1.770 miles de euros en el ejercicio 2015).

El Grupo se acogió en ejercicios anteriores a la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios regulada en el artículo 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (Real Decreto Legislativo 4/2004), hoy derogado por la Ley 27/2014, habiendo ascendido las rentas fiscales acogidas a dicha deducción (base de deducción) en los últimos cinco ejercicios a: 2.846 miles de euros en 2014, 604 miles de euros en 2013, 199 miles de euros en 2012 y 2.367 miles de euros en 2011, habiendo materializado los compromisos de reinversión a los que condiciona la aplicación de la mencionada deducción, dentro de los plazos legales establecidos.

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

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Grupo tiene abiertos de inspección los cuatro últimos ejercicios, excepto los ejercicios 2013 y 2014 relativos al Impuesto sobre Sociedades de Inmobiliaria del Sur, S.A. Individual, Parking Insur, S.A.U. y Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U. (absorbida por Insur Promoción Integral, S.L.U. en el ejercicio 2016), y esos mismos ejercicios relativos al Impuesto Sobre el Valor Añadido para esas mismas sociedades, que han sido comprobados por la Inspección de Tributos del Estado, sin exigencia de cuotas adicionales a las autoliquidadas por la sociedad.

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

22. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

El Grupo, en el desarrollo normal de su actividad tiene constituidos avales en favor de diferentes entidades por importe de 26.637 y 13.419 miles de euros al 31 de diciembre de 2016 y 2015 en garantía de la ejecución de obras de construcción y promoción.

23. Ingresos y gastos

a) Ventas-

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2016 y 2015 es como sigue:

	Miles de euros	
	2016	2015
Ventas de edificios	39.960	42.984
Arrendamiento de inmuebles	10.486	11.800
Ingresos por construcción	5.430	159
Otros ingresos	1.447	901
Total	57.323	55.844

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 existen una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 43.557 y 44.790 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 9.188 y 8.746 miles de euros al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente. Las cantidades

entregadas por los clientes o documentadas en efectos, a cuenta de las ventas (en contrato privado y reservas) mencionadas, ascienden a 9.445 y 8.349 miles de euros al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente, y tienen como contrapartida los epígrafes de "Acreedores comerciales - anticipos de clientes" del estado de situación financiera consolidado adjunto (véase Nota 19).

En resumen, el Grupo ha cerrado los ejercicios 2016 y 2015 con unas ventas (entregas) de promociones registradas en la cuenta de resultados de 39.960 y 42.984 miles de euros, respectivamente, y con unos compromisos de venta, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, materializados bien en contratos, bien en reservas, por un valor en venta total de 52.745 y 53.536 miles de euros, respectivamente.

La totalidad de las preventas suscritas por el Grupo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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 2016 han ascendido a 10.486 miles de euros (11.800 miles de euros en 2015). A la fecha del estado de situación financiera consolidado, el Grupo ha contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Menos de un año	8.902	9.280
Entre uno y cinco años	19.280	20.221
Más de cinco años	17.620	24.055
Total	45.802	53.556

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	
	2016	2015
Sueldos y salarios	4.899	4.040
Indemnizaciones	-	63
Seguridad Social	1.144	879
Total	6.043	4.982

El número de personas empleadas al cierre del ejercicio 2016 y 2015 en las distintas sociedades que componen el Grupo asciende a 132 y 103 personas, respectivamente. La distribución por categorías es la siguiente:

	Número Medio			
	2016		2015	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Director General	-	1	-	1
Directores de Departamento	1	7	1	7
Gerentes de sociedades participadas	1	1	-	1
Técnicos	-	25	1	13
Personal de administración	13	10	8	8
Comerciales	14	8	14	8
Comunicación y marketing	2	-	2	-
Gestores de promoción	1	7	2	5
Personal de obra	4	19	4	12
Encargado de parking	-	2	-	2
Operarios de parking	-	6	-	6
Otros	2	5	4	4
Total	38	91	36	67

El Grupo no tiene contratado personal con una discapacidad superior al 33% al cierre de los ejercicios 2016 y 2015.

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

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

	Miles de euros	
	2016	2015
IDS Palmera Residencial, S.A.	(2)	(5)
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	119	(25)
Urbanismo Concertado, S.A.	(184)	(81)
IDS Madrid Manzanares, S.A.	(9)	-
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	(37)	(52)
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	(197)	(97)
Total	(310)	(260)

d) Ingresos y gastos financieros-

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

	Miles de euros	
	2016	2015
Ingresos financieros:		
Otros ingresos financieros	161	65
	161	65
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos	(7.903)	(8.674)
Gastos financieros capitalizados en existencias	2.831	1.763
	(5.072)	(6.911)
Neto	(4.911)	(6.846)

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					
	2016			2015		
	Sociedad Dominante	Socios externos	Total	Sociedad Dominante	Socios externos	Total
Sociedades consolidadas por integración global:						
Inmobiliaria del Sur, S.A.	1.064	-	1.064	3.669	-	3.669
Parking Insur, S.A.U.	87	-	87	85	-	85
Cominsur, S.A.U.	(72)	-	(72)	303	-	303
Coopinsur, S.A.U.	5	-	5	4	-	4
Inversiones Sevillanas, S.A.U.	(2)	-	(2)	-	-	-
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	145	-	145	128	-	128
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	(864)	-	(864)	(679)	-	(679)
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	38	-	38	27	-	27
Insur Promoción Integral, S.L.U. (anteriormente denominada IDS Residencial, S.L.U.) (*)	2.915	-	2.915	1.561	-	1.561
Hacienda la Cartuja, S.A.U.	1.068	-	1.068	598	-	598
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	(166)	-	(166)	-	-	-
Bellasur Patrimonial, S.L.U. (*)	-	-	-	171	-	171
Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U. (*)	-	-	-	48	-	48
	4.218	-	4.218	5.915	-	5.915
Sociedades consolidadas por el método de la participación:						
IDS Palmera Residencial, S.A.	(2)	-	(2)	(5)	-	(5)
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	119	-	119	(25)	-	(25)
Urbanismo Concertado, S.A.	(184)	-	(184)	(81)	-	(81)
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	(37)	-	(37)	(52)	-	(52)
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	(197)	-	(197)	(97)	-	(97)
IDS Madrid Manzanares, S.A.	(9)	-	(9)	-	-	-
	(310)	-	(310)	(260)	-	(260)
	3.908	-	3.908	5.655	-	5.655

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

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

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

Durante el ejercicio 2016 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante han devengado 137 miles de euros (198 miles de euros en el ejercicio 2015) por su participación estatutaria en resultados, establecida en el artículo 51º de los Estatutos Sociales de Inmobiliaria del Sur, S.A.. Adicionalmente, durante el ejercicio 2016 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 277 miles de euros (309 miles de euros en 2015).

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

Al 31 de diciembre de 2016 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 194 miles de euros en el ejercicio 2016 (200 miles de euros en 2015). El Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha percibido durante el ejercicio 2016 por sus funciones ejecutivas un importe de 219 miles de euros (233 miles de euros en el ejercicio 2015).

Retribución y otras prestaciones al personal directivo

De acuerdo con lo descrito en la Nota 4-v, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en su reunión de fecha 24 de noviembre de 2016 ha aprobado un Plan de Retribución variable de carácter excepcional y a largo plazo mediante la entrega de acciones a determinados directivos del Grupo y al Presidente del Consejo y primer ejecutivo. No obstante lo anterior, la condición de beneficiario del Presidente

del Consejo de Administración, se encuentra sometida a la condición suspensiva de que, la Junta General de Accionistas de la Sociedad, en su próxima sesión, acuerde, por un lado, la modificación de la política de remuneraciones de los consejeros para el período 2015/2017, y, por otro lado, la correspondiente modificación estatutaria.

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

A 31 de diciembre de 2016, los Administradores de la Sociedad Dominante han valorado la consecución de los objetivos del Plan Estratégico 2016-2020, considerando que a la fecha actual no existen dudas al respecto de su cumplimiento. De acuerdo con lo anterior, el Grupo ha realizado una estimación del gasto devengado del Plan al cierre del ejercicio 2016 por este concepto, que se estima en un importe total de 14 miles de euros, registrándose dicho importe con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de resultados consolidadas del ejercicio 2016 adjunta, y a su vez un abono por importe de 14 miles de euros a la partida "Acciones de la Sociedad Dominante" del patrimonio neto de los estados de situación financiera consolidado al cierre del ejercicio 2016.

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

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

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

Durante el ejercicio 2016 y 2015, 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 2016

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

Ejercicio 2015

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas (Miles de euros)
Servicios de Auditoría	57
Servicios Legales	-
Otros Servicios	-
Total Servicios Profesionales	57

25. Información sobre medioambiente

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

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

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

26. Gestión de riesgos

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

Gestión de capital

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

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

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

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

El GAV o valor bruto de los activos inmobiliarios, valorando las inversiones inmobiliarias, tanto las destinadas al arrendamiento como al uso propio, en explotación o construcción, y las existencias por su valor de mercado, según tasación de CBRE Valuation Advisory, S.A. y las inversiones financieras en el activo no corriente por su valor neto contable, asciende a 476.648 miles de euros.

La deuda financiera neta del grupo se ha situado en 189.562 miles de euros.

El LTV (Loan to Value) o relación entre deuda financiera neta y valor de los activos es del 39,6% 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 2016, se compone básicamente de deudas con entidades de crédito registradas en los epígrafes "Pasivo no corriente" por importe de 126.460 miles de euros (Nota 17) y "Pasivo corriente" por importe de 77.898 miles de euros (Nota 18). A 31 de diciembre de 2016, 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 2016 es la siguiente: de la deuda financiera a esta fecha, que asciende a 204.358 miles de euros, 18.684 miles de euros corresponden a financiación referenciada a tipo fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor).

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

Riesgo de liquidez-

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

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

Esta capacidad de financiación del Grupo, bajo estas nuevas premisas del sistema financiero, se debe a su bajo endeudamientos (LTV del 39,6%), su capacidad para generar recursos y su fuerte vocación patrimonialista, con una cartera de inmuebles destinados a uso propio, con un valor de mercado a 31 de diciembre de 2016 de 298.815 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2016 se encontraba en un 28,15% libres de cargas y gravámenes.

Adicionalmente es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- A 31 de diciembre de 2016 el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 14.796 miles de euros (23.975 miles de euros en el ejercicio 2015) y el importe de los activos realizables a corto plazo que figuran en el estado de situación financiera adjunto es superior a los obligaciones a corto plazo.
- Las ventas comerciales de unidades en curso de construcción suscritas con clientes al 31 de diciembre de 2016 ascienden a 52.745 miles de euros (53.536 miles de euros en el ejercicio 2015).
- El endeudamiento neto del Grupo, en porcentaje sobre el valor de tasación de la inversión en inmuebles de uso propio y para arrendamiento y las existencias (GAV) y del coste contable de las inversiones financieras en filiales, asciende al 39,6%.

- El Grupo puede disponer de cantidades adicionales a las dispuestas a 31 de diciembre de 2016 de préstamos hipotecarios para financiar la ejecución de las obras, por importe de 74.491 miles de euros, de los cuales 34.056 miles de euros corresponden a disposiciones pendientes por certificaciones de obra, y 40.435 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 37.253 miles de euros libre de cargas y gravámenes y sin financiación asociada.
- El Grupo mantiene libre de cargas y gravámenes 84.105 miles de euros, el 28,15% del valor razonable de sus activos inmobiliarios destinados a arrendamiento y uso propio, valorados a 31 de diciembre de 2016 por la firma CBRE Valuation Advisory, S.A. en 298.815 miles de euros.
- A 31 de diciembre de 2016, el Grupo tiene registrado a corto plazo un importe de 168 miles de euros de financiación hipotecaria sobre solares y 1.201 miles de euros de financiación hipotecaria subrogable. En relación a los préstamos sobre solares, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que serán novados a su vencimiento. Respecto a la financiación hipotecaria subrogable, parte de la misma será subrogadas por los clientes con la venta de unidades inmobiliarias.

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

Riesgo de crédito-

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

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

Riesgo de tipo de cambio-

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

Riesgo de mercado-

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

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

Riesgos en materias de índole legal y fiscal-

Las actividades del Grupo están sometidas a disposiciones legales, fiscales y a requisitos urbanísticos. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la U.E. pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio en este entorno legal y fiscal puede afectar a la

planificación general de las actividades del Grupo. El cual, a través de los correspondientes departamentos internos, vigila, analiza y en su caso, toma las medidas precisas al respecto.

Riesgos económicos-

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

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

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

Riesgos en materia de protección de datos de carácter personal-

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

Riesgos penales-

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

Riesgos en materia de protección de los consumidores y usuarios-

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

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

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

27. Hechos posteriores

No se han producido hechos relevantes con posterioridad al cierre del ejercicio 2016 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 2016.

I.- EVOLUCION DEL GRUPO

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

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

En este entorno, para Grupo Insur el ejercicio 2016 ha representado un ejercicio de concreción de su estrategia para los próximos ejercicios y de transición en sus resultados, dado el largo período de maduración de las inversiones inmobiliarias.

