

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 2018

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 2017 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 28 de abril de 2018.

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 2017 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 2017 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 27 de julio de 2018, 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 2017. 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 2017.

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 2017.

Entrada en vigor de nuevas normas contables

Durante el primer semestre de 2018 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2018, ya adoptadas por la Unión Europea, que en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio que comenzó el 1 de enero de 2018:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes	Nueva norma de reconocimiento de ingresos, sustituye a la NIC11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31.	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros	Sustituye los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39.	
Modificación a la NIIF 2 Clasificación y valoración de pagos basados en acciones	Son modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tiene cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones.	
Modificación a la NIIF 4 Contratos de seguros	Permite a las entidades bajo el alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 ("overlay approach") o su exención temporal.	
Modificación a la NIC 40 Reclasificación de inversiones inmobiliarias	La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso.	
NIIF 1 Adopción por primera vez de las NIIF	Eliminación de algunas exenciones a corto plazo (mejoras a la NIIF Ciclo 2014-2016)	
NIC 28 Inversiones en entidades asociadas y negocios conjuntos	Clarificación en relación con opción de valorar a valor razonable (mejoras a la NIIF Ciclo 2014-2016)	
CINIIF 22 Transacciones y anticipos en moneda extranjera	Esta interpretación establece la "fecha de transacción "a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera.	
NIIF 16 Arrendamientos	Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo).	1 de enero de 2019
Modificación a la NIIF 9 Características de cancelación anticipada con compensación negativa	Se permite la valoración a coste amortizado de algunos instrumentos financieros con características de pago anticipado permitiendo el pago de una cantidad menor que las cantidades no pagadas de capital e intereses.	

El único impacto significativo de la aplicación de estas normas, en concreto derivado de la aplicación inicial de la NIIF 9, es como consecuencia de que las modificaciones contractuales de los pasivos financieros que no determinan su baja en el balance se han contabilizado como un cambio de la estimación de los flujos contractuales del pasivo, manteniendo la tasa de interés efectiva original y ajustando su valor en libros en la fecha de la modificación, registrando la diferencia en la cuenta de resultados.

En 2016 el Grupo renegotió con determinadas entidades financieras algunos préstamos con garantía sobre inversiones inmobiliarias, que consistieron, principalmente, en una reducción del tipo de interés que se estaba aplicando sobre los citados préstamos. De acuerdo con lo previsto en la actual NIC 39, fueron consideradas como no sustanciales y, en

consecuencia, no requirieron la modificación del valor en libros de los pasivos financieros no dados de baja del balance. En relación con ello, el tratamiento previsto por la nueva NIIF 9 requiere determinar el nuevo valor del pasivo descontando los nuevos flujos de efectivo a la tasa de interés efectiva del pasivo antes de la negociación, registrando la diferencia entre el nuevo valor y el original en la cuenta de resultados consolidada. Como consecuencia de que el Grupo decidió no adoptar anticipadamente la nueva norma, optando por no reexpresar la información comparativa para el ejercicio 2017, el ajuste al importe en libros de estos pasivos financieros se ha reconocido a 1 de enero de 2018 (fecha de primera aplicación). El impacto a 1 de enero de 2018 de la disminución de los pasivos financieros y del correspondiente incremento de las reservas acumuladas ha sido de 5.802 miles de euros, sin considerar el consiguiente efecto fiscal.

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:

No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea en la fecha de publicación de este documento		
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos fiscales	Esta interpretación clarifica cómo aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 28 Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	Clarifica que se debe aplicar NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto si no se aplica el método de puesta en equivalencia.	
Mejoras a las NIIF Ciclo 2015-2017	Modificaciones de una serie de normas.	
Modificación de la NIC 19 Modificación, reducción o liquidación de un plan	De acuerdo con las modificaciones propuestas, cuando se produce un cambio en un plan de prestación definida (por una modificación, reducción o liquidación), la entidad utilizará hipótesis actualizadas en la determinación del coste de los servicios y los intereses netos para el periodo después del cambio del plan.	
NIIF 17 Contratos de seguros	Reemplaza a la NIIF 4 recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información determinar el efecto que los contratos tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2021

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 2017.

