

ANEXO I

GENERAL

1er

INFORME FINANCIERO SEMESTRAL CORRESPONDIENTE AL AÑO

2013

FECHA DE CIERRE DEL PERIODO

30/06/2013

I. DATOS IDENTIFICATIVOS

Denominación Social: INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

Domicilio Social:

C/ Angel Gelán, 2

C.I.F.

A-41002205

II. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LA INFORMACIÓN PERIÓDICA PREVIAMENTE PUBLICADA

Explicación de las principales modificaciones respecto a la información periódica previamente publicada:

(sólo se cumplimentará en los supuestos establecidos en el apartado B) de las Instrucciones).

Se ha procedido a aplicar retroactivamente conforme a los requerimientos de la NIC 8 de Políticas Contables tanto la información a 30 de junio de 2012 como a 31 de diciembre de 2012 por la aplicación de las nuevas normas NIIF 10, 11 y 12 así como las modificaciones de las normas NIC 27 y 28. Los impactos sobre los estados financieros anteriormente publicados se muestran en la nota 1 b) de las Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

III. DECLARACIÓN(ES) DE LOS RESPONSABLES DE LA INFORMACIÓN

Hasta donde alcanza nuestro conocimiento, las cuentas anuales resumidas que se presentan, 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, o de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, y el informe de gestión intermedio incluye un análisis fiel de la información exigida.

Observaciones a la declaración(es) anterior(es):

El Consejero D. Jose Manuel Pumar López no asiste a la reunión del Consejo por motivos personales, no habiendo manifestado objeción alguna a la formulación de los presentes estados financieros intermedios.

Persona(s) que asume(n) la responsabilidad de esta información:

De conformidad con el poder delegado por el Consejo de Administración, el secretario del Consejo certifica que el informe financiero semestral ha sido firmado por los administradores

Nombre/Denominación social	Cargo
RICARDO PUMAR LOPEZ	PRESIDENTE
MENEZLA, S.L., representada por ESTEBAN JIMENEZ PLANAS	VICEPRESIDENTE
LIBERATO MARIÑO DOMINGUEZ	SECRETARIO
INVERSIONES AGRICOLAS, INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.A., representada por FERNANDO PUMAR LOPEZ	VOCAL
ALFONSO GALNARES YSERN	VOCAL
SALVADOR GRANELL BALEN	VOCAL
JUAN FERNANDEZ CARBONELL	VOCAL
AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	VOCAL
INRECISA, S.A., representada por IGNACIO YBARRA OSBORNE	VOCAL
JOSE FERNANDEZ ZAMORANO	VOCAL
JOSE LUIS COBIAN OTERO	VOCAL
INVERFASUR, S.L., representada por ANTONIO ROMÁN LOZANO	VOCAL
PRUDENCIO HOYOS-LIMON PUMAR	VOCAL
ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO	VOCAL
GREGORIO ARRANZ PUMAR	VOCAL
JOAQUIN GONZALEZ PEREZ	VOCAL
JORGE SEGURA RODRIGUEZ	VOCAL
CAYETANO BENAVENT BLANQUET	VOCAL

Fecha de firma de este informe financiero semestral por el órgano de administración correspondiente: 26/07/2013

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

1. BALANCE INDIVIDUAL (ELABORADO UTILIZANDO LA NORMATIVA CONTABLE EN VIGOR DE CARÁCTER NACIONAL)

Uds.: Miles de euros

ACTIVO		P. ACTUAL 30/06/2013	P. ANTERIOR 31/12/2012
A) ACTIVO NO CORRIENTE	0040	161.370	156.389
1. Inmovilizado intangible:	0030	46	38
a) Fondo de comercio	0031		
b) Otro inmovilizado intangible	0032	46	38
2. Inmovilizado material	0033	4.511	4.136
3. Inversiones inmobiliarias	0034	105.627	106.134
4. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	0035	42.299	36.649
5. Inversiones financieras a largo plazo	0036	1.051	1.231
6. Activos por impuesto diferido	0037	7.836	8.201
7. Otros activos no corrientes	0038		
B) ACTIVO CORRIENTE	0085	106.776	111.202
1. Activos no corrientes mantenidos para la venta	0050		
2. Existencias	0055	83.601	83.171
3. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	0060	10.421	13.452
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios	0061	3.142	3.325
b) Otros deudores	0062	6.989	9.837
c) Activos por impuesto corriente	0063	290	290
4. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0064	53	895
5. Inversiones financieras a corto plazo	0070	449	851
6. Periodificaciones a corto plazo	0071	970	982
7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	0072	11.282	11.851
TOTAL ACTIVO (A + B)	0100	268.146	267.591
PASIVO Y PATRIMONIO NETO		P. ACTUAL 30/06/2013	P. ANTERIOR 31/12/2012
A) PATRIMONIO NETO (A.1 + A.2 + A.3)	0195	77.587	74.492
A.1) FONDOS PROPIOS	0180	77.615	74.527
1. Capital:	0171	33.944	33.944
a) Capital escriturado	0161	33.944	33.944
b) <i>Menos: Capital no exigido</i>	0162		
2. Prima de emisión	0172		
3. Reservas	0173	47.970	64.865
4. <i>Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propias</i>	0174	(7.565)	(7.387)
5. Resultados de ejercicios anteriores	0178		
6. Otras aportaciones de socios	0179		
7. Resultado del ejercicio	0175	3.266	(16.895)
8. <i>Menos: Dividendo a cuenta</i>	0176		
9. Otros instrumentos de patrimonio neto	0177		
A.2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	0188	(28)	(35)
1. Activos financieros disponibles para la venta	0181		
2. Operaciones de cobertura	0182	(28)	(35)
3. Otros	0183		
A.3) SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	0194		
B) PASIVO NO CORRIENTE	0120	114.287	114.974
1. Provisiones a largo plazo	0115	7.811	7.714
2. Deudas a largo plazo:	0116	102.090	102.271
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	0131	101.079	101.114
b) Otros pasivos financieros	0132	1.011	1.157
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	0117		603
4. Pasivos por impuesto diferido	0116	4.386	4.386
5. Otros pasivos no corrientes	0135		
6. Periodificaciones a largo plazo	0119		
C) PASIVO CORRIENTE	0130	76.272	78.125
1. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	0121		
2. Provisiones a corto plazo	0122	82	90
3. Deudas a corto plazo:	0123	60.004	62.931
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	0133	59.718	62.880
b) Otros pasivos financieros	0134	286	51
4. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0129		21
5. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	0124	15.998	14.734
a) Proveedores	0125	6.496	4.686
b) Otros acreedores	0126	8.707	10.048
c) Pasivos por impuesto corriente	0127	795	
6. Otros pasivos corrientes	0136		
7. Periodificaciones a corto plazo	0128	188	349
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	0200	268.146	267.591

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA
2. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INDIVIDUAL
 (ELABORADA UTILIZANDO LA NORMATIVA CONTABLE EN VIGOR DE CARÁCTER NACIONAL)

Uds.: Miles de euros

		PER. CORRIENTE ACTUAL (2º SEMESTRE)		PER. CORRIENTE ANTERIOR (2º SEMESTRE)		ACUMULADO ACTUAL 30/06/2013		ACUMULADO ANTERIOR 30/06/2012		
		Importe	%	Importe	%	Importe	%	Importe	%	
(+)	Importe neto de la cifra de negocios	0205				15.254	100,00	10.238	100,00	
(+/-)	Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	0206				(1.466)	(9,61)	1.061	10,36	
(+)	Trabajos realizados por la empresa para su activo	0207				398	2,61	141	1,38	
(-)	Aprovisionamientos	0208				(6.230)	(40,84)	(3.578)	(34,95)	
(+)	Otros ingresos de explotación	0209				394	2,58	405	3,96	
(-)	Gastos de personal	0217				(1.300)	(8,52)	(1.380)	(13,48)	
(-)	Otros gastos de explotación	0210				(3.445)	(22,58)	(2.846)	(27,80)	
(-)	Amortización del inmovilizado	0211				(1.059)	(6,94)	(1.052)	(10,28)	
(+)	Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	0212								
(+)	Excesos de provisiones	0213						11	0,11	
(+/-)	Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	0214				5.199	34,08			
(+/-)	Otros resultados	0215								
=	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	0245				7.745	50,77	3.000	29,30	
(+)	Ingresos financieros	0250				361	2,37	503	4,91	
(-)	Gastos financieros	0251				(3.356)	(22,00)	(3.997)	(39,04)	
(+/-)	Variación de valor razonable en instrumentos financieros	0252				(30)	(0,20)	(215)	(2,10)	
(+/-)	Diferencias de cambio	0254								
(+/-)	Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	0255				(123)	(0,81)	(454)	(4,43)	
=	RESULTADO FINANCIERO	0256				(3.148)	(20,64)	(4.163)	(40,66)	
=	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	0265				4.597	30,14	(1.163)	(11,36)	
(+/-)	Impuesto sobre beneficios	0270				(1.331)	(8,73)	349	3,41	
=	RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	0280				3.266	21,41	(814)	(7,95)	
(+/-)	Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	0285								
=	RESULTADO DEL EJERCICIO	0300				3.266	21,41	(814)	(7,95)	
BENEFICIO POR ACCIÓN			Importe (X,XX euros)		Importe (X,XX euros)		Importe (X,XX euros)		Importe (X,XX euros)	
	Básico	0290					0,19			0,00
	Diluido	0295					0,19			0,00

En el informe financiero semestral correspondiente al primer semestre del ejercicio los datos relativos al periodo corriente coinciden con los datos acumulados, por lo que no se requiere que se cumplan.

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA
3. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INDIVIDUAL
ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS INDIVIDUAL
(ELABORADO UTILIZANDO LA NORMATIVA CONTABLE EN VIGOR DE CARÁCTER NACIONAL)

Uds.: Miles de euros

		PERIODO ACTUAL 30/06/2013	PERIODO ANTERIOR 30/06/2012
A) RESULTADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)	0305	3.266	(814)
B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO:	0310		(109)
1. Por valoración de instrumentos financieros:	0320		(161)
a) Activos financieros disponibles para la venta	0321		(161)
b) Otros ingresos/(gastos)	0323		
2. Por coberturas de flujos de efectivo	0330		6
3. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	0340		
4. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	0344		
5. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	0343		
6. Efecto impositivo	0345		46
C) TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS:	0350	7	(10)
1. Por valoración de instrumentos financieros:	0355		
a) Activos financieros disponibles para la venta	0356		
b) Otros ingresos/(gastos)	0358		
2. Por coberturas de flujos de efectivo	0360	7	(14)
3. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	0366		
4. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	0365		
5. Efecto impositivo	0370		4
TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS (A + B + C)	0400	3.273	(933)

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

4. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INDIVIDUAL (1/2)

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INDIVIDUAL
 (ELABORADO UTILIZANDO LA NORMATIVA CONTABLE EN VIGOR DE CARÁCTER NACIONAL)

Uds.: Miles de euros

PERIODO ACTUAL		Fondos propios					Ajustes por cambios de valor	Subvenciones donaciones y legados recibidos	Total Patrimonio neto
		Capital	Prima de emisión y Reservas (1)	Acciones y particip. en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio neto			
Saldo inicial al 01/01/2013	3010	33.944	64.865	(7.387)	(16.895)		(35)	74.492	
Ajuste por cambios de criterio contable	3011								
Ajuste por errores	3012								
Saldo inicial ajustado	3015	33.944	64.865	(7.387)	(16.895)		(35)	74.492	
I. Total Ingresos/ (gastos) reconocidos	3020				3.266		7	3.273	
II. Operaciones con socios o propietarios	3025			(178)				(178)	
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital	3026								
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	3027								
3. Distribución de dividendos	3028								
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)	3029			(178)				(178)	
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios	3030								
6. Otras operaciones con socios o propietarios	3032								
III. Otras variaciones de patrimonio neto	3035		(16.895)		16.895			0	
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio	3036								
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto	3037		(16.895)		16.895			0	
3. Otras variaciones	3038								
Saldo final al 30/06/2013	3040	33.944	47.970	(7.565)	3.266		(28)	77.587	

(1) La columna **Prima de emisión y Reservas**, a efectos de cumplimentar este estado, engloba los siguientes epígrafes del patrimonio neto del Balance: 2. Prima de emisión, 3. Reservas, 5. Resultados de ejercicios anteriores, 6. Otras aportaciones de socios y 8. *Menos: Dividendo a cuenta.*

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA
4. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INDIVIDUAL (2/2)
ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INDIVIDUAL
(ELABORADO UTILIZANDO LA NORMATIVA CONTABLE EN VIGOR DE CARÁCTER NACIONAL)

