

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 2014

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

a) Introducción

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

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

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

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

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

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

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2013 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 7 de junio de 2014.

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 2013 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 2013 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 upo el acuerdo con la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia y han sido formulados por los Administradores del Grupo el 28 de agosto de 2014, 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 2013. 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 2013.

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 2013.

Entrada en vigor de nuevas normas contables

Normas e interpretaciones emitidas vigentes

Durante el primer semestre de 2014 han entrado en vigor nuevas normas contables, que se han tenido en cuenta en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados. Dichas normas son las siguientes:

Normas, interpretaciones y modificaciones de normas:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
NIIF 10 Estados financieros consolidados (publicados en mayo de 2011)	Sustituye los requisitos de consolidación actuales de NIC 27	Períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2014 (*)
NIIF 11 Acuerdos conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Sustituye a la actual NIC 31 sobre negocios conjuntos.	Períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2014 (*)
NIIF 12 Desgloses sobre participaciones en otras entidades (publicada en mayo de 2011)	Norma única que establece los desgloses relacionados con participaciones en dependientes, asociadas, negocios conjuntos y entidades no consolidadas.	Períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2014 (*)
NIC 27 (Revisada) Estados financieros individuales (publicada en mayo de 2011)	Se revisa la norma, puesto que tras la emisión de NIIF 10 ahora únicamente comprenderá los estados financieros separados de una entidad.	Períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2014 (*)
NIC 28 (Revisada) Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Revisión paralela en relación con la emisión de NIIF 11 Acuerdos conjuntos.	Períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2014 (*)
Reglas de transición: Modificación a NIIF 10, 11 y 12 (publicada en junio de 2012)	Clarificación de las reglas de transición de estas normas.	Períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2014 (*)
Sociedades de inversión. Modificación a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 (publicada en octubre de 2012)	Excepción en la consolidación para sociedades dominantes que cumplen la definición de sociedad de inversión.	Períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2014
Modificación de NIC 32 Instrumentos financieros: Presentación – Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en octubre de 2012)	Aclaraciones adicionales a las reglas de compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificaciones a NIC 36 – Desgloses sobre el importe recuperable de activos no financieros (publicada en mayo de 2013)	Clarifica cuando son necesarios determinados desgloses y amplía los requeridos cuando el valor recuperable está basado en el valor razonable menos costes de ventas.	Períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2014.
Modificaciones a NIC 39 – Novación de derivados y la continuación de la contabilidad de coberturas (publicadas en junio de 2013)	Las modificaciones determinan, en qué casos y con qué criterios, la novación de un derivado no hace necesaria la interrupción de la contabilidad de coberturas.	Períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2014.

(*) La Unión Europea retrasó la fecha de aplicación obligatoria en un año. La fecha de aplicación original del IASB es el 1 de enero de 2013. No obstante, se establece que de forma voluntaria se aplique a partir de dicha fecha.

El principal impacto de la aplicación de las nuevas normas indicadas en el cuadro anterior, se refiere a la aplicación de la NIIF 10, 11 y 12, así como de las modificaciones de las normas NIC 27 y 28, que ha

supuesto la eliminación de la opción de consolidación proporcional para los negocios conjuntos, siendo obligatorio el método de puesta en equivalencia para contabilizar su participación en la entidad. El resto de las normas modificadas no ha supuesto cambios ni impactos significativos en el Grupo.

Durante el ejercicio 2013 el Grupo aplicó de forma anticipada (1 de enero de 2013), en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas a dicha fecha, las siguientes normas y modificaciones, cuya aplicación obligatoria ha entrado en vigor en el primer semestre de 2014:

