

# ANEXO I

GENERAL

1er

INFORME FINANCIERO SEMESTRAL CORRESPONDIENTE AL AÑO

2012

FECHA DE CIERRE DEL PERIODO

30/06/2012

## I. DATOS IDENTIFICATIVOS

Denominación Social: INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

Domicilio Social:

Calle Angel Gelán, 2 41013 SEVILLA

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).*

**II. 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 representante del Consejo Inversiones Agrícolas Industriales y Comerciales, S.L., Don José Manuel Pumar Mariño, no asistió a la reunión del Consejo de Administración que formuló el presente Informe Financiero Semestral debido a motivos de salud. Por tanto el citado Consejero no firmó el Informe Financiero Semestral.

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 LÓPEZ	PRESIDENTE
VICTOR M. BEJARANO DELGADO	VICEPRESIDENTE
ALFONSO GALNARES YSERN	VOCAL
SALVADOR GRANELL BALÉN	VOCAL
JUAN FERNÁNDEZ CARBONELL	VOCAL
CAYETANO BENAVENT BLANQUET	VOCAL
AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	VOCAL
INRECISA, S.L. representada por Ignacio Ybarra Osborne	VOCAL
JOSÉ FERNÁNDEZ ZAMORANO	VOCAL
LIBERATO MARIÑO DOMINGUEZ	SECRETARIO
JOSÉ LUÍS COBIÁN OTERO	VOCAL
INVERFASUR, S.L. representada por Antonio Román Lozano	VOCAL
PRUDENCIO HOYOS-LIMÓN PUMAR	VOCAL
JOSÉ MANUEL PUMAR LÓPEZ	VOCAL
MENEZPLA, S.L. representada por Esteban Jiménez Planas	VOCAL
ANDRÉS CLAUDIO FERNÁNDEZ ROMERO	VOCAL
GREGORIO ARRANZ PUMAR	VOCAL
JOAQUÍN GONZÁLEZ PÉREZ	VICESECRETARIO

Fecha de firma de este informe financiero semestral por el órgano de administración correspondiente: 30/08/2012

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

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

Uds.: Miles de euros

ACTIVO		P. ACTUAL 30/06/2012	P. ANTERIOR 31/12/2011
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	0040	154.147	153.540
1. Inmovilizado intangible:	0030	64	50
a) Fondo de comercio	0031		
b) Otro inmovilizado intangible	0032	64	50
2. Inmovilizado material	0033	4.535	4.567
3. Inversiones inmobiliarias	0034	105.928	106.758
4. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	0035	40.500	39.991
5. Inversiones financieras a largo plazo	0036	1.817	1.270
6. Activos por impuesto diferido	0037	1.303	904
7. Otros activos no corrientes	0038		
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	0085	155.278	160.044
1. Activos no corrientes mantenidos para la venta	0050		
2. Existencias	0055	122.633	121.081
3. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	0060	11.710	9.825
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios	0061	3.618	2.192
b) Otros deudores	0062	8.092	7.633
c) Activos por impuesto corriente	0063		
4. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0064	1.818	2.732
5. Inversiones financieras a corto plazo	0070		747
6. Periodificaciones a corto plazo	0071	950	947
7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	0072	18.167	24.712
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>	0100	309.425	313.584
PASIVO Y PATRIMONIO NETO		P. ACTUAL 30/06/2012	P. ANTERIOR 31/12/2011
<b>A) PATRIMONIO NETO (A.1 + A.2 + A.3)</b>	0195	90.535	92.987
<b>A.1) FONDOS PROPIOS</b>	0180	90.694	93.027
1. Capital:	0171	33.944	33.944
a) Capital escrutado	0161	33.944	33.944
b) Menos: Capital no exigido	0162		
2. Prima de emisión	0172		
3. Reservas	0173	64.835	62.054
4. Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propias	0174	(7.271)	(6.915)
5. Resultados de ejercicios anteriores	0178		
6. Otras aportaciones de socios	0179		
7. Resultado del ejercicio	0175	(814)	5.132
8. Menos: Dividendo a cuenta	0176		(1.188)
9. Otros instrumentos de patrimonio neto	0177		
<b>A.2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR</b>	0188	(159)	(40)
1. Activos financieros disponibles para la venta	0181	(113)	
2. Operaciones de cobertura	0182	(46)	(40)
3. Otros	0183		
<b>A.3) SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS</b>	0194		
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	0120	110.492	77.185
1. Provisiones a largo plazo	0115	2.322	2.229
2. Deudas a largo plazo:	0116	103.684	69.265
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	0131	102.632	68.169
b) Otros pasivos financieros	0132	1.052	1.096
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	0117		1.205
4. Pasivos por impuesto diferido	0118	4.486	4.486
5. Otros pasivos no corrientes	0135		
6. Periodificaciones a largo plazo	0119		
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	0130	108.398	143.412
1. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	0121		
2. Provisiones a corto plazo	0122		20
3. Deudas a corto plazo:	0123	94.633	127.200
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	0133	93.403	125.630
b) Otros pasivos financieros	0134	1.230	1.570
4. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0129		
5. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	0124	13.628	16.050
a) Proveedores	0125	5.253	4.457
b) Otros acreedores	0126	6.850	10.014
c) Pasivos por impuesto corriente	0127	1.525	1.579
6. Otros pasivos corrientes	0136		
7. Periodificaciones a corto plazo	0128	137	142
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>	0200	309.425	313.584

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 30/06/2012		ACUMULADO ANTERIOR 30/06/2011	
		Importe	%	Importe	%	Importe	%	Importe	%
(+)	Importe neto de la cifra de negocios	0205				10.238	100,00	14.616	100,00
(+/-)	Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	0206				1.061	10,36	(564)	(3,86)
(+)	Trabajos realizados por la empresa para su activo	0207				141	1,38	12	0,08
(-)	Aprovisionamientos	0208				(3.578)	(34,95)	(4.173)	(28,55)
(+)	Otros ingresos de explotación	0209				405	3,96	657	4,50
(-)	Gastos de personal	0217				(1.380)	(13,48)	(1.642)	(11,23)
(-)	Otros gastos de explotación	0210				(2.846)	(27,80)	(3.156)	(21,59)
(-)	Amortización del inmovilizado	0211				(1.052)	(10,28)	(1.112)	(7,61)
(+)	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						944	6,46
(+/-)	Otros resultados	0215							
=	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	0245				3.000	29,30	5.582	38,19
(+)	Ingresos financieros	0250				503	4,91	588	4,02
(-)	Gastos financieros	0251				(3.997)	(39,04)	(5.985)	(40,95)
(+/-)	Variación de valor razonable en instrumentos financieros	0252				(215)	(2,10)	1.820	12,45
(+/-)	Diferencias de cambio	0254							
(+/-)	Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	0255				(454)	(4,43)	(482)	(3,30)
=	RESULTADO FINANCIERO	0256				(4.163)	(40,66)	(4.059)	(27,77)
=	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	0265				(1.163)	(11,36)	1.523	10,42
(+/-)	Impuesto sobre beneficios	0270				349	3,41	(343)	(2,35)
=	RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	0280				(814)	(7,95)	1.180	8,07
(+/-)	Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	0285							
=	RESULTADO DEL EJERCICIO	0300				(814)	(7,95)	1.180	8,07
BENEFICIO POR ACCIÓN			Importe (X,XX euros)	Importe (X,XX euros)	Importe (X,XX euros)	Importe (X,XX euros)		Importe (X,XX euros)	
	Básico	0290				0,00		0,03	
	Diluido	0295				0,00		0,03	

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 cumplimenten.