Uds.: Miles de euros

PERIODO ANTERIOR		Fondos propios					Ajustes por cambios de valor	Subvenciones donaciones y legados recibidos	Total Patrimonio neto
		Capital	Prima de emisión y Reservas (1)	Acciones y particip. en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio neto			
Saldo inicial al 01/01/2012 (periodo comparativo)	3050	33.944	60.866	(6.915)	5.132		(40)	92.987	
Ajuste por cambios de criterio contable	3051								
Ajuste por errores	3052								
Saldo inicial ajustado (periodo comparativo)	3055	33.944	60.866	(6.915)	5.132		(40)	92.987	
I. Total Ingresos/ (gastos) reconocidos	3060				(814)		(119)	(933)	
II. Operaciones con socios o propietarios	3065		1.189	(356)	(2.352)			(1.519)	
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital	3066								
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	3067								
3. Distribución de dividendos	3068		1.189		(2.352)			(1.163)	
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)	3069			(356)				(356)	
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios	3070								
6. Otras operaciones con socios o propietarios	3072								
III. Otras variaciones de patrimonio neto	3075		2.780		(2.780)			0	
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio	3076								
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto	3077		2.780		(2.780)			0	
3. Otras variaciones	3078								
Saldo final al 30/06/2012 (periodo comparativo)	3080	33.944	64.835	(7.271)	(814)		(159)	90.535	

(1) La columna **Prima de emisión y Reservas**, a efectos de cumplimentar este estado, engloba los siguientes epígrafes del patrimonio neto del Balance: 2. Prima de emisión, 3. Reservas, 5. Resultados de ejercicios anteriores, 6. Otras aportaciones de socios y 8. *Menos: Dividendo a cuenta.*

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

5. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INDIVIDUAL
 (ELABORADO UTILIZANDO LA NORMATIVA CONTABLE EN VIGOR DE CARÁCTER NACIONAL)

Uds.: Miles de euros

		PERIODO ACTUAL 30/06/2013	PERIODO ANTERIOR 30/06/2012
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)	0435	2.199	(7.548)
1. Resultado antes de impuestos	0405	4.597	(1.163)
2. Ajustes del resultado:	0410	(953)	5.439
(+) Amortización del inmovilizado	0411	1.059	1.052
(+/-) Otros ajustes del resultado (netos)	0412	(2.012)	4.387
3. Cambios en el capital corriente	0415	2.080	(8.032)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:	0420	(3.525)	(3.792)
(-) Pagos de intereses	0421	(3.572)	(4.126)
(+) Cobros de dividendos	0422		
(+) Cobros de intereses	0423	312	425
(+/-) Cobros/(pagos) por impuesto sobre beneficios	0430	(145)	(55)
(+/-) Otros cobros/(pagos) de actividades de explotación	0425	(120)	(36)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (1 + 2)	0460	606	390
1. Pagos por inversiones:	0440	(6.130)	(315)
(-) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	0441	(3)	
(-) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	0442	(852)	(204)
(-) Otros activos financieros	0443	(266)	(68)
(-) Otros activos	0444	(5.009)	(43)
2. Cobros por desinversiones:	0450	6.736	705
(+) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	0451		
(+) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	0452	5.936	
(+) Otros activos financieros	0453	195	34
(+) Otros activos	0454	605	671
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (1 + 2 + 3)	0480	(3.374)	613
1. Cobros y (pagos) por instrumentos de patrimonio:	0470	(178)	(356)
(+) Emisión	0471		
(-) Amortización	0472		
(-) Adquisición	0473	(178)	(356)
(+) Enajenación	0474		
(+) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	0475		
2. Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero:	0480	(3.196)	2.131
(+) Emisión	0481	6.731	82.595
(-) Devolución y amortización	0482	(9.927)	(80.464)
3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	0485		(1.162)
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	0492		
E) AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A + B + C + D)	0495	(569)	(6.545)
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERÍODO	0499	11.851	24.712
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO (E + F)	0500	11.282	18.167

COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO

		PERIODO ACTUAL 30/06/2013	PERIODO ANTERIOR 30/06/2012
(+) Caja y bancos	0550	1.931	4.133
(+) Otros activos financieros	0552	9.351	14.034
(-) Menos: Descubiertos bancarios reintegrables a la vista	0553		
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	0600	11.282	18.167

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

6. BALANCE CONSOLIDADO (NIIF ADOPTADAS)

Uds.: Miles de euros

ACTIVO		P. ACTUAL 30/06/2013	P. ANTERIOR 31/12/2012
A) ACTIVO NO CORRIENTE			
1. Inmovilizado intangible:	1040	155.312	156.313
a) Fondo de comercio	1030	55	48
b) Otro inmovilizado intangible	1031		
2. Inmovilizado material	1032	55	48
3. Inversiones inmobiliarias	1033	4.885	4.504
4. Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	1034	124.848	125.455
5. Activos financieros no corrientes	1035	13.949	15.229
6. Activos por impuesto diferido	1036	3.647	3.277
7. Otros activos no corrientes	1037	7.928	7.800
	1038		
B) ACTIVO CORRIENTE			
1. Activos no corrientes mantenidos para la venta	1085	130.074	123.483
2. Existencias	1050		
3. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	1055	107.081	96.333
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1060	8.263	10.792
b) Otros deudores	1061	3.593	3.584
c) Activos por impuesto corriente	1062	4.378	6.918
4. Otros activos financieros corrientes	1063	292	290
5. Otros activos corrientes	1063	292	290
6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1070	1.383	2.682
	1075	1.086	1.098
	1072	12.261	12.578
TOTAL ACTIVO (A + B)	1100	285.386	279.796
PASIVO Y PATRIMONIO NETO		P. ACTUAL 30/06/2013	P. ANTERIOR 31/12/2012
A) PATRIMONIO NETO (A.1 + A.2 + A.3)			
A.1) FONDOS PROPIOS			
1. Capital	1195	74.051	71.154
a) Capital escriturado	1180	74.079	71.189
b) <i>Menos: Capital no exigido</i>	1171	33.944	33.944
2. Prima de emisión	1161	33.944	33.944
3. Reservas	1162		
4. <i>Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propias</i>	1172		
5. Resultados de ejercicios anteriores	1173	46.096	64.173
6. Otras aportaciones de socios	1174	(9.029)	(8.851)
7. Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante	1178		
8. <i>Menos: Dividendo a cuenta</i>	1179		
9. Otros instrumentos de patrimonio neto	1175	3.068	(18.077)
	1176		
A.2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR			
1. Activos financieros disponibles para la venta	1188	(28)	(35)
2. Operaciones de cobertura	1181		
3. Diferencias de conversión	1182	(28)	(35)
4. Otros	1184		
	1183		
PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE (A.1 + A.2)	1189	74.051	71.154
A.3) INTERESES MINORITARIOS			
	1193		
B) PASIVO NO CORRIENTE			
1. Subvenciones	1120	126.276	126.023
2. Provisiones no corrientes	1117		
3. Pasivos financieros no corrientes:	1115	5.281	5.698
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	1116	116.609	115.939
b) Otros pasivos financieros	1131	114.759	113.984
4. Pasivos por impuesto diferido	1132	1.850	1.955
5. Otros pasivos no corrientes	1118	4.386	4.386
	1135		
C) PASIVO CORRIENTE			
1. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	1130	85.059	82.619
2. Provisiones corrientes	1121		
3. Pasivos financieros corrientes:	1122	6	6
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	1123	65.498	64.066
b) Otros pasivos financieros	1133	65.187	63.983
4. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	1134	311	83
a) Proveedores	1124	19.321	18.195
b) Otros acreedores	1125	6.506	4.691
c) Pasivos por impuesto corriente	1126	12.020	13.504
5. Otros pasivos corrientes	1127	795	
	1136	234	352
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A + B + C)	1200	285.386	279.796

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

7. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (NIIF ADOPTADAS)

Uds.: Miles de euros

		PER. CORRIENTE ACTUAL (2º SEMESTRE)		PER. CORRIENTE ANTERIOR (2º SEMESTRE)		ACUMULADO ACTUAL 30/06/2013		ACUMULADO ANTERIOR 30/06/2012		
		Importe	%	Importe	%	Importe	%	Importe	%	
(+)	Importe neto de la cifra de negocios	1205				14.843	100,00	11.068	100,00	
(+/-)	Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	1206				(1.631)	(10,99)	1.049	9,48	
(+)	Trabajos realizados por la empresa para su activo	1207				398	2,68	141	1,27	
(-)	Aprovisionamientos	1208				(5.019)	(33,81)	(3.578)	(32,33)	
(+)	Otros ingresos de explotación	1209				448	3,02	476	4,30	
(-)	Gastos de personal	1217				(1.469)	(9,90)	(1.611)	(14,56)	
(-)	Otros gastos de explotación	1210				(3.710)	(24,99)	(3.001)	(27,11)	
(-)	Amortización del inmovilizado	1211				(1.196)	(8,06)	(1.183)	(10,69)	
(+)	Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	1212								
(+/-)	Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	1214				5.199	35,03			
(+/-)	Otros resultados	1215						11	0,10	
=	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1245				7.863	52,97	3.372	30,47	
(+)	Ingresos financieros	1250				195	1,31	291	2,63	
(-)	Gastos financieros	1251				(3.656)	(24,63)	(4.209)	(38,03)	
(+/-)	Variación de valor razonable en instrumentos financieros	1252				(30)	(0,20)	(215)	(1,94)	
(+/-)	Diferencias de cambio	1254								
(+/-)	Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	1255				406	2,74			
=	RESULTADO FINANCIERO	1256				(3.085)	(20,78)	(4.133)	(37,34)	
(+/-)	Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	1253				(436)	(2,94)	(345)	(3,12)	
=	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1265				4.342	29,25	(1.106)	(9,99)	
(+/-)	Impuesto sobre beneficios	1270				(1.274)	(8,58)	308	2,78	
=	RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	1280				3.068	20,67	(798)	(7,21)	
(+/-)	Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	1285								
=	RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	1288				3.068	20,67	(798)	(7,21)	
	a) Resultado atribuido a la entidad dominante	1300				3.068	20,67	(798)	(7,21)	
	b) Resultado atribuido a intereses minoritarios	1289								
BENEFICIO POR ACCIÓN			Importe (X,XX euros)		Importe (X,XX euros)		Importe (X,XX euros)		Importe (X,XX euros)	
	Básico	1290					0,18			0,00
	Diluido	1295					0,18			0,00

En el informe financiero semestral correspondiente al primer semestre del ejercicio los datos relativos al periodo corriente coinciden con los datos acumulados, por lo que no se requiere que se cumplieren.

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

8. ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO (NIIF ADOPTADAS)

Uds.: Miles de euros

		PERIODO ACTUAL 30/06/2013	PERIODO ANTERIOR 30/06/2012
A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)	1305	3.068	(798)
B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO:	1310		(109)
1. Por revalorización/(reversión de la revalorización) del inmovilizado material y de activos intangibles	1311		
2. Por valoración de instrumentos financieros:	1320		(161)
a) Activos financieros disponibles para la venta	1321		(161)
b) Otros ingresos/(gastos)	1323		
3. Por coberturas de flujos de efectivo	1330		6
4. Diferencias de conversión	1334		
5. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	1344		
6. Entidades valoradas por el método de la participación	1342		
7. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	1343		
8. Efecto impositivo	1345		46
C) TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS:	1350	7	(10)
1. Por valoración de instrumentos financieros:	1355		
a) Activos financieros disponibles para la venta	1356		
b) Otros ingresos/(gastos)	1358		
2. Por coberturas de flujos de efectivo	1360	7	(14)
3. Diferencias de conversión	1364		
4. Entidades valoradas por el método de la participación	1368		
5. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	1363		
6. Efecto impositivo	1370		4
TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS (A + B + C)	1400	3.075	(917)
a) Atribuidos a la entidad dominante	1398	3.075	(917)
b) Atribuidos a intereses minoritarios	1399		

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

9. ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (NIIF ADOPTADAS) (1/2)

Uds.: Miles de euros

PERIODO ACTUAL		Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante						Intereses minoritarios	Total Patrimonio neto
		Fondos Propios					Ajustes por cambios de valor		
		Capital	Prima de emisión y Reservas (1)	Acciones y particip. en patrimonio propias	Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante	Otros instrumentos de patrimonio neto			
Saldo inicial al 01/01/2013	3110	33.944	64.173	(8.851)	(18.077)		(35)	71.154	
Ajuste por cambios de criterio contable	3111								
Ajuste por errores	3112								
Saldo inicial ajustado	3115	33.944	64.173	(8.851)	(18.077)		(35)	71.154	
I. Total ingresos/(gastos) reconocidos	3120				3.068		7	3.075	
II. Operaciones con socios o propietarios	3125			(178)				(178)	
1. Aumentos/(Reducciones) de capital	3126								
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	3127								
3. Distribución de dividendos	3128								
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)	3129			(178)				(178)	
5. Incrementos/(Reducciones) por combinaciones de negocios	3130								
6. Otras operaciones con socios o propietarios	3132								
III. Otras variaciones de patrimonio neto	3135		(18.077)		18.077			0	
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio	3136								
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto	3137		(18.077)		18.077			0	
3. Otras variaciones	3138								
Saldo final al 30/06/2013	3140	33.944	46.096	(9.029)	3.068		(28)	74.051	

(1) La columna **Prima de emisión y Reservas**, a efectos de cumplimentar este estado, engloba los siguientes epígrafes del patrimonio neto del Balance: 2. Prima de emisión, 3. Reservas, 5. Resultados de ejercicios anteriores, 6. Otras aportaciones de socios y 8. *Menos: Dividendo a cuenta.*

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

9. ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (NIIF ADOPTADAS) (2/2)

Uds.: Miles de euros

PERIODO ANTERIOR	Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante							Intereses minoritarios	Total Patrimonio neto
	Fondos Propios					Ajustes por cambios de valor			
	Capital	Prima de emisión y Reservas (1)	Acciones y particip. en patrimonio propias	Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante	Otros instrumentos de patrimonio neto				
Saldo inicial al 01/01/2012 (periodo comparativo)	3150	33.944	60.872	(8.379)	4.364		(40)	90.761	
Ajuste por cambios de criterio contable	3151								
Ajuste por errores	3152								
Saldo inicial ajustado (periodo comparativo)	3155	33.944	60.872	(8.379)	4.364		(40)	90.761	
I. Total Ingresos/ (gastos) reconocidos	3160				(798)		(119)	(917)	
II. Operaciones con socios o propietarios	3165		1.188	(356)	(2.316)			(1.484)	
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital	3166								
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	3167								
3. Distribución de dividendos	3168		1.188		(2.316)			(1.128)	
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)	3169			(356)				(356)	
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios	3170								
6. Otras operaciones con socios o propietarios	3172								
III. Otras variaciones de patrimonio neto	3175		2.048		(2.048)			0	
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio	3176								
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto	3177		2.048		(2.048)			0	
3. Otras variaciones	3178								
Saldo final al 30/06/2012 (periodo comparativo)	3180	33.944	64.108	(8.735)	(798)		(159)	88.360	

(1) La columna **Prima de emisión y Reservas**, a efectos de cumplimentar este estado, engloba los siguientes epígrafes del patrimonio neto del Balance: 2. Prima de emisión, 3. Reservas, 5. Resultados de ejercicios anteriores, 6. Otras aportaciones de socios y 8. *Menos: Dividendo a cuenta*.