Esta concreción de la estrategia se ha materializado en los siguientes términos:

1º.- La inversión de 36.599 miles de euros en compra de solares, aportación a sociedades participadas, para a su vez acometer inversiones en solares y remodelación de inversiones inmobiliarias. Estas inversiones se acumulan y acrecientan las inversiones realizadas en solares en el ejercicio 2015 por importe de 40.169 miles de euros.

2º.- La consolidación de la estrategia de incrementar su actividad de promoción, no sólo directamente a través de su filial 100% Insur Promoción Integral, S.L.U., sino también a través de sociedades participadas al 50%, que al cierre del ejercicio contaban con un patrimonio neto conjunto de 57.386 miles de euros, con proyectos concretos con 88.659 m² de edificabilidad en Madrid (IDS Madrid Manzanares S.A.), en Marbella (IDS Residencial Los Monteros, S.A.), Sevilla capital (IDS Palmera Residencial S.A.) y área metropolitana de Sevilla y Marbella (Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.).

3º.- La consolidación de la actividad del Grupo en las tres áreas geográficas definidas en el Plan Estratégico: Madrid, Málaga/Costa del Sol y Andalucía Occidental. Con las actuales inversiones y proyectos en curso el Grupo dispone de las bases necesarias para que durante los próximos ejercicios su cifra de negocio se distribuya en términos similares entre las tres áreas indicadas.

4º.- El desarrollo de proyectos en la actividad patrimonial que, junto con la actividad de rotación de activos, permitirá incrementar dicha actividad, especialmente en Madrid capital.

5º.- El Grupo, que ha mantenido íntegramente su equipo gestor y su actividad durante la crisis, ha aumentado adecuadamente su estructura, fundamentalmente relacionada con la actividad de construcción,

dando así respuesta al importante incremento de actividad que proyecta su Plan Estratégico, lo que ha tenido su reflejo en los gastos de personal, que han aumentado en un 21,1% en el ejercicio 2016.

6.- Durante el ejercicio 2016 se ha avanzado en el proceso de reordenación societaria del Grupo, con la constitución de la sociedad IDS Construcción y Desarrollos S.A.U. y la potenciación de las actividades de Insur Promoción Integral, S.L.U., para canalizar a través de ellas las actividades de construcción y promoción del Grupo, respectivamente, lo que permitirá una mayor eficacia y control de las mismas.

7º.- Con estas medidas el Grupo está en condiciones de alcanzar los objetivos fijados en su Plan Estratégico 2016/2020:

- En la actividad patrimonial, alcanzando al final del período una cifra de negocio anual de 17 millones de euros.
- En la actividad de promoción, entregando durante el período entre 2.000 y 2.500 viviendas y una facturación gestionada del entorno de 630 millones de euros.
- En la actividad de construcción, alcanzando una producción agregada durante el período de 220 millones de euros.
- Y en la actividad de gestión y comercialización, una cifra de negocio agregada de 15 millones de euros.

Las principales magnitudes del ejercicio 2016 del Grupo son las siguientes:

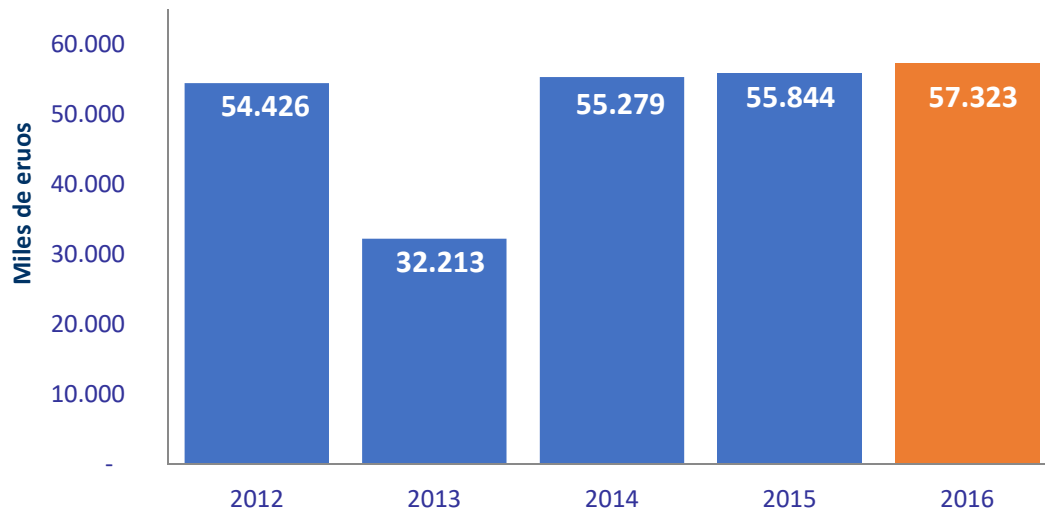
A) MAGNITUDES ECONOMICAS.

1º.- Cifra de negocio.

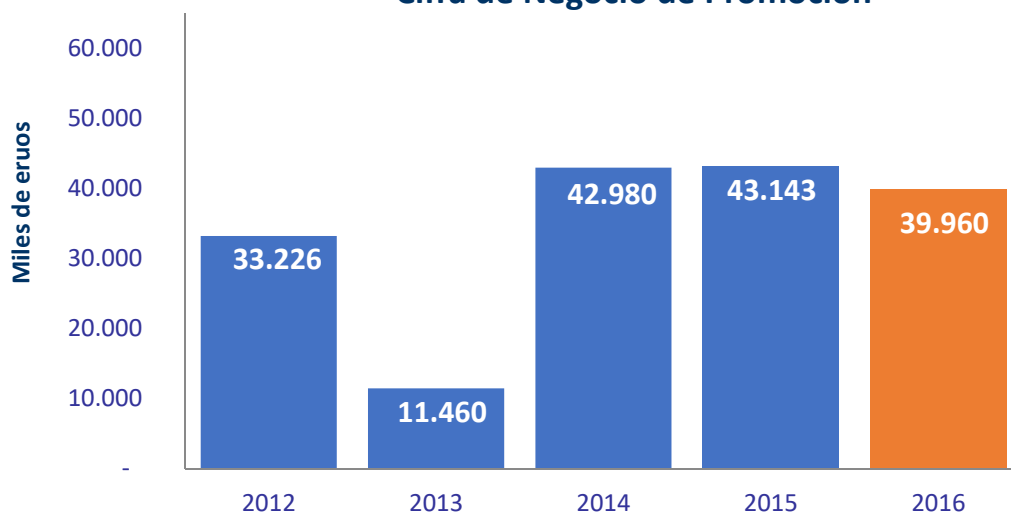
La cifra de negocio se ha situado en 57.323 miles de euros, con un incremento del 2,6% respecto del ejercicio anterior y que hubiera podido ser mayor si no se hubiera demorado la Administración municipal en la concesión de la licencia de primera ocupación de dos promociones. El Grupo cuenta con producto terminado y vendido, por importe de 25.161 miles de euros, que no ha podido ser entregado, en parte, por el citado motivo.

La cifra de preventas (reservas y contratos sobre viviendas pendientes de entrega) se ha situado en 52.745 miles de euros, en cifras muy similares a las del ejercicio anterior (53.536 miles de euros). En esta cifra de preventas no se incluyen las preventas, por importe de 23.502 miles de euros, formalizadas por sociedades que consolidan por el método de la participación (Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L., Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. e IDS Palmera Residencial S.A.), cifra que en 2015 se situó en 16.391 miles de euros.

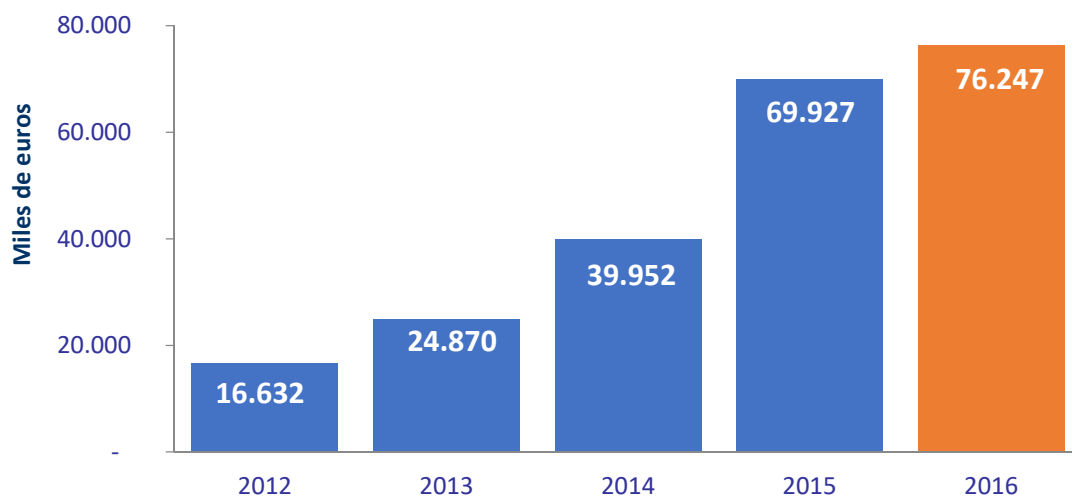
Cifra de Negocio



Cifra de Negocio de Promoción



Evolución preventas comerciales Grupo Insur*



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

2º.- Gastos de explotación.

Mientras que los gastos de personal han aumentado en un 21,3%, como consecuencia de las nuevas incorporaciones para responder al intenso incremento de actividad, el epígrafe de otros gastos de explotación ha presentado una notable mejoría, con una disminución del 23,6%, que explica que el conjunto de los gastos de explotación y amortizaciones se haya reducido en un 5,9%, pasando de 16.314 miles de euros en 2015 a 15.351 miles de euros en el presente ejercicio.

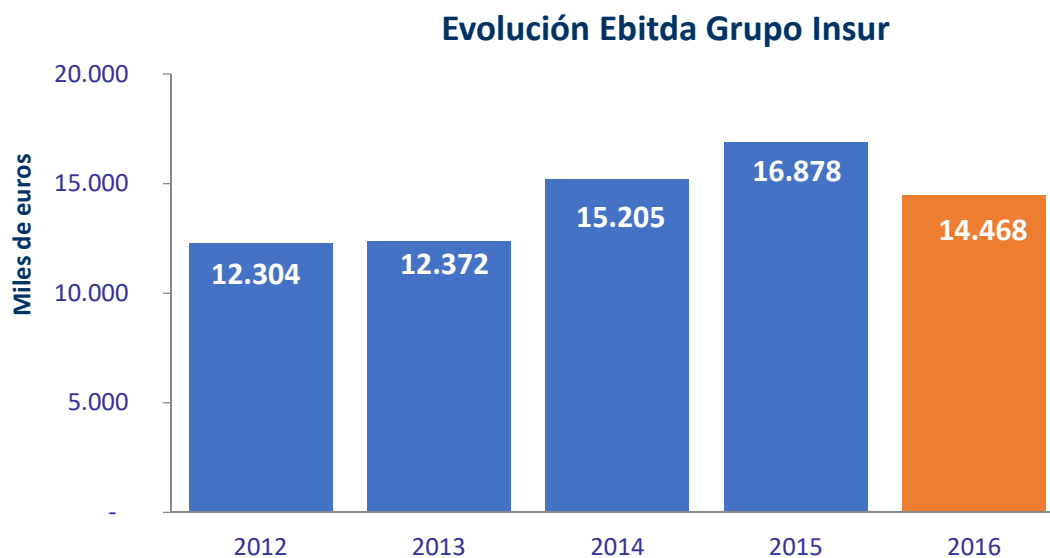
3º.- Resultado de explotación y EBITDA.

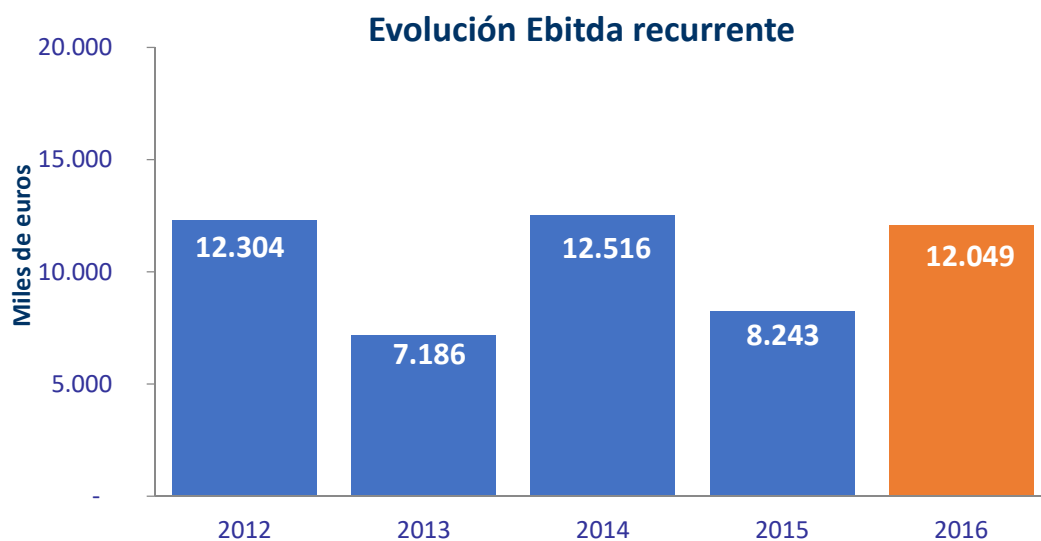
El resultado de explotación se ha situado en 10.969 miles de euros, frente a 13.839 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un decremento del 20,7% respecto del ejercicio precedente y que tiene su causa fundamental en los menores resultados por enajenaciones, deterioros y pérdidas del inmovilizado (inversiones inmobiliarias), que en este ejercicio se ha situado en 1.482 miles de euros, frente a 7.935 miles de euros del ejercicio anterior.