- ... NIIF 10 “Estados Financieros consolidados”. La NIIF 10 sustituye los requisitos de consolidación actuales de la NIC 27 y establece los principios para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados cuando una compañía controla una o varias sociedades. La NIIF 10 modifica la definición actual de control. La nueva definición de control establece los siguientes tres elementos: (i) poder sobre la participada, (ii) exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y (iii) capacidad de utilizar su poder sobre la participada para incluir en el importe de los rendimientos del inversor.
- ... NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”. La NIIF 11 sustituye a la actual NIC 31 sobre negocios conjuntos y proporciona un tratamiento contable para acuerdos conjuntos, basado en los derechos y obligaciones surgidas del acuerdo y no en su forma legal. Los tipos de acuerdos conjuntos se reducen a dos: operaciones conjuntas y negocios conjuntos. Las operaciones conjuntas implican que un partícipe tiene derechos directos sobre los activos y obligaciones surgidos del acuerdo, por lo que registra su participación proporcional en los activos, pasivos, ingresos y gastos de la entidad en la que participa. Por su parte, los negocios conjuntos surgen cuando un partícipe tiene derecho al resultado o a los activos netos de la entidad en la que participa y por tanto, emplea el método de puesta en equivalencia para contabilizar su participación en la entidad. Ya no se permite contabilizar las participaciones en los negocios conjuntos de acuerdo con el método de consolidación proporcional.
- ... NIIF 12 “Desgloses sobre participaciones en otras entidades”. La NIIF 12 define los desgloses requeridos sobre participaciones en dependientes, asociadas, negocios conjuntos y participaciones no dominantes.
- ... NIC 27 (Modificación) “Estados financieros separados”. Tras la publicación de la NIIF 10, la NIC 27 cubre únicamente los estados financieros separados.
- ... NIC 28 (Modificación) “Inversiones en entidades asociadas y negocios conjuntos”. La NIC 28 se ha actualizado para incluir referencias a los negocios conjuntos, que bajo la nueva NIIF 11 “Acuerdos conjuntos” tienen que contabilizarse según el método de puesta en equivalencia.
- ... NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 (modificación) “Guía de Transición”.

Por lo tanto, no se han producido cambios en políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados en relación con las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013 y en consecuencia, la aplicación de las nuevas normas anteriormente descritas, no ha tenido un impacto significativo en los estados financieros semestrales resumidos consolidados adjuntos.

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

A fecha de firma de los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados, las siguientes normas, modificaciones o interpretaciones 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 intermedios consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, interpretaciones y modificaciones de normas:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para uso en la Unión Europea		
IFRIC 21 Gravámenes (publicada en mayo de 2013)	Interpretación sobre cuando reconocer un pasivo por tasas o gravámenes que son condicionales a la participación de la entidad en una actividad en una fecha especificada.	Períodos anuales iniciados a partir de 17 de junio de 2014 (**)
No aprobadas todavía para uso en la Unión Europea		
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 en transición (publicada en diciembre de 2011) y contabilidad de coberturas y otras modificaciones (publicada en noviembre de 2013)	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración de activos y pasivos financieros, bajas en cuentas y contabilidad de coberturas de NIC 39.	Sin definir (***)
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014)	Nueva norma de reconocimiento de ingresos (sustituye a la NIC 11, NIC 18, IFRIC 13, IFRIC 15, IFRIC 18 y SIC-31)	Períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2017
Modificación de NIC 19 – Contribuciones de empleados a planes de prestación definida (publicada en noviembre de 2013)	La modificación se emite para facilitar la posibilidad de deducir estas contribuciones del coste del servicio en el mismo período en que se pagan si se cumplen ciertos requisitos.	Períodos anuales iniciados a partir de 1 de julio de 2014
Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-212 y Ciclo 2011-2013 (publicadas en diciembre de 2013)	Modificaciones menores de una serie de normas	Períodos anuales iniciados a partir de 1 de julio de 2014
Modificación de la NIC 16 y NIC 38 – Métodos aceptables de depreciación y amortización (publicada en mayo de 2014)	Clarifica los métodos aceptables de amortización y depreciación del inmovilizado material e intangible.	Períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2016
Modificación de la NIIF 11 – Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (publicada en mayo 2014)	Especifica la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación Conjunta cuya actividad constituye un negocio.	Períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2016

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

(***) En noviembre de 2013 el IASB eliminó la fecha de aplicación obligatoria de NIIF 9 quedando pendiente el establecimiento de una nueva fecha hasta que la norma esté completa. La nueva fecha no se espera que sea anterior al 1 de enero de 2017.

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 2013.