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

10. A. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO (MÉTODO INDIRECTO) (NIIF ADOPTADAS)

Uds.: Miles de euros

		PERIODO ACTUAL 30/06/2013	PERIODO ANTERIOR 30/06/2012
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)	1435	(7.130)	(5.992)
1. Resultado antes de impuestos	1405	4.342	(1.106)
2. Ajustes del resultado:	1410	(442)	5.539
(+) Amortización del inmovilizado	1411	1.196	1.182
(+/-) Otros ajustes del resultado (netos)	1412	(1.638)	4.357
3. Cambios en el capital corriente	1415	(7.069)	(6.161)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:	1420	(3.961)	(4.264)
(-) Pagos de intereses	1421	(3.873)	(4.366)
(-) Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	1430		
(+) Cobros de dividendos	1422		
(+) Cobros de intereses	1423	177	193
(+/-) Cobros/(Pagos) por impuesto sobre beneficios	1424	(145)	(55)
(+/-) Otros cobros/(pagos) de actividades de explotación	1425	(120)	(36)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (1 + 2 + 3)	1460	4.990	(1.072)
1. Pagos por inversiones:	1440	(1.130)	(1.106)
(-) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	1441		
(-) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	1442	(858)	(245)
(-) Otros activos financieros	1443	(272)	(861)
(-) Otros activos	1444		
2. Cobros por desinversiones:	1450	6.120	34
(+) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	1451		
(+) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	1452	5.936	
(+) Otros activos financieros	1453	184	34
(+) Otros activos	1454		
3. Otros flujos de efectivo de actividades de inversión	1455		
(+) Cobros de dividendos	1456		
(+) Cobros de intereses	1457		
(+/-) Otros cobros/(pagos) de actividades de inversión	1458		
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)	1490	1.823	700
1. Cobros y (pagos) por instrumentos de patrimonio:	1470	(178)	(356)
(+) Emisión	1471		
(-) Amortización	1472		
(-) Adquisición	1473	(178)	(356)
(+) Enajenación	1474		
2. Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero:	1480	2.001	2.184
(+) Emisión	1481	12.270	82.595
(-) Devolución y amortización	1482	(10.269)	(80.411)
3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	1485		(1.128)
4. Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	1486		
(-) Pagos de intereses	1487		
(+/-) Otros cobros/(pagos) de actividades de financiación	1488		
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	1492		
E) AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A + B + C + D)	1495	(317)	(6.364)
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERÍODO	1499	12.578	25.134
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO (E + F)	1500	12.261	18.770
COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO		PERIODO ACTUAL 30/06/2013	PERIODO ANTERIOR 30/06/2012
(+) Caja y bancos	1550	2.715	4.541
(+) Otros activos financieros	1552	9.546	14.229
(-) <i>Menos: Descubiertos bancarios reintegrables a la vista</i>	1553		
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	1600	12.261	18.770

Este modelo de estado de flujos de efectivo consolidado (método directo) permite las alternativas de clasificación de los intereses y de los dividendos, tanto recibidos como pagados, que contemplan las NIIF adoptadas. Cada una de las partidas anteriores debe ser clasificada de forma única y coherente, en cada ejercicio, como perteneciente a las actividades de explotación, inversión o financiación.

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

11. CAMBIOS EN LA COMPOSICIÓN DEL GRUPO

Tabla1:

COMBINACIONES DE NEGOCIOS U OTRAS ADQUISICIONES O AUMENTO DE PARTICIPACIÓN EN ENTIDADES DEPENDIENTES, NEGOCIOS CONJUNTOS Y/O INVERSIONES EN ASOCIADAS (PERIODO ACTUAL)						
Denominación de la entidad (o rama de actividad) adquirida o fusionada	Categoría	Fecha efectiva de la operación (dd-mm-aaaa)	Coste (neto) de la combinación (a)+(b) (miles de euros)		% de derechos de voto adquiridos	% de derechos de voto totales en la entidad con posterioridad a la adquisición
			Importe (neto) pagado en la adquisición + otros costes directamente atribuibles a la combinación (a)	Valor razonable de los instrumentos de patrimonio neto emitidos para la adquisición de la entidad (b)		

Tabla2:

DISMINUCIÓN DE PARTICIPACIONES EN ENTIDADES DEPENDIENTES, NEGOCIOS CONJUNTOS Y/O INVERSIONES EN ASOCIADAS ASOCIADAS U OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR (PERIODO ACTUAL)					
Denominación de la entidad (o rama de actividad) enajenado, escindido o dado de baja	Categoría	Fecha efectiva de la operación (dd-mm-aaaa)	% de derechos de voto enajenados o dados de baja	% de derechos de voto totales en la entidad con posterioridad a la enajenación	Beneficio/(Pérdida) generado (miles de euros)

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

12. DIVIDENDOS PAGADOS

		PERIODO ACTUAL			PERIODO ANTERIOR		
		% sobre Nominal	Euros por acción (X,XX)	Importe (miles de euros)	% sobre Nominal	Euros por acción (X,XX)	Importe (miles de euros)
Acciones ordinarias	2158	0,00	0,00	0	3,50	0,07	1.188
Resto de acciones (sin voto, rescatables, etc)	2159	0,00	0,00	0			
Dividendos totales pagados	2160	0,00	0,00	0			1.188
a) Dividendos con cargo a resultados	2155	0,00	0,00	0	3,50	0,07	1.188
b) Dividendos con cargo a reservas o prima de emisión	2156	0,00	0,00	0			
c) Dividendos en especie	2157	0,00	0,00	0			

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

13. EMISIONES, RECOMPRAS O REEMBOLSOS DE VALORES REPRESENTATIVOS DE LA DEUDA

Uds.: Miles de euros

EMISIONES REALIZADAS POR LA ENTIDAD (Y/O SU GRUPO)		PERIODO ACTUAL				
		Saldo vivo inicial 01/01/2013	(+) Emisiones	(-) Recompas o reembolsos	(+/-) Ajustes por tipo de cambio y otros	Saldo vivo final 30/06/2013
Valores representativos de deuda emitidos en un estado miembro de la Unión Europea, que han requerido del registro de un folleto informativo	2191	0	0	0	0	0
Valores representativos de deuda emitidos en un estado miembro de la Unión Europea que no han requerido del registro de un folleto informativo	2192	0	0	0	0	0
Otros valores representativos de deuda emitidos fuera de un estado miembro de la Unión Europea	2193	0	0	0	0	0
TOTAL	2200	0	0	0	0	0

		PERIODO ANTERIOR				
		Saldo vivo inicial 01/01/2012	(+) Emisiones	(-) Recompas o reembolsos	(+/-) Ajustes por tipo de cambio y otros	Saldo vivo final 30/06/2012
Valores representativos de deuda emitidos en un estado miembro de la Unión Europea, que han requerido del registro de un folleto informativo	4191	0	0	0	0	0
Valores representativos de deuda emitidos en un estado miembro de la Unión Europea que no han requerido del registro de un folleto informativo	4192	0	0	0	0	0
Otros valores representativos de deuda emitidos fuera de un estado miembro de la Unión Europea	4193	0	0	0	0	0
TOTAL	4200	0	0	0	0	0

EMISIONES GARANTIZADAS		PERIODO ACTUAL				
		Saldo vivo inicial 01/01/2013	(+) Otorgadas	(-) Canceladas	(+/-) Ajustes por tipo de cambio y otros	Saldo vivo final 30/06/2013
Emisiones de valores representativos de la deuda garantizados por el grupo (importe garantizado)	2195	0	0	0	0	0

		PERIODO ANTERIOR				
		Saldo vivo inicial 01/01/2012	(+) Otorgadas	(-) Canceladas	(+/-) Ajustes por tipo de cambio y otros	Saldo vivo final 30/06/2012
Emisiones de valores representativos de la deuda garantizados por el grupo (importe garantizado)	4195	0	0	0	0	0

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

14. DESGLOSE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR NATURALEZA Y CATEGORÍA (1/2)

Uds.: Miles de euros

ACTIVOS FINANCIEROS: NATURALEZA/CATEGORÍA		PERIODO ACTUAL				
		Activos financieros mantenidos para negociar	Otros activos financieros a VR con cambios en PYG	Activos financieros disponibles para la venta	Préstamos y partidas a cobrar	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento
Instrumentos de patrimonio	2061					
Valores representativos de deuda	2062					
Derivados	2063					
Otros activos financieros	2064				26.046	
Largo plazo/ no corrientes	2065				26.046	
Instrumentos de patrimonio	2066	427				
Valores representativos de la deuda	2067					
Derivados	2068					
Otros activos financieros	2069				445	
Corto plazo/ corrientes	2070	427			445	
TOTAL INDIVIDUAL	2075	427			26.491	
Instrumentos de patrimonio	2161					
Valores representativos de deuda	2162					
Derivados	2163					
Otros activos financieros	2164				3.647	
Largo plazo/ no corrientes	2165				3.647	
Instrumentos de patrimonio	2166	427				
Valores representativos de la deuda	2167					
Derivados	2168					
Otros activos financieros	2169					
Corto plazo/ corrientes	2170	427				
TOTAL CONSOLIDADO	2175	427			3.647	

PASIVOS FINANCIEROS: NATURALEZA/CATEGORÍA		PERIODO ACTUAL			
		Pasivos financieros mantenidos para negociar	Otros pasivos financieros a VR con cambios en PYG	Débitos y partidas a pagar	Derivados de cobertura
Deudas con entidades de crédito	2076			101.079	
Obligaciones y otros valores negociables	2077				
Derivados	2078				25
Otros pasivos financieros	2079			986	
Deudas a largo plazo/ Pasivos financieros no corrientes	2080			102.065	25
Deudas con entidades de crédito	2081			59.718	
Obligaciones y otros valores negociables	2082				
Derivados	2083				
Otros pasivos financieros	2084			286	
Deudas a corto plazo/ Pasivos financieros corrientes	2085			60.004	
TOTAL INDIVIDUAL	2090			162.069	25
Deudas con entidades de crédito	2176			114.759	
Obligaciones y otros valores negociables	2177				
Derivados	2178				25
Otros pasivos financieros	2179			1.825	
Deudas a largo plazo/ Pasivos financieros no corrientes	2180			116.584	25
Deudas con entidades de crédito	2181			65.186	
Obligaciones y otros valores negociables	2182				
Derivados	2183				
Otros pasivos financieros	2184			311	
Deudas a corto plazo/ Pasivos financieros corrientes	2185			65.497	
TOTAL CONSOLIDADO	2190			182.081	25

(Abreviaturas- VR: valor razonable/PYG: cuenta de pérdidas y ganancias)