Por este mismo motivo, el EBITDA se ha reducido en un 14,3%, pasando de 16.878 miles de euros en 2015 a 14.468 miles de euros en 2016.

EBITDA (miles de euros)	
Rdo. Explotación	10.969
(+) Amortizaciones del ejercicio	2.562
(-) Excesos provisiones	---
(+/-) Deterioro y perdidas inversiones inmobiliarias	937
EBITDA ejercicio	14.468

El Ebitda recurrente, aquel que no incluye el resultado obtenido por la venta de inversiones inmobiliarias, se ha situado en el ejercicio 2016 en 12.049 miles de euros con un crecimiento del 46,2% respecto al alcanzado en el ejercicio anterior.





4º.- Resultado financiero.

El resultado financiero negativo se ha situado en 5.467 miles de euros, frente a 6.698 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone una mejoría del 18,4%.

Durante el tercer trimestre del ejercicio 2016 el Grupo culminó un proceso de negociación con las entidades que conforman su pool bancario para rebajar los diferenciales de la financiación corporativa formalizada en los ejercicios 2011 y 2012, reduciendo los diferenciales de media en un 35% aproximadamente. El efecto de esta reducción de tipo, habida cuenta de las fechas de estas novaciones, ha tenido un impacto poco significativo sobre la cuenta de resultados del ejercicio.

5º.- Resultado de entidades valoradas por el método de la participación.

El resultado negativo del conjunto de sociedades consideradas negocios conjuntos se ha situado en 310 miles de euros, frente a un resultado también negativo de 260 miles de euros en el ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 19,2% y que proceden en su mayor parte de gastos no activables de promociones iniciadas recientemente.

6º.- Resultado del ejercicio.

El resultado antes de impuestos se ha situado en 5.192 miles de euros, frente a 6.881 miles de euros de 2015, lo que supone un decremento del 24,5%. El impuesto sobre sociedades devengado se ha situado en 1.284 miles de euros.

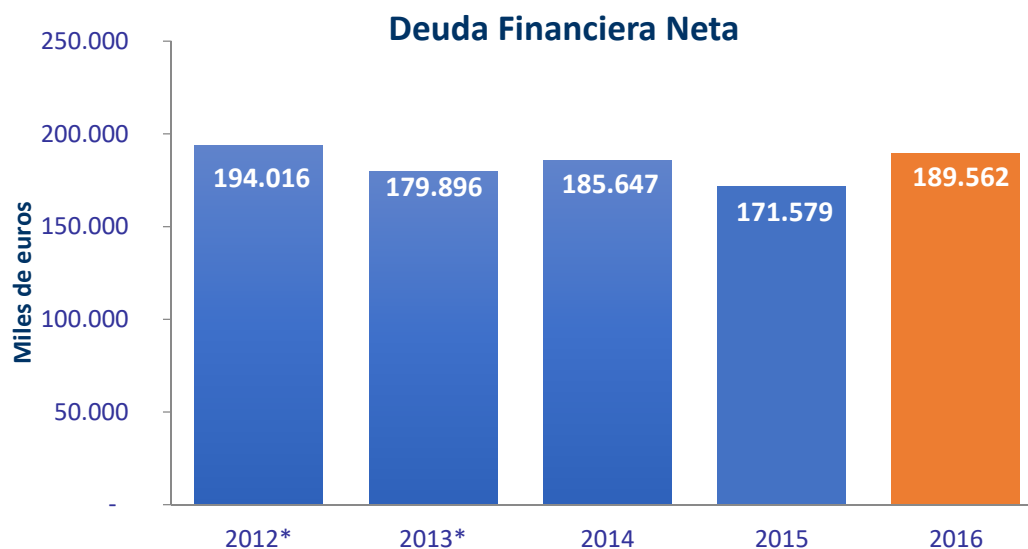
El resultado del ejercicio se ha situado en 3.908 miles de euros, frente a 5.655 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un decremento del 30,9%, debido a los ya mencionados menores resultados procedentes de enajenaciones de inmovilizado (inversiones inmobiliarias) y en la demora en la obtención de la licencia de primera ocupación de dos promociones.

B) MAGNITUDES FINANCIERAS

1º.- Endeudamiento financiero.

El endeudamiento financiero neto del Grupo se ha situado en 189.562 miles de euros, frente a 171.579 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 10,5% y que tiene su causa fundamental en las importantes inversiones realizadas por el Grupo, por importe de 36.599 miles de euros, que se corresponde con aportaciones a sociedades participadas para la compra por éstas de solares (9.846 miles de euros); compras de solares (26.041 miles de euros); y adecuación de inversiones inmobiliarias (712 miles de euros).

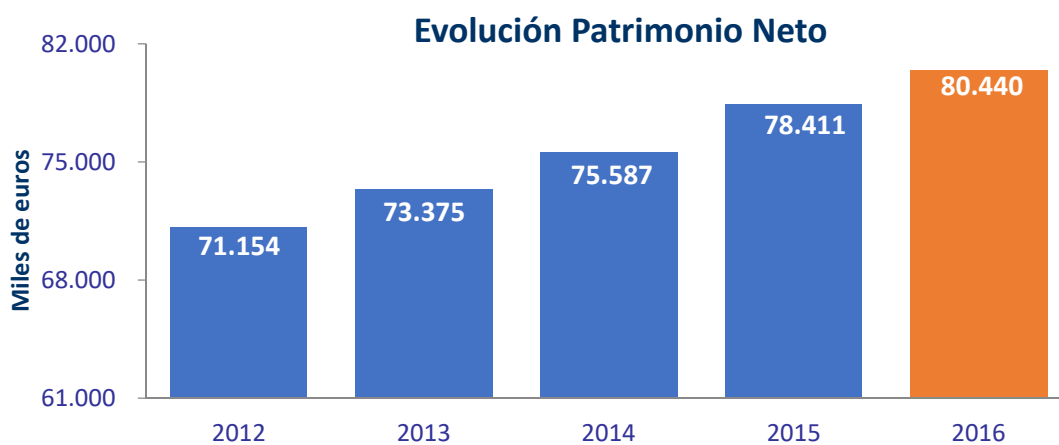
Este endeudamiento financiero se habría reducido, en parte, en el importe de los inmuebles que el Grupo tiene terminado y vendido (25.161 miles de euros), y que no ha podido ser entregado por retrasos de la Administración municipal en la concesión de la licencia de primera ocupación de dos promociones.



*Sociedades Hacienda la Cartuja e Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur (actual Insur Promoción Integral) reclasificada su deuda financiera neta por el método de integración proporcional a efectos de comparación homogénea con los ejercicios 2014, 2015 y 2016.

2º.- Ratio de solvencia.

El Patrimonio Neto del Grupo asciende a 80.440 miles de euros, frente a 78.411 del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 2,6%. El ratio Patrimonio Neto sobre Total Activo se sitúa en 23,8%, frente al 25,1% del ejercicio anterior.



El valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tanto las destinadas a arrendamiento como a uso propio, asciende a 298.815 miles de euros, según valoración a 31 de diciembre de 2016 realizada por la firma independiente CBRE Valuation Advisory, S.A., sociedad inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4.630. La metodología empleada por los respectivos tasadores expertos independientes para obtener el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido diferente para los ejercicios 2016 y 2015. En el ejercicio 2016 la metodología empleada ha sido acorde con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de enero de 2014 "Red Book", mientras que la valoración realizada por Eurovaloraciones S.A. en el ejercicio 2015 utilizó la metodología contenida en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras"

Dado que dichas inversiones inmobiliarias e inmuebles de uso propio figuran contabilizadas por su valor neto contable de 131.418 miles de euros, el Grupo mantiene unas plusvalías latentes en estos activos inmobiliarios por importe de 167.397 miles de euros.

Si considerásemos estas plusvalías latentes de las inversiones inmobiliarias e inmuebles de uso propio, netas de impuestos (25%), incluidas en el Patrimonio Neto del Grupo, éste ascendería a 205.988 miles de euros e implicaría que el balance estaría financiado en un 40,7% con fondos propios.

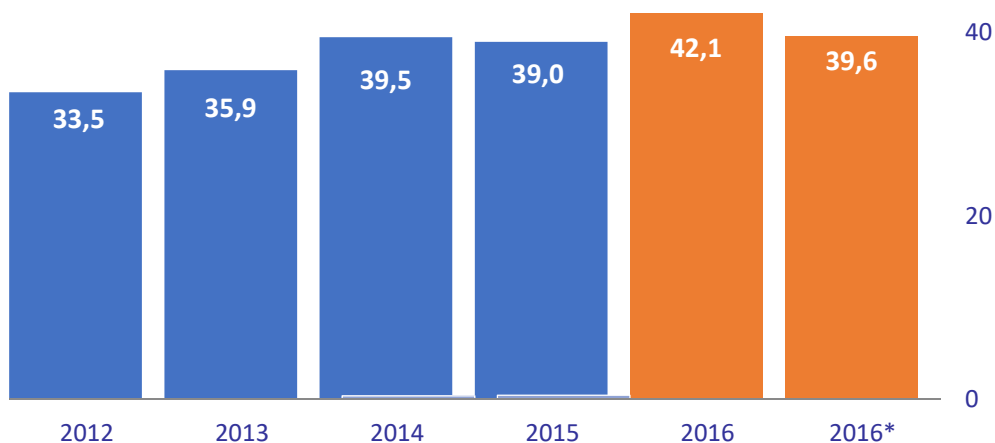
El valor razonable de las existencias, según valoración realizada por CBRE asciende a 151.418 miles de euros, incluyendo en esta cifra 1.740 miles de euros de anticipos a proveedores por compra de solares. Figuran contabilizadas por su precio de coste, neto de deterioros, por importe de 133.304 miles de euros.

El GAV o valor bruto de los activos inmobiliarios asciende a 450.233 miles de euros, valorando las inversiones inmobiliarias, tanto las destinadas a arrendamiento como a uso propio, por su valor razonable

(298.815 miles de euros), según valoración a 31 de diciembre de 2016, normas RICS, realizada por CBRE y las existencias incluidas en el activo corriente, por su valor razonable a esa misma fecha (151.418 miles de euros) realizada por CBRE.

El ratio entre deuda financiera neta y GAV o valor bruto de los activos inmobiliarios, LTV (loan to value) es del 42,1%, frente al 39% del ejercicio anterior. Ahora bien, si al valor bruto de las existencias se le añadiera el valor de las inversiones en sociedades (negocios conjuntos), contabilizadas aplicando el método de la participación y préstamos concedidos a estas sociedades (28.415 miles de euros), al tratarse de sociedades dedicadas a la actividad de promoción, el LTV se situaría en el 39,6% (37,3% en 2015).

Evolución Loan To Value (%)



*Adicionando al GAV 28.415 miles de € de inversiones en sociedades inmobiliarias que integran por el método de la participación

3º- Posición de liquidez.

La posición de liquidez de Grupo se ha situado en 14.796 miles de euros, con un decremento del 38,3% respecto del ejercicio anterior, como consecuencia de las importantes inversiones realizadas durante el ejercicio para aprovechar las oportunidades del mercado. En este sentido reiterar la relevancia en las inversiones realizadas por el Grupo en aportaciones a sociedades participadas (9.846 miles de euros), compras de solares (26.041 miles de euros) y adecuación de inversiones inmobiliarias (712 miles de euros).

El fondo de maniobra del Grupo alcanza la cifra de 38.481 miles de euros, frente a 44.610 miles de euros en el ejercicio 2015, lo que supone un decremento del 13,7%. No obstante lo anterior, en los últimos ejercicios y como consecuencia de la estrategia del Grupo de crecer en la actividad de promoción mediante la constitución de sociedades consideradas como negocios conjuntos, el Grupo ha aportado fondos por importe de 28.415 miles de euros a este fin. Considerando estas aportaciones como existencias, el fondo de maniobra del Grupo se habría situado en 66.896 miles de euros.

II.- Detalle de las distintas actividades.