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 en vigor 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 2014 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 2014 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2013.

d) Activos y pasivos contingentes

En la Nota 20 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013 se facilita información sobre los activos y pasivos contingentes a dicha fecha. Durante los seis primeros meses de 2014 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 2014 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 2013.

f) Comparación de la información

La información contenida en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondiente al primer semestre del ejercicio 2013 y a 31 de diciembre de 2013 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2014.

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 2014.

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

El 6 de agosto de 2014 se publicó en el Boletín Oficial de las Cortes Generales el Proyecto de Ley del Impuesto sobre Sociedades que incluye, entre otras medidas, la modificación del tipo de gravamen general al 28% para el ejercicio 2015 y al 25% para el ejercicio 2016. A la fecha de la formulación de estos estados financieros intermedios, correspondientes al primer semestre de 2014, todavía no se ha producido la aprobación definitiva de la correspondiente Ley, si bien el Grupo está en proceso de evaluación de los impactos que podrían derivarse de la misma.

Con fecha 29 de julio de 2014, se han formalizado los acuerdos por los cuales Inmobiliaria del Sur, S.A. ha adquirido a Cajasol Inversiones Inmobiliarias, S.A.U. sociedad del grupo Caixabank, el 40% de su participación en la sociedad Hacienda La Cartuja, S.A., sociedad participada desde ese momento al 100% por Inmobiliaria del Sur. Esta sociedad se consolidaba hasta esa fecha por el método de la participación, al existir con el accionista minoritario acuerdos que hacían que el control sobre los asuntos relevantes de la sociedad fuera conjunto. El pago de la operación se establece mediante la entrega al accionista saliente (a través de otra sociedad del grupo Caixabank) de activos inmobiliarios con subrogación en la deuda financiera asociada a los mismos y en la venta a la citada sociedad de promociones en curso que se entregarán a su terminación, con subrogación así mismo en la deuda financiera asociada. A partir del 29 de julio de 2014, esta sociedad se consolida por el método de integración global. El total del activo de Hacienda La Cartuja, S.A., tras la operación realizada, asciende a 34,7 millones de euros y la deuda financiera bruta asciende a 22,7 millones de euros. No obstante, tras la entrega de los inmuebles actualmente en curso antes indicados, la deuda financiera disminuirá en aproximadamente 5,1 millones de euros.

Sin efectos sobre los estados financieros consolidados con fecha 11 de julio de 2014 se otorgó la escritura por la cual la sociedad participada al 100% Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A. absorbió a la también participada el 100% IDS Residencial, S.L. que se extinguió sin liquidación.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad dominante celebrada en fecha 7 de junio de 2014 acordó, dentro de la distribución del resultado del ejercicio 2013, el pago de un dividendo de 0,07 euros por acción, pago que se efectuó a partir del 1 de julio pasado.

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 2013 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 motivo de la entrada en el capital social de IDS Palmera Residencial, S.A. de nuevos accionistas, esta sociedad se integra por el método de puesta en equivalencia en los estados financieros adjuntos al 30 de junio de 2014. Esta sociedad se consolidó por integración global en el ejercicio 2013.

Como se indica en la Nota 25 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2013, con fecha 13 de febrero de 2014, como consecuencia de los acuerdos alcanzados en octubre de 2013, Inmobiliaria del Sur, S.A. formalizó la compra a Inmobiliaria Acinipo, S.L.U., del grupo Unicaja, del 48% de su participación en la sociedad dependiente Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A., por lo que esta sociedad se integra por consolidación global en los estados financieros adjuntos al 30 de junio de 2014. Esta sociedad se consolidó por el método de la participación en el ejercicio 2013.

3. Inmovilizado material

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

No existe carga hipotecaria alguna que grave los inmuebles de uso propio al 30 de junio de 2014 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 2014 derivados del alquiler de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 5.994 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 2014 no se han producido pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias.

Al 30 de junio de 2014 el Grupo no mantenía compromisos de compra de inversiones inmobiliarias.

El valor razonable de todas las inversiones inmobiliarias del Grupo, destinadas tanto al arrendamiento como al uso propio, en explotación o en construcción, de acuerdo con la valoración realizada a 31 de diciembre de 2013 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 2014 a 354.329 miles de euros.