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

14. DESGLOSE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR NATURALEZA Y CATEGORÍA (2/2)

Uds.: Miles de euros

ACTIVOS FINANCIEROS: NATURALEZA/CATEGORÍA		PERIODO ANTERIOR				
		Activos financieros mantenidos para negociar	Otros activos financieros a VR con cambios en PYG	Activos financieros disponibles para la venta	Préstamos y partidas a cobrar	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento
Instrumentos de patrimonio	5061					
Valores representativos de deuda	5062					
Derivados	5063					
Otros activos financieros	5064				19.804	
Largo plazo/ no corrientes	5065				19.804	
Instrumentos de patrimonio	5066	458		439		
Valores representativos de la deuda	5067					
Derivados	5068					
Otros activos financieros	5069				911	
Corto plazo/ corrientes	5070	458		439	911	
TOTAL INDIVIDUAL	5075	458		439	20.715	
Instrumentos de patrimonio	5161	458		439		
Valores representativos de deuda	5162					
Derivados	5163					
Otros activos financieros	5164			9	2.471	
Largo plazo/ no corrientes	5165	458		448	2.471	
Instrumentos de patrimonio	5166					
Valores representativos de la deuda	5167					
Derivados	5168					
Otros activos financieros	5169					
Corto plazo/ corrientes	5170					
TOTAL CONSOLIDADO	5175	458		448	2.471	

PASIVOS FINANCIEROS: NATURALEZA/CATEGORÍA		PERIODO ANTERIOR			
		Pasivos financieros mantenidos para negociar	Otros pasivos financieros a VR con cambios en PYG	Débitos y partidas a pagar	Derivados de cobertura
Deudas con entidades de crédito	5076			102.632	
Obligaciones y otros valores negociables	5077				
Derivados	5078				75
Otros pasivos financieros	5079			1.230	
Deudas a largo plazo/ Pasivos financieros no corrientes	5080			103.862	75
Deudas con entidades de crédito	5081			90.403	
Obligaciones y otros valores negociables	5082				
Derivados	5083				
Otros pasivos financieros	5084				
Deudas a corto plazo/ Pasivos financieros corrientes	5085			90.403	
TOTAL INDIVIDUAL	5090			194.265	75
Deudas con entidades de crédito	5176			115.872	
Obligaciones y otros valores negociables	5177				
Derivados	5178				75
Otros pasivos financieros	5179			94	
Deudas a largo plazo/ Pasivos financieros no corrientes	5180			115.966	75
Deudas con entidades de crédito	5181			106.453	
Obligaciones y otros valores negociables	5182				
Derivados	5183				
Otros pasivos financieros	5184			1.272	
Deudas a corto plazo/ Pasivos financieros corrientes	5185			107.725	
TOTAL CONSOLIDADO	5190			223.691	75

(Abreviaturas- VR: valor razonable/PyG: cuenta de pérdidas y ganancias)

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

15. INFORMACIÓN SEGMENTADA

Uds.: Miles de euros

Tabla 1:

ÁREA GEOGRÁFICA		Distribución del importe neto de la cifra de negocios por área geográfica			
		INDIVIDUAL		CONSOLIDADO	
		PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR	PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR
Mercado interior	2210	15.254	10.238	14.843	11.068
Exportación:	2215				
a) Unión Europea	2216				
b) Países O.C.D.E	2217				
c) Resto de países	2218				
TOTAL	2220	15.254	10.238	14.843	11.068

Tabla 2:

SEGMENTOS		Ingresos ordinarios					
		CONSOLIDADO					
		Ingresos ordinarios procedentes de clientes externos		Ingresos ordinarios entre segmentos		Total Ingresos ordinarios	
		PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR	PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR	PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR
PROMOCION INMOBILIARIA	2221	3.387	2.053			3.387	2.053
ACTIVIDAD PATRIMONIAL	2222	7.289	7.659			7.289	7.659
CONSTRUCCION	2223	3.738	0			3.738	0
CORPORATIVO	2224	429	1.356			429	1.356
	2225						
	2226						
	2227						
	2228						
	2229						
	2230						
(-) Ajustes y eliminaciones de ingresos ordinarios entre segmentos	2231						
TOTAL	2235	14.843	11.068			14.843	11.068

Tabla3:

SEGMENTOS		Resultado	
		CONSOLIDADO	
		PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR
PROMOCION INMOBILIARIA	2250	(2.454)	(2.922)
ACTIVIDAD PATRIMONIAL	2251	7.975	3.347
CONSTRUCCIÓN	2252	167	0
CORPORATIVO	2253	(1.346)	(1.531)
	2254		
	2255		
	2256		
	2257		
	2258		
	2259		
Total resultado de los segmentos sobre los que se informa	2260	4.342	(1.106)
(+/-) Resultados no asignados	2261		
(+/-) Eliminación de resultados internos (entre segmentos)	2262		
(+/-) Otros resultados	2263		
(+/-) Impuesto sobre beneficios y/o resultado de operaciones interrumpidas	2264		
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2270	4.342	(1.106)

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

16. PLANTILLA MEDIA

		INDIVIDUAL		CONSOLIDADO	
		PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR	PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR
PLANTILLA MEDIA	2295	59	60	70	76
Hombres	2296	39	38	50	54
Mujeres	2297	20	22	20	22

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

17. REMUNERACIONES RECIBIDAS POR LOS ADMINISTRADORES Y POR LOS DIRECTIVOS

ADMINISTRADORES:

Concepto retributivo:

		Importe (miles euros)	
		PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR
Retribución fija	2310	90	100
Retribución variable	2311	0	0
Dietas	2312	120	107
Atenciones estatutarias	2313	0	0
Operaciones sobre acciones y/u otros instrumentos financieros	2314	0	0
Otros	2315	0	0
TOTAL	2320	210	207

Otros beneficios:

Anticipos	2326	0	0
Créditos concedidos	2327	0	0
Fondos y planes de pensiones: Aportaciones	2328	0	0
Fondos y planes de pensiones: Obligaciones contraídas	2329	0	0
Primas de seguros de vida	2330	0	0
Garantías constituidas a favor de los Consejeros	2331	0	0

DIRECTIVOS:

		Importe (miles euros)	
		PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR
Total remuneraciones recibidas por los directivos	2325	68	72

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA
18. TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS (1/2)

Uds.: Miles de euros

OPERACIONES VINCULADAS		PERIODO ACTUAL				
		Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
GASTOS E INGRESOS:						
1) Gastos financieros	2340					
2) Contratos de gestión o colaboración	2341					
3) Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	2342					
4) Arrendamientos	2343					
5) Recepción de servicios	2344		324		324	
6) Compra de bienes (terminados o en curso)	2345					
7) Correcciones valorativas por deudas incobrables o de dudoso cobro	2346					
8) Pérdidas por baja o enajenación de activos	2347					
9) Otros gastos	2348					
GASTOS (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9)	2350		324		324	
10) Ingresos financieros	2351					
11) Contratos de gestión o colaboración	2352					
12) Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	2353					
13) Dividendos recibidos	2354					
14) Arrendamientos	2355					
15) Prestación de servicios	2356					
16) Venta de bienes (terminados o en curso)	2357					
17) Beneficios por baja o enajenación de activos	2358					
18) Otros ingresos	2359					
INGRESOS (10 + 11 + 12 + 13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18)	2360					

OTRAS TRANSACCIONES:		PERIODO ACTUAL				
		Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
Compra de activos materiales, intangibles u otros activos	2371					
Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	2372					
Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)	2373					
Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)	2377					
Venta de activos materiales, intangibles u otros activos	2374					
Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestataria)	2375					
Contratos de arrendamiento financiero (arrendatario)	2376					
Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	2378					
Garantías y avales prestados	2381					
Garantías y avales recibidos	2382					
Compromisos adquiridos	2383					
Compromisos/Garantías cancelados	2384					
Dividendos y otros beneficios distribuidos	2386					
Otras operaciones	2385					


IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA
18. TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS (2/2)

Uds.: Miles de euros

OPERACIONES VINCULADAS		PERIODO ANTERIOR				
		Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
GASTOS E INGRESOS:						
1) Gastos financieros	6340					
2) Contratos de gestión o colaboración	6341					
3) Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	6342					
4) Arrendamientos	6343					
5) Recepción de servicios	6344		184			184
6) Compra de bienes (terminados o en curso)	6345					
7) Correcciones valorativas por deudas incobrables o de dudoso cobro	6346					
8) Pérdidas por baja o enajenación de activos	6347					
9) Otros gastos	6348					
GASTOS (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9)	6350		184			184
10) Ingresos financieros	6351					
11) Contratos de gestión o colaboración	6352					
12) Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	6353					
13) Dividendos recibidos	6354					
14) Arrendamientos	6355					
15) Prestación de servicios	6356					
16) Venta de bienes (terminados o en curso)	6357					
17) Beneficios por baja o enajenación de activos	6358					
18) Otros ingresos	6359					
INGRESOS (10 + 11 + 12 + 13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18)	6360					

OTRAS TRANSACCIONES:		PERIODO ANTERIOR				
		Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
Compra de activos materiales, intangibles u otros activos	6371					
Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	6372					
Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)	6373					
Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)	6377					
Venta de activos materiales, intangibles u otros activos	6374					
Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestataria)	6375					
Contratos de arrendamiento financiero (arrendatario)	6376					
Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	6378					
Garantías y avales prestados	6381					
Garantías y avales recibidos	6382					
Compromisos adquiridos	6383					
Compromisos/Garantías cancelados	6384					
Dividendos y otros beneficios distribuidos	6386	483	85			568
Otras operaciones	6385					

V. NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS/ CUENTAS ANUALES RESUMIDAS DEL PERÍODO INTERMEDIO

Contiene

Información adicional
en fichero adjunto

(1) Notas explicativas a los estados financieros: En este apartado se adjuntarán *Notas explicativas a los estados financieros* intermedios y al resto de la Información financiera seleccionada del capítulo IV de este modelo, y contendrán, al menos, los desgloses de información mínima requeridos en las Instrucciones para la elaboración del informe financiero semestral.

(2) Cuentas anuales resumidas:

(2.1) Emisores que elaboren cuentas anuales resumidas consolidadas: Si los modelos de estados financieros consolidados de los apartados 6, 7, 8, 9 y 10.A ó 10.B del capítulo IV de Información financiera seleccionada no dan cumplimiento a los requisitos que establece la norma internacional de contabilidad adoptada aplicable a la información financiera intermedia; o si voluntariamente el emisor elabora unas cuentas anuales resumidas consolidadas del periodo intermedio incluyendo sus modelos propios de estados financieros resumidos, adjuntará en este apartado las *Cuentas anuales resumidas* consolidadas del periodo intermedio, que contendrán, al menos, todos los desgloses mínimos requeridos por la norma internacional de contabilidad adoptada aplicable a la información financiera intermedia, sin perjuicio de la obligación de cumplimentar adicionalmente la información financiera del capítulo IV Información financiera seleccionada.

(2.2) Emisores que no elaboren cuentas anuales resumidas consolidadas: En el caso excepcional de que los modelos de estados financieros individuales de los apartados 1, 2, 3, 4 y 5 del capítulo IV de Información financiera seleccionada no den cumplimiento a los requisitos que establece el artículo 13 del Real Decreto 1362/2007; o si voluntariamente el emisor elabora unas cuentas anuales resumidas individuales del periodo intermedio incluyendo sus modelos propios de estados financieros resumidos, adjuntará en este apartado las *Cuentas anuales resumidas* individuales del periodo intermedio, que contendrán, al menos, todos los desgloses mínimos requeridos en el apartado C.2.1) de las instrucciones de este modelo, sin perjuicio de la obligación de cumplimentar adicionalmente los datos contenidos en el capítulo IV Información financiera seleccionada.

VI. INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO

Contiene



Información adicional
en fichero adjunto

VII. INFORME DEL AUDITOR

El presente informe semestral no ha sido auditado ni revisado por los auditores.

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. y Sociedades que integran el Grupo INSUR

Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales
Resumidos consolidados correspondientes
al período de seis meses terminado el
30 de junio de 2013

1. Introducción, bases de presentación de los estados financieros semestrales resumidos consolidados y otra información

a) Introducción

La Sociedad INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., es una sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Tiene su domicilio social en Sevilla, calle Angel Gelán número 2.

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

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

Las actividades antes indicadas pueden ser desarrolladas total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

En la página "web": www.grupoinsur.com y en su domicilio social pueden consultarse los Estatutos sociales y demás información pública sobre la Sociedad.

Adicionalmente a las operaciones que lleva a cabo directamente, la Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, que se dedican a actividades diversas y que constituyen, junto con ella, el Grupo INSUR (en adelante, el "Grupo" o el "Grupo INSUR"). Consecuentemente, la Sociedad está obligada a

elaborar, además de sus propias cuentas anuales individuales, cuentas anuales consolidadas del Grupo, que incluyen, asimismo, las participaciones en negocios conjuntos e inversiones en entidades asociadas.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2012 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 27 de abril de 2013.

b) Bases de presentación de los estados financieros semestrales resumidos consolidados

De acuerdo con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo del 19 de julio de 2002, todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deberán presentar sus cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios que se iniciaron a partir del 1 de enero de 2005 conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, NIIF) que hayan sido previamente adoptadas por la Unión Europea.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2012 del Grupo fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y criterios de valoración descritos en las Notas 2 y 4 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2012 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia y han sido formulados por los Administradores del Grupo el 26 de julio de 2013, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34 la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el semestre y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2012.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012, excepto por las siguientes normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2013:

Entrada en vigor de nuevas normas contables

Durante el primer semestre de 2013 el Grupo ha aplicado en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados las siguientes nuevas normas y modificaciones que han entrado en vigor el 1 de enero de 2013 bajo NIIF aprobadas por el International Accounting Standards Board, en adelante NIIF-IASB (1 de enero de 2014 bajo NIIF-UE) y que ha aplicado anticipadamente bajo NIIF-UE:

- NIIF 10 "Estados Financieros consolidados". La NIIF 10 sustituye los requisitos de consolidación actuales de la NIC 27 y establece los principios para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados cuando una compañía controla una o varias sociedades. La NIIF 10 modifica

la definición actual de control. La nueva definición de control establece los siguientes tres elementos: (i) poder sobre la participada, (ii) exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y (iii) capacidad de utilizar su poder sobre la participada para incluir en el importe de los rendimientos del inversor.