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

CUENTAS DE RESULTADOS POR SEGMENTOS PRINCIPALES	Promoción inmobiliaria			Patrimonio en renta			Construcción			Corporativo			Total		
	2016	Δ%	2015	2016	Δ%	2015	2016	Δ%	2015*	2016	Δ%	2015	2016	Δ%	2015
Importes expresados en Miles de EUROS															
Total ingresos	39.960	(7,4)	43.143	10.486	(11,1)	11.800	5.430			1.447	60,6	901	57.322	2,6	55.844
Resultado de explotación antes de dotación /reversión de deterioros	7.443	44,4	5.155	6.772	(52,4)	14.239							14.215	(26,7)	19.394
Resultado de explotación después de dotación/reversión de deterioros	7.335	118,0	3.364	5.839	(56,9)	13.539	426			-2.633	(14,0)	-3.063	10.967	(20,8)	13.840
Ingresos financieros	0		26	0		8	0			0	(100,0)	31	0	(100,0)	65
Gastos financieros netos	-3.568	4,9	-3.402	-1.321	(62,4)	-3.509	-20				(100,0)	-1	-4.909	(29,0)	-6.912
Resultado Deterioro / reversión activos (filiales)	0	(100,0)	167							-556	N/D		-556	(432,9)	167
Diferencias valoración instrumentos financieros											(100,0)	-19	0	(100,0)	-19
Resultado sociedades método de la participación	-310	19,2	-260										-310	19,2	-260
Resultados antes de impuestos	3.457	(3.392,4)	-105	4.518	(55,0)	10.038	406			-3.189	4,5	-3.052	5.192	(24,6)	6.882
Impuestos	-855	(4.600,0)	19	-1.118	(37,5)	-1.789	-100			789	45,3	543	-1.284	4,6	-1.227
Intereses minoritarios													0	0,0	0
Resultados después de impuestos	2.602	(3.125,6)	-86	3.400	(58,8)	8.249	306			-2.400	(4,3)	-2.509	3.908	(30,9)	5.655

*La actividad de construcción en el ejercicio 2015 no se consideraba segmento dado que la cifra de negocio ascendió a 159 miles de euros.

Actividad de promoción inmobiliaria

La cifra de negocio de la actividad de promoción del Grupo, por venta de edificaciones, se ha situado en 39.960 miles de euros, un 7,4% inferior a la obtenida en el ejercicio anterior.

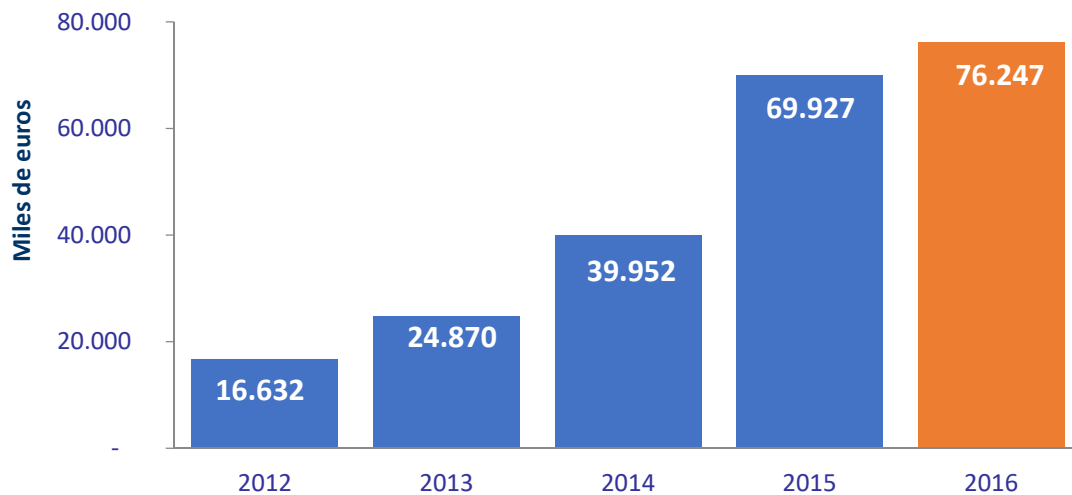
No obstante, el Grupo contaba a final del ejercicio con producto vendido y terminado, por importe de 25.161 miles de euros, que no pudo ser entregado y formar parte, por tanto, de la cifra de negocio, fundamentalmente por los retrasos de la Administración municipal en la concesión de las licencias de primera ocupación de dos promociones.

La mejoría del mercado inmobiliario se ha traducido en una positiva evolución de las ventas en la actividad de promoción, lo que ha tenido su reflejo en las preventas (reservas y contratos de venta sobre viviendas pendientes de entrega), que ha cerrado en 76.247 miles de euros, incluyendo las correspondientes a las sociedades consideradas como negocios conjuntos, frente a 69.927 miles de euros alcanzada al cierre del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 9,04%.

	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016
Preventas comerciales Sociedades Grupo Insur	11.977	23.665	38.647	53.536	52.745
Preventas comerciales negocios conjuntos y asoci.	4.655	1.205	1.305	16.391	23.502
Total preventas comerciales	16.632	24.870	39.952	69.927	76.247

Miles de euros.

Evolución preventas comerciales Grupo Insur*



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

El volumen de existencias del Grupo presenta un valor neto contable de 133.304 miles de euros y un valor razonable, según valoración de CBRE de 151.418 miles de euros, con el siguiente desglose:

	VNC	Valoración
Terrenos y solares	49.579	53.544
Obra en curso	37.075	50.550
Producto terminado	44.869	45.464
Anticipo a proveedores	1.781	1.860
Total Existencias	133.304	151.418

Durante 2016 el Grupo ha entregado 147 viviendas, frente a las 128 viviendas entregadas en el ejercicio 2015, en diferentes promociones inmobiliarias situadas en Sevilla y su área metropolitana, Madrid, Córdoba y Marbella.

El Grupo tiene actualmente ocho promociones en construcción, en distintas localidades, con un total de 262 viviendas y un volumen de ventas estimado de 54.900 miles de euros.

El Grupo está comercializando diversas promociones en las localidades de Sevilla y su área metropolitana, Córdoba, Málaga, Marbella, Cartaya y Madrid (incluida su área de influencia) cuyo presupuesto de ventas comerciales para el ejercicio 2017 asciende a 65.570 miles de euros.

Adicionalmente, a través de cuatro sociedades participadas al 50%, consideradas negocios conjuntos y que se consolidan por el método de la participación, el Grupo está desarrollando los siguientes proyectos:

- a) Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. Tres promociones, en fase de comercialización y construcción, una en Marbella y dos en el Sector Entrenúcleos de Dos Hermanas (Sevilla), con un total de 214 viviendas y un volumen estimado de ventas de 54.472 miles de euros. El proyecto global de esta sociedad a desarrollar en sucesivas etapas abarca una edificabilidad de 292.726 m² y 2.434 viviendas.
- b) IDS Palmera Residencial, S.A., Una primera fase de una promoción en Sevilla, actualmente en comercialización, con un total de 102 viviendas y un volumen estimado de ventas de 36.200 miles de euros. El proyecto global de esta Sociedad a desarrollar en varias fases abarca una edificabilidad de 26.016 m² y 170 viviendas.
- c) IDS Residencial Los Monteros, S.A., Dos promociones en Marbella, con licencias de obra en tramitación, con un total de 153 viviendas y un volumen de ventas estimado de 46.835 miles de euros. El proyecto global a desarrollar en varias fases por esta Sociedad comprende una edificabilidad de 55.857 m² y 312 viviendas.

- d) IDS Madrid Manzanares S.A., Una promoción para desarrollar un Parque Empresarial, de nueva generación, en Paseo de los Melancólicos de Madrid, en la zona conocida como Madrid Río, con una edificabilidad sobre rasante de 26.870 m².

Por último, el Grupo está llevando a cabo también la construcción, gestión y comercialización, para Altamira Real Estate (Grupo Santander), de una promoción de viviendas, bajo el régimen de promoción delegada, de 161 viviendas en Sevilla .capital.

Actividad de Construcción

La actividad de construcción del ejercicio 2016 se corresponde con los servicios de construcción prestados por la sociedad matriz a empresas multigrupo y asociadas, y a terceros. En el ejercicio 2016, para el desarrollo de esta actividad, se ha constituido la sociedad IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U., sociedad 100% de Inmobiliaria del Sur, sociedad que desarrollará de manera paulatina la totalidad de la actividad de construcción del Grupo.

La cifra de negocio correspondiente a esta actividad en el ejercicio 2016 se situó en 5.430 miles de euros, mientras que el Resultado de Explotación ha sido de 406 miles de euros.

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 (oficinas, locales comerciales y archivos) de 115.821 m² y 2.532 plazas de aparcamiento en las principales zonas prime de Sevilla, Huelva Córdoba, Madrid y Marbella, con un valor neto contable de 129.110 miles de euros y valor razonable a 31 de diciembre de 2016, según tasación realizada por la firma CBRE Valuation Advisory, S.A de 294.250 miles de euros. Adicionalmente dispone de activos para uso propio, con un valor neto contable de 2.308 miles de euros y un valor razonable de 4.565 miles de euros. Todos los inmuebles están debidamente asegurados.

La cifra de negocio de arrendamiento se ha situado en 10.486 miles de euros, frente a 11.800 miles de euros del ejercicio anterior, lo que representa un decremento del 11,13%, derivado en gran medida por la desocupación por la Administración Pública de una superficie de 12.080 m²

La actividad de arrendamiento en la zona donde el Grupo está implantado ha estado sometida durante los últimos años a una fuerte presión a la baja de los precios de alquiler, como consecuencia del aumento de la tasa de desocupación derivada del profundo deterioro de la actividad económica y el ajuste de costes en las empresas. Adicionalmente el Grupo ha soportado además la desocupación durante los últimos ejercicios de una importante superficie arrendada a la Administración Pública, que ha contribuido en gran medida a que la tasa de ocupación media actual se sitúe en el 67%, con una tasa de ocupación en locales comerciales del 95% y del 59% en oficinas. Estos dos factores son los condicionantes de la reducción de los ingresos de esta actividad, teniendo no obstante mayor peso el efecto de la desocupación. , La favorable evolución de las nuevas contrataciones durante los últimos ejercicios (11.767 m² durante este ejercicio), unido a la

estabilización de las resoluciones, auguran un comportamiento muy positivo de esta actividad en los próximos ejercicios.

Durante el ejercicio 2016, y dentro de la política de rotación de activos del Grupo, se han producido desinversiones por importe de 2.873 miles de euros, que han generado un resultado antes de impuestos de 2.419 miles de euros. Adicionalmente se ha reconocido dentro del epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado", 937 miles de euros, que corresponden con el coste neto por retiro, en la obra de remodelación en curso que el Grupo está acometiendo sobre el edificio situado en la calle García Lovera de Córdoba, para su adecuación al uso hotelero, en el marco del contrato de arrendamiento de este inmueble formalizado en este ejercicio con un operador hotelero de primer orden.

Durante el ejercicio 2016 se han incorporado al epígrafe de Inversiones Inmobiliarias, a través de las sociedades Insur Promoción integral y Hacienda la Cartuja, un local comercial en Sevilla capital, arrendado durante su construcción a una cadena de alimentación, y tres oficinas, un local comercial y varias plazas de garaje, también arrendadas, en el edificio Centris2 en Tomares, con una inversión global de 2.691 miles de euros.

Actividad Inversiones Inmobiliarias

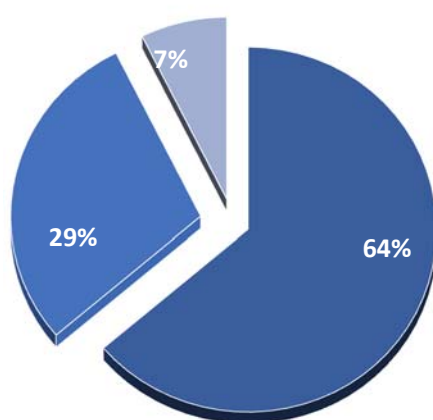
(Datos en miles de euros)	2016	2015	2014	2013	2012
Cifra de negocios arrendamiento	10.486	11.800	11.569	13.450	14.682
Resultado explotación arrendamiento antes de deterioro y pérdidas	4.353	5.604	5.294	7.058	8.419
Deterioros y pérdidas de inversiones inmobiliarias	-937	-700	-	-	-
Resultado de explotación de arrendamiento después de deterioros y pérdidas	3.420	4.904	5.294	7.058	8.419
Ingresos rotación activos	2.873	15.051	3.405	5.936	-
Coste rotación activos	-444	-3.702	-716	-740	-
Ajustes de consolidación	-	-2.714	-	-	-
Resultado rotación activos	2.419	8.635	2.689	5.196	-
Resultado de explotación actividad de Inv. Inmobiliarias	5.839	13.539	7.983	12.254	8.419
% Margen de explotación arrendamiento	41,51%*	47,49%*	45,76%	52,48%	57,34%

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

El Resultado de Explotación de la actividad de inversiones inmobiliarias se ha situado en 5.839 miles de euros, frente a 13.539 miles de euros del ejercicio anterior. Este decremento del resultado se explica en gran medida por la menor cifra obtenida por resultado de rotación de activos.

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

Actividad de arrendamiento por tipo de inmueble



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

INGRESOS POR TIPO DE INMUEBLE

Importe expresado en miles de EUROS	Ingresos arrendamiento
Oficinas y plazas de aparcamiento vinculadas	6.685
Locales comerciales y anexos	3.030
Varios	771
Cifra de negocio	10.486
Gastos repercutidos a arrendatarios	421
Total Ingresos por arrendamiento	10.907

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 1.033 miles de euros.