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 30/06/2012	PERIODO ANTERIOR 30/06/2011
A) RESULTADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)	0305	(814)	1.180
B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO:	0310	(109)	11
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	15
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	(4)
C) TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS:	0350	(10)	730
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	(14)	1.043
3. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	0366		
4. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	0365		
5. Efecto impositivo	0370	4	(313)
TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS (A + B + C)	0400	(933)	1.921

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 01/01/2012	3010	33.944	60.866	(6.915)	5.132		(40)	92.987	
Ajuste por cambios de criterio contable	3011								
Ajuste por errores	3012								
Saldo inicial ajustado	3015	33.944	60.866	(6.915)	5.132		(40)	92.987	
I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos	3020				(814)		(119)	(933)	
II. Operaciones con socios o propietarios	3025		1.189	(356)	(2.352)			(1.519)	
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital	3026								
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	3027								
3. Distribución de dividendos	3028		1.189		(2.352)			(1.163)	
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)	3029			(356)				(356)	
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios	3030								
6. Otras operaciones con socios o propietarios	3032								
III. Otras variaciones de patrimonio neto	3035		2.780		(2.780)			0	
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio	3036								
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto	3037		2.780		(2.780)			0	
3. Otras variaciones	3038								
Saldo final al 30/06/2012	3040	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**  
**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 01/01/2011 (periodo comparativo)	3050	33.944	55.849	(7.664)	7.745		(1.026)	88.848	
Ajuste por cambios de criterio contable	3051								
Ajuste por errores	3052								
Saldo inicial ajustado (periodo comparativo)	3055	33.944	55.849	(7.664)	7.745		(1.026)	88.848	
I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos	3060				1.180		741	1.921	
II. Operaciones con socios o propietarios	3065		1.776	(493)	(3.394)			(2.111)	
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital	3066								
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	3067								
3. Distribución de dividendos	3068		1.776		(3.394)			(1.618)	
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)	3069			(493)				(493)	
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios	3070								
6. Otras operaciones con socios o propietarios	3072								
III. Otras variaciones de patrimonio neto	3075		4.351		(4.351)			0	
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio	3076								
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto	3077		4.351		(4.351)			0	
3. Otras variaciones	3078								
Saldo final al 30/06/2011 (periodo comparativo)	3080	33.944	61.976	(8.157)	1.180		(285)	88.658	

(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 30/06/2012	PERIODO ANTERIOR 30/06/2011
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)</b>	0435	(7.548)	3.713
1. Resultado antes de impuestos	0405	(1.163)	1.523
2. Ajustes del resultado:	0410	5.439	6.300
(+) Amortización del inmovilizado	0411	1.052	1.112
(+/-) Otros ajustes del resultado (netos)	0412	4.387	5.188
3. Cambios en el capital corriente	0415	(8.032)	1.254
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:	0420	(3.792)	(5.364)
(-) Pagos de intereses	0421	(4.126)	(5.431)
(+) Cobros de dividendos	0422		
(+) Cobros de intereses	0423	425	390
(+/-) Cobros/(pagos) por impuesto sobre beneficios	0430	(55)	(287)
(+/-) Otros cobros/(pagos) de actividades de explotación	0425	(36)	(36)
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (1 + 2)</b>	0460	390	(983)
1. Pagos por inversiones:	0440	(315)	(3.229)
(-) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	0441		(3.000)
(-) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	0442	(204)	(84)
(-) Otros activos financieros	0443	(68)	(145)
(-) Otros activos	0444	(43)	
2. Cobros por desinversiones:	0450	705	2.246
(+) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	0451		
(+) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	0452		1.575
(+) Otros activos financieros	0453	34	671
(+) Otros activos	0454	671	
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (1 + 2 + 3)</b>	0490	613	(6.210)
1. Cobros y (pagos) por instrumentos de patrimonio:	0470	(356)	(493)
(+) Emisión	0471		
(-) Amortización	0472		
(-) Adquisición	0473	(356)	(493)
(+) Enajenación	0474		
(+) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	0475		
2. Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero:	0480	2.131	(4.050)
(+) Emisión	0481	82.595	12.209
(-) Devolución y amortización	0482	(80.464)	(16.259)
3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	0485	(1.162)	(1.667)
<b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>	0492		
<b>E) AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A + B + C + D)</b>	0495	(6.545)	(3.480)
<b>F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERÍODO</b>	0499	24.712	21.913
<b>G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO (E + F)</b>	0500	18.167	18.433
<b>COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO</b>		PERIODO ACTUAL 30/06/2012	PERIODO ANTERIOR 30/06/2011
(+) Caja y bancos	0550	4.133	1.950
(+) Otros activos financieros	0552	14.034	16.483
(-) Menos: Descubiertos bancarios reintegrables a la vista	0553		
<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO</b>	<b>0600</b>	<b>18.167</b>	<b>18.433</b>



IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA  
 6. BALANCE CONSOLIDADO (NIF ADOPTADAS)

Uds.: Miles de euros

ACTIVO		P. ACTUAL 30/06/2012	P. ANTERIOR 31/12/2011
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	1040	142.913	143.270
1. Inmovilizado intangible:	1030	78	64
a) Fondo de comercio	1031		
b) Otro inmovilizado intangible	1032	78	64
2. Inmovilizado material	1033	4.878	4.901
3. Inversiones inmobiliarias	1034	125.350	126.279
4. Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	1035	6.596	6.789
5. Activos financieros no corrientes	1036	2.960	2.611
6. Activos por impuesto diferido	1037	3.051	2.626
7. Otros activos no corrientes	1038		
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	1085	188.096	191.582
1. Activos no corrientes mantenidos para la venta	1050		
2. Existencias	1055	156.587	154.162
3. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	1060	8.508	7.061
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1061	4.416	2.780
b) Otros deudores	1062	4.088	4.301
c) Activos por impuesto corriente	1063	4	
4. Otros activos financieros corrientes	1070	1.948	2.057
5. Otros activos corrientes	1075	1.027	1.266
6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1072	20.026	27.036
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>	<b>1100</b>	<b>331.009</b>	<b>334.852</b>
PASIVO Y PATRIMONIO NETO		P. ACTUAL 30/06/2012	P. ANTERIOR 31/12/2011
<b>A) PATRIMONIO NETO (A.1 + A.2 + A.3)</b>	1195	88.360	90.761
<b>A.1) FONDOS PROPIOS</b>	1180	88.519	90.801
1. Capital	1171	33.944	33.944
a) Capital escriturado	1161	33.944	33.944
b) Menos: Capital no exigido	1162		
2. Prima de emisión	1172		
3. Reservas	1173	64.108	62.060
4. Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propias	1174	(8.735)	(8.379)
5. Resultados de ejercicios anteriores	1178		
6. Otras aportaciones de socios	1179		
7. Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante	1175	(798)	4.364
8. Menos: Dividendo a cuenta	1176		(1.188)
9. Otros instrumentos de patrimonio neto	1177		
<b>A.2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR</b>	1188	(159)	(40)
1. Activos financieros disponibles para la venta	1181	(113)	
2. Operaciones de cobertura	1182	(46)	(40)
3. Diferencias de conversión	1184		
4. Otros	1183		
<b>PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE (A.1 + A.2)</b>	<b>1189</b>	<b>88.360</b>	<b>90.761</b>
<b>A.3) INTERESES MINORITARIOS</b>	1193		
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	1120	121.374	88.923
1. Subvenciones	1117		
2. Provisiones no corrientes	1115	847	882
3. Pasivos financieros no corrientes:	1116	116.041	83.555
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	1131	115.872	81.689
b) Otros pasivos financieros	1132	169	1.866
4. Pasivos por impuesto diferido	1118	4.486	4.486
5. Otros pasivos no corrientes	1135		
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	1130	121.275	155.168
1. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	1121		
2. Provisiones corrientes	1122	2	22
3. Pasivos financieros corrientes:	1123	107.725	140.969
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	1133	106.453	139.363
b) Otros pasivos financieros	1134	1.272	1.606
4. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	1124	13.400	14.032
a) Proveedores	1125	5.439	7.204
b) Otros acreedores	1126	6.436	5.249
c) Pasivos por impuesto corriente	1127	1.525	1.579
5. Otros pasivos corrientes	1136	148	145
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A + B + C)</b>	<b>1200</b>	<b>331.009</b>	<b>334.852</b>