- NIIF 11 "Acuerdos conjuntos". La NIIF 11 sustituye a la actual NIC 31 sobre negocios conjuntos y proporciona un tratamiento contable para acuerdos conjuntos, basado en los derechos y obligaciones surgidas del acuerdo y no en su forma legal. Los tipos de acuerdos conjuntos se reducen a dos: operaciones conjuntas y negocios conjuntos. Las operaciones conjuntas implican que un partícipe tiene derechos directos sobre los activos y obligaciones surgidos del acuerdo, por lo que registra su participación proporcional en los activos, pasivos, ingresos y gastos de la entidad en la que participa. Por su parte, los negocios conjuntos surgen cuando un partícipe tiene derecho al resultado o a los activos netos de la entidad en la que participa y por tanto, emplea el método de puesta en equivalencia para contabilizar su participación en la entidad. Ya no se permite contabilizar las participaciones en los negocios conjuntos de acuerdo con el método de consolidación proporcional.
- NIIF 12 "Desgloses sobre participaciones en otras entidades". La NIIF 12 define los desgloses requeridos sobre participaciones en dependientes, asociadas, negocios conjuntos y participaciones no dominantes.
- NIC 27 (Modificación) "Estados financieros separados". Tras la publicación de la NIIF 10, la NIC 27 cubre únicamente los estados financieros separados.
- NIC 28 (Modificación) "Inversiones en entidades asociadas y negocios conjuntos". La NIC 28 se ha actualizado para incluir referencias a los negocios conjuntos, que bajo la nueva NIIF 11 "Acuerdos conjuntos" tienen que contabilizarse según el método de puesta en equivalencia.
- NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 (modificación) "Guía de Transición".
- NIIF 13 "Valoración a valor razonable". La NIIF 13 define valor razonable, establece en una sola NIIF un marco para la medición del valor razonable y requiere información a revelar sobre las mediciones de valor razonable.

El principal impacto de la aplicación de las nuevas normas NIIF 10, 11 y 12, así como de las modificaciones de las normas NIC 27 y 28, en relación con la que venía siendo aplicada sistemáticamente con anterioridad, se refiere a:

- La eliminación de la opción de consolidación proporcional para los negocios conjuntos, siendo obligatorio el método de puesta en equivalencia para contabilizar su participación en la entidad.
- De conformidad con los supuestos y requerimientos establecidos en la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores, las anteriores normas y modificaciones se han aplicado de manera retroactiva reexpresando la información comparativa presentada, en cuya formulación no se habían aplicado aún, para hacerla comparativa con la información al 30 de junio de 2013.

En base a lo anterior, a continuación se muestra el efecto de la integración por el método de puesta en equivalencia en los estados de situación financiera consolidados a 31 de diciembre de 2012 y 1 enero de 2012:

	Miles de euros					
	31 de diciembre de 2012			1 de enero de 2012		
	Formulado	Impacto	Reexpresado	Formulado	Impacto	Reexpresado
Activos intangibles e Inmovilizaciones materiales	4.552	-	4.552	4.965	-	4.965
Inversiones inmobiliarias	125.455	-	125.455	126.279	-	126.279
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	4.939	10.290	15.229	6.789	13.683	20.472
Inversiones financieras	2.342	935	3.277	2.626	(974)	1.652
Activos por impuestos diferidos	10.680	(2.880)	7.800	2.611	(818)	1.793
Activos corrientes	145.263	(21.780)	123.483	191.582	(27.525)	164.057
Total activo	293.231	(13.435)	279.796	334.852	(15.634)	319.218
Patrimonio neto	71.154	-	71.154	90.761	-	90.761
Deudas con entidades de crédito no corriente	114.035	-	114.035	81.772	-	81.772
Otros pasivos no corrientes	10.746	1.243	11.989	7.151	-	7.151
Deudas con entidades de crédito corriente	79.442	(15.459)	63.983	139.362	(13.396)	125.966
Otros pasivos corrientes	17.854	781	18.635	15.806	(2.238)	13.568
Total pasivo y patrimonio	293.231	(13.435)	279.796	334.852	(15.634)	319.218

Adicionalmente, a continuación se muestra el efecto de dicha integración por el método de puesta en equivalencia en la cuenta de resultados al cierre del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2012 (en miles de euros):

	Miles de euros		
	Formulado	Impacto	Reexpresado
Importe neto de la cifra de negocios	9.885	1.183	11.068
Otros ingresos de explotación	472	4	476
Gastos de explotación	(6.848)	(1.324)	(8.172)
I Resultados de explotación	3.509	(137)	3.372
II Resultados financieros	(4.488)	355	(4.133)
III Participación en beneficio/(pérdida) de asociadas	(193)	(152)	(345)
IV Resultados consolidados antes de impuestos	(1.172)	66	(1.106)
V Impuesto sobre beneficios	374	(66)	308
VI Resultados del ejercicio proced. de actividades continuadas	(798)	-	(798)
VII Resultado del ejercicio atribuido a la soc. dominante	(798)	-	(798)

La aplicación de la nueva norma NIIF 13 no ha tenido un impacto significativo en los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados

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 correspondientes al próximo ejercicio.

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en los estados financieros semestrales resumidos consolidados, se haya dejado de aplicar en su elaboración.

c) Estimaciones realizadas

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante para la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos consolidados. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en las Notas 2 y 4 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2012.

En los estados financieros semestrales resumidos consolidados se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y de las entidades consolidadas para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a:

1. El gasto por impuesto sobre sociedades, que, de acuerdo con la NIC 34, se reconoce en períodos intermedios sobre la base de la mejor estimación del tipo impositivo medio ponderado que el Grupo espera para el período anual;
2. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos;
3. La vida útil de los activos materiales e inmateriales;
4. La valoración de los fondos de comercio;
5. El valor de mercado de determinados instrumentos financieros;
6. El cálculo de provisiones.

A pesar de que las estimaciones anteriormente descritas se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) al cierre del ejercicio 2013 o en ejercicios posteriores; lo que se haría, en el caso de ser preciso y conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios afectados.

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2013 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2012.

d) Activos y pasivos contingentes

En la Nota 21 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 se facilita información sobre los activos y pasivos contingentes a dicha fecha. Durante los seis primeros meses de 2013 no se han producido cambios significativos en los activos y pasivos contingentes del Grupo.

e) Corrección de errores

Los estados financieros semestrales resumidos consolidados del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2013 no presentan corrección alguna de errores, al no haberse detectado durante su preparación la existencia de errores en los estados financieros correspondientes al 31 de diciembre de 2012.

f) Comparación de la información

La información contenida en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondiente al primer semestre del ejercicio 2012 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2013.

g) Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las Sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un carácter cíclico o estacional. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2013.

h) Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en estas notas explicativas sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados del semestre.

i) Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores de relevancia desde el 30 de junio de 2013 hasta la fecha de elaboración de estos estados financieros semestrales resumidos consolidados.

j) Estados de flujos de efectivo resumidos consolidados

En los estados de flujos de efectivo resumidos consolidados se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo son las entradas y salidas de efectivo y equivalentes al efectivo.
- Actividades de explotación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en el efectivo y los equivalentes al efectivo.
- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por parte de entidad.

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo resumidos consolidado, se ha considerado como "efectivo y equivalentes de efectivo" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

2. Cambios en la composición del Grupo

En las Notas 9 y 10 de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha y sobre las valoradas por el método de la participación.

Con fecha 28 de mayo de 2013 se ha constituido la sociedad denominada IDS Residencial S.L.U., con un capital social de 3 miles de euros y cuyo objeto social es la promoción inmobiliaria. Esta sociedad se consolida al 30 de junio de 2013 por el método de integración global al ser Inmobiliaria del Sur, S.A. socio único de la misma.

Según lo indicado en la Nota 1 b) la entrada en vigor el 1 de enero de 2013 de nuevas NIIF aprobadas por el International Accounting Standards Board, en adelante NIIF-IASB (1 de enero de 2014 bajo NIIF-UE) y que el Grupo ha aplicado anticipadamente bajo NIIF-UE, ha supuesto la integración de las sociedades Hacienda La Cartuja, S.A. e Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A. por el método de puesta en equivalencia en los estados financieros adjuntos al 30 de junio de 2013, así como en los comparativos presentados al 30 de junio y 31 de diciembre de 2012. Estas sociedades se consolidaron por integración proporcional en el ejercicio 2012.

3. Inmovilizado material

En este epígrafe se incluyen, entre otros, los activos en construcción destinados a arrendamientos y a fines administrativos.

No existe carga hipotecaria alguna que grave los inmuebles de uso propio al 30 de junio de 2013 y todos se encuentran debidamente asegurados.

4. Inversiones inmobiliarias

Este epígrafe 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. En nuestro caso, todas las inversiones inmobiliarias están destinadas a arrendamiento.

Los bienes de propiedades de inversión se presentan valorados a su coste de adquisición, actualizado en algunos casos, de acuerdo con la legislación aplicable.

Los ingresos devengados en el primer semestre de 2013 derivados del alquiler de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 7.289 miles de euros, y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Durante los seis primeros meses de 2013 no se han producido pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias.

Al 30 de junio de 2013 el Grupo no mantenía compromisos de compra de inversiones inmobiliarias.

El valor razonable de todas las inversiones inmobiliarias del Grupo, destinadas tanto al arrendamiento como al uso propio, en explotación o en construcción, de acuerdo con la valoración realizada a 31 de diciembre de 2012 por la firma Eurovaloraciones, S.A., sociedad inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4388, asciende al 30 de junio de 2013 a 388.264 miles de euros.

Al 30 de junio de 2013 el 50,18% del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo se encuentra libre de cargas y todos los inmuebles se encuentran debidamente asegurados.

El 94,80% del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias y los inmuebles de uso propio del Grupo pertenecen a la sociedad matriz, de las cuales están libres de cargas y gravámenes un 52,94%, y el 5,20% restante pertenecen a tres sociedades dependientes en cuyo capital participa al 100%.

5. Existencias

La composición de las existencias del Grupo al 30 de junio de 2013 es la siguiente:

	Miles de euros				30.06.2013
	31.12.2012	Adiciones	Retiros	Traspasos	
Edificios adquiridos	-	1.481	-	-	1.481
Terrenos y solares	58.267	9.279	-	-	67.546
Obra en curso de construcción de ciclo largo	10.556	2.036	-	(969)	11.623
Obra en curso de construcción de ciclo corto	1.186	953	-	969	3.108
Edificios construidos	47.473	4	(3.536)	-	44.120
Deterioros de terrenos y solares	(13.674)	-	-	-	(13.654)
Deterioros de edificios construidos	(7.674)	-	530	-	(7.144)
Total	96.154	13.892	(3.006)	-	107.080

Los compromisos de venta de promociones contraídos por el Grupo con clientes al 30 de junio de 2013 ascienden a 18.304 miles de euros, de los cuales 6.096 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" del pasivo del balance de situación consolidado adjunto.

Los presentes estados financieros semestrales resumidos del primer semestre del ejercicio 2013 registran "Existencias – Terrenos y Solares" por importe de 53.892 miles de euros. Para explicar las evidencias tomadas y concluir que el valor de mercado es superior al coste, se ha efectuado un doble análisis en función de la situación y fecha de compra de los suelos:

- Existencias para las que existen valoraciones recientes. Se han realizado tasaciones y valoraciones sobre terrenos y solares, cuyo coste a 30 de junio de 2013, asciende a 37.746 miles de euros. En todos los casos, las tasaciones y valoraciones han sido realizadas por tasadores homologados e inscritos en el Registro del Banco de España. El método de valoración empleado ha sido el método residual dinámico.
- Existencias que no han sido objeto de tasación externa. El importe de los terrenos y solares para los que no se ha estimado necesario realizar una valoración a 30 de junio de 2013 asciende a 16.146 miles de euros. En este sentido, el Grupo ha realizado el "Test de deterioro" sobre dichos terrenos y solares, estimando los costes a incurrir hasta la terminación de la promoción y el precio de venta a la finalización de la misma. En este sentido, el Grupo dispone de referencias válidas de precio de venta al tratarse en la mayor parte de los casos de suelos en los que el Grupo ha desarrollado ya promociones. Adicionalmente, este cálculo ha sido sometido a un test de estrés mediante la reducción de los precios de venta en un 15%, alargamiento del periodo de comercialización en tres años y utilizando tasas de descuento de mercado, concluyéndose que el precio de compra del suelo soporta este test de estrés, conforme a lo establecido en el párrafo 32 de la NIC 2.