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. La vida útil de los activos materiales e inversiones inmobiliarias.
2. El valor razonable de determinados activos no cotizados.
3. EL importe de determinadas provisiones.
4. El valor razonable de determinados instrumentos financieros.
5. La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido.

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 2018 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 2018 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2017.

d) Activos y pasivos contingentes

En la Nota 22 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 se facilita información sobre los activos y pasivos contingentes a dicha fecha. Durante los seis primeros meses de 2018 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 2018 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 2017.

f) Comparación de la información

Junto con la información contenida en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos, la correspondiente al primer semestre de 2017 y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

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 2018.

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

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad dominante celebrada en fecha 28 de abril de 2018 acordó, dentro de la distribución del resultado del ejercicio 2017, el pago de un dividendo de 0,11 euros por acción, habiéndose pagado un dividendo a cuenta de 0,05 euros por acción el 15 de enero pasado y un dividendo complementario de 0,06 euros por acción el 2 de julio pasado.

Con fecha 17 de julio de 2018 el Consejo de Administración de AIAF Mercado de Renta Fija acordó la incorporación al Mercado Alternativo de Renta Fija del documento base informativo de pagarés de Inmobiliaria del Sur, S.A., denominado "Programa de Emisión de Pagarés INSUR 2018", con un saldo vivo máximo de 35.000 miles de euros y fin de vigencia el 17 de julio de 2019. Este programa sustituye al anterior que tenía un saldo vivo máximo de 20.000 miles de euros y vigencia hasta el 17 de julio de 2018. La incorporación de este programa, al igual que el anterior, se ha realizado con el objetivo de diversificar las fuentes de financiación del circulante. Con fecha 26 de julio de 2018 se ha realizado una emisión, colocando pagarés por importe de 19.700 miles de euros, a un plazo de 3, 4, 6 y 12 meses.

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 10 y 11 de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 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.

3. Inmovilizado material

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

Al 30 de junio de 2018 todos los elementos de inmovilizado material se encuentran debidamente asegurados y el coste neto que está afecto a garantías asciende a 1.376 miles de euros, siendo su valor de mercado al 31 de diciembre de 2017 de 3.700 miles de euros y el coste amortizado de los préstamos garantizados con estos activos de 2.107 miles de euros al 30 de junio de 2018.

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 2018 derivados del alquiler de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 5.866 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 2018 no se han producido pérdidas por deterioro 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 asciende al 30 de junio de 2018 a 301.465 miles de euros, conforme a la valoración realizada para estos activos a 31 de diciembre de 2017 por la firma CBRE Valuation Advisory, S.A., sociedad inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4630. Los Administradores entienden que no ha habido circunstancias en este primer semestre de 2018 que modifiquen el valor esas valoraciones.

Al 30 de junio de 2018 el 22,26% del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias y los inmuebles de uso propio de la Sociedad del Grupo se encuentra libre de cargas y todos los inmuebles se encuentran debidamente asegurados.

5. Existencias

La composición de las existencias del Grupo al 30 de junio de 2018 es la siguiente:

	Miles de euros				
	31.12.2017	Adiciones	Retiros	Trasposos	30.06.2018
Edificios adquiridos	1.197	791	(791)	(1.110)	87
Terrenos y solares	42.025	12.913	(2.752)	(2.887)	49.299
Obra en curso de construcción de ciclo largo	21.388	2.798	-	2.887	27.073
Obra en curso de construcción de ciclo corto	32.033	8.064	-	(26.843)	13.254
Edificios construidos	31.887	354	(17.063)	23.036	38.214
Deterioros de terrenos y solares	(5.870)	-	1.141	-	(4.729)
Deterioros de obra en curso	(3.327)	-	-	3.327	-
Deterioros de edificios construidos	(3.432)	-	1.177	(2.856)	(5.111)
Anticipos a proveedores	35	410	(10)	-	435
Total	115.936	25.330	(28.298)	(4.446)	118.522