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

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

Uds.: Miles de euros

		PER. CORRIENTE ACTUAL (2º SEMESTRE)		PER. CORRIENTE ANTERIOR (2º SEMESTRE)		ACUMULADO ACTUAL 30/06/2012		ACUMULADO ANTERIOR 30/06/2011	
		Importe	%	Importe	%	Importe	%	Importe	%
(+)	Importe neto de la cifra de negocios	1205				9.885	100,00	16.391	100,00
(+/-)	Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	1206				11.662	117,98	(1.275)	(7,78)
(+)	Trabajos realizados por la empresa para su activo	1207				141	1,43	12	0,07
(-)	Aprovisionamientos	1208				(12.893)	(129,82)	(4.300)	(26,23)
(+)	Otros ingresos de explotación	1209				472	4,77	807	4,92
(-)	Gastos de personal	1217				(1.611)	(16,30)	(1.888)	(11,52)
(-)	Otros gastos de explotación	1210				(3.035)	(30,70)	(3.472)	(21,18)
(-)	Amortización del inmovilizado	1211				(1.183)	(11,97)	(1.240)	(7,57)
(+)	Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	1212							
(+/-)	Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	1214						944	5,76
(+/-)	Otros resultados	1215				11	0,11	36	0,22
=	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1245				3.509	35,50	6.015	36,70
(+)	Ingresos financieros	1250				299	3,02	208	1,27
(-)	Gastos financieros	1251				(4.572)	(46,25)	(6.456)	(39,39)
(+/-)	Variación de valor razonable en instrumentos financieros	1252				(215)	(2,18)	1.820	11,10
(+/-)	Diferencias de cambio	1254							
(+/-)	Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	1255							
=	RESULTADO FINANCIERO	1256				(4.488)	(45,40)	(4.428)	(27,01)
(+/-)	Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	1253				(193)	(1,95)	(149)	(0,91)
=	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1265				(1.172)	(11,86)	1.436	8,77
(+/-)	Impuesto sobre beneficios	1270				374	3,78	(431)	(2,63)
=	RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	1280				(798)	(8,07)	1.007	6,14
(+/-)	Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	1285							
=	RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	1288				(798)	(8,07)	1.007	6,14
	a) Resultado atribuido a la entidad dominante	1300				(798)	(8,07)	1.007	6,14
	b) Resultado atribuido a intereses minoritarios	1289				0	0,00		
BENEFICIO POR ACCIÓN			Importe (X,XX euros)		Importe (X,XX euros)		Importe (X,XX euros)		Importe (X,XX euros)
	Básico	1290					0,00		0,03
	Diluido	1295					0,00		0,03

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 30/06/2012	PERIODO ANTERIOR 30/06/2011
A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)	1305	(798)	1.007
B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO:	1310	(109)	11
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	15
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	(4)
C) TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS:	1350	(10)	730
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	(14)	1.043
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	(313)
TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS (A + B + C)	1400	(917)	1.748
a) Atribuidos a la entidad dominante	1398	(917)	1.748
b) Atribuidos a intereses minoritarios	1399		

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

B. 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						
		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	3110	33.944	60.872	(8.379)	4.364		(40)	90.761
Ajuste por cambios de criterio contable	3111							
Ajuste por errores	3112							
Saldo inicial ajustado	3115	33.944	60.872	(8.379)	4.364		(40)	90.761
I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos	3120				(798)		(119)	- (917)
II. Operaciones con socios o propietarios	3125		1.188	(356)	(2.316)			(1.484)
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital	3126							
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	3127							
3. Distribución de dividendos	3128		1.188		(2.316)			(1.128)
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)	3129			(356)				(356)
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios	3130							
6. Otras operaciones con socios o propietarios	3132							
III. Otras variaciones de patrimonio neto	3135		2.048		(2.048)			0
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio	3136							
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto	3137		2.048		(2.048)		0	0
3. Otras variaciones	3138							
Saldo final al 30/06/2012	3140	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

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							
		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			Ajustes por cambios de valor
Saldo inicial al 01/01/2011 (periodo comparativo)	3150	33.944	55.849	(7.664)	7.745		(1.026)	5.432	94.280
Ajuste por cambios de criterio contable	3151								
Ajuste por errores	3152								
Saldo inicial ajustado (periodo comparativo)	3155	33.944	55.849	(7.664)	7.745		(1.026)	5.432	94.280
I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos	3180				1.007		741		1.748
II. Operaciones con socios o propietarios	3165		1.776	(493)	(3.394)			(5.432)	(7.543)
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital	3166								
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	3167								
3. Distribución de dividendos	3168		1.776		(3.394)				(1.618)
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)	3169			(493)					(493)
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios	3170								
6. Otras operaciones con socios o propietarios	3172							(5.432)	(5.432)
III. Otras variaciones de patrimonio neto	3175		4.351		(4.351)				0
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio	3176								
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto	3177		4.351		(4.351)				0
3. Otras variaciones	3178								
Saldo final al 30/06/2011 (periodo comparativo)	3180	33.944	61.976	(8.157)	1.007		(285)	0	88.485

(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. Menas: 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 30/06/2012	PERIODO ANTERIOR 30/06/2011
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)	1435	(6.433)	7.299
1. Resultado antes de impuestos	1405	(1.172)	1.438
2. Ajustes del resultado:	1410	5.896	5.112
(+) Amortización del inmovilizado	1411	1.183	1.240
(+/-) Otros ajustes del resultado (netos)	1412	4.713	3.872
3. Cambios en el capital corriente	1415	(6.573)	6.572
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:	1420	(4.584)	(5.823)
(-) Pagos de intereses	1421	(4.694)	(5.874)
(-) Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	1430		
(+) Cobros de dividendos	1422		
(+) Cobros de intereses	1423	201	374
(+/-) Cobros/(Pagos) por impuesto sobre beneficios	1424	(55)	(287)
(+/-) Otros cobros/(pagos) de actividades de explotación	1425	(36)	(36)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (1 + 2 + 3)	1460	(254)	1.376
1. Pagos por inversiones:	1440	(288)	(199)
(-) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	1441		
(-) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	1442	(245)	(199)
(-) Otros activos financieros	1443	(43)	
(-) Otros activos	1444		
2. Cobros por desinversiones:	1450	34	1.575
(+) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	1451		
(+) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	1452		1.575
(+) Otros activos financieros	1453	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	(323)	(12.475)
1. Cobros y (pagos) por instrumentos de patrimonio:	1470	(356)	(493)
(+) Emisión	1471		
(-) Amortización	1472		
(-) Adquisición	1473	(356)	(493)
(+) Enajenación	1474		
2. Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero:	1480	1.161	(10.364)
(+) Emisión	1481	82.867	12.209
(-) Devolución y amortización	1482	(81.706)	(22.573)
3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	1485	(1.128)	(1.618)
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	(7.010)	(3.800)
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERÍODO	1499	27.036	23.928
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO (E + F)	1500	20.026	20.128

COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO

		PERIODO ACTUAL 30/06/2012	PERIODO ANTERIOR 30/06/2011
(+) Caja y bancos	1550	5.797	3.470
(+) Otros activos financieros	1552	14.229	16.658
(-) Menos: Descubiertos bancarios reintegrables a la vista	1553		
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	1600	20.026	20.128

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

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	3,50	0,07	1.188	5,00	0,10	1.697
Resto de acciones (sin voto,rescatables,etc)	2159						
Dividendos totales pagados	2160			1.188			1.697
a) Dividendos con cargo a resultados	2155	3,50	0,07	1.188	5,00	0,10	1.697
b) Dividendos con cargo a reservas o prima de emisión	2156						
c) Dividendos en especie	2157						

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

13. EMISIONES, RECOMPRA 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 01/01/2012	(+) Emisiones	(-) Recompensas 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	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
<b>TOTAL</b>	<b>2200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

		PERIODO ANTERIOR				
		Saldo vivo inicial 01/01/2011	(+) Emisiones	(-) Recompensas o reembolsos	(+/-) Ajustes por tipo de cambio y otros	Saldo vivo final 30/06/2011
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
<b>TOTAL</b>	<b>4200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

EMISIONES GARANTIZADAS		PERIODO ACTUAL				
		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)	2195	0	0	0	0	0

		PERIODO ANTERIOR				
		Saldo vivo inicial 01/01/2011	(+) Otorgadas	(-) Canceladas	(+/-) Ajustes por tipo de cambio y otros	Saldo vivo final 30/06/2011
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				19.804	
Largo plazo/ no corrientes	2065				19.804	
Instrumentos de patrimonio	2066	458		439		
Valores representativos de la deuda	2067					
Derivados	2068					
Otros activos financieros	2069				911	
Corto plazo/ corrientes	2070	458		439	911	
<b>TOTAL INDIVIDUAL</b>	<b>2075</b>	<b>458</b>		<b>439</b>	<b>20.715</b>	

Instrumentos de patrimonio	2161					
Valores representativos de deuda	2162					
Derivados	2163					
Otros activos financieros	2164				2.960	
Largo plazo/ no corrientes	2165				2.960	
Instrumentos de patrimonio	2166	458		439		
Valores representativos de la deuda	2167					
Derivados	2168					
Otros activos financieros	2169			9		
Corto plazo/ corrientes	2170	458		448		
<b>TOTAL CONSOLIDADO</b>	<b>2175</b>	<b>458</b>		<b>448</b>	<b>2.960</b>	

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			102.632	
Obligaciones y otros valores negociables	2077				
Derivados	2078				75
Otros pasivos financieros	2079			1.230	
Deudas a largo plazo/ Pasivos financieros no corrientes	2080			103.862	75
Deudas con entidades de crédito	2081			93.403	
Obligaciones y otros valores negociables	2082				
Derivados	2083				
Otros pasivos financieros	2084				
Deudas a corto plazo/ Pasivos financieros corrientes	2085			93.403	
<b>TOTAL INDIVIDUAL</b>	<b>2090</b>			<b>197.265</b>	<b>75</b>

Deudas con entidades de crédito	2176			115.872	
Obligaciones y otros valores negociables	2177				
Derivados	2178				75
Otros pasivos financieros	2179			94	
Deudas a largo plazo/ Pasivos financieros no corrientes	2180			115.966	75
Deudas con entidades de crédito	2181			106.453	
Obligaciones y otros valores negociables	2182				
Derivados	2183				
Otros pasivos financieros	2184			1.272	
Deudas a corto plazo/ Pasivos financieros corrientes	2185			107.725	
<b>TOTAL CONSOLIDADO</b>	<b>2190</b>			<b>223.691</b>	<b>75</b>

(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				20.668	
Largo plazo/ no corrientes	5065				20.668	
Instrumentos de patrimonio	5066	529				
Valores representativos de la deuda	5067				17	
Derivados	5068					
Otros activos financieros	5069			9		
Corto plazo/ corrientes	5070	529		9	17	
<b>TOTAL INDIVIDUAL</b>	<b>5075</b>	<b>529</b>		<b>9</b>	<b>20.685</b>	
Instrumentos de patrimonio	5161					
Valores representativos de deuda	5162					
Derivados	5163					
Otros activos financieros	5164				3.403	
Largo plazo/ no corrientes	5165				3.403	
Instrumentos de patrimonio	5166	529				
Valores representativos de la deuda	5167					
Derivados	5168					
Otros activos financieros	5169			9		
Corto plazo/ corrientes	5170	529		9		
<b>TOTAL CONSOLIDADO</b>	<b>5175</b>	<b>529</b>		<b>9</b>	<b>3.403</b>	

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			56.106	
Obligaciones y otros valores negociables	5077				
Derivados	5078				66
Otros pasivos financieros	5079			1.814	
Deudas a largo plazo/ Pasivos financieros no corrientes	5080			57.920	66
Deudas con entidades de crédito	5081			144.537	
Obligaciones y otros valores negociables	5082				
Derivados	5083				284
Otros pasivos financieros	5084				
Deudas a corto plazo/ Pasivos financieros corrientes	5085			144.537	284
<b>TOTAL INDIVIDUAL</b>	<b>5090</b>			<b>202.457</b>	<b>350</b>
Deudas con entidades de crédito	5176			71.940	
Obligaciones y otros valores negociables	5177				
Derivados	5178				66
Otros pasivos financieros	5179			956	
Deudas a largo plazo/ Pasivos financieros no corrientes	5180			72.896	66
Deudas con entidades de crédito	5181			154.878	
Obligaciones y otros valores negociables	5182				
Derivados	5183				
Otros pasivos financieros	5184			1.854	
Deudas a corto plazo/ Pasivos financieros corrientes	5185			156.732	
<b>TOTAL CONSOLIDADO</b>	<b>5190</b>			<b>229.628</b>	<b>66</b>

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

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

15. INFORMACIÓN SEGMETADA

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	10.238	14.616	9.885	16.391
Exportación:	2215				
a) Unión Europea	2216				
b) Países O.C.D.E	2217				
c) Resto de países	2218				
<b>TOTAL</b>	<b>2220</b>	<b>10.238</b>	<b>14.616</b>	<b>9.885</b>	<b>16.391</b>

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	2.062	7.936			2.062	7.936
ACTIVIDAD PATRIMONIAL	2222	7.659	8.237			7.659	8.237
CORPORATIVO	2223	164	218			164	218
	2224						
	2225						
	2226						
	2227						
	2228						
	2229						
	2230						
(-) Ajustes y eliminaciones de ingresos ordinarios entre segmentos	2231						
<b>TOTAL</b>	<b>2235</b>	<b>9.885</b>	<b>16.391</b>			<b>9.885</b>	<b>16.391</b>

Tabla3:

SEGMENTOS		Resultado	
		CONSOLIDADO	
PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR	PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR
PROMOCIÓN INMOBILIARIA	2250	(2.988)	(1.319)
ACTIVIDAD PATRIMONIAL	2251	3.347	5.385
CORPORATIVO	2252	(1.531)	(2.628)
	2253		
	2254		
	2255		
	2256		
	2257		
	2258		
	2259		
Total resultado de los segmentos sobre los que se informa	2260	(1.172)	1.438
(+/-) Resultados no asignados	2261		
(+/-) Eliminación de resultados internos (entre segmentos)	2262		
(+/-) Otros resultados	2263		
(+/-) Impuesto sobre beneficios y/o resultado de operaciones interrumpidas	2264		
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>2270</b>	<b>(1.172)</b>	<b>1.438</b>

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA					
16. PLANTILLA MEDIA					
		INDIVIDUAL		CONSOLIDADO	
		PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR	PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR
PLANTILLA MEDIA	2295	60	61	76	78
Hombres	2296	38	37	54	58
Mujeres	2297	22	24	22	20