III.- Grupo Insur

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

Como consecuencia de ello se han realizado las siguientes actuaciones:

- Constitución de la sociedad IDS Construcción y Desarrollos, íntegramente participada por Inmobiliaria del Sur, S.A., con el fin de aglutinar en la misma la totalidad de la actividad de construcción del Grupo.
- Absorción de las participadas Viasur Soluciones Inmobiliarias y Bellasur Patrimonial por parte de Insur Promoción (anteriormente denominada IDS Residencial).
- Ampliación de capital no dineraria en la participada 100% Insur Promoción Integral (anteriormente denominada IDS Residencial) mediante la aportación de todas las participaciones financieras en negocios conjuntos y empresas asociadas cuya actividad es la promoción inmobiliaria y varios solares. El objetivo es que esta sociedad desarrolle paulatinamente la totalidad de la actividad de promoción del Grupo.

INMOBILIARIA DEL SUR S.A.



Las sociedades participadas del Grupo desarrollan las siguientes actividades:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IDS Palmera Residencial, S.A., constituida en el ejercicio 2014 y participada en un 50%, siendo los otros accionistas, Azevrec, S.A. con un 25% y Gestafin Global Investment S.L., con el restante 25%. Su actividad es la construcción, comercialización, venta y entrega de una promoción que se desarrollará en varias fases, con una edificabilidad de 26.016 m² y 170 viviendas en Sevilla capital.

IDS Residencial Los Monteros, S.A. constituida en el ejercicio 2015 y participada en un 50%, siendo los otros accionistas Bon Natura S.A. en un 10% y Gestafin Global Investment S.L. con el 40% restante. Su actividad es la construcción, comercialización, venta y entrega de varias promociones inmobiliarias en Marbella (Málaga), con una edificabilidad de 55.857 m² para un total previsto de 312 viviendas.

Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L., constituida en el ejercicio 2015 y participada en un 50%, siendo el otro socio Anida Operaciones Singulares, S.A.U., del Grupo BBVA. Su actividad es la construcción, comercialización, venta y entrega de viviendas en Andalucía, principalmente en el sector Entrenúcleos de

Dos Hermanas (Sevilla), para el desarrollo en sucesivas etapas de hasta 2.434 viviendas, con una edificabilidad total 292.726 m2.

IDS Madrid Manzanares, S.A. constituida en el ejercicio 2016 y participada en un 50%, siendo los otros accionistas Bon Natura, S.A. con un 10% y Gestafin Global Investment S.L. con el 40% restante. Su actividad es la construcción, comercialización y venta de un Parque Empresarial de 27.000 m² de techo a desarrollar sobre un solar en Madrid capital.

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

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

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

IV.- Situación Financiera y estructura de la financiación.

a) Situación financiera.

Ante los síntomas de mejora que presenta el mercado inmobiliario y la tendencia a la normalización del crédito al sector, el Grupo está obteniendo la financiación necesaria para el desarrollo de sus operaciones y la ejecución de los proyectos de su nuevo Plan Estratégico 2016/2020.

En este sentido es preciso destacar las siguientes circunstancias:

1º.- El Grupo presenta un ratio entre deuda financiera neta y valor de sus activos (LTV), que se sitúa en el 42,1% y que descendería hasta el 39,6% si consideramos las inversiones realizadas en sociedades del grupo cuya actividad es la de promoción inmobiliaria y se integran por el método de puesta en equivalencia (28.415 miles de euros).

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

- 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 167.397 miles de euros
- Dispone de terrenos, solares, promociones en curso y terminadas, con un valor de coste, neto de deterioros, por importe de 37.253 miles de euros, que no tienen ningún tipo de financiación asociada.
- Mantiene libre de cargas y gravámenes 84.116 miles de euros, el 28,15% del valor razonable de sus activos inmobiliarios destinados a arrendamiento y uso propio, valorados a 31 de diciembre de 2016 por la firma CBRE Valuation Advisory, S.A. en 298.815 miles de euros.

3º.- El Grupo cuenta con una importante capacidad de generación de recursos. El Ebitda obtenido en el ejercicio 2016 asciende a 14.468 miles de euros, a pesar de que el relanzamiento de la actividad de promoción aún no ha tenido un efecto significativo en el mismo debido al período de maduración de las promociones inmobiliarias.

4º.- El Grupo presenta un adecuado grado de liquidez.

A pesar de los fondos destinados a la compra de nuevos solares y otras inversiones, por importe de 36.599 miles de euros, el Grupo ha cerrado el ejercicio con una posición de liquidez de 14.796 miles de euros, lo que representa un decremento del 38,28% sobre la posición de liquidez al cierre del ejercicio 2015.

b) Estructura financiera.

A 31 de diciembre de 2016, fecha de cierre del ejercicio, el Grupo presenta una adecuada estructura financiera, con un mix entre deuda financiera a corto y largo plazo del 10,2 y 89,8%, respectivamente, estando más de un 60% de la deuda financiera a largo plazo contratada a plazos entre 15 y 20 años.

La estructura financiera del Grupo es la siguiente:

ESTRUCTURA DE FINANCIACIÓN

Importes expresados en Miles de Euros	2016	%	2015	%	2014	%	2013*	%	2012*	%
Patrimonio Neto	80.440	32,18%	78.411	31,59%	75.587	31,59%	73.375	30,67%	71.154	28,77%
Deuda Financiera largo plazo	183.505	67,96%	181.177	68,66%	178.309	68,66%	178.644	68,25%	175.085	70,80%
Deuda Financiera corto plazo	20.853	7,72%	14.377	8,40%	21.815	8,40%	19.656	6,18%	18.316	7,41%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	14.796	5,48%	23.975	6,16%	16.000	6,16%	12.700	5,09%	13.500	5,46%
Deuda Financiera neta total	189.562	70,21%	171.579	70,90%	184.124	70,90%	185.600	1	179.900	72,75%
TOTAL	270.002		249.990		259.711		254.619		247.291	

El ratio entre fondos propios y total de activos es del 23,77%, aunque mejoraría considerablemente si se incluyeran en aquéllos las plusvalías latentes 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 (298.815 miles de euros) y el importe por el que figuran contabilizadas (133.304 miles de euros). Si considerásemos esas plusvalías latentes, netas de impuestos (25%), en el patrimonio neto, éste ascendería a 205.988 miles de euros, lo que supondría que el 40,73% del balance del Grupo estaría financiado con recursos propios.

V.- La acción de Inmobiliaria del Sur.

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

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

La cotización de la acción, al cierre del ejercicio 2016 se situó en 7,91 euros, siendo la cotización media de la acción en el último trimestre de 2016 de 8,29 euros. La capitalización bursátil de la sociedad, a 31 de diciembre de 2016, se sitúa en 134.247 miles de euros. El volumen de títulos negociados durante el ejercicio 2016 fue de 910 miles de títulos y un volumen de negociación de 7.437 miles de euros. Con respecto al ejercicio 2015 el decremento en títulos negociado ha sido del 29,6% y en relación al efectivo negociado del 39,6%.

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

AUTOCARTERA DE INMOBILIARIA DEL SUR Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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

El Grupo Insur no ha incurrido en ningún tipo de inversión en investigación y desarrollo (I+D) durante el ejercicio 2016.

No se han producido hechos significativos tras el cierre del ejercicio.

VII.- Información sobre el Periodo Medio de Pago a Proveedores.

La disposición final segunda de la ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, modifica la disposición adicional tercera de la ley 15/2010, del 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, del 29 de diciembre, por la que se establecen

medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, para requerir que todas las sociedades mercantiles incluyan de forma expresa su período medio de pago a proveedores. Con este objetivo el Instituto de Contabilidad y Auditoría de cuentas, en su resolución de 29 de enero de 2016 publicada en el BOE nº 30 de 4 de febrero de 2016, establece el método para el cálculo de período medio de pago a proveedores a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2015.

El deber de información afecta a las operaciones comerciales de pago. Es decir, a los acreedores comerciales incluidos en el correspondiente epígrafe del pasivo corriente del modelo de balance. Por lo tanto, la norma deja fuera de su ámbito objetivo de aplicación a los acreedores o proveedores que no cumplen tal condición para el sujeto deudor que informa, como son los proveedores de inmovilizado o los acreedores por operaciones de arrendamiento financiero.

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

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	49,62	54,22
Ratio de operaciones pagadas	52,79	61,59
Ratio de operaciones pend. de pago	39,95	31,80
	Importe (miles de euros)	Importe (miles de euros)
Total pagos realizados	44.862	21.485
Total pagos pendientes	14.714	7.053

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.

VIII.- Información exigida por el artículo 538 de la Ley de Sociedades de Capital.

Conforme a lo establecido en el artículo 538 de la Ley de Sociedades de Capital se incorpora a este informe de gestión, como sección separada, el Informe Anual de Gobierno Corporativo de Inmobiliaria del Sur, S.A. correspondiente al ejercicio 2016. El citado informe 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	31/12/2016
--	------------

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

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

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

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	37,42%
---	--------

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

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

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

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

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

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

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

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

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

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

Sí

No

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

Sí

No

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

Nada que señalar.

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

Sí

No

Observaciones

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

A fecha de cierre del ejercicio:

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

(*) A través de:

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

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

Explique las variaciones significativas
--

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

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

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

A.9.bis Capital flotante estimado:

	%
Capital Flotante estimado	43,13

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

Sí No

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

Sí No

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

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

Sí No

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

B JUNTA GENERAL

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

Sí No

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

Descripción de las diferencias

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

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

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

Sí No

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

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

Describa las diferencias

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

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

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

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

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

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

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

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

Sí

No

B.6 Apartado derogado.

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

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

C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

C.1 Consejo de administración

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

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5

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

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

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

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

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

CONSEJEROS EJECUTIVOS

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

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

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

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

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

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero:

DON CAYETANO BENAVENT BLANQUET

Perfil:

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

Nombre o denominación del consejero:

DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ

Perfil:

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

Nombre o denominación del consejero:

DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ

Perfil:

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

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

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

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

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

Nada que señalar.

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

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

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

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

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

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada tipología			
	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
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%

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

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

Explicación de las medidas

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

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

Explicación de las medidas

Nos remitimos al apartado C.1.5. anterior.

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

Explicación de los motivos

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

Los motivos de que no existan consejeras son los siguientes:

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

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

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

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

Explicación de las conclusiones

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

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

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

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

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

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

Sí

No

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

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

Nombre o denominación social del consejero:

DON RICARDO PUMAR LOPEZ

Breve descripción:

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

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

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

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

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

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

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

Sí No

Explicación de las reglas

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

C.1.14 Apartado derogado.

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

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

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

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

Nombre o denominación social	Cargo
DON FRANCISCO PUMAR LÓPEZ	DIRECTOR GENERAL

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

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

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

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

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON GREGORIO ARRANZ PUMAR

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

DOÑA CARMEN PUMAR MARIÑO

Descripción relación:

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

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.

Descripción relación:

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

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.

Descripción relación:

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

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.

Descripción relación:

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

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON RICARDO PUMAR LOPEZ

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.

Descripción relación:

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

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON RICARDO PUMAR LOPEZ

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.

Descripción relación:

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

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

Sí

No

Descripción modificaciones

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Descripción modificaciones

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 17. CESE DE CONSEJEROS

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

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

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

Los Consejeros deberán cesar en los casos siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

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

C.1.22 Apartado derogado.

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

Sí

No

En su caso, describa las diferencias.

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

Sí

No

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

Sí

No

Materias en las que existe voto de calidad

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

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

Sí

No

Edad límite presidente:

Edad límite consejero delegado:

Edad límite consejero: 70

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

Sí

No

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sí No

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

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

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

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

Sí No

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

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DON RICARDO ASTORGA MORANO	

C.1.34 Apartado derogado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sí

No

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

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

Sí

No

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

Sí

No

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

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

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

Sí No

Detalle el procedimiento

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

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

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

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

Sí No

Detalle el procedimiento

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

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

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

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

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

Sí No

Explique las reglas

Los consejeros deberán cesar en su cargo en los supuestos en que su permanencia en el Consejo de Administración pueda afectar negativamente al funcionamiento de mismo o al crédito y reputación del mismo o al crédito y reputación de la Sociedad en el mercado, o pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad (artículo 17 del Reglamento del Consejo). Los consejeros deberán informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como investigados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales. Si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por algunos de los delitos señalados en el artículo 213.1 de la LSC, el Consejo examinará si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y de todo ello el Consejo de Administración deberá dar cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

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

Sí No

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

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

Nada que señalar.