Los compromisos de venta de promociones contraídos por el Grupo con clientes al 30 de junio de 2018 ascienden a 65.209 miles de euros, de los cuales 13.720 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 2018 registran “Existencias – Terrenos y Solares”, netas de deterioros, por importe de 44.570 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 la totalidad de terrenos y solares en diciembre de 2017. En todos los casos, las tasaciones fueron realizadas por tasadores homologados e inscritos en el Banco de España. El método de valoración empleado ha sido el residual dinámico. Los Administradores entienden que en el primer semestre de 2018 no se han producido circunstancias en el mercado que motiven una actualización de las valoraciones de diciembre de 2017.

Respecto a las existencias de promociones en curso y de producto terminado el Grupo cuenta con valoraciones al 31 de diciembre de 2017 y con testigos de mercado de las ventas realizadas 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. Patrimonio neto

a) Capital emitido

El capital social al 30 de junio de 2018 está formado por 16.971.847 acciones de 2 euros de valor nominal cada una de ellas.

b) Acciones propias

Al 30 de junio de 2018 la Sociedad Dominante posee 132.411 acciones propias representativas del 0,78% de su capital social.

7. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

Al 30 de junio de 2018 el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito y otros acreedores financieros según el siguiente detalle:

	Límite	Pasivo no corriente	Pasivo corriente		Total
			con vencimiento a largo plazo	con vencimiento a corto plazo	
Pagarés MARF	20.000	-	-	19.880	19.880
Pólizas de crédito	17.800	5.101	-	9.695	14.796
Pagos financiados	6.300	-	-	2.713	2.713
Préstamos hipotecarios subrogables	78.137	-	32.475	554	33.029
Préstamos hipotecarios sobre solares	15.428	-	12.459	2.969	15.428
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias	119.883	110.578	-	9.305	119.883
Otros préstamos	6.397	3.264	-	3.133	6.397
Arrendamiento financiero	-	40	-	5	45
Intereses devengados no vencidos	-	-	-	231	231
Total	-	118.983	44.934	48.485	212.402

Del importe de los préstamos hipotecarios sobre existencias dispuestos al 30 de junio de 2018, 33.029 miles de euros corresponden a inmuebles pendientes de entrega y subrogación por parte de los compradores y 15.428 miles de euros a préstamos hipotecarios sobre solares.

Al 30 de junio de 2018 el importe de préstamos hipotecarios subrogables no dispuestos asciende a 45.108 miles de euros, de los cuales 21.463 miles de euros se corresponden con disposiciones pendientes por certificaciones de obra y 23.645 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 2018) y de mercado (según valoración al 31 de diciembre de 2017), ascienden a 36.385 y 67.115 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 2018 asciende a 32.071 miles de euros.

La estructura de riesgo financiero a 30 de junio de 2018 es la siguiente: de la deuda financiera a esta fecha, que asciende a 212.402 miles de euros, 40.447 miles de euros corresponden a financiación referenciada a tipo fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor).

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.

8. Instrumentos financieros derivados

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

El derivado contratado por el Grupo y vigente al 30 de junio de 2018 y su valor razonable a esta fecha es el siguiente:

Sociedad	Instrumento	Vencimiento	Tipo CAP	Miles de euros		
				Nominal	Prima	Valor razonable
Inmobiliaria del Sur, S.A.	CAP	05/05/2024	2,25% (*)	50.000	529	248

(*) Sobre Euribor 12 meses

9. Provisiones y pasivos contingentes

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

	Miles de euros				
	31.12.2017	Dotaciones	Aplicaciones por pago	Aplicaciones por exceso	30.06.2018
Provisiones para riesgos y compromisos contingentes:					
Impuestos	1.828	359	(246)	(233)	1.708
Responsabilidades	59	-	-	-	59
Provisiones	1.887	359	(246)	(233)	1.767

Durante el primer semestre de 2018 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 2018 no es significativo en relación con los presentes Estados financieros semestrales resumidos consolidados.