Al 30 de junio de 2014 el 44,60% del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo se encuentra libre de cargas y todos los inmuebles se encuentran debidamente asegurados.

El 94,67% del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias y los inmuebles de uso propio del Grupo pertenecen a la sociedad matriz, de las cuales están libres de cargas y gravámenes un 47,30%, y el 5,33% 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 2014 es la siguiente:

	Miles de euros					
	31.12.2013	Incorporaciones al perímetro	Adiciones	Retiros	Trasposos	30.06.2014
Edificios adquiridos	1.481	-	-	-	-	1.481
Terrenos y solares	47.148	6.625	4.675	-	(162)	58.286
Obra en curso de construcción de ciclo largo	21.594	-	1.668	-	1.685	24.947
Obra en curso de construcción de ciclo corto	16.643	-	4.569	-	(1.523)	19.689
Edificios construidos	40.041	-	190	(7.788)	-	32.443
Deterioros de terrenos y solares	(8.255)	(2.825)	-	255	-	(10.825)
Deterioros de obra en curso	(5.364)	-	-	-	-	(5.364)
Deterioros de edificios construidos	(6.640)	-	-	1.499	-	(5.141)
Anticipos a proveedores	94	17	142	-	-	253
Total	106.742	3.817	11.244	(6.034)	-	115.769

Los compromisos de venta de promociones contraídos por el Grupo con clientes al 30 de junio de 2014 ascienden a 40.398 miles de euros, de los cuales 10.164 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 2014 registran “Existencias – Terrenos y Solares”, netas de deterioros, por importe de 47.461 miles de euros. Para explicar las evidencias tomadas y concluir que el valor de mercado es superior al coste, se han realizado tasaciones y valoraciones sobre terrenos y solares a diciembre de 2013 cuyo valor de coste a 30 de junio de 2014 asciende a 58.286 miles de euros. En todos los casos, las tasaciones han sido realizadas por tasadores homologados e inscritos en el 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 el Grupo cuenta con tasaciones recientes y con testigos de mercado de las ventas realizadas en el cuarto trimestre de 2013 y en 2014 hasta la fecha de este informe, que ponen de manifiesto que los valores de mercado de dichas existencias superan los precios de coste, por lo que no ha sido necesaria la dotación de ninguna provisión por deterioro sobre estos activos.

6. Otros activos financieros corrientes

Este epígrafe recoge los activos financieros negociables y los activos financieros disponibles para la venta. El Grupo considera activos negociables las inversiones en valores representativos del capital de entidades cotizadas que ofrecen al Grupo la oportunidad de obtener rentabilidades en forma de ingresos por dividendos y/o ganancias procedentes de su eventual realización y se encuentran valorados a su valor razonable. Las plusvalías experimentadas por los valores representativos del capital de entidades cotizadas por importe de 12 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 2014 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 2014, sociedades incluidas en el perímetro de consolidación mantenían en su cartera un porcentaje de acciones de la Sociedad Dominante del 2,89%, conforme al siguiente detalle:

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

Al amparo de la Circular 3/2007, de 19 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y con el objetivo único de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de sus acciones y dentro de los límites establecidos en la autorización otorgada por la Junta General de Accionistas para la adquisición de acciones propias, con fecha 6 de febrero de 2008 la Sociedad Dominante suscribió con Mediación Bursátil, S.V., S.A. un contrato de liquidez para la realización de operaciones de compra y venta de acciones propias de la Sociedad. Al 30 de junio de 2014 la Sociedad Dominante posee 584.674 acciones propias representativas del 3,44% de su capital social.

8. Deudas con entidades de crédito

Al 30 de junio de 2014 el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito según el siguiente detalle:

	Límite	Pasivo no corriente	Pasivo corriente		Total
			con vencimiento a largo plazo	con vencimiento a corto plazo	
Pólizas de crédito	1.100	-	-	540	540
Préstamos hipotecarios subrogables	76.942	-	40.780	2.129	42.909
Préstamos hipotecarios sobre solares	27.771	-	11.750	10.021	21.771
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias	116.190	110.832	-	5.358	116.190
Otros préstamos	9.602	8.644	-	958	9.602
Arrendamiento financiero	-	186	-	26	212
Intereses devengados no vencidos	-	-	-	454	454
Total	225.605	119.662	52.530	19.486	191.678

Del importe de los préstamos hipotecarios dispuestos al 30 de junio de 2014, 42.909 miles de euros corresponden a inmuebles pendientes de entrega y subrogación por parte de los compradores y 21.771 miles de euros a préstamos hipotecarios sobre solares.