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

Número de beneficiarios: 2

Tipo de beneficiario:

Presidente Ejecutivo y Director General

Descripción del Acuerdo:

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

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

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

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

C.2 Comisiones del consejo de administración

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

COMISIÓN DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Categoría
DON CAYETANO BENAVENT BLANQUET	PRESIDENTE	Independiente
DON ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO	VOCAL	Dominical
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	VOCAL	Dominical
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	VOCAL	Independiente
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ	VOCAL	Independiente

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

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

Según establece el artículo 3 FUNCIONES del Reglamento de la Comisión de Auditoría, constituye el ámbito de las funciones de la Comisión:

1. Supervisar la suficiencia, adecuación y eficaz funcionamiento de los sistemas de control interno, de modo que quede asegurada, por un lado, la corrección, fiabilidad, suficiencia y claridad de los estados financieros de la Sociedad y de su Grupo contenidos en las cuentas anuales y en todas las informaciones periódicas suministradas a los organismos reguladores;
2. Vigilar el cumplimiento de la normativa aplicable en asuntos relacionados con la prevención de delitos y el blanqueo de capitales, conductas en los mercados de valores, protección de datos y alcance de las actuaciones del Grupo en materia de competencia, así como que los requerimientos de información o actuación que hicieren los organismos reguladores sobre esas materias son atendidos adecuadamente en tiempo y forma;
3. Asegurarse de que los Códigos Éticos y de Conducta internos y ante los mercados de valores, y las reglas de gobierno corporativo, cumplen las exigencias normativas y son adecuados para la Sociedad, así como velar por su cumplimiento;
4. Supervisar directamente el cumplimiento de la política de control y gestión de riesgos de la Sociedad, financieros y no financieros, a los que se enfrenta la misma.

Las funciones de la Comisión serán ejercidas por ésta respecto a la Sociedad, y a las sociedades participadas de la misma que integran su Grupo de sociedades, de conformidad con lo previsto en el artículo 42 del Código de Comercio.

Las normas de funcionamiento de la Comisión de Auditoría están incluidas en el capítulo IV "Normas de Funcionamiento" del Reglamento de la Comisión de Auditoría. El citado reglamento se puede consultar en la página web de Inmobiliaria del Sur, S.A. (www.grupoinsur.com).

Las principales actuaciones de la Comisión en el ejercicio 2016 se encuentran resumidas en el Informe de Actuación de la Comisión de Auditoría. El citado informe se puede consultar en la página web de Inmobiliaria del Sur, S.A. (www.grupoinsur.com).

Identifique al consejero miembro de la comisión de auditoría que haya sido designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre el número de años que el Presidente de esta comisión lleva en el cargo.

Nombre del consejero con experiencia	DON CAYETANO BENAVENT BLANQUET
Nº de años del presidente en el cargo	2

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

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

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

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

Según establecen los artículos 47 de los Estatutos Sociales y 34 del Reglamento del Consejo de Administración constituyen las competencias mínimas de esta Comisión:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo de Administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido.
- b) Establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo de Administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.
- c) Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento de consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la Junta General.
- d) Informar las propuestas de nombramiento de los restantes consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General.
- e) Informar las propuestas de nombramiento y separación de altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos.
- f) Examinar y organizar la sucesión del presidente del Consejo de Administración y del primer ejecutivo de la Sociedad y, en su caso, formular propuestas al Consejo de Administración para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada.
- g) Proponer al Consejo de Administración la política de retribuciones de los consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones de alta dirección bajo la dependencia directa del Consejo, de comisiones ejecutivas o de consejeros delegados, así como la retribución individual y las demás condiciones contractuales de los consejeros ejecutivos, velando por su observancia.
- h) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad. Revisar la política de remuneraciones aplicadas a los Consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la Sociedad.
- i) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- j) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe sobre remuneraciones de los Consejeros.
- k) Supervisar el cumplimiento de la política de responsabilidad social corporativa.
- l) Supervisar la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.

Las reglas de funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones aparecen en el artículo 34 del Reglamento del Consejo de Administración. El citado reglamento se puede consultar en la página web de Inmobiliaria del Sur, S.A. (www.grupoinsur.com).

Las principales actuaciones de la Comisión en el ejercicio 2016 se encuentran resumidas en el Informe de Actuación de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. El citado informe se puede consultar en la página web de Inmobiliaria del Sur, S.A. (www.grupoinsur.com).

COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES

Nombre	Cargo	Categoría
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	PRESIDENTE	Ejecutivo
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	VOCAL	Dominical
BON NATURA, S.A.	VOCAL	Dominical
INCRECISA, S.L.	VOCAL	Dominical
INVERFASUR, S.L.	VOCAL	Dominical
INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	VOCAL	Dominical
MENEZPLA, S.L.	VOCAL	Dominical
DON PRUDENCIO HOYOS-LIMON PUMAR	VOCAL	Dominical
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	VOCAL	Dominical

% de consejeros ejecutivos	11,11%
% de consejeros dominicales	88,89%
% de consejeros independientes	0,00%
% de otros externos	0,00%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

Según establece el artículo 35 del Reglamento del Consejo de Administración esta Comisión, de carácter consultivo e informativo, tendrá como función emitir informes y propuestas al Consejo de Administración sobre todas aquellas decisiones estratégicas, inversiones y desinversiones que sean de relevancia para la Sociedad o para el grupo, valorando su adecuación al presupuesto y planes estratégicos.

Las reglas de funcionamiento de la Comisión de Estrategia e Inversiones aparecen en el artículo 35 del Reglamento del Consejo de Administración. El citado reglamento se puede consultar en la página web de Inmobiliaria del Sur, S.A. (www.grupoinsur.com).

En cumplimiento de las funciones que tiene encomendadas por el Reglamento del Consejo de Administración, las actuaciones más importantes realizadas por la Comisión de Estrategia e Inversiones durante el ejercicio 2016 han sido las siguientes:

1º.- Análisis y evaluación del presupuesto del ejercicio 2017 y su adecuación al Plan Estratégico 2016-2020 y seguimiento del grado de cumplimiento del ejercicio corriente, proponiendo las medidas correctoras correspondientes.

2º.- Análisis y evaluación de los distintos proyectos de inversión presentados por la Dirección, informando al Consejo sobre su idoneidad y adecuación al Plan Estratégico.

3º.- Análisis y evaluación de las distintas propuestas de constitución de negocios conjuntos con terceros, informando al Consejo sobre su idoneidad y adecuación al Plan Estratégico.

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

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2016		Ejercicio 2015		Ejercicio 2014		Ejercicio 2013	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMISIÓN DE AUDITORÍA	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%

C.2.3 Apartado derogado

C.2.4 Apartado derogado.

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

COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES

Las funciones y reglas de funcionamiento de esta comisión aparecen en el artículo 35 del Reglamento del Consejo de Administración.

No existe un reglamento específico de esta comisión.

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Las funciones y reglas de funcionamiento de esta comisión aparecen reguladas en:

- El artículo 47 de los Estatutos Sociales.
- El artículo 34 del Reglamento del Consejo de Administración.

No existe un reglamento específico de esta comisión.

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

COMISIÓN DE AUDITORÍA

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

- El artículo 46 de los Estatutos Sociales.
- El artículo 33 del Reglamento del Consejo.
- El Reglamento del Comité de Auditoría aprobado por el Consejo de Administración.

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

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

C.2.6 Apartado derogado.

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPU

D.1 Explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

Procedimiento para informar la aprobación de operaciones vinculadas

Conforme establece el artículo 26.e) del Reglamento del Consejo de Administración y el artículo 3.2.(x) d) del Reglamento de la Comisión de Auditoría, se establece un deber de los administradores de abstención en operaciones en las que exista un conflicto de interés y se establece que todas y cada una de las operaciones deben ser analizadas y aprobadas, en su caso, por el Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Auditoría.

En el primer trimestre de 2017 está prevista la aprobación de un específico Reglamento de Control y Publicidad de las Operaciones Vinculadas y otras situaciones de Conflicto de Interés.

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

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

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la parte vinculada	Vínculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)
BON NATURA, S.A.	IDS MADRID MANZANARES, S.A.	SOCIEDAD VINCULADA A UN CONSEJERO DE INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.	Acuerdos de financiación: aportaciones de capital en efectivo o en especie	1.600

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

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

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

0 (en miles de Euros).

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

Los mecanismos establecidos se encuentran recogidos en el artículo 6.4 del Código Ético de Conducta. Para el caso de administradores es de especial importancia el artículo 26.e) del Reglamento del Consejo de Administración.

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

Sí

No

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedad filial cotizada

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

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

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

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés

E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de materia fiscal.

La Sociedad cuenta con las siguientes herramientas de gestión de riesgos:

1. Procedimientos de las áreas clave del negocio: se dispone de un mapa de procesos que organiza o clasifica los mismos en:
 1. Procesos estratégicos y de cumplimiento.
 2. Procesos operativos.
 3. Procesos de apoyo.
2. Mapa de riesgos: con la identificación de:
 1. Riesgos de cumplimiento
 2. Riesgos estratégicos.
 3. Riesgos operativos.
 4. Riesgos financieros.

Para cada proceso definido se han identificado y descrito los principales riesgos que asume la Sociedad, sus causas y consecuencias, así como las herramientas y controles para evitar o mitigar sus efectos. El mapa de riesgos también asigna un responsable del control de cada uno de los riesgos, los controles existentes así como establece un plan de respuesta al riesgo.

Los riesgos se clasifican según su probabilidad de ocurrencia y la gravedad de sus consecuencias en tres niveles.

Se incluyen en el sistema de gestión de riesgos, entre otros, los procesos de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, prevención de riesgos penales, protección de datos y seguridad informática.

Como procesos operativos se agrupan en función de las líneas de negocio que actualmente desarrolla la Sociedad: gestión de promociones, gestión del patrimonio, gestión de parkings y construcción, identificando procesos concretos y riesgos específicos para cada una de ellas.

Como procesos de apoyo destacan, entre otros, la gestión financiera y administrativa, que incluye la gestión de riesgos fiscales, la gestión de personas y lo relacionado con la política de calidad de la Sociedad.

Para el control de los riesgos la Sociedad tiene establecidos diversos sistemas de identificación y evaluación de los mismos basados principalmente en la segregación de funciones y la política de apoderamientos. Como más significativos y siguiendo el orden de los órganos de gestión y administración y departamentos que efectúan dicho control y evaluación de los riesgos, pueden citarse los siguientes:

Funciones a cargo del Consejo de Administración: tiene encomendadas en exclusiva las siguientes funciones (recogidas en el Reglamento del Consejo de Administración):

- La fijación de las políticas generales de la Sociedad y particulares de cada actividad que desarrolla.
- La aprobación del Plan Estratégico, con vigencia de cinco años, que establece los objetivos de crecimiento de la compañía en todas sus actividades durante el período de vigencia.
- La aprobación del Presupuesto Anual, ajustado al Plan Estratégico, y su seguimiento mes a mes para evitar desviaciones y, si las hay, conocer las causas que las motivan y adoptar a tiempo las medidas correctoras que procedan.
- La aprobación de todas las operaciones de compra de bienes inmuebles, especialmente suelos y solares, cuyo precio o valor exceda de un millón de euros, previo informe de la Comisión de Estrategia e Inversiones, excepto para el supuesto en el que se trate de un activo esencial conforme a lo establecido en el artículo 160, f) de la Ley de Sociedades de Capital en cuyo caso deberá ser acordada la operación por la Junta General.
- La aprobación de la venta y gravamen de los bienes inmuebles que constituyen las inversiones inmobiliarias, cuya cuantía exceda de un millón de euros.
- La autorización de todas las operaciones de crédito o préstamo, cuya cuantía exceda de un millón de euros.
- La aprobación de los contratos de ejecución de obras cuando su cuantía exceda de un millón de euros.
- La vigilancia periódica de la situación financiera.

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

- a) Planificación estratégica.
- b) Inversiones.
- c) Rotación de activos.
- d) Sistemas de información y reporting.
- e) Aspectos clave en la gestión de promociones.
- f) Confidencialidad de las operaciones.
- g) Situación financiera.

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

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

Funciones a cargo de la Comisión de Auditoría:

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

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

El diseño e implementación del Sistema de Gestión de Riesgos es responsabilidad del Consejo de Administración, con el apoyo de la Comisión de Auditoría.

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

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

El Mapa de Riesgos clasifica los riesgos identificados por la Sociedad para la consecución de sus objetivos en:

1. Riesgos de incumplimiento: principalmente los derivados del incumplimiento de normativa de carácter específico: protección de datos, mercado de valores, prevención del blanqueo de capitales, fiscales y urbanísticos.
2. Riesgos estratégicos: principalmente los derivados de los procesos de inversión y desinversión de activos y diseño de los productos.
3. Riesgos operativos: especialmente los relacionados con la comercialización de los productos, el control de la seguridad en la obra y la gestión de personas.
4. Riesgos financieros: especialmente los derivados de no lograr la financiación para los proyectos, el no aseguramiento de los riesgos asociados a la construcción y de los activos, el no mantenimiento de niveles preestablecidos de endeudamiento y liquidez y los derivados de la evolución del mercado de los tipos de interés. Se incluye aquí el riesgo fiscal por errores en las autoliquidaciones.

E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal.

El Plan Estratégico y el Presupuesto de la Sociedad establecen límites para el conjunto de operaciones y riesgos asumidos por la Sociedad. Adicionalmente el tamaño de la Sociedad y las características y la forma de realizar su negocio permiten que todas las operaciones de inversión, desinversión y financiación sean analizadas individualmente por el Consejo de Administración y las Comisiones correspondientes, por lo que el nivel de riesgo asumido es evaluado constantemente por el Consejo de Administración. La fiscalidad de todas las operaciones que se consideran relevantes por su complejidad o cuantía se analizan con el apoyo del asesor fiscal de la Sociedad en el seno de la Comisión de Auditoría antes de su aprobación, en su caso, por el Consejo de Administración.