10. Importe neto de la cifra de negocio

La distribución del importe neto de la cifra de negocios consolidada al 30 de junio de 2018 es como sigue:

	Miles de euros
Ventas de edificios	21.813
Arrendamiento de inmuebles	5.866
Construcción	17.986
Prestación de servicios	1.983
Total	47.648

Al 30 de junio de 2018 el Grupo mantiene una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 62.510 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 2.699 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 13.720 miles de euros al 30 de junio de 2018, 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 2018 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.

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

Dirección

Según se indica en el Hecho relevante publicado por la Sociedad Dominante el 30 de abril de 2018 con registro de entrada nº264995 en la Comisión Nacional del Mercado de Valores, la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2018 aprobó la política de remuneraciones de los consejeros para los ejercicios 2018, 2019 y 2020, en los términos que se describen en el citado Hecho relevante.

En el apartado 16 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 2018

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 2017 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 28 de abril de 2018.

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 27 de julio de 2018, 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 2017.

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. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
2. El cálculo de provisiones.
3. La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias.
4. El valor de mercado de determinados instrumentos financieros.
5. La probabilidad de obtención de beneficios fiscales futuros a la hora de registrar activos por impuestos diferidos.

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 2018 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 2018 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2017.

d) Activos y pasivos contingentes

En la Nota 18 de la memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 se facilita información sobre los activos y pasivos contingentes a dicha fecha. Durante los seis primeros meses de 2018 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 2018 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 2017.

f) Comparación de la información

Junto con la información contenida en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos, la correspondiente al primer semestre de 2017 y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

Con fecha 28 de abril de 2018, la Junta General Ordinaria de Accionistas ha aprobado el proyecto formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad para la segregación con traspaso en bloque, por sucesión universal, de parte de su patrimonio, la unidad económica relativa a la actividad de arrendamiento, a favor de una sociedad beneficiaria de nueva creación, participada íntegramente por la misma, denominada Insur Patrimonial, S.L.U..

Tras los perceptivos anuncios la escritura de segregación fue otorgada con fecha 8 de junio de 2018 e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 12 de junio de 2018.

De acuerdo con normas y principios contables generalmente aceptados, las participaciones sociales de la sociedad beneficiaria han sido registradas por la Sociedad como una inversión en Insur Patrimonial, S.L.U. por 44.890 miles de euros, importe equivalente a la diferencia del valor contable de los activos y pasivos segregados en las cuentas anuales consolidadas en la fecha a partir de la cual la segregación ha tenido efectos contables (1 de enero de 2018), sin registrar, por tanto, resultado contable alguno en la operación.

La relación y valoración de los activos y pasivos segregados referentes a la unidad económica de la actividad son los siguientes:

ACTIVOS	Miles de euros	PASIVOS	Miles de euros
Instalaciones técnicas	111	Deudas intragrupo (*)	52.077
Inversiones inmobiliarias	101.576	Deudas con entidades de crédito	2.932
Activos financieros no corrientes	1.148	Pasivos financieros no corrientes	1.472
Activos por impuesto diferido	634	Pasivos por impuesto diferido	2.918
Otras cuentas a cobrar	969	Otras cuentas a pagar	149
Total	104.438	Total	59.548

(*) Por importe de la financiación bancaria genérica de Inmobiliaria del Sur, S.A. que corresponde a la actividad patrimonial.

Igualmente de acuerdo con normas y principios contables generalmente aceptados, Insur Patrimonial, S.L.U., como sociedad beneficiaria, ha registrado los elementos patrimoniales segregados por los mismos importes antes indicados.

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 2018.

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

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada en fecha 28 de abril de 2018 acordó, dentro de la distribución del resultado del ejercicio 2017, el pago de un dividendo de 0,11 euros por acción, habiéndose pagado un dividendo a cuenta de 0,05 euros por acción el 15 de enero pasado y un dividendo complementario de 0,06 euros por acción el 2 de julio pasado.