Respecto a las existencias de promociones en curso y de producto terminado el Grupo cuenta con tasaciones recientes y con testigos de mercado de las ventas realizadas en el cuarto trimestre de 2012 y en 2013 hasta la

fecha de este informe, que ponen de manifiesto que los valores de mercado de dichas existencias superan los precios de coste, por lo que no ha sido necesaria la dotación de ninguna provisión por deterioro sobre estos activos.

6. Otros activos financieros corrientes

Este epígrafe recoge los activos financieros negociables y los activos financieros disponibles para la venta. 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 por los valores representativos del capital de entidades cotizadas por importe de 30 miles de euros se encuentran registradas en el epígrafe "Diferencias por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

7. Patrimonio neto

a) Capital emitido

El capital social al 30 de junio de 2013 está formado por 16.971.847 acciones de 2 euros de valor nominal cada una de ellas.

b) Acciones propias

A 30 de junio de 2013, sociedades incluidas en el perímetro de consolidación mantenían en su cartera las siguientes acciones de la Sociedad Dominante:

	Número de acciones
Parking Insur, S.A.	378.756
Cominsur, S.A.	70.654
Coopinsur, S.A.	40.626
Total	490.036

Al amparo de la Circular 3/2007, de 19 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y con el objetivo único de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de sus acciones y dentro de los límites establecidos en la autorización otorgada por la Junta General de Accionistas para la adquisición de acciones propias, con fecha 6 de febrero de 2008 la Sociedad Dominante suscribió con Mediación Bursátil, S.V., S.A. un contrato de liquidez para la realización de operaciones de compra y venta de acciones propias de la Sociedad. Al 30 de junio de 2013 la Sociedad Dominante posee 503.244 acciones propias representativas del 2,97% de su capital social.

8. Deudas con entidades de crédito

Al 30 de junio de 2013 el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito según el siguiente detalle:

	Límite	Pasivo no corriente	Pasivo corriente		Total
			con vencimiento a largo plazo	con vencimiento a corto plazo	
Pólizas de crédito	1.060	197	-	556	753
Préstamos hipotecarios subrogables	76.773	-	31.684	2.430	34.114
Préstamos hipotecarios sobre solares	25.853	-	22.545	3.308	25.853
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias	115.396	112.532	-	2.864	115.396
Otros préstamos	3.104	1.794	-	1.310	3.104
Arrendamiento financiero	-	236	-	22	258
Intereses devengados no vencidos	-	-	-	468	468
Total	222.286	114.759	54.229	10.958	179.946

Del importe de los préstamos hipotecarios dispuestos al 30 de junio de 2013, 34.114 miles de euros corresponden a inmuebles pendientes de entrega y subrogación por parte de los compradores y 25.853 miles de euros a préstamos hipotecarios sobre solares.

Al 30 de junio de 2013 el Grupo tenía pólizas de crédito no dispuestas por importe de 307 miles de euros. Disponía además de préstamos hipotecarios subrogables no dispuestos por importe de 42.659 miles de euros, de los cuales 19.923 miles de euros se corresponden con disposiciones pendientes por certificaciones de obra y 22.736 miles de euros se corresponden con disposiciones vinculadas a entregas de viviendas.

Adicionalmente, el Grupo dispone de inmuebles de uso propio y para arrendamiento sin financiación asociada cuyos valores de coste (al 30 de junio de 2013) y de mercado (al 31 de diciembre de 2012), ascienden a 75.261 y 194.844 miles de euros, respectivamente; y de terrenos y solares y promociones sin financiación asociada cuyo valor de coste neto de deterioros al 30 de junio de 2013 asciende a 28.367 miles de euros.

Todo ello, unido a la generación de flujos de caja por la propia actividad da lugar a un saldo de líneas disponibles que excede de forma significativa cualquier necesidad del Grupo de acuerdo con los compromisos existentes a corto plazo.

Con posterioridad al 30 de junio de 2013 y antes de la formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados el Grupo ha transformado un préstamo con garantía hipotecaria sobre solares por importe de 3.212 miles de euros y vencimiento a corto plazo en un préstamo con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias con vencimiento a 15 años.

9. Instrumentos financieros derivados

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

Al 30 de junio de 2013 el único derivado que el Grupo posee es un derivado de tipo de interés (Collar).

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

Derivados de Tipos de Interés

Para la determinación del valor razonable de los Collars y combinaciones de opciones, la Sociedad Dominante utiliza el modelo de valoración de opciones de Black & Scholes y sus variantes, utilizando a tal efecto las volatilidades de mercado para los strikes y vencimientos de dichas opciones.

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo y vigentes al 30 de Junio de 2013 y sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

Sociedad Dependiente	Instrum.	Vencimiento	Nominal (Miles de Euros)	Valor Razonable (Miles de Euros)	Tipo Fijo	Nominal Pte. 2013 (Miles de Euros)	Tipo variable
Inmobiliaria del Sur	Collar	14/05/2014	2.250	-25	6.00%-2,75%	2.250	Euribor 3 meses
Total			2.250	-25		2.250	-

El Grupo tenía este único derivado vigente a 31 de diciembre de 2012, siendo su valor razonable a dicha fecha de -51 miles de euros.

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

Dicha Relación de Cobertura es altamente efectiva de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación. En consecuencia, el Grupo ha procedido a registrar en Patrimonio Neto, a 30 de junio de 2013, parte del valor razonable del derivado, -28 miles de euros.

Durante el ejercicio 2013, se ha procedido a reciclar de Patrimonio Neto a Gasto de intereses un importe de 7 miles de euros, a medida que se registraban los intereses de los pasivos financieros que estaban siendo cubiertos según las relaciones de cobertura designadas.

10. Provisiones y pasivos contingentes

La composición y el movimiento del saldo de este capítulo se indica a continuación:

	Miles de euros					
	31.12.2012	Reclasificaciones	Dotaciones	Aplicaciones por pago	Aplicaciones por exceso	30.06.2013
Provisiones para riesgos y compromisos contingentes:						
Impuestos	236	214	360	(247)	-	563
Responsabilidades	5.462	-	-	-	(744)	4.718
Provisiones	5.698	214	360	(247)	(744)	5.281

Durante el primer semestre de 2013 no se han iniciado contra el Grupo litigios nuevos que se consideren significativos.

El importe total de los pagos derivados de litigios efectuados por el Grupo durante los seis primeros meses de 2013 no es significativo en relación con los presentes Estados financieros semestrales resumidos consolidados.

11. Importe neto de la cifra de negocio

La distribución del importe neto de la cifra de negocios consolidada al 30 de junio de 2013 es como sigue:

	Miles de euros
Ventas de edificios	3.387
Arrendamiento de inmuebles	7.289
Construcción	3.738
Otros ingresos	429
Total	14.843

Al 30 de junio de 2013 el Grupo mantiene una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 16.687 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 en venta que ascienden a 1.617 miles de euros. Las cantidades entregadas por los clientes o registradas como deudores, a cuenta de las ventas (en contrato privado y reservas) mencionadas, ascienden a 6.096 miles de euros al 30 de junio de 2013, y tienen como contrapartida el epígrafe de "Acreedores comerciales - anticipos de clientes" del balance de situación consolidado.

La totalidad de las preventas suscritas por el Grupo al 30 de junio de 2013 se encuentran sujetas a cláusulas de indemnización por demora. En este sentido la dirección de la Sociedad Dominante no ha estimado impacto negativo alguno por este concepto en los estados financieros, al no existir ni estar previstos retrasos en la fecha de entrega de las promociones actualmente en curso, ninguna de las cuales ha sido paralizada por el Grupo.

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

12. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración de la Sociedad y a la Alta Dirección

En la Nota 23 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 se detallan los acuerdos existentes sobre retribuciones y otras prestaciones a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y a la Alta Dirección.

En el apartado 17 del capítulo IV. "Información Financiera Seleccionada" de este Informe Financiero Semestral se detallan las remuneraciones recibidas por los Administradores y por los Directivos.

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales
Resumidos correspondientes al período
de seis meses terminado el 30 de junio de 2013

1. Introducción, bases de presentación de los estados financieros semestrales resumidos y otra información

a) Introducción

La Sociedad INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., es una sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Tiene su domicilio social en Sevilla, calle Angel Gelán número 2.

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

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

Las actividades antes indicadas pueden ser desarrolladas total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

En la página "web": www.grupoinsur.com y en su domicilio social pueden consultarse los Estatutos sociales y demás información pública sobre la Sociedad.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2012 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 27 de abril de 2013.

b) Bases de presentación de los estados financieros semestrales resumidos

Los presentes estados financieros semestrales resumidos se presentan de acuerdo con el Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y con el Plan General de Contabilidad adaptado a empresas inmobiliarias en cuanto sus disposiciones no contradigan al primero, y han sido formulados por los Administradores en la reunión del Consejo de fecha 26 de julio de 2013, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

c) Estimaciones realizadas

Los resultados y la determinación del patrimonio son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad para la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en las Notas 2 y 4 de la memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2012.

En los estados financieros semestrales resumidos se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección de la Sociedad para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a:

1. El gasto por impuesto sobre sociedades que se reconoce en períodos intermedios sobre la base de la mejor estimación del tipo impositivo medio ponderado que la Sociedad espera para el período anual;
2. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos;
3. La vida útil de los activos materiales e inmateriales;
4. El valor de mercado de determinados instrumentos financieros;
5. El cálculo de provisiones.

A pesar de que las estimaciones anteriormente descritas se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) al cierre del ejercicio 2013 o en ejercicios posteriores; lo que se haría, en el caso de ser preciso y conforme a lo establecido en la Norma de valoración 22ª. *Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables*, de forma prospectiva y su efecto se imputará, según la naturaleza de la operación de que se trate, como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio o, cuando proceda, directamente en el patrimonio neto.

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2013 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2012.

d) Activos y pasivos contingentes

En la Nota 12 de la memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 se facilita información sobre los activos y pasivos contingentes a dicha fecha. Durante los seis primeros meses de 2013 no se han producido cambios significativos en los activos y pasivos contingentes de la Sociedad.

e) Corrección de errores

Los estados financieros semestrales resumidos del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2013 no presentan corrección alguna de errores, al no haberse detectado durante su preparación la existencia de errores en los estados financieros correspondientes al 31 de diciembre de 2012.

f) Comparación de la información

La información contenida en estos estados financieros semestrales resumidos correspondiente al primer semestre del ejercicio 2012 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2013.

g) Estacionalidad de las transacciones de la Sociedad

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, las transacciones de la misma no cuentan con un carácter cíclico o estacional. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros resumidos correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2013.

h) Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en estas notas explicativas sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con los principios contables actualmente en vigor, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos del semestre.

i) Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores de relevancia desde el 30 de junio de 2013 hasta la fecha de elaboración de estos estados financieros semestrales resumidos.

j) Estados de flujos de efectivo resumidos

En los estados de flujos de efectivo resumidos se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo son las entradas y salidas de efectivo y equivalentes al efectivo.
- Actividades de explotación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en el efectivo y los equivalentes al efectivo.
- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por parte de entidad.

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo resumidos, se ha considerado como "efectivo y equivalentes de efectivo" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

2. Activo material

En este epígrafe se incluyen, entre otros, los activos en construcción destinados a arrendamientos y a fines administrativos.

No existe carga hipotecaria alguna que grave los inmuebles de uso propio al 30 de junio de 2013 y todos se encuentran debidamente asegurados.

3. Inversiones inmobiliarias

Este epígrafe 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. En nuestro caso, todas las inversiones inmobiliarias están destinadas a arrendamiento.

Los bienes de propiedades de inversión se presentan valorados a su coste de adquisición, actualizado en algunos casos, de acuerdo con la legislación aplicable.

El valor razonable de todas las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, destinadas tanto al arrendamiento como al uso propio, en explotación o en construcción, de acuerdo con la tasación realizada al 31 de diciembre de 2012 por la firma Eurovaloraciones, S.A., sociedad inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4388, ascendía a 368.072 miles de euros.

Al 30 de junio de 2013 el 52,94% del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias y los inmuebles de uso propio de la Sociedad se encuentra libre de cargas y todos los inmuebles se encuentran debidamente asegurados.

Los ingresos devengados en el primer semestre de 2013 derivados del alquiler de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 6.306 miles de euros, y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Durante los seis primeros meses de 2013 no se han producido pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias.

Al 30 de junio de 2013 la Sociedad no mantenía compromisos de compra de inversiones inmobiliarias.

4. Existencias

La composición de las existencias de la Sociedad al 30 de junio de 2013 es la siguiente:

	Miles de euros				30.06.2013
	31.12.2012	Adiciones	Retiros	Trasposos	
Edificios adquiridos	-	1.481	-	-	1.481
Terrenos y solares	46.244	244	-	-	46.488
Obra en curso de construcción de ciclo largo	6.800	729	-	(969)	6.560
Obra en curso de construcción de ciclo corto	1.186	953	-	969	3.108
Edificios construidos	47.473	4	(3.513)	-	46.964
Deterioros de terrenos y solares	(10.856)	-	-	-	(10.856)
Deterioros de edificios construidos	(7.676)	-	532	-	(7.144)
Total	83.171	3.411	(2.981)	-	83.601

Los compromisos de venta de promociones contraídos por la Sociedad con clientes al 30 de junio de 2013 ascienden a 11.648 miles de euros, de los cuales 2.065 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" del pasivo del balance de situación adjunto.