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA  
 17. REMUNERACIONES RECIBIDAS POR LOS ADMINISTRADORES Y POR LOS DIRECTIVOS

ADMINISTRADORES:		Importe (miles euros)	
Concepto retributivo:		PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR
Retribución fija	2310	100	120
Retribución variable	2311	0	0
Dietas	2312	107	105
Atenciones estatutarias	2313	0	77
Operaciones sobre acciones y/u otros instrumentos financieros	2314	0	0
Otros	2315	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>2320</b>	<b>207</b>	<b>302</b>

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	72	98

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
<b>GASTOS E INGRESOS:</b>					
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		184		184
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				
<b>GASTOS (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9)</b>	<b>2350</b>		<b>184</b>		<b>184</b>
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				
<b>INGRESOS (10 + 11 + 12 + 13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18)</b>	<b>2360</b>				

OTRAS TRANSACCIONES:		PERIODO ACTUAL			
		Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas
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 (prestatario)	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	483	85		568
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
<b>GASTOS E INGRESOS:</b>						
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		174			174
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					
<b>GASTOS (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9)</b>	<b>6350</b>		<b>174</b>			<b>174</b>

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					
<b>INGRESOS (10 + 11 + 12 + 13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18)</b>	<b>6360</b>					

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	683	123			806
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 período intermedio incluyendo sus modelos propios de estados financieros resumidos, adjuntará en este apartado las *Cuentas anuales resumidas* consolidadas del período 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) Emisoras 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 período intermedio incluyendo sus modelos propios de estados financieros resumidos, adjuntará en este apartado las *Cuentas anuales resumidas* individuales del período 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 2012

### **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 Anónimas. 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 asesoramiento, 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](http://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 2011 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 5 de mayo de 2012.

**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 2011 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 2011 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 30 de agosto de 2012, 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 2011. 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 2011.

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 2011, excepto por las siguientes normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2012:

**Entrada en vigor de nuevas normas contables**

Durante el primer semestre de 2012 han entrado en vigor las siguientes interpretaciones de normas, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos consolidados:

Desde el 1 de enero de 2012, han entrado en vigor las siguientes Normas e Interpretaciones adoptadas por la Unión Europea, no habiendo supuesto el contenido de las mismas impacto alguno para el Grupo:

		Aplicación Obligatoria Ejercicios Iniciados a Partir de
<b>Normas y modificaciones de normas:</b>		
<b>Modificación de NIIF7-Instrumentos financieros: Desgloses-Transferencias de activos financieros (publicada en octubre de 2010)</b>	Amplía y refuerza los desgloses sobre transferencias de activos financieros.	Periodos anuales iniciados a partir de 1 de julio de 2011

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

		Aplicación Obligatoria Ejercicios Iniciados a Partir de
<b>Normas y modificaciones de normas:</b>		
<b>Modificación de NIC 1-Presentación del Otro Resultado Integral (publicada en julio de 2011)</b>	Modificación menor en relación con la presentación del Otro Resultado Integral.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de julio de 2012
<b>Modificación de NIC 19-Retribuciones a los empleados (publicada en junio de 2011)</b>	Las modificaciones afectan fundamentalmente a los planes de beneficios definidos puesto que uno de los cambios fundamentales es la eliminación de la "banda de fluctuación".	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
<b>NIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y valoración (publicada en noviembre de 2009 y en octubre de 2010) y modificación posterior de NIIF 9 y NIIF 7 sobre fecha efectiva y desgloses de transición (publicada en diciembre de 2011)</b>	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración de activos y pasivos financieros y bajas en cuentas de NIC 39.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2015
<b>Modificación de NIC12 – Impuesto sobre las ganancias- impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias (publicada en diciembre de 2010)</b>	Sobre el cálculo de impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias según el modelo de valor razonable de NIC40.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2012 (1)
<b>NIIF 10 Estados financieros consolidados (publicada en mayo 2011)</b>	Sustituye los requisitos de consolidación actuales de NIC 27.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013 (2)

<b>NIIF 11 Acuerdos conjuntos (publicada en mayo 2011)</b>	Sustituye a la actual NIC 31 sobre negocios conjuntos.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013 (2)
<b>NIIF 12 Desgloses sobre participaciones en otras entidades (publicada en mayo 2011)</b>	Norma única que establece los desgloses relacionados con participaciones en dependientes, asociadas, negocios conjuntos y entidades no consolidadas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013 (2)
<b>NIIF 13 Medición del Valor Razonable (publicada en mayo 2011)</b>	Establece el marco para la valoración a Valor Razonable.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
<b>NIC 27 (Revisada) Estados financieros individuales (publicada en mayo 2011)</b>	Se revisa la norma puesto que tras la emisión de NIIF 10 ahora únicamente comprenderá los estados financieros separados de una entidad.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013 (2)
<b>NIC 28 (Revisada) Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (publicada en mayo 2011)</b>	Revisión paralela en relación con la emisión de NIIF 11 Acuerdos conjuntos.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013 (2)
<b>Modificación de NIC 32 Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011)</b>	Aclaraciones adicionales a las reglas de compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32 e introducción de nuevos desgloses asociados en NIIF 7.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
<b>Modificación de NIIF 7-Desgloses: Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011)</b>		Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
<b>Mejoras a las NIIF Ciclo 2009-2011 (publicada en mayo de 2012)</b>	Modificaciones menores de una serie de normas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
<b>Reglas de transición: Modificación a NIIF 10, 11 y 12 (publicada en junio de 2012)</b>	Clarificación de las reglas de transición de estas normas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
<b>Interpretación IFRIC 20: Costes de extracción en la fase de producción de una mina a cielo abierto (publicada en octubre de 2011)</b>	El Comité de Interpretaciones de las NIIF aborda el tratamiento contable de los costes de eliminación de materiales residuales en las minas a cielo abierto.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013

(1) Está prevista su adopción por la UE en el último trimestre de 2012.

(2) El 1 de junio de 2012 el Accounting Regulatory Committee de la UE ha aprobado retrasar la fecha efectiva de la NIIF 10, 11 y 12 y las nuevas NIC 27 y NIC 28 a los ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014. Se permitirá la aplicación anticipada una vez que estas normas estén aprobadas para su uso en UE:

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 2011.

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 2012 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 2012 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2011.

### **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 2011 se facilita información sobre los activos y pasivos contingentes a dicha fecha. Durante los seis primeros meses de 2012 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 2012 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 2011.

**f) Comparación de la información**

La información contenida en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondiente al primer semestre del ejercicio 2011 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2012.

**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 2012.

**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 2012 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 2011 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 27 de junio de 2012 el Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. como Sociedad Absorbente, y el Administrador Único de las Sociedades Absorbidas, Parking Insur, S.A., Cominsur, S.A., IDS Andalucía Patrimonial, S.L., IDS Córdoba Patrimonial, S.L. e IDS Huelva Patrimonial, S.L., han aprobado el proyecto común de fusión de las mismas, que se llevará a cabo por el procedimiento simplificado del art. 49 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, al estar las sociedades absorbidas participadas íntegramente por la absorbente.

## **3. 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 2012 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 2012 derivados del alquiler de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 7.659 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 2012 no se han producido pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias.

Al 30 de junio de 2012 el Grupo no mantenía compromisos de compra de inversiones inmobiliarias.

El valor de mercado 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 2011 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 2012 a 449.104 miles de euros.

Al 30 de junio de 2012 el 50% del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo se encuentra libre de cargas y todos los inmuebles se encuentran debidamente asegurados.