Al 30 de junio de 2014 el Grupo tenía pólizas de crédito no dispuestas por importe de 560 miles de euros. Disponía además de préstamos hipotecarios subrogables no dispuestos por importe de 34.033 miles de euros, de los cuales 15.195 miles de euros se corresponden con disposiciones pendientes por certificaciones de obra y 18.838 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 2014) y de mercado (al 31 de diciembre de 2013), ascienden a 70.244 y 158.016 miles de euros, respectivamente; y de terrenos y solares y promociones sin financiación asociada cuyo valor de coste neto de deterioros al 30 de junio de 2014 asciende a 25.848 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

En ejercicios anteriores la Sociedad Dominante ha mantenidos contratos de instrumentos financieros derivados de mercados no organizados (OTC) con entidades financieras nacionales e internacionales de elevado rating crediticio.

Al 30 de junio de 2014 no cuenta con contratos de instrumentos financieros, al haber vencido en mayo de 2014 el derivado de tipo de interés (Collar) que se encontraba vigente al 31 de diciembre de 2013.

10. Provisiones y pasivos contingentes

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

	Miles de euros					
	31.12.2013	Trasposos	Dotaciones	Aplicaciones por pago	Aplicaciones por exceso	30.06.2014
Provisiones para riesgos y compromisos contingentes:						
Impuestos	611	-	33	(106)	-	538
Responsabilidades	2.442	(200)	-	-	-	2.242
Provisiones	3.053	(200)	33	(106)	-	2.780

Durante el primer semestre de 2014 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 2014 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 2014 es como sigue:

	Miles de euros
Ventas de edificios	6.468
Arrendamiento de inmuebles	5.994
Construcción	71
Otros ingresos	162
Total	12.695

Al 30 de junio de 2014 el Grupo mantiene una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 26.901 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 13.497 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 10.164 miles de euros al 30 de junio de 2014, 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 2014 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 22 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013 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 2014

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

a) Introducción

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

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

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

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

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

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2013 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 7 de junio de 2014.

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 28 de agosto de 2014, 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 2013.

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 2014 o en ejercicios posteriores; lo que se haría, en el caso de ser preciso y conforme a lo establecido en la Norma de valoración 22^a. *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 2014 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2013.

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 2013 se facilita información sobre los activos y pasivos contingentes a dicha fecha. Durante los seis primeros meses de 2014 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 2014 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 2013.

f) Comparación de la información

La información contenida en estos estados financieros semestrales resumidos correspondiente al primer semestre del ejercicio 2014 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2013.

g) Estacionalidad de las transacciones de la Sociedad

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, las transacciones de la misma no cuentan con un carácter cíclico o estacional. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros resumidos correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2014.

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

El 6 de agosto de 2014 se publicó en el Boletín Oficial de las Cortes Generales el Proyecto de Ley del Impuesto sobre Sociedades que incluye, entre otras medidas, la modificación del tipo de gravamen general al 28% para el ejercicio 2015 y al 25% para el ejercicio 2016. A la fecha de la formulación de estos estados financieros intermedios, correspondientes al primer semestre de 2014, todavía no se ha producido la aprobación definitiva de la correspondiente Ley, si bien la Sociedad está en proceso de evaluación de los impactos que podrían derivarse de la misma.

Con fecha 29 de julio de 2014, se han formalizado los acuerdos por los cuales Inmobiliaria del Sur, S.A. ha adquirido a Cajasol Inversiones Inmobiliarias, S.A.U. sociedad del grupo Caixabank, el 40% de su participación en la sociedad Hacienda La Cartuja, S.A., sociedad participada desde ese momento al 100% por Inmobiliaria del Sur. El pago de la operación se establece mediante la entrega al accionista saliente (a través de otra sociedad del grupo Caixabank) de activos inmobiliarios con subrogación en la deuda financiera asociada a los mismos y en la venta a la citada sociedad de promociones en curso que se entregarán a su terminación, con subrogación así mismo en la deuda financiera asociada.