Los presentes estados financieros semestrales resumidos del primer semestre de 2013 registran "Existencias – Terrenos y Solares" por importe de 35.632 miles de euros (netos de deterioro por importe de 10.856 miles de euros). Para explicar las evidencias tomadas y concluir que el valor de mercado es superior al coste, se ha efectuado un doble análisis en función de la situación y fecha de compra de los suelos:

- Existencias para las que existen tasaciones o valoraciones recientes. Se han realizado tasaciones y valoraciones sobre todos los terrenos y solares, cuyo coste a 30 de junio de 2013, asciende a 29.801 miles de euros. En todos los casos, las tasaciones han sido realizadas por tasadores homologados e inscritos en el Registro del Banco de España. El método de valoración empleado ha sido el residual dinámico.

Respecto a las existencias de promociones en curso y de producto terminado la Sociedad cuenta con tasaciones recientes y o con testigos de mercado de las ventas realizadas en el cuarto trimestre de 2012 y en 2013 hasta la fecha de este informe, que ponen de manifiesto que los valores de mercado de dichas existencias superan los precios de coste, por lo que no ha sido necesaria la dotación de ninguna provisión por deterioro sobre estos activos.

5. Otros activos financieros corrientes

Este epígrafe recoge los activos financieros negociables y los activos financieros disponibles para la venta. La Sociedad considera activos negociables las inversiones en valores representativos del capital de entidades cotizadas que ofrecen a la Sociedad la oportunidad de obtener rentabilidades en forma de ingresos por dividendos y/o ganancias procedentes de su eventual realización y se encuentran valorados a su valor razonable. Las minusvalías experimentadas por los valores representativos del capital de entidades cotizadas por importe de 30 miles de euros se encuentran registradas en el epígrafe "Variación del valor de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

6. Patrimonio neto

a) Capital emitido

El capital social al 30 de junio de 2013 está formado por 16.971.847 acciones de 2 euros de valor nominal cada una de ellas.

b) Acciones propias

A 30 de junio de 2013, empresas vinculadas a Inmobiliaria del Sur, S.A. mantenían en su cartera las siguientes acciones:

	Número de acciones
Parking Insur, S.A.	378.756
Cominsur, S.A.	70.654
Coopinsur, S.A.	40.626
Total	490.036

Al amparo de la Circular 3/2007, de 19 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y con el objetivo único de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de sus acciones y dentro de los límites establecidos en la autorización otorgada por la Junta General de Accionistas para la adquisición de acciones propias, con fecha 6 de febrero de 2008 la Sociedad suscribió con Mediación Bursátil, S.V., S.A. un contrato de liquidez para la realización de operaciones de compra y venta de acciones propias de la Sociedad. Al 30 de junio de 2013 la Sociedad posee 503.244 acciones propias representativas del 2,97% de su capital social.

7. Deudas con entidades de crédito

Al 30 de junio de 2013 la Sociedad mantiene deudas con entidades de crédito según el siguiente detalle:

	Límite	Pasivo no corriente	Pasivo corriente		Total
			con vencimiento a largo plazo	con vencimiento a corto plazo	
Pólizas de crédito	950	197	-	556	753
Préstamos hipotecarios subrogables	70.244	-	30.611	2.430	33.041
Préstamos hipotecarios sobre solares	21.593	-	18.295	3.298	21.593
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias	102.411	99.547	-	2.864	102.411
Otros préstamos	2.609	1.335	-	1.274	2.609
Intereses devengados no vencidos	-	-	-	390	390
Total	197.807	101.079	48.906	10.812	160.797

Del importe de los préstamos hipotecarios dispuestos al 30 de junio de 2013, 33.041 miles de euros corresponden a inmuebles pendientes de entrega y subrogación por parte de los compradores y 21.593 miles de euros a préstamos hipotecarios sobre solares.

Al 30 de junio de 2013 la Sociedad tenía pólizas de crédito no dispuestas por importe de 197 miles de euros. Disponía además de préstamos hipotecarios subrogables no dispuestos por importe de 37.203 miles de euros, de los cuales 14.787 miles de euros se corresponden con disposiciones pendientes por certificaciones de obra y 22.416 miles de euros se corresponden con disposiciones vinculadas a entregas de viviendas.

Adicionalmente, la Sociedad dispone de inmuebles de uso propio y para arrendamiento sin financiación asociada cuyos valores de coste (al 30 de junio de 2013) y de mercado (al 31 de diciembre de 2012), ascienden a 74.885 y 194.843 miles de euros, respectivamente; y de terrenos y solares y promociones sin financiación asociada cuyo valor de coste neto de deterioros al 30 de junio de 2013 asciende a 19.140 miles de euros.

Todo ello, unido a la generación de flujos de caja por la propia actividad da lugar a un saldo de líneas disponibles que excede de forma significativa cualquier necesidad de la Sociedad de acuerdo con los compromisos existentes a corto plazo.

Con posterioridad al 30 de junio de 2013 y antes de la formulación de los presentes estados financieros intermedios la Sociedad ha transformado un préstamo con garantía hipotecaria sobre solares por importe de 3.212 miles de euros y vencimiento a corto plazo en un préstamo con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias con vencimiento a 15 años.

8. Instrumentos financieros derivados

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

Al 30 de junio de 2013 el único derivado que la Sociedad posee es un derivado de tipo de interés (Collar).

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

Derivados de Tipos de Interés

Para la determinación del valor razonable de los Collars y combinaciones de opciones, la sociedad utiliza el modelo de valoración de opciones de Black & Scholes y sus variantes, utilizando a tal efecto las volatilidades de mercado para los strikes y vencimientos de dichas opciones.

Los derivados sobre tipos de interés contratados por la Sociedad y vigentes al 30 de Junio de 2013 y sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

Sociedad Dependiente	Instrum.	Vencimiento	Nominal (Miles de Euros)	Valor Razonable (Miles de Euros)	Tipo Fijo	Nominal Pte. 2013 (Miles de Euros)	Tipo variable
Inmobiliaria del Sur	Collar	14/05/2014	2.250	-25	6.00%-2,75%	2.250	Euribor 3 meses
Total			2.250	-25		2.250	-

El Grupo tenía este único derivado vigente a 31 de diciembre de 2012, siendo su valor razonable a dicha fecha de -51 miles de euros.

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

Dicha Relación de Cobertura es altamente efectiva de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación. En consecuencia, el Grupo ha procedido a registrar en Patrimonio Neto, a 30 de junio de 2013, parte del valor razonable del derivado, -28 miles de euros.

Durante el ejercicio 2013 se ha procedido a reciclar de Patrimonio Neto a Gasto de intereses un importe de 7 miles de euros, a medida que se registraban los intereses de los pasivos financieros que estaban siendo cubiertos según las relaciones de cobertura designadas.

9. Provisiones y pasivos contingentes

La composición y el movimiento del saldo de este capítulo se indica a continuación:

	Miles de euros					
	31.12.2012	Reclasifi- caciones	Dotaciones	Aplicaciones por pago	Aplicaciones por exceso	30.06.2013
Provisiones para riesgos y compromisos contingentes:						
Impuestos	236	214	360	(247)	-	563
Responsabilidades	7.478	-	107	-	(337)	7.248
Provisiones	7.714	214	467	(247)	(337)	7.811

Durante el primer semestre de 2013 no se han iniciado contra la Sociedad litigios nuevos que se consideren significativos.

El importe total de los pagos derivados de litigios efectuados por la Sociedad durante los seis primeros meses de 2013 no es significativo en relación con los presentés Estados financieros semestrales resumidos.

10. Importe neto de la cifra de negocio

La distribución del importe neto de la cifra de negocios al 30 de junio de 2012 es como sigue:

	Miles de euros
Ventas de edificios	3.387
Arrendamiento de inmuebles	6.306
Construcción	5.132
Otros ingresos	429
Total	15.254

Al 30 de junio de 2013 la Sociedad mantiene una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 10.031 miles de euros, que no han sido registrados como ingresos por ventas por no haberse transmitido la propiedad de los inmuebles. Adicionalmente, la Sociedad tiene reservas de ventas sobre inmuebles con un precio en venta que ascienden a 1.617 miles de euros. Las cantidades entregadas por los clientes o registradas como deudores, a cuenta de las ventas (en contrato privado y reservas) mencionadas, ascienden a 2.065 miles de euros al 30 de junio de 2013, y tienen como contrapartida el epígrafe de "Acreedores comerciales - anticipos de clientes" del balance de situación.

La totalidad de las preventas suscritas por la Sociedad al 30 de junio de 2013 se encuentran sujetas a cláusulas de indemnización por demora. En este sentido la dirección de la Sociedad no ha estimado impacto negativo alguno por este concepto en 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 la Sociedad.

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

11. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración de la Sociedad y a la Alta Dirección

En la Nota 19 de la memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 se detallan los acuerdos existentes sobre retribuciones y otras prestaciones a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y a la Alta Dirección.

En el apartado 17 del capítulo IV. "Información Financiera Seleccionada" de este Informe Financiero Semestral se detallan las remuneraciones recibidas por los Administradores y por los Directivos.

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. y Sociedades que integran el Grupo INSUR

Informe de Gestión Intermedio Consolidado del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2013

Evolución de la cifra de negocio y de los resultados

La cifra de negocio del primer semestre de 2013 se ha situado en a 14.843 miles de euros, lo que supone un incremento del 34,10% sobre la alcanzada en el mismo periodo del ejercicio anterior.

Por segmentos de actividad, la cifra de negocios de la actividad de promoción inmobiliaria ha ascendido a 3.387 miles de euros, con un incremento del 65% respecto de la obtenida en el mismo período del ejercicio anterior. Y, aunque el incremento en valores absolutos no ha sido muy significativo, porque sólo se computan como ventas las viviendas entregadas, sí ha sido relevante el incremento de nuevas operaciones formalizadas durante el primer semestre del ejercicio (8.804 miles de euros frente a 5.711 miles de euros del ejercicio anterior). En este sentido, a 30 de junio de 2013, el Grupo cuenta con compromisos de venta formalizados con clientes por importe de 18.304 miles de euros, de los cuales 4.778 miles de euros corresponden a promociones cuya entrega tendrá lugar en el segundo semestre del ejercicio.

La cifra de negocios de la actividad de arrendamientos se ha situado en 7.289 miles de euros, con un descenso del 4,79% sobre la alcanzada en el mismo período de 2012. Dentro de esta actividad y en el marco de la política de rotación de activos maduros, se han realizado desinversiones, que no computan como cifra de negocio, pero que han reportado unos beneficios de 5.199 miles de euros antes de impuestos y que evidencian las importantes plusvalías que encierran los activos destinados a la actividad de arrendamiento.

La cifra de negocio de la actividad de gestión inmobiliaria se ha situado en 4.167 miles de euros (165 miles de euros en el mismo período del ejercicio anterior) debido fundamentalmente a la mayor aportación de la actividad de construcción.

El resultado de explotación se ha situado en 7.864 miles de euros, con un incremento del 133,21% sobre el obtenido en el mismo período del ejercicio anterior, debido fundamentalmente al beneficio obtenido en las ventas de inversiones inmobiliarias.

El Ebitda se ha situado en 9.060 miles de euros, con un incremento del 99,38% sobre el del mismo período del ejercicio anterior, lo que pone de relieve la capacidad del Grupo para generar recursos aún en situaciones extremas.

Por todo ello, el Grupo ha pasado de registrar unas pérdidas de 799 miles de euros en el primer semestre del ejercicio anterior, a obtener un beneficio, después de impuestos, de 3.068 miles de euros en el primer semestre de este ejercicio.

El Grupo mantiene en pleno funcionamiento todas sus actividades y sigue obteniendo la financiación necesaria para el desarrollo de las mismas. En este sentido, durante el primer semestre del ejercicio 2013, ha acometido nuevas inversiones tanto en la mejora de sus inversiones inmobiliarias como en ejecuciones de obra y en la adquisición de nuevos solares por importe global de 15.356 miles de euros, destacando entre estas inversiones la compra de un solar de uso residencial con una edificabilidad de 8.046 metros cuadrados en Aravaca (Madrid).

Riesgos del negocio en el segundo semestre

El Grupo de Sociedades no ha identificado riesgos no cubiertos al 30 de junio de 2013 adicionales a los derivados de la crisis del mercado inmobiliario ya iniciada en 2007. La coyuntura general de restricción crediticia es el factor más relevante en la identificación de los riesgos e incertidumbres para el segundo semestre, como viene ocurriendo en semestres anteriores. El Grupo identifica dos tipos de riesgos financieros principales: riesgo de liquidez y riesgos de mercado (fundamentalmente, riesgo de tipos de interés y riesgo de crédito).