El 95,35% 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 libre de cargas y gravámenes un 53%, y el 4,61% 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 2012 es la siguiente:

	Miles de euros				30.06.2012
	31.12.2011	Adiciones	Retiros	Traspasos	
Terrenos y solares	70.451	460	-	(11.394)	59.517
Obra en curso de construcción de ciclo largo	6.170	2.105	-	9.481	17.756
Obra en curso de construcción de ciclo corto	12.179	1.383	-	(12.046)	1.516
Edificios construidos	63.369	-	(1.523)	13.959	75.805
Anticipos	1.993	-	-	-	1.993
<b>Total</b>	<b>154.162</b>	<b>3.951</b>	<b>(1.523)</b>	<b>-</b>	<b>156.587</b>

Los compromisos de venta de promociones contraídos por el Grupo con clientes al 30 de junio de 2012 ascienden a 15.672 miles de euros, de los cuales 3.226 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 2012 registran "Existencias – Terrenos y Solares" por importe de 61.126 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 2012, asciende a 59.366 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 2012 asciende a 151 miles de euros y se corresponden en su totalidad a suelos y solares adquiridos por el Grupo con anterioridad al ejercicio 2000. En este sentido, el Grupo ha realizado el "Test de deterioro" sobre dichos terrenos y solares, estimando los costes a incurrir hasta la terminación de la promoción y el precio de venta a la finalización de la misma. En este sentido, el Grupo dispone de referencias válidas de precio de venta al tratarse en la mayor parte de los casos de suelos en los que el Grupo ha desarrollado ya promociones. Adicionalmente, este cálculo ha sido sometido a un test de estrés mediante la reducción de los precios de venta en un 15%, alargamiento del período 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 2011 y en 2012 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.

A 30 de junio de 2012 existen derechos de compra, y no compromisos de compra, sobre dos suelos, documentados en sendos contratos de opción de compra de los cuales 1.993 miles de euros se han materializado en pagos, registrándose en el epígrafe "Anticipos de proveedores- Existencias" del balance de situación consolidado al 30 de junio de 2012, en la proporción en que se consolidan las sociedades del Grupo titulares de estos contratos. Estos contratos de opción de compra se corresponden con dos derechos de compra sobre dos suelos por importe de 44 y 24 millones de euros, respectivamente, formalizados por sociedades del Grupo integradas proporcionalmente, cuyos períodos máximos para la ejecución de las opciones terminan en 2015 y 2012, respectivamente. En relación con la opción de compra con vencimiento en 2012 se ha alcanzado un acuerdo, pendiente de firma, para la ampliación del plazo de ejercicio de la opción hasta el año 2017. El Grupo tiene la opción de no ejecutar estas opciones de compra, sin ningún riesgo adicional a los 1.993 miles de euros entregados hasta 30 de junio de 2012. A este respecto, no existen cláusulas suspensivas o resolutorias, ni otro tipo de condiciones que pudieran ser relevantes y tener impacto en los estados financieros de los próximos ejercicios.

## **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 215 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 2012 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 2012, 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
<b>Total</b>	<b>490.036</b>

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 2012 la Sociedad Dominante posee 436.039 acciones propias representativas del 2,57% de su capital social.

## **8. Deudas con entidades de crédito**

Al 30 de junio de 2012 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	5.370	285	-	2.140	2.425
Préstamos hipotecarios subrogables	102.039	-	61.767	3.364	65.131
Préstamos hipotecarios sobre solares	29.886	-	15.496	14.390	29.886
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias	115.229	112.771	-	2.279	115.050
Otros préstamos	9.018	2.610	-	6.408	9.018
Arrendamiento financiero		206	-	22	228
Intereses devengados no vencidos		-	-	587	587
<b>Total</b>	<b>261.542</b>	<b>115.872</b>	<b>77.263</b>	<b>29.190</b>	<b>222.325</b>

Del importe de los préstamos hipotecarios dispuestos al 30 de junio de 2012, 65.131 miles de euros corresponden a inmuebles pendientes de entrega y subrogación por parte de los compradores y 29.886 miles de euros a préstamos hipotecarios sobre solares.

Al 30 de junio de 2012 el Grupo tenía pólizas de crédito no dispuestas por importe de 2.945 miles de euros. Disponía además de préstamos hipotecarios subrogables no dispuestos por importe de 36.908 miles de euros, de los cuales 19.523 miles de euros se corresponden con disposiciones pendientes por certificaciones de obra y 17.385 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 2012) y de mercado (al 31 de diciembre de 2011), ascienden a 51.402 y 221.980 miles de euros, respectivamente; y de terrenos y solares y promociones en curso sin financiación asociada cuyo valor de coste al 30 de junio de 2012 asciende a 32.645 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.

## **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 2012 los únicos derivados que el Grupo posee son derivados de tipo de interés.

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 derivados de tipo de interés (Swaps o IRS), la Sociedad Dominante utiliza un modelo propio de valoración de IRS, utilizando como inputs las curvas de mercado de Euribor y Swaps a largo plazo, para la determinación del valor razonable de las estructuras de derivados de tipos de interés. Para la determinación del valor razonable de los 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 2012 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. 2012 (Miles de Euros)	Nominal Pte. 2013 (Miles de Euros)	Tipo variable
Inmobiliaria del Sur	Collar	14/05/2014	12.000	-75	6.00%-2,75%	4.500	2.250	Euribor 3 meses
Total			12.000	-75		4.500	2.250	-

El Grupo tenía este único derivado vigente a 31 de diciembre de 2011, siendo su valor razonable a dicha fecha de -66 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 2012, parte del valor razonable del derivado, -46 miles de euros.

Durante el ejercicio 2012, se ha añadido a Patrimonio Neto un importe neto de -6 miles de euros y se ha procedido a reciclar de Patrimonio Neto a Gasto de intereses un importe de 14 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				30.06.2012
	31.12.2011	Dotaciones	Aplicaciones por pago	Aplicaciones por exceso	
<b>Provisiones para riesgos y compromisos contingentes:</b>					
Impuestos	183	-	(24)	(4)	155
Responsabilidades	699	-	-	(7)	692
<b>Provisiones</b>	<b>882</b>	<b>-</b>	<b>(24)</b>	<b>(11)</b>	<b>847</b>

Durante el primer semestre de 2012 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 2012 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 2012 es como sigue:

	Miles de euros
Ventas de edificios	2.062
Arrendamiento de inmuebles	7.659
Otros ingresos	164
<b>Total</b>	<b>9.885</b>

Al 30 de junio de 2012 el Grupo mantiene una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 15.325 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 347 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 3.226 miles de euros al 30 de junio de 2012, 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 2012 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 2011 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 2012

### **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 Anónimas. 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](http://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 2011 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 5 de mayo de 2012.

**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 30 de agosto de 2012, 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 2011.

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 2012 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 2012 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2011.

**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 2011 se facilita información sobre los activos y pasivos contingentes a dicha fecha. Durante los seis primeros meses de 2012 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 2012 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 2011.

**f) Comparación de la información**

La información contenida en estos estados financieros semestrales resumidos correspondiente al primer semestre del ejercicio 2011 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2012.

**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 2012.

**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 2012 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 2012 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 de mercado 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 2011 por la firma Eurovaloraciones, S.A., sociedad inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4388, ascendía a 428.239 miles de euros.

Al 30 de junio de 2012 el 52% 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 2012 derivados del alquiler de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 6.824 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 2012 no se han producido pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias.