Sin efectos sobre los estados financieros con fecha 11 de julio de 2014 se otorgó al escritura por la cual la sociedad participada al 100% Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur absorbió a la también participada el 100% IDS Residencial, S.L. que se extinguió sin liquidación.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada en fecha 7 de junio de 2014 acordó, dentro de la distribución del resultado del ejercicio 2013, el pago de un dividendo de 0,07 euros por acción, pago que se efectuó a partir del 1 de julio pasado.

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 2014 y todos se encuentran debidamente asegurados.

3. Inversiones inmobiliarias

Este epígrafe recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. En nuestro caso, todas las inversiones inmobiliarias están destinadas a arrendamiento.

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

El valor razonable de todas las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, destinadas tanto al arrendamiento como al uso propio, en explotación o en construcción, de acuerdo con la tasación realizada al 31 de diciembre de 2013 por la firma Eurovaloraciones, S.A., sociedad inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4388, ascendía a 335.456 miles de euros.

Al 30 de junio de 2014 el 47,1% 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 2014 derivados del alquiler de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 5.144 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 2014 no se han producido pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias.

Al 30 de junio de 2014 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 2014 es la siguiente:

	Miles de euros				
	31.12.2013	Adiciones	Retiros	Trasposos	30.06.2014
Edificios adquiridos	1.481	-	-	-	1.481
Terrenos y solares	35.125	105	-	(162)	35.068
Obra en curso de construcción de ciclo largo	10.316	1.099	-	1.685	13.100
Obra en curso de construcción de ciclo corto	9.951	2.113	-	(1.523)	10.541
Edificios construidos	39.921	190	(7.330)	-	32.781
Deterioros de terrenos y solares	(5.065)	-	255	-	(4.810)
Deterioros de obra en curso	(5.364)	-	-	-	(5.364)
Deterioros de edificios construidos	(6.640)	-	1.499	-	(5.141)
Anticipos a proveedores	94	142	-	-	236
Total	79.819	3.649	(5.576)	-	77.892

Los compromisos de venta de promociones contraídos por la Sociedad con clientes al 30 de junio de 2014 ascienden a 19.109 miles de euros, de los cuales 5.507 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 2014 registran "Existencias – Terrenos y Solares" por importe de 30.258 miles de euros (netos de deterioro por importe de 4.810 miles de euros). Para explicar las evidencias tomadas y concluir que el valor de mercado es superior al coste, se han realizado tasaciones y valoraciones sobre terrenos y solares a diciembre de 2013 cuyo valor de coste a 30 de junio de 2014 asciende a 35.068 miles de euros. En todos los casos, las tasaciones han sido realizadas por tasadores homologados e inscritos en el 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 2013 y en 2014 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 plusvalías experimentadas por los valores representativos del capital de entidades cotizadas por importe de 12 miles de euros se encuentran registradas en el epígrafe "Variación del valor de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

6. Patrimonio neto

a) Capital emitido

El capital social al 30 de junio de 2014 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 2014, sociedades dependientes de Inmobiliaria del Sur, S.A. mantenían en su cartera acciones que representan el 2,89% del capital, conforme al siguiente detalle:

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

Al amparo de la Circular 3/2007, de 19 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y con el objetivo único de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de sus acciones y dentro de los límites establecidos en la autorización otorgada por la Junta General de Accionistas para la adquisición de acciones propias, con fecha 6 de febrero de 2008 la Sociedad Dominante suscribió con Mediación Bursátil, S.V., S.A. un contrato de liquidez para la realización de operaciones de compra y venta de acciones propias de la Sociedad. Al 30 de junio de 2014 la Sociedad Dominante posee 584.674 acciones propias representativas del 3,44% de su capital social.