Con fecha 17 de julio de 2018 el Consejo de Administración de AIAF Mercado de Renta Fija acordó la incorporación al Mercado Alternativo de Renta Fija del documento base informativo de pagarés de Inmobiliaria del Sur, S.A., denominado "Programa de Emisión de Pagarés INSUR 2018", con un saldo vivo máximo de 35.000 miles de euros y fin de vigencia el 17 de julio de 2019. Este programa sustituye al anterior que tenía un saldo vivo máximo de 20.000 miles de euros y vigencia hasta el 17 de julio de 2018. La incorporación de este programa, al igual que el anterior, se ha realizado con el objetivo de diversificar las fuentes de financiación del circulante. Con fecha 26 de julio de 2018 se ha realizado una emisión, colocando pagarés por importe de 19.700 miles de euros, a un plazo de 3, 4, 6 y 12 meses.

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 los activos con fines administrativos de que dispone la Sociedad.

Al 30 de junio de 2018 todos los elementos de inmovilizado material se encuentran debidamente asegurados y el coste neto que está afecto a garantías asciende a 1.376 miles de euros, siendo su valor de mercado al 31 de diciembre de 2017

de 3.700 miles de euros y el coste amortizado de los préstamos garantizados con estos activos de 2.107 miles de euros al 30 de junio de 2018.

3. Inversiones inmobiliarias

Este epígrafe recoge los valores netos de inmuebles que se han arrendado durante el primer semestre de 2018 y que se encontraban registrados al cierre del ejercicio 2017 en los epígrafes de Inmovilizado material o Existencias. Al 30 de junio de 2018 todos ellos se encuentran debidamente asegurados y el coste neto que está afecto a garantías asciende a 519 miles de euros, siendo su valor de mercado al 31 de diciembre de 2017 de 1.550 miles de euros y el coste amortizado de los préstamos garantizados con estos activos de 328 miles de euros al 30 de junio de 2018.

Como se indica en la Nota 1.f) en el primer semestre de 2018, aunque con efectos contables desde el 1 de enero de 2018, se ha producido la segregación de la rama de actividad patrimonial de la Sociedad, traspasando todos los activos excepto los anteriormente indicados a una nueva sociedad denominada Insur Patrimonial, S.L.U., de la que la Sociedad es socio único.

4. Existencias

La composición de las existencias de la Sociedad al 30 de junio de 2018 es la siguiente:

	Miles de euros				
	31.12.2017	Adiciones	Retiros	Trasposos	30.06.2018
Edificios adquiridos	1.197	791	(791)	(1.110)	87
Terrenos y solares	14.515	12.787	(5.639)	-	21.663
Obra en curso de construcción de ciclo corto	9.577	1.415	-	(10.992)	-
Edificios construidos	23.172	425	(11.895)	10.992	22.694
Deterioros de terrenos y solares	(1.142)	-	1.142	-	-
Deterioros de obra en curso	(3.327)	-	-	3.327	-
Deterioros de edificios construidos	(2.580)	-	1.177	(3.327)	(4.730)
Anticipos a proveedores	18	345	(10)	-	353
Total	41.430	15.763	(16.016)	(1.110)	40.067

Los compromisos de venta de promociones contraídos por la Sociedad con clientes al 30 de junio de 2018 ascienden a 11.345 miles de euros, de los cuales 3.269 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 2018 registran "Existencias – Terrenos y Solares" por importe de 21.663 miles de euros. Para explicar las evidencias tomadas y concluir que el valor de mercado es superior al coste, se realizaron valoraciones sobre la totalidad de terrenos y solares a diciembre de 2017. En todos los casos, las tasaciones fueron realizadas por tasadores homologados e inscritos en el Banco de España. El método de valoración empleado ha sido el residual dinámico. Los Administradores entienden que en el primer semestre de 2018 no se han producido circunstancias en el mercado que motiven una actualización de las valoraciones de diciembre de 2017.