Al 30 de junio de 2012 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 2012 es la siguiente:

	Miles de euros				
	31.12.2011	Adiciones	Retiros	Traspasos	30.06.2012
Terrenos y solares	45.927	339	-	-	46.266
Obra en curso de construcción de ciclo largo	3.757	1.286	-	(1.516)	3.527
Obra en curso de construcción de ciclo corto	11.249	1.383	-	(11.116)	1.516
Edificios construidos	60.142	58	(1.515)	12.632	71.317
Anticipos	7	-	-	-	7
<b>Total</b>	<b>121.082</b>	<b>3.066</b>	<b>(1.515)</b>	<b>-</b>	<b>122.633</b>

Los compromisos de venta de promociones contraídos por la Sociedad con clientes al 30 de junio de 2012 ascienden a 13.855 miles de euros, de los cuales 2.260 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 2012 registran "Existencias – Terrenos y Solares" por importe de 46.266 miles de euros (netos de deterioro por importe de 957 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 2012, asciende a 46.266 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 2011 y en 2012 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 215 miles de euros se encuentran registradas en el epígrafe "Variación del valor de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

## **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 2012

### **Evolución de la cifra de negocio y de los resultados**

En el primer semestre del ejercicio 2012 la cifra de negocio del Grupo ha ascendido a 9.885 miles de euros frente a 16.391 miles de euros en el mismo periodo del ejercicio anterior, lo que supone una disminución del 39,7%. De este importe 7.659 miles de euros corresponden a la actividad de arrendamiento de inmuebles, con una disminución del 7,0% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. La cifra de negocios de promoción inmobiliaria se ha situado al cierre del este primer semestre de 2012 en 2.062 miles de euros (7.936 miles de euros en el mismo periodo del ejercicio anterior) con un descenso del 74,0%.

Dentro del descenso de los ingresos de la actividad de arrendamiento de inmuebles por importe de 510 miles de euros, 270 miles de euros se corresponden a los ingresos del primer semestre de 2011 de inversiones inmobiliarias vendidas en el ejercicio 2011, por lo que el descenso, sin tener en cuentas esos ingresos, se ha situado en el 3,8%.

El descenso de la cifra de ventas de promoción se ha debido, lógicamente, al menor número de entregas realizadas en este primer semestre en comparación con las del mismo periodo del ejercicio anterior. No obstante a 30 de junio de 2012 el Grupo tenía compromisos de ventas contraídos con clientes sobre promociones por importe de 15.672 miles de euros, de los cuales, 12.676 miles de euros corresponden a promociones cuya entrega tendrá lugar en el segundo semestre del ejercicio (al cierre del mismo periodo del ejercicio anterior 10.821 miles de euros).

El beneficio de explotación se ha situado en 3.509 miles de euros, con una disminución del 41,6% respecto del mismo periodo del ejercicio anterior. El descenso se debe tanto a la disminución de la cifra de negocios de promoción inmobiliaria como a la ausencia de ventas de inversiones inmobiliarias (944 miles de euros de resultado positivo antes de impuestos en el mismo periodo del ejercicio anterior).

El EBITDA se ha situado en 4.499 miles de euros, con una disminución del 36,7% respecto del mismo periodo del ejercicio anterior.

El resultado atribuible a la Sociedad Dominante se ha situado en -798 miles de euros frente a 1.007 miles de euros a 30 de junio de 2011, como consecuencia, básicamente, de los hechos anteriormente mencionados.

### **Riesgos del negocio en el segundo semestre**

El Grupo de Sociedades no ha identificado riesgos no cubiertos al 30 de junio de 2012 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.

En el segundo trimestre de este ejercicio se ha concluido totalmente el proceso de transformación de la estructura financiera de la Sociedad Dominante, proceso que se inició a finales del ejercicio 2011 y cuyo objetivo era transformar toda su deuda corporativa, materializada hasta entonces en instrumentos financieros a corto y medio plazo sin garantía real, en financiación a largo plazo (entre 15 y 21 años), con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias. El importe total transformado asciende a 102.000 miles de euros, coincidente con el objetivo máximo planificado.

Al 30 de junio de 2012 el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 20.026 miles de euros y el fondo de maniobra consolidado, entendido como recursos permanentes que no financian activos no corrientes, es positivo por importe de 144.084 miles de euros. Asimismo, del endeudamiento bancario total, que asciende a 222.325 miles de euros, 210.067 miles de euros tienen garantía hipotecaria y 12.258 miles de euros tienen garantía personal (véase Nota 8). El endeudamiento financiero neto al 30 de junio de 2012 asciende a 202.299 miles de euros, habiéndose reducido un 2,1% en el último año (4.392 miles de euros).

A 30 de junio de 2012 el Grupo tenía pólizas de crédito no dispuestas por importe de 2.946 miles de euros, y disponía además de préstamos hipotecarios subrogables no dispuestos por importe de 36.908 miles de euros, de los cuales, 19.523 miles de euros se corresponden con disposiciones pendientes para financiar la ejecución de obras y 17.385 miles de euros se corresponden con disposiciones vinculadas a entregas de viviendas.

Por otra parte, el endeudamiento neto del Grupo sobre el valor de los activos inmobiliarios es del 33,40%, tomando el valor de mercado conforme a la valoración realizada a 31 de diciembre de 2011, para las inversiones en inmuebles de uso propio y arrendamiento y el valor de coste para las existencias de suelos y solares, promociones en curso y productos terminados.

La situación del mercado inmobiliario residencial con el retraimiento de la demanda de viviendas, especialmente en segunda residencia, 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 del ejercicio 2012. El Grupo 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 bajo ratio de endeudamiento sobre el valor de mercado de sus activos permite afrontar el próximo semestre sin necesidad de financiación adicional relevante.

En este sentido es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- A pesar de la reducción de la cifra de negocios y como consecuencia de ello la del resultado de explotación, por las razones expuestas en este informe, el Grupo mantiene su capacidad de generación de recursos. El EBITDA, que se ha situado en 4.499 miles de euros, con una disminución del 36,7% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, representa 1,05 veces los gastos financieros, incluidos los gastos financieros incorporados a existencias y minorados por los ingresos financieros. En consonancia con la evolución de la cifra de negocios prevista en el segundo semestre del ejercicio, por las razones comentadas en este informe de gestión, el EBITDA del segundo semestre de 2012 será, previsiblemente, sensiblemente superior al alcanzado en este primer semestre.
- El Grupo cuenta con efectivos y otros activos líquidos equivalentes y otros activos financieros corrientes por importe de 20.026 miles de euros. De este importe, 5.000 miles de euros se encuentran pignorados en garantía de financiación con vencimiento el 25 de julio de 2012.

- El Grupo tiene un disponible en pólizas de crédito de 2.946 miles de euros al 30 de junio de 2012.
- El Grupo puede disponer de cantidades adicionales a las dispuestas a 30 de junio de 2012 de préstamos hipotecarios, para financiar la ejecución de las obras, por importe de 19.523 miles de euros.
- Por otra parte, el Grupo tiene una gran solvencia y capacidad financiera, al disponer de plusvalías latentes en sus inversiones inmobiliarias, según valoración realizada al 31 de diciembre de 2011, por importe de 319.578 miles de euros, disponer de inmuebles para arrendamiento y para uso propio, libres de cargas y gravámenes, cuyo valor de mercado, según valoración realizada al 31 de diciembre de 2011, asciende a 227.124 miles de euros y de terrenos y solares y promociones en curso cuyo valor de coste asciende a 32.645 miles de euros que tampoco tienen financiación asociada.
- La estructura financiera del Grupo, una vez concluido por la Sociedad Dominante el proceso de transformación de su modelo financiero iniciado a finales del ejercicio 2011 presenta un mix entre deuda financiera a corto y largo plazo del 13,1% y 86,9% (26,8% y 73,2% al 31 de diciembre de 2011). Para determinar esta proporción se ha tenido en cuenta que en el pasivo corriente del balance de situación consolidado al 30 de junio de 2012 se incluyen 77.263 miles de euros correspondientes a préstamos hipotecarios cuyo vencimiento es a largo plazo (80.098 miles de euros al 31 de diciembre de 2011).