E.5 Indique qué riesgos, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio.

Durante el ejercicio 2016 no se han materializado riesgos que por su cuantía hayan afectado significativamente a la consecución de los objetivos de la Compañía.

La Inspección de Tributos del Estado ha efectuado una comprobación de los Impuestos de Sociedades e IVA de los ejercicios sociales 2013 y 2014, con un resultado favorable, sin exigencias de cuotas adicionales por ninguno de los dos tributos a las autoliquidadas por la Sociedad.

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

El Mapa de Riesgos establece un plan de respuesta específico para cada riesgo en el caso de materializarse. En general el plan de respuesta comprende un análisis de las causas y una o varias acciones a acometer de forma que se mitiguen o anulen en función de cada riesgo.

En el ejercicio 2016 se ha aprobado un Plan de supervisión del Sistema de Gestión de Riesgos desarrollado por el Departamento de Organización y Control Interno.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 46 de los Estatutos Sociales y el artículo 33 del Reglamento del Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría tiene entre sus funciones la de supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y los sistemas de gestión, así como discutir con los auditores de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 n) de los Estatutos Sociales y en el artículo 7 del Reglamento del Consejo de Administración, entre el conjunto de funciones a desarrollar por el Consejo destaca la función general de supervisión, que el Consejo asume y ejercita directamente, sin posibilidad de delegar las facultades que esta función comporta y, en particular la implantación y seguimiento de los sistemas de control interno. Concretamente, ya se ha aprobado una Política Fiscal Corporativa.

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

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

F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

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

El Reglamento del Consejo de Administración, en su Capítulo II. Competencias del Consejo de Administración, destaca en el artículo 7 la función general de supervisión, que el Consejo asume y ejercita directamente, sin posibilidad de delegar las facultades que esta función comporta. En particular se establece la facultad de la identificación de los principales riesgos de la Sociedad y en especial la implantación y seguimiento de los sistemas de control interno y de información adecuados, en los que se incluye el SCIIF.

Así mismo, en su Capítulo VIII. Comisiones del Consejo de Administración, el artículo 33-Comisión de Auditoría, define a esta comisión como el órgano encargado de asistir al Consejo de Administración en sus funciones de supervisión de los estados financieros y de las informaciones periódicas suministradas a los organismos reguladores y en sus funciones de control, identificando entre sus competencias, la de supervisar la eficacia del control interno de la sociedad y supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva.

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

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

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

La estructura organizativa del Grupo ha sido aprobada por el Consejo de Administración a propuesta del Director General. Existe un organigrama de la Sociedad publicado en la Intranet y un Manual de Procedimientos, donde están claramente definidos los roles y responsabilidades de los directores de departamento y directores de línea de negocio.

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

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

Adicionalmente en 2015 se configuró un sistema de órganos de control en diversas materias (prevención de delitos, blanqueo de capitales y conductas en el Mercado de Valores), perfeccionándose la existencia de un canal de denuncias para estas cuestiones.

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

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

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

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

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

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

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

- Si el proceso existe y está documentado.

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

El Manual de Políticas Contables aprobado por el Consejo de Administración incluye la política de revisión y control de la información sobre el perímetro de consolidación, que contempla, entre otros aspectos, la revisión periódica del perímetro de consolidación y los principales cambios acontecidos. Operativamente, el proceso de gestión financiera y administrativa incluye un apartado de fijación y revisión del perímetro de consolidación que es revisado anualmente y cuando se producen cambios normativos que afecten al mismo.

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

Como parte de las actividades dirigidas a la mejora del SCIIF se han documentado las actividades de control que ya operan para cubrir todos los objetivos de la información financiera. En este sentido el Mapa de riesgos incluye una columna en la que se detalla qué objetivos de la información financiera se están cubriendo con las actividades de control y otra columna en la que se detalla si existe riesgo de fraude.

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

Como parte de las actividades dirigidas a la mejora del SCIIF se han documentado las actividades de control que ya operan para cubrir todos los objetivos de la información financiera. En este sentido el Mapa de Riesgos incluye una columna en la que se detalla qué objetivos de la información financiera se están cubriendo con las actividades de control y otra columna en la que se detalla si existe riesgo de fraude.

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

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

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

En la fase de diseño del SCIIF se realizó un análisis de los efectos que pueden tener en los estados financieros diferentes tipos de riesgos del negocio distintos de los directamente relacionados con el proceso de preparación y aprobación de la información financiera. Todos estos riesgos se han plasmado en el Mapa de Riesgos que se aprobó en el ejercicio 2015.

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

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

F.3 Actividades de control

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

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

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

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

Todas las descripciones de procesos, los riesgos posibles y controles existentes han sido validados por los responsables de los procesos. Cada proceso tiene uno o varios responsables del cumplimiento de los procedimientos aprobados y de comunicar cualquier cambio en los mismos que pudiera afectar al diseño o al cumplimiento de los controles identificados para detectar y mitigar los riesgos previstos para cada proceso.

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

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

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

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

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

F.4 Información y comunicación

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

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

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

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

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

La Sociedad cuenta con un Sistema Integral de Gestión (ERP) desde el cual se realiza el registro de las operaciones y la elaboración de la información financiera de todas las empresas del Grupo.

El Sistema de Gestión de la Calidad recoge una serie de indicadores establecidos para el control de la función financiera y el correcto funcionamiento del Sistema Interno de Gestión, que garantice la integridad de la información financiera.

F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

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

En atención al tamaño de la Sociedad, no se dispone de un Departamento de Auditoría Interna si bien en el ejercicio 2015 se incorporó a la estructura organizativa un departamento de Organización y Control Interno que asume, junto con la Dirección Financiera, entre sus competencias el apoyo a la Comisión de Auditoría en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF.

Según lo establecido en el artículo 3 de su Reglamento, la Comisión de Auditoría tiene entre sus funciones las siguientes:

- Supervisar la suficiencia, adecuación y eficaz funcionamiento de los sistemas de control interno, de modo que quede asegurada, por un lado la corrección, fiabilidad, suficiencia y claridad de los estados financieros de la Sociedad y de su Grupo contenidos en las Cuentas Anuales y en todas las informaciones periódicas suministradas a los organismos reguladores.

• Supervisar directamente el cumplimiento de la política de control y gestión de riesgos de la Sociedad, financieros y no financieros, a los que se enfrenta la misma.

Durante el ejercicio 2016 la Comisión de Auditoría ha realizado un seguimiento de las actividades desarrolladas por la Dirección Financiera; y el Departamento de Organización y Control Interno respecto a la elaboración del Manual de Funciones del Comité de Dirección.

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

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

Se ha desarrollado el mecanismo anterior con los Auditores de la Sociedad. Así se recoge en el Reglamento de la Comisión de Auditoría, que prevé entre las funciones de la misma "Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría, todo ello sin quebrantar su independencia. A tales efectos, y en su caso, podrán presentar recomendaciones o propuestas al órgano de administración y el correspondiente plazo para su seguimiento" (artículo 3.2. (ii)).

Asimismo, en el Reglamento del Consejo de Administración, se regula expresamente, la relación de éste órgano con los auditores:

El artículo 39. Relaciones con los auditores del Reglamento del Consejo establece que el Consejo directamente o a través de la Comisión de Auditoría establecerá una relación de carácter objetivo, profesional y continuo con el Auditor externo de la Sociedad nombrado por la Junta General, respetará la independencia del mismo y dispondrá que se le facilite toda la información necesaria.

El Reglamento de la Comisión de Auditoría en el apartado II. Objeto y Funciones, artículo 3º establece que es competencia del mismo discutir con los auditores de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.

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

F.6 Otra información relevante

Nada que señalar.

F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

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

La información del SCIIF no ha sido sometida a revisión por parte del auditor externo, si bien en su trabajo de auditoría de las Cuentas Anuales incluyen trabajos de revisión de algunos aspectos del SCIIF conforme a lo establecido en las Normas Técnicas de Auditoría .

G GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

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

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado

en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

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

Cumple

Explique

Los Estatutos de la Sociedad no prevén límites al número de votos que puede emitir un mismo accionista.

No obstante lo anterior, el artículo 25 de los Estatutos prevé restricciones que pueden suponer, para los adquirentes de acciones, una dificultad para la toma de control de la Sociedad.

El referido precepto estatutario exige un quorum de asistencia reforzado del 75% del capital social suscrito con derecho de voto en primera convocatoria y del 50% en segunda para que la Junta General pueda acordar válidamente el aumento o reducción de capital, cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones convertibles en acciones o de obligaciones que den derecho a participar en las ganancias sociales, la supresión o limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio al extranjero.

Estas limitaciones fueron aprobadas en la Junta General de Accionistas celebrada el día 30 de junio de 1990; modificadas en la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el día 28 de mayo de 2011; e incorporadas al Texto Refundido de los Estatutos Sociales aprobado por la Junta General de Accionistas celebrada el 9 de mayo de 2015.

Asimismo, tras la aprobación del Texto refundido de los estatutos sociales por la Junta General Ordinaria de 9 de mayo de 2015, se han suprimido las mayorías reforzadas antes previstas estatutariamente para el nombramiento de consejeros, así como la exigencia de una antigüedad mínima como accionista para acceder al cargo.

La Junta General Ordinaria de la Sociedad, celebrada el 9 de abril de 2016, acordó, en relación a la emisión de obligaciones, que sólo se requeriría el quorum de asistencia reforzado para la emisión de obligaciones convertibles en acciones o de obligaciones que den derecho a participar en las ganancias sociales, siendo, en los demás casos, relativos a la emisión y admisión a negociación de obligaciones, así como el otorgamiento de garantías de la emisión de obligaciones, competencia del Consejo de Administración.

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

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo.

b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.

b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

En la Junta General Ordinaria celebrada el 9 de abril de 2016 se sometieron a aprobación, previa lectura y explicación verbal del Secretario del Consejo de Administración, las modificaciones introducidas en los Estatutos Sociales para incorporar recomendaciones contenidas en el Código de Buen Gobierno Corporativo. Asimismo, se informó sobre las modificaciones introducidas en el Reglamento del Consejo de Administración con la misma finalidad.

No se informó con detalle de los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones. No obstante, está previsto mejorar esta información en el ejercicio 2017.

4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.

Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

- a) Informe sobre la independencia del auditor.
- b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.
- c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.
- d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Cumple

Explique

Toda la documentación fue publicada con la debida antelación a la celebración de la Junta General Ordinaria del 9 de abril de 2016, que contó con la asistencia, entre presente y representado, del 83,49% del capital social de la compañía. El alto porcentaje de asistencia, que históricamente se mantiene, ha hecho que la retransmisión de la Junta General Ordinaria en directo no se considere necesario.

8. Que la comisión de auditoría vele porque el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general de accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan salvedades, tanto el presidente de la comisión de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

- a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.
- b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.
- c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.
- d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple Cumple parcialmente Explique

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple Explique

14. Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:

- a) Sea concreta y verificable.
- b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.
- c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

Que el resultado del análisis previo de las necesidades del consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

El Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones han tenido como política general de selección de consejeros independientes realizar un análisis previo de las necesidades del consejo de administración y ha tenido como objetivo favorecer la diversidad de conocimientos, experiencia y género. En relación con la selección de consejeros dominicales, el Presidente del Consejo de Administración, a instancias de la comisión de Nombramientos y Retribuciones, se ha dirigido por escrito a los accionistas significativos para que ante las posibles renovaciones consideren las competencias y preparación necesarias para desempeñar la función de administrador de la Sociedad, e igualmente que efectúen una búsqueda activa, decidida y comprometida para identificar miembros del género femenino con las características profesionales y personales requeridas para ser nombradas consejeras de la Sociedad.

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no existan vínculos entre sí.

Cumple

Explique

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple

Explique

En la actualidad la sociedad tiene solo 3 consejeros independientes y por tanto no llega al tercio del total (5/15) que el Código recomienda para las sociedades que, como ocurre en Inmobiliaria del Sur, S.A., no tienen elevada capitalización. Se trata de una realidad que viene de antiguo, que es analizada en profundidad todos los años tanto por la Comisión de Nombramientos como por el Consejo de Administración, y que por su propia naturaleza (se asienta en la misma estructura de propiedad de la sociedad) no es susceptible de cambiarse de forma voluntarista. No obstante, en la estructura de gobierno corporativo hay que resaltar la presencia de seis consejeros dominicales, que aunque minoritarios representan como tales participaciones que se sitúan entre el 3,00% y el 8,11%. Estos consejeros no tienen ninguno vínculo ni familiar ni de ningún otro tipo entre sí y además representan en la mayoría de los casos a grupos vinculados a la Sociedad desde hace muchos años, existiendo siempre una vocación de permanencia a largo plazo. En especial no tienen absolutamente ninguna vinculación ni con el único consejero ejecutivo (el Presidente de la Compañía) ni con el resto de los dominicales (8) que si tienen vínculos familiares entre sí pero sin llegar a darse ninguna forma de concertación entre todos ellos. Estos seis consejeros, aunque obviamente no son independientes tal como legalmente está definido el término, cumplen una función parecida a la de estos en defensa del accionariado disperso ("free float"). Su naturaleza de minoritarios, la no vinculación entre ellos y su vocación de propietarios estables, hace que su actuación como consejeros esté inspirada siempre en la defensa de los intereses a largo plazo de la sociedad y realicen un control independiente, intenso y eficaz de la gestión de INSUR. Hay por tanto una clara convergencia

entre los interés de los accionistas que integran el capital disperso y estos consejeros, y la defensa del interés social está siempre salvaguardada.