Respecto a las existencias de promociones en curso y de producto terminado la Sociedad cuenta con valoraciones al 31 de diciembre de 2017 y con testigos de mercado de las ventas realizadas 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. Patrimonio neto

a) Capital emitido

El capital social al 30 de junio de 2018 está formado por 16.971.847 acciones de 2 euros de valor nominal cada una de ellas.

b) Acciones propias

Al 30 de junio de 2018 la Sociedad posee 132.411 acciones propias representativas del 0,78% de su capital social.

6. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

Al 30 de junio de 2018 la Sociedad mantiene deudas con entidades de crédito y otros acreedores financieros según el siguiente detalle:

	Miles de euros				
	Límite	Pasivo no corriente	Pasivo corriente		Total
			con vencimiento a largo plazo	con vencimiento a corto plazo	
Pagarés MARF	20.000	-	-	19.880	19.880
Pólizas de crédito	14.000	2.026	-	6.633	8.659
Pagos financiados	3.000	-	-	107	107
Préstamos hipotecarios subrogables	16.204	-	11.436	470	11.906
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias	89.761	88.289	-	6.872	95.161
Otros préstamos	2.293	-	-	2.293	2.293
Intereses devengados no vencidos	-	-	-	132	132
Total	-	90.315	11.436	36.387	138.138

El importe de los préstamos hipotecarios sobre existencias dispuestos al 30 de junio de 2018 corresponde a inmuebles pendientes de entrega y subrogación por parte de los compradores.

Al 30 de junio de 2018 el importe de préstamos hipotecarios subrogables no dispuestos asciende a 4.298 miles de euros, de los cuales 1.281 miles de euros se corresponden con disposiciones pendientes por certificaciones de obra y 3.017 miles de euros se corresponden con disposiciones vinculadas a entregas de viviendas.

Adicionalmente, la Sociedad dispone de terrenos y solares y promociones sin financiación asociada cuyo valor de coste neto de deterioros al 30 de junio de 2018 asciende a 21.787 miles de euros.

La estructura de riesgo financiero a 30 de junio de 2018 es la siguiente: de la deuda financiera a esta fecha, que asciende a 138.138 miles de euros, 35.878 miles de euros corresponden a financiación referenciada a tipo fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor).

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.

7. Instrumentos financieros derivados

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

El derivado contratado por la Sociedad y vigente al 30 de junio de 2018 y su valor razonable a esta fecha es el siguiente:

Instrumento	Vencimiento	Tipo CAP	Miles de euros		
			Nominal	Prima	Valor razonable
CAP	05/05/2024	2,25% (*)	50.000	529	248

(*) Sobre Euribor 12 meses

8. Provisiones y pasivos contingentes

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

	Miles de euros				
	31.12.2017	Dotaciones	Aplicaciones por pago	Aplicaciones por exceso	30.06.2018
Provisiones para riesgos y compromisos contingentes:					
Impuestos	1.549	249	(210)	(200)	1.388
Responsabilidades	59	-	-	-	59
Provisiones	1.608	249	(210)	(200)	1.447

Durante el primer semestre de 2018 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 2018 no es significativo en relación con los presentes Estados financieros semestrales resumidos.

9. Importe neto de la cifra de negocio

La distribución del importe neto de la cifra de negocios al 30 de junio de 2018 es como sigue:

	Miles de euros
Ventas de edificios	14.790
Arrendamiento de inmuebles	18
Construcción	26
Otros ingresos	1.486
Total	16.320

Al 30 de junio de 2018 la Sociedad mantiene una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 10.960 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 385 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 3.269 miles de euros al 30 de junio de 2018, 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 2018 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.

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

Dirección

Según se indica en el Hecho relevante publicado por la Sociedad Dominante el 30 de abril de 2018 con registro de entrada nº264995 en la Comisión Nacional del Mercado de Valores, la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2018 aprobó la política de remuneraciones de los consejeros para los ejercicios 2018, 2019 y 2020, en los términos que se describen en el citado Hecho relevante.

En el apartado 16 del capítulo IV. “Información Financiera Seleccionada” de este Informe Financiero Semestral se detallan las remuneraciones recibidas por los Administradores y por los Directivos.