A continuación describimos las políticas y sistemas de control establecidos para mitigar estos riesgos:

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.

Al 30 de junio de 2013 el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 12.261 miles de euros y el fondo de maniobra consolidado es positivo por importe de 124.483 miles de euros. En el cálculo del fondo de maniobra se han excluido los préstamos hipotecarios cuyo vencimiento es a largo plazo y están registrados en el pasivo corriente. Asimismo, el Grupo dispone de pólizas de crédito no dispuestas por importe de 307 miles de euros y préstamos hipotecarios subrogables no dispuestos por importe de 42.659 miles de euros, de los cuales 19.923 miles de euros se corresponden a disposiciones pendientes para financiar la ejecución de obras y 22.736 miles de euros a disposiciones vinculadas a entregas de viviendas.

La deuda financiera neta del Grupo a 30 de junio de 2013 asciende a 167.685 miles de euros, con un ligero incremento, del 1,39%, sobre la existente al cierre del ejercicio anterior (165.389 miles de euros), como consecuencia de las nuevas inversiones realizadas por el Grupo durante este primer semestre por importe de 15.356 miles de euros, tanto en la adquisición de producto terminado, como en solares, ejecuciones de obra para promoción e inversiones destinadas a la adecuación de inversiones inmobiliarias. Sin el efecto de estas nuevas inversiones la deuda financiera del Grupo se habría reducido en un 7,90%.

El LTV o relación entre deuda financiera neta (167.685 miles de euros) y el GAV o valor bruto de los activos (495.345 miles de euros) es del 33,85%, calculando las inversiones inmobiliarias destinadas a arrendamiento o uso propio por su valor razonable, según tasación realizada a 31 de diciembre de 2012 por tercero independiente y los activos afectos a la actividad de promoción, por su valor de coste, neto de deterioros.

La situación del mercado inmobiliario residencial, con el retraimiento de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, lo que ha provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector, que previsiblemente continuarán durante el segundo semestre de 2013. El Grupo Insur entiende que su política conservadora mantenida históricamente, su posición en suelos finalistas a unos precios muy competitivos, la calidad de sus inversiones inmobiliarias y su bajo endeudamiento financiero sobre el valor de mercado de sus activos, les permite afrontar el próximo semestre sin necesidad de financiación adicional alguna.

En este sentido es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- El Grupo mantiene su capacidad de generación de recursos. El Ebitda, que se ha situado en 9.060 miles de euros, con un aumento del 133,21% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, representa 2,48 veces los gastos financieros, incluidos los gastos financieros incorporados a existencias y minorados por los ingresos financieros.
- El Grupo tiene una gran solvencia y capacidad financiera:

1. al disponer de plusvalías latentes en sus inversiones inmobiliarias, por diferencia entre su valor razonable, según tasación realizada a 31 de diciembre de 2012 y su valor de coste, por importe de 258.531 miles de euros y
 2. al disponer de inmuebles para arrendamiento y uso propio con un valor razonable de 194.844 miles de euros, que se encuentran libres de cargas y gravámenes y disponer de terrenos, solares y promociones, con un valor de coste, neto de deterioros, de 28.367 miles de euros que también se encuentran libres de cargas y no tienen ninguna financiación asociada.
 3. al obtener la financiación necesaria para el desarrollo de sus nuevos proyectos.
- El Grupo presenta una adecuada estructura financiera con un mix entre deuda financiera a corto y largo plazo del 6,09% y 93,91%, respectivamente (9,47% y 90,53% a 31 de diciembre de 2012). Con posterioridad al 30 de junio de 2013 y antes de la formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados el Grupo ha transformado un préstamo con garantía hipotecaria sobre solares por importe de 3.212 miles de euros y vencimiento a corto plazo en un préstamo con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias con vencimiento a 15 años. Tras esta operación, el mix entre deuda financiera a corto y largo plazo ha quedado en 4,36% a corto y 95,64% a largo plazo.

La financiación disponible cubre suficientemente tanto la financiación del pasivo circulante a 30 de junio de 2013 como las inversiones adicionales previstas realizar en el segundo semestre de 2013 en promociones en curso.

La financiación disponible, la estructura de su deuda y las circunstancias expresadas anteriormente permiten concluir que el Grupo Insur tiene cubiertas las necesidades de financiación de sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose.

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.

A lo largo del ejercicio 2011 se produjeron los vencimientos de la práctica totalidad de los instrumentos financieros de cobertura IRS, que se contrataron al objeto de gestionar la exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. En este sentido, los administradores de la Sociedad Dominante han decidido no contratar nuevos instrumentos financieros de cobertura, referenciando la deuda financiera de la misma, principalmente, a tipos de interés variable (Euribor).

Riesgo de crédito-

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

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

Riesgo de tipo de cambio-

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

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

Informe de Gestión Intermedio del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2013

Evolución de la cifra de negocio y de los resultados

La cifra de negocio del primer semestre de 2013 se ha situado en a 15.254 miles de euros, lo que supone un incremento del 49% sobre la alcanzada en el mismo periodo del ejercicio anterior.

Por segmentos de actividad, la cifra de negocios de la actividad de promoción inmobiliaria ha ascendido a 3.387 miles de euros, con un incremento del 65% respecto de la obtenida en el mismo período del ejercicio anterior. Y, aunque el incremento en valores absolutos no ha sido muy significativo, porque sólo se computan como ventas las viviendas entregadas, sí ha sido relevante el incremento de nuevas operaciones formalizadas durante el primer semestre del ejercicio (8.591 miles de euros frente a 5.711 miles de euros del ejercicio anterior). En este sentido, a 30 de junio de 2013, la Sociedad cuenta con compromisos de venta formalizados con clientes por importe de 11.648 miles de euros, de los cuales 4.778 miles de euros corresponden a promociones cuya entrega tendrá lugar en el segundo semestre del ejercicio.

La cifra de negocios de la actividad de arrendamientos se ha situado en 6.306 miles de euros, con un descenso del 7,60% sobre la alcanzada en el mismo período de 2012. Dentro de esta actividad y en el marco de la política de rotación de activos maduros, se han realizado desinversiones, que no computan como cifra de negocio, pero que han reportado unos beneficios de 5.199 miles de euros antes de impuestos y que evidencian las importantes plusvalías que encierran los activos destinados a la actividad de arrendamiento.

La cifra de negocio de la actividad de gestión inmobiliaria se ha situado en 5.561 miles de euros (1.361 miles de euros en el mismo período del ejercicio anterior) debido fundamentalmente a la mayor aportación de la actividad de construcción.

El resultado de explotación se ha situado en 7.746 miles de euros, con un incremento del 158,20% sobre el obtenido en el mismo período del ejercicio anterior, debido fundamentalmente al beneficio obtenido en las ventas de inversiones inmobiliarias.

El Ebitda se ha situado en 8.804 miles de euros, con un incremento del 117,28% sobre el del mismo período del ejercicio anterior, lo que pone de relieve la capacidad del Grupo para generar recursos aún en situaciones extremas.

Por todo ello, la Sociedad ha pasado de registrar unas pérdidas de 814 miles de euros en el primer semestre del ejercicio anterior, a obtener un beneficio, después de impuestos, de 3.266 miles de euros en el primer semestre de este ejercicio.

La Sociedad mantiene en pleno funcionamiento todas sus actividades y sigue obteniendo la financiación necesaria para el desarrollo de las mismas. En este sentido, durante el primer semestre del ejercicio 2013, ha acometido nuevas inversiones tanto en la mejora de sus inversiones inmobiliarias como en ejecuciones de obra e inversiones financieras, por importe global de 9.625 miles de euros, destacando entre estas inversiones la financiación concedida a una sociedad dependiente para la adquisición de un solar de uso residencial de 8.046 metros cuadrados de edificabilidad en Aravaca (Madrid).

Riesgos del negocio en el segundo semestre

La Sociedad no ha identificado riesgos no cubiertos al 30 de junio de 2013 adicionales a los derivados de la crisis del mercado inmobiliario ya iniciada en 2007. La coyuntura general de restricción crediticia es el factor más relevante en la identificación de los riesgos e incertidumbres para el segundo semestre, como viene ocurriendo en semestres anteriores. La Sociedad identifica dos tipos de riesgos financieros principales: riesgo de liquidez y riesgos de mercado (fundamentalmente, riesgo de tipos de interés y riesgo de crédito).

A continuación describimos las políticas y sistemas de control establecidos para mitigar estos riesgos:

Riesgo de liquidez-

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

Al 30 de junio de 2013 la Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 11.282 miles de euros y el fondo de maniobra es positivo por importe de 79.410 miles de euros, en el cálculo del fondo de maniobra se han excluido los préstamos hipotecarios cuyo vencimiento es a largo plazo y están registrados en el pasivo corriente. Asimismo, la Sociedad dispone de pólizas de crédito no dispuestas por importe de 197 miles de euros y préstamos hipotecarios subrogables no dispuestos por importe de 37.203 miles de euros, de los cuales 14.787 miles de euros se corresponden a disposiciones pendientes para financiar la ejecución de obras y 22.416 miles de euros a disposiciones vinculadas a entregas de viviendas.

La deuda financiera neta a 30 de junio de 2013 asciende a 149.515 miles de euros, con una reducción del 1,72%, sobre la existente al cierre del ejercicio anterior (152.143 miles de euros), y esto a pesar de la situación de la economía general y de la inmobiliaria en particular y de las nuevas inversiones realizadas por la Sociedad durante este primer semestre por importe de 9.625 miles de euros tanto financieras como en la adquisición de producto terminado, como en solares, ejecuciones de obra para promoción e inversiones destinadas a la adecuación de inversiones inmobiliarias. Sin el efecto de estas nuevas inversiones la deuda financiera de la Sociedad se habría reducido en un 8,05%.

El LTV o relación entre deuda financiera neta (149.515 miles de euros) y el GAV o valor bruto de los activos (451.673 miles de euros) es del 33,10%, calculando las inversiones inmobiliarias destinadas a arrendamiento o uso propio por su valor razonable, según tasación realizada a 31 de diciembre de 2012 por tercero independiente y los activos afectos a las actividad de promoción, por su valor de coste, neto de deterioros.

La situación del mercado inmobiliario residencial, con el retraimiento de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, lo que ha provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector, que previsiblemente continuarán durante el segundo semestre de 2013. Inmobiliaria del Sur entiende que su política conservadora mantenida históricamente, su posición en suelos finalistas a unos precios muy competitivos, la calidad de sus inversiones inmobiliarias y su bajo endeudamiento financiero sobre el valor de mercado de sus activos, les permite afrontar el próximo semestre sin necesidad de financiación adicional alguna.

En este sentido es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- La Sociedad mantiene su capacidad de generación de recursos. El Ebitda, que se ha situado en 8.804 miles de euros, con un aumento del 117,28% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, representa 2,76 veces los gastos financieros, incluidos los gastos financieros incorporados a existencias y minorados por los ingresos financieros.
- La Sociedad tiene una gran solvencia y capacidad financiera:
 1. al disponer de plusvalías latentes en sus inversiones inmobiliarias, por diferencia entre su valor razonable, según tasación realizada a 31 de diciembre de 2012 y su valor de coste, por importe de 257.934 miles de euros y
 2. al disponer de inmuebles para arrendamiento y uso propio con un valor razonable de 194.843 miles de euros, que se encuentran libres de cargas y gravámenes y disponer de terrenos, solares y promociones, con un valor de coste, neto de deterioros, de 19.140 miles de euros que también se encuentran libres de cargas y no tienen ninguna financiación asociada.
 3. al obtener la financiación necesaria para el desarrollo de sus nuevos proyectos.
- La Sociedad presenta una adecuada estructura financiera con un mix entre deuda financiera a corto y largo plazo del 6,72% y 93,28%, respectivamente (7,80% y 92,20% a 31 de diciembre de 2012). Con posterioridad al 30 de junio de 2013 y antes de la formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados el Grupo ha transformado un préstamo con garantía hipotecaria sobre solares por importe de 3.212 miles de euros y vencimiento a corto plazo en un préstamo con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias con vencimiento a 15 años. Tras esta operación, el mix entre deuda financiera a corto y largo plazo ha quedado en 4,79% a corto y 95,21% a largo plazo.

La financiación disponible cubre suficientemente tanto la financiación del pasivo circulante a 30 de junio de 2013 como las inversiones adicionales previstas realizar en el segundo semestre de 2013 en promociones en curso.

La financiación disponible, la estructura de su deuda y las circunstancias expresadas anteriormente permiten concluir que el Grupo Insur tiene cubiertas las necesidades de financiación de sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose.

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.

A lo largo del ejercicio 2011 se produjeron los vencimientos de la práctica totalidad de los instrumentos financieros de cobertura IRS, que se contrataron al objeto de gestionar la exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. En este sentido, los administradores de la Sociedad han decidido no contratar nuevos instrumentos financieros de cobertura, referenciando la deuda financiera de la misma, principalmente, a tipos de interés variable (Euribor).

Riesgo de crédito-

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

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

Riesgo de tipo de cambio-

La Sociedad 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.