7. Deudas con entidades de crédito

Al 30 de junio de 2014 la Sociedad mantiene deudas con entidades de crédito según el siguiente detalle:

	Límite	Pasivo no corriente	Pasivo corriente		Total
			con vencimiento a largo plazo	con vencimiento a corto plazo	
Pólizas de crédito	1.100	-	-	540	540
Préstamos hipotecarios subrogables	64.487	-	33.503	2.129	35.632
Préstamos hipotecarios sobre solares	11.201	-	1.180	10.021	11.201
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias	103.753	98.395	-	5.358	103.753
Otros préstamos	2.881	1.961	-	920	2.881
Intereses devengados no vencidos	-	-	-	337	337
Total	197.807	100.356	34.683	19.305	154.344

Del importe de los préstamos hipotecarios dispuestos al 30 de junio de 2014, 35.632 miles de euros corresponden a inmuebles pendientes de entrega y subrogación por parte de los compradores y 11.201 miles de euros a préstamos hipotecarios sobre solares.

Al 30 de junio de 2014 la Sociedad tenía pólizas de crédito no dispuestas por importe de 560 miles de euros. Disponía además de préstamos hipotecarios subrogables no dispuestos por importe de 28.855 miles de euros, de los cuales 11.297 miles de euros se corresponden con disposiciones pendientes por certificaciones de obra y 17.558 miles de euros se corresponden con disposiciones vinculadas a entregas de viviendas.

Adicionalmente, la Sociedad dispone de inmuebles de uso propio y para arrendamiento sin financiación asociada cuyos valores de coste (al 30 de junio de 2014) y de mercado (al 31 de diciembre de 2013), ascienden a 69.892 y 158.016 miles de euros, respectivamente; y de terrenos y solares y promociones sin financiación asociada cuyo valor de coste neto de deterioros al 30 de junio de 2013 asciende a 17.015 miles de euros.

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

8. Instrumentos financieros derivados

En ejercicios anteriores la Sociedad Dominante ha mantenido contratos de instrumentos financieros derivados de mercados no organizados (OTC) con entidades financieras nacionales e internacionales de elevado rating crediticio.

Al 30 de junio de 2014 no cuenta con contratos de instrumentos financieros, al haber vencido en mayo de 2014 el derivado de tipo de interés (Collar) que se encontraba vigente al 31 de diciembre de 2013.

9. Provisiones y pasivos contingentes

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

	Miles de euros					30.06.2014
	31.12.2013	Traspasos	Dotaciones	Aplicaciones por pago	Aplicaciones por exceso	
Provisiones para riesgos y compromisos contingentes:						
Impuestos	611	-	30	(106)	-	535
Responsabilidades	3.817	(200)	12	-	-	3.629
Provisiones	4.428	(200)	42	(106)	-	4.164

Durante el primer semestre de 2014 no se han iniciado contra la Sociedad litigios nuevos que se consideren significativos.

El importe total de los pagos derivados de litigios efectuados por la Sociedad durante los seis primeros meses de 2014 no es significativo en relación con los presentes Estados financieros semestrales resumidos.

10. Importe neto de la cifra de negocio

La distribución del importe neto de la cifra de negocios al 30 de junio de 2014 es como sigue:

	Miles de euros
Ventas de edificios	6.468
Arrendamiento de inmuebles	5.144
Construcción	1.992
Otros ingresos	331
Total	13.935

Al 30 de junio de 2014 la Sociedad mantiene una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 16.560 miles de euros, que no han sido registrados como ingresos por ventas por no haberse transmitido la propiedad de los inmuebles. Adicionalmente, la Sociedad tiene reservas de ventas sobre inmuebles con un precio en venta que ascienden a 2.549 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 5.507 miles de euros al 30 de junio de 2014, y tienen como contrapartida el epígrafe de "Acreedores comerciales - anticipos de clientes" del balance de situación.

La totalidad de las preventas suscritas por la Sociedad al 30 de junio de 2014 se encuentran sujetas a cláusulas de indemnización por demora. En este sentido la dirección de la Sociedad no ha estimado impacto negativo alguno por este concepto en los estados financieros, al no existir ni estar previstos retrasos en la fecha de entrega de las promociones actualmente en curso, ninguna de las cuales ha sido paralizada por la Sociedad.

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

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

En la Nota 19 de la memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013 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.