Hay que destacar que estos 6 consejeros sumados a los 3 independientes representan una amplísima mayoría del Consejo y su porcentaje excede holgadamente del que actualmente representa el "free float" (31,97 %). Como no podía ser de otra forma también tienen una clara presencia mayoritaria en las comisiones de control.

El Consejo cree que la no aplicación de la recomendación 17 del Código no impide el gobierno eficaz de la Compañía, habiéndose dotado la sociedad de soluciones alternativas. Hay que recordar aquí que la propia Recomendación de la Comisión Europea de 9 de abril de 2014 sobre la calidad de la información presentada en relación con la "gobernanza empresarial" justifica el no seguir en ciertos casos las recomendaciones del código de aplicación, siempre que se dé un cabal cumplimiento del principio de "cumplir o explicar".

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico.
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

La Sociedad incluye en su página web corporativa toda la información que, sobre los Consejeros, incluye esta recomendación, excepto la indicada en el apartado b) de la misma para los casos en que un consejero pertenece al consejo de otra sociedad cuando se trata de sociedades no cotizadas y de reducida dimensión que, en general, son sociedades familiares de carácter patrimonial que desarrollan actividades profesionales/empresariales sin interferencia en las actividades sociales.

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio

en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengan propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple

Explique

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Y que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la legislación societaria, el consejo de administración examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo de administración dé cuenta, de forma razonada, en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple Cumple parcialmente Explique

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple Cumple parcialmente Explique

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple Explique No aplicable

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple Cumple parcialmente Explique

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple Cumple parcialmente Explique

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple Explique

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
- b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
- c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
- d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
- e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

El Consejo de Administración de la Sociedad ha evaluado el funcionamiento de las Comisiones de Auditoría, de Nombramientos y Retribuciones y de Estrategia e Inversiones, previo informe de éstas, según sus competencias, y dentro de los miembros del Consejo de Administración, se ha evaluado a los Presidentes de la Comisión de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, Presidente ejecutivo, Vicepresidente del Consejo y Consejero Coordinador. Y, en la sesión de febrero, la autoevaluación del Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones, analizadas las características de la Sociedad, ha considerado, en principio, que dada las dimensiones de la misma no se requiere auxilio externo para la realización de la evaluación de sus órganos sociales.

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

39. Que los miembros de la comisión de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple Cumple parcialmente Explique

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple Cumple parcialmente Explique

Actualmente, por la dimensión de la sociedad, no existe una unidad de auditoría interna.

Durante el ejercicio 2015 la sociedad configuró un área de organización y control interno, con un responsable, que tiene encomendadas unas funciones en relación con el control del negocio (entre las que se encuentran el seguimiento en el cumplimiento de los procedimientos, formación en su uso, mejora y unificación de éstos y aprovechamiento y mejora de los sistemas informáticos) y funciones de cumplimiento normativo (blanqueo de capitales, Código Ético de Conducta, prevención de riesgos penales y Reglamento Interno de Conducta en Materias relativas a los Mercados de Valores). Este área, actualmente, continúa vigente y en funcionamiento habiéndose realizado una destacada labor en el ejercicio 2016.

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

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

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2. En relación con el auditor externo:

- a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.

- b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
- c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
- d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
- e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

Los Estatutos Sociales, el Reglamento del Consejo de Administración y el Reglamento de la Comisión de Auditoría contemplan como funciones de la Comisión de Auditoría todas las anteriores a excepción de la prevista en el apartado 1.b) como consecuencia de la inexistencia, por razones de dimensión de la sociedad, de una unidad formal que asuma la función de auditoría interna.

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifiquen, gestionen, y cuantifiquen adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.

- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple Cumple parcialmente Explique

La Sociedad cuenta con los siguientes órganos de control interno del Grupo INSUR: el Órgano de Control y Seguimiento del Reglamento Interno de Conducta en Materias Relativas a los Mercados de Valores, el Órgano de Control y Seguimiento en Materia de Prevención de Riesgos Penales y el Órgano de Control y Seguimiento en Materia de Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo.

El Consejo de Administración aprobó en 2015 un mapa de riesgos, a propuesta de la Comisión de Auditoría, habiéndose, durante el ejercicio 2015, establecido indicadores de riesgos y un sistema de reporte al respecto, que serán objeto de precisión en 2017.

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple Cumple parcialmente Explique

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple Explique No aplicable

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple Cumple parcialmente Explique

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:

a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.

b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.

c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.

d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.

e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:

a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.

b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.

c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.

d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.

e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.

f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.

g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa –incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.

h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:

- a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.
- b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.
- c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.
- d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.
- e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.
- f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

Se ha aprobado una Política de Responsabilidad Social Corporativa y un Plan de Acción, estando previsto que, la Sociedad, informe, sobre este asunto, en un documento separado o en el Informe de Gestión en el ejercicio 2017.

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple

Explique

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

La retribución variable de los miembros del Consejo de Administración recogida en el artículo 51 de los Estatutos Sociales, consistente en una participación del 3,5% de los beneficios consolidados después de impuestos, una vez cubiertas las atenciones de la reserva legal y de haberse reconocido a los accionistas un dividendo del 4%, no supone un potencial conflicto de interés, dada la composición

del Consejo, con una gran mayoría de consejeros dominicales, que pudiera condicionar a los consejeros externos cuando tengan que enjuiciar prácticas contables y otro tipo de decisiones que pudieran alterar los resultados inmediatos de la sociedad.

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

El pago del variable anual, que esta referenciado al resultado anual consolidado después de impuestos, se efectúa una vez que las cuentas anuales individuales y consolidadas han sido auditadas sin salvedades, y la Junta General Ordinaria las ha aprobado. Por otra parte, en relación con el variable a largo plazo, es preciso indicar que una vez que la Junta General Ordinaria a celebrar en 2017 apruebe la modificación de la política de remuneraciones de los consejeros del periodo 2015/2017, y la consecuente modificación de estatutos, la retribución variable a largo plazo del Presidente y primer ejecutivo, consistente en la entrega de acciones, si procediese, vinculada al variable a largo plazo establecido en relación con el desarrollo del Plan Estratégico 2016/2020, al igual que para el resto de los altos directivos a los que afecta este variable a largo plazo, no se efectuará hasta que estén formuladas y aprobadas las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020, de forma que se puedan evaluar los distintos parámetros establecidos en relación con el desempeño acumulado en el periodo 2016/2020.

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

Los acuerdos contractuales son anteriores a la fecha de publicación del Nuevo Código de Buen Gobierno Corporativo, por ello no recogen el contenido de esta Recomendación que, no obstante, será tomada en cuenta en la adaptación del contrato del Presidente Ejecutivo tras la aprobación de la modificación de la Política de Remuneraciones en la Junta General Ordinaria de la Sociedad de 2017.

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

H OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

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

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

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

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

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

NOTA AL APARTADO A.2.

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

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

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

NOTA AL APARTADO A.3.

No se incluye en este porcentaje de este apartado la participación significativa del 8,98% que titula Explotaciones El Cerro, S.A., que en su día propuso a, junto a otros accionistas, a varios consejeros, la participación significativa del 3,81% que titula Doña Carmen Pumar Mariño, que en su día propuso el nombramiento, junto a Explotaciones El Cerro, S.A., del consejero Don Gregorio Arranz Pumar, la participación del 4,36% de los hermanos Granell Balén que en su día propusieron el nombramiento del consejero Don

Salvador Granell Balén y la participación del 3,00% de la familia Fernández Romero que en su día propusieron el nombramiento de Don Andrés Claudio Fernández Romero.

Adicionalmente, otros accionistas significativos vinculados familiarmente a determinados consejeros mantienen una participación global del 6,78%.

NOTA AL APARTADO A.5.

No existen relaciones de índole comercial, contractual o societaria entre los titulares de participaciones significativas y la Sociedad o su Grupo, con independencia de los accionistas con participaciones significativas que ostentan cargos de consejeros en la Sociedad y en sociedades de su Grupo.

NOTA AL APARTADO A.9.bis.

El capital flotante que figura en este apartado (43,13%) incluye 1.892.955 acciones pertenecientes a accionistas no significativos que han propuesto el nombramiento de consejeros dominicales. Teniendo en cuenta estas acciones el capital flotante es del 31,97%.

NOTA AL APARTADO C.1.3.

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

1) Don Prudencio Hoyos-Limón Pumar: este consejero ha sido propuesto por Explotaciones El Cerro, S.A., Doña Gloria Pumar Mariño y Hnos. Hoyos-Limón Pumar.

2) Don Augusto Sequeiros Pumar: este consejero ha sido propuesto por Explotaciones El Cerro, S.A., Doña María Pumar Mariño y Agusma 2005, S.L.

3) Don Salvador Granell Balén: este consejero ha sido propuesto por Doña María Victoria Balén Bejarano, Doña María Jesús Granell Balén, Don José María Granell Balén, Doña María Victoria Granell Balén, Don Jaime Granell Balén, Don Ignacio Granell Balén, Doña Fátima Granell Balén y Don Salvador Granell Viñoles.

4) Don Andrés Claudio Fernández Romero: este consejero ha sido propuesto por Don Carlos Fernández González, Doña María Blanca Romero Tejero, Don Claudio Fernández Romero, Doña Blanca Fernández Romero, Don Javier Fernández Romero, Don Carlos Fernández Romero y Mediación Bursátil, S.V.B., S.A..

5) Don Gregorio Arranz Pumar: este consejero ha sido propuesto por Explotaciones El Cerro, S.A. y Doña Carmen Pumar Mariño.

6) Don José Manuel Pumar López: este consejero ha sido propuesto por Explotaciones El Cerro, S.A. e Inversiones Agrícolas, Industriales y Comerciales, S.L..

NOTA AL APARTADO C.1.10.

Aunque el artículo 41º de los Estatutos Sociales permite la existencia de uno o más Consejeros Delegados, en la actualidad no se encuentra designado este cargo.

NOTA AL APARTADO C.1.15.

La remuneración que aparece recogida en el apartado "Remuneración del Consejo de Administración" por importe de 680 miles de euros se corresponde a:

(i) La remuneración por importe de 219 miles de euros correspondiente al Presidente del Consejo por el desempeño de sus funciones como Consejero Ejecutivo.

(ii) La participación del Consejo en beneficios por importe de 137 miles de euros, conforme a lo establecido en el artículo 51 de los Estatutos Sociales.

(iii) La retribución fija a determinados consejeros por su mayor dedicación y responsabilidad y ostentar algún cargo en el seno del Consejo o en alguna de sus Comisiones (Vicepresidente, Presidentes de las Comisiones de Auditoría y de Nombramientos y Retribuciones y Consejero Coordinador) por importe de 47 miles de euros.

(iv) Las dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y Comisiones de Inmobiliaria del Sur, S.A. y a los Consejos de Administración de las sociedades del Grupo por importe de 277 miles de euros.

NOTA AL APARTADO C.1.31.

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

No obstante, la Comisión de Auditoría tiene la función de supervisar que las Cuentas Anuales que se formulan, obtenidas de los registros contables de la Sociedad, se hayan elaborado siguiendo los principios y normas contables vigentes.

NOTA AL APARTADO C.2.1.

Todos los miembros de la Comisión de Auditoría han sido nombrados teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o ambas, aunque en este apartado solo se puede incluir a uno de los miembros.

NOTA AL APARTADO D.3.

La operación aquí descrita hace referencia a la participación de la sociedad Bon Natura, S.A. (consejero y accionista significativo de Inmobiliaria del Sur, S.A.) en el capital social de la sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A., sociedad cuyo objeto social es la promoción inmobiliaria, que cuenta con un capital social de 9.600 miles de euros, y en la que la sociedad Insur Promoción Integral, S.L.U. participada a su vez por Inmobiliaria del Sur, S.A. en un 100%, participa en un 50% y el citado accionista Bon Natura, S.A. en un 10%.

NOTA AL APARTADO D.5.

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

NOTA AL APARTADO G.6.

En relación con los referidos informes, se emiten los indicados en los apartados a), b) y c). En cuanto al d), el Consejo de Administración en su sesión de 28 de octubre de 2016 aprobó una Política de Responsabilidad Social Corporativa que se encuentra publicada en nuestra web. Asimismo en su sesión del 24 de febrero de 2017 ha aprobado el Plan de Acción de la Política de Responsabilidad Social Corporativa y para el ejercicio 2017 se elaborará el informe referido en el apartado d) de este apartado G.6.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 24/02/2017.

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

Sí

No