Esta financiación disponible cubre suficientemente tanto la financiación del pasivo circulante al 30 de junio de 2012 como las inversiones adicionales previstas realizar en el segundo semestre de 2012 en promociones en curso.

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

#### **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 2012

#### **Evolución de la cifra de negocio y de los resultados**

En el primer semestre del ejercicio 2012 la cifra de negocio de la Sociedad ha ascendido a 10.238 miles de euros frente a 14.616 miles de euros en el mismo periodo del ejercicio anterior, lo que supone una disminución del 30,0%. De este importe 6.824 miles de euros corresponden a la actividad de arrendamiento de inmuebles, con una disminución del 6,9% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. La cifra de negocios de promoción inmobiliaria se ha situado al cierre del este primer semestre de 2012 en 2.053 miles de euros (6.985 en el mismo periodo del ejercicio anterior) con un descenso del 70,6%

Dentro del descenso de los ingresos de la actividad de arrendamiento de inmuebles por importe de 510 miles de euros, 270 miles de euros se corresponden a los ingresos del primer semestre de 2011 de inversiones inmobiliarias vendidas en el ejercicio 2011, por lo que el descenso, sin tener en cuentas esos ingresos, se ha situado en el 3,4%.

El descenso de la cifra de ventas de promoción se ha debido, lógicamente, al menor número de entregas realizadas en este primer semestre en comparación con las del mismo periodo del ejercicio anterior. No obstante a 30 de junio de 2012 el Grupo tenía compromisos de ventas contraídos con clientes sobre promociones por importe de 13.855 miles de euros, de los cuales, 12.667 miles de euros corresponden a promociones cuya entrega tendrá lugar en el segundo semestre del ejercicio (al cierre del mismo periodo del ejercicio anterior 10.001 miles de euros).

El beneficio de explotación se ha situado en 3.000 miles de euros, con una disminución del 46,3% respecto del mismo periodo del ejercicio anterior. El descenso se debe tanto a la disminución de la cifra de negocios de promoción inmobiliaria como a la ausencia de ventas de inversiones inmobiliarias (944 miles de euros de resultado positivo antes de impuestos en el mismo periodo del ejercicio anterior).

El EBITDA se ha situado en 4.052 miles de euros, con una disminución del 39,5% respecto del mismo periodo del ejercicio anterior.

El resultado se ha situado en -814 miles de euros frente a 1.180 miles de euros a 30 de junio de 2011, como consecuencia, básicamente, de los hechos antes mencionados.

#### **Riesgos del negocio en el segundo semestre**

La Sociedad no ha identificado riesgos no cubiertos al 30 de junio de 2012 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.

En el segundo trimestre de este ejercicio se ha concluido totalmente el proceso de transformación de la estructura financiera de la Sociedad, proceso que se inició a finales del ejercicio 2011 y cuyo objetivo era transformar toda su deuda corporativa, materializada hasta entonces en instrumentos financieros a corto y medio plazo sin garantía real, en financiación a largo plazo (entre 15 y 21 años), con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias. El importe total transformado asciende a 102.000 miles de euros, coincidente con el objetivo máximo planificado.

Al 30 de junio de 2012 la Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 18.167 miles de euros y el fondo de maniobra, entendido como recursos permanentes que no financian activos no corrientes, es positivo por importe de 118.014 miles de euros. Asimismo, del endeudamiento bancario total que asciende a 196.036 miles de euros, 185.953 miles de euros tienen garantía hipotecaria y 10.083 miles de euros tienen garantía personal (véase Nota 7). El endeudamiento financiero neto al 30 de junio de 2012 asciende, por tanto, a 177.869 miles de euros habiéndose reducido un 2,4% en el último año (4.341 miles de euros).

Al 30 de junio de 2012 la Sociedad tenía pólizas de crédito no dispuestas por importe de 506 miles de euros. Disponía además de préstamos hipotecarios subrogables no dispuestos por importe de 23.056 miles de euros, de los cuales 8.120 miles de euros se corresponden con disposiciones pendientes por certificaciones de obra y 14.936 miles de euros se corresponden con disposiciones vinculadas a entregas de viviendas.

Por otra parte, el endeudamiento neto de la Sociedad sobre el valor de los activos inmobiliarios es del 32,29%, tomando el valor de mercado conforme a la valoración realizada a 31 de diciembre de 2011, para las inversiones en inmuebles de uso propio y arrendamiento, tanto en explotación como en curso y el valor de coste para las existencias de suelos y solares, promociones en curso y productos terminados.

La situación del mercado inmobiliario residencial con el retraimiento de la demanda de viviendas, especialmente en segunda residencia, 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 del ejercicio 2012. Inmobiliaria del Sur entiende que su política conservadora mantenida históricamente, su posición en suelos finalistas, la calidad de sus inversiones inmobiliarias y bajo ratio de endeudamiento sobre el valor de mercado de sus activos permiten afrontar el próximo semestre sin necesidad de financiación adicional relevante.

En este sentido es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- A pesar de la reducción de la cifra de negocios y como consecuencia de ello del resultado de explotación, por las razones expuestas en este informe, la Sociedad mantiene su capacidad de generación de recursos. El EBITDA, que se ha situado en 4.052 miles de euros, con una disminución del 39,8% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, representa 1,16 veces los gastos financieros, incluidos los gastos financieros incorporados a existencias y minorados por los ingresos financieros. En consonancia con la evolución de la cifra de negocios prevista en el segundo semestre del ejercicio, por las razones expuestas en este informe de gestión, el EBITDA del segundo semestre del ejercicio será, previsiblemente, sensiblemente superior al alcanzado en este primer semestre.

- Cuenta con efectivos y otros activos líquidos equivalentes e inversiones financieras a corto plazo por importe de 18.167 miles de euros. De este importe, 5.000 miles de euros se encuentran pignoralados en garantía de financiación con vencimiento el 25 de julio de 2012.
- Tiene un disponible en pólizas de crédito de 506 miles de euros al 30 de junio de 2012.
- Puede disponer de cantidades adicionales a las dispuestas a 30 de junio de 2012 de préstamos hipotecarios, para financiar la ejecución de las obras, por importe de 8.120 miles de euros.
- Por otra parte, la Sociedad tiene una gran solvencia y capacidad financiera al disponer de al disponer de plusvalías latentes en sus inversiones inmobiliarias, según valoración realizada al 31 de diciembre de 2011, por importe de 318.104 miles de euros, disponer de inmuebles para arrendamiento y para uso propio libres de cargas y gravámenes, cuyo valor de mercado, según valoración realizada al 31 de diciembre de 2011, asciende a 227.124 miles de euros y de terrenos y solares cuyo valor de coste asciende a 20.266 miles de euros que tampoco tienen financiación asociada.
- La estructura financiera de la Sociedad, una vez concluido el proceso de transformación de su modelo financiero iniciado a finales del ejercicio 2011, presenta un mix entre deuda financiera a corto y largo plazo del 11,2% y 88,8%(26,2% y 73,8% al 31 de diciembre de 2011). Para determinar esta proporción se ha tenido en cuenta que en el pasivo corriente del balance de situación al 30 de junio de 2012 se incluyen 71.435 miles de euros correspondientes a préstamos hipotecarios cuyo vencimiento es a largo plazo (74.869 miles de euros al 31 de diciembre de 2011).

Esta financiación disponible cubre suficientemente tanto la financiación del pasivo circulante al 30 de junio de 2012 como las inversiones adicionales previstas realizar en el segundo semestre de 2012 en promociones en curso.

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

#### **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.