

Información consolidada

Las principales magnitudes del Balance y la Cuenta de Resultados consolidada a 30 de septiembre de 2014 y 2013 se muestran en el siguiente cuadro:

	Tercer Trimestre 2014	Tercer Trimestre 2013
Cifra de negocios	24.962	21.571
Resultado de explotación	4.615	8.338
Beneficios antes de impuestos	(815)	3.575
Beneficios después de impuestos	(522)	2.541
Atribuible a la sociedad dominante	(522)	2.541
Atribuible a socios externos	0	0
Total Activo	314.380	258.318
Fondos Propios	71.653	73.287

Importes en miles de euros

La cifra de negocios consolidada se ha situado en 24.962 miles de euros, con un incremento del 15,72% sobre la obtenida en el mismo trimestre del ejercicio anterior. En la cifra de negocios consolidada correspondiente al tercer trimestre de 2014 no se incluye el importe de la venta de inmuebles sobre los que a 30 de septiembre de 2014 el Grupo tiene formalizados contratos y reservas con clientes, y cuya entrega, previsiblemente, se realizará con anterioridad al cierre del ejercicio 2014. El importe de estas ventas asciende a 27.436 miles de euros.

La cifra de negocios de promoción inmobiliaria ha alcanzado al cierre del tercer trimestre del 2014 el importe de 15.301 miles de euros, frente a 5.500 miles de euros al cierre del tercer trimestre del ejercicio anterior, lo que representa un incremento del 178,20%. La cifra de ventas comerciales (contratos y reservas) no incluidas en la cifra de negocios contable, asciende a 50.325 miles de euros al cierre del tercer trimestre de 2014, frente a 22.635 miles de euros al cierre del tercer trimestre del ejercicio anterior. De este importe de 50.325 miles de euros, 27.436 miles de euros corresponden a unidades que se entregarán previsiblemente a los clientes con anterioridad al cierre del ejercicio 2014 y, por tanto, formarán parte de la cifra de negocios del ejercicio 2014.

La cifra de arrendamientos se ha situado en 8.850 miles de euros (10.309 miles de euros en el mismo periodo del ejercicio anterior) con un descenso del 14,15% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. Sin considerar el efecto en la cifra de negocios de arrendamiento de las desinversiones de inversiones inmobiliarias realizadas en los ejercicios 2013 y 2014, el descenso sería del 11,60%.

La cifra de negocios por prestación de servicios (construcción y gestión inmobiliaria), se ha situado en 811 miles de euros, frente a 5.762 miles de euros al cierre del tercer trimestre del ejercicio 2013, lo que supone un decremento del 85,93%.

El resultado de explotación al cierre del tercer trimestre de 2014 se ha situado en 4.615 miles de euros, con un ratio resultado de explotación / cifra de negocios del 18,49%. El ratio resultado de explotación / cifra de negocios se situó al cierre del tercer trimestre de

2013 en el 38,65%. Sin considerar el efecto de los resultados positivos por la venta de inversiones inmobiliarias, el ratio resultado de explotación/cifra de negocios se sitúa en el 17,00%, frente al 14,57% al cierre del tercer trimestre del ejercicio anterior.

El resultado antes de impuestos negativo por importe de 815 miles de euros al cierre de tercer trimestre de este ejercicio, frente al resultado antes de impuestos positivo de 3.575 miles de euros al cierre del tercer trimestre de 2013, tiene su origen, fundamentalmente en el menor importe de los resultados positivos por la venta de inversiones inmobiliarias (370 miles de euros en 2014 frente a 5.196 miles de euros en 2013).

No obstante lo anterior, a 30 de septiembre de 2014 los ingresos de promoción inmobiliaria han ascendido a 15.301 miles de euros, con un margen bruto medio del 6,15% y, sin embargo, a esta misma fecha el Grupo cuenta con compromisos de venta formalizados con clientes por importe de 27.436 miles de euros, con un margen bruto medio del 15,98% sobre promociones cuya entrega tendrá lugar en el cuarto trimestre del ejercicio, por lo que se estima que se alcanzarán resultados positivos al cierre del ejercicio.

No se han producido inversiones en nuevos edificios destinados a arrendamiento durante estos tres primeros trimestres de 2014, aunque sí inversiones en adecuación de otros inmuebles y otras pequeñas inversiones por importe conjunto de 1.150 miles de euros. Respecto a las desinversiones, se han realizado ventas de inversiones inmobiliarias por un importe de 586 miles de euros, que han dado lugar a un beneficio antes de impuestos de 370 miles de euros (5.196 miles de euros en el mismo periodo del ejercicio anterior). Adicionalmente se han realizado durante estos tres primeros trimestres de 2014 inversiones en el capital de sociedades asociadas (negocios conjuntos) por un importe de 3.470 miles de euros.

Durante estos primeros tres trimestres del ejercicio 2014 se han producido las siguientes operaciones con sociedades del grupo:

- Con motivo de la entrada de nuevos accionistas en el capital de social de IDS Palmera Residencial, S.A., esta sociedad que se integró en el ejercicio 2013 por el método de integración global se integra en los estados financieros intermedios al 30 de septiembre de 2014 por el método de la participación.
- Como se indicó en la nota 25 de memoria de las Cuentas Anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2013, con fecha 13 de febrero de 2014 y 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, ya 100% participada por Inmobiliaria del Sur, se integra por el método de integración global en los estados financieros intermedios a 30 de septiembre de 2014. Esta sociedad se integró por el método de la participación en 2013, al existir con el accionista minoritario acuerdos que hacían que el control sobre los asuntos relevantes de la sociedad fuera conjunto.

- Con fecha 29 de julio de 2014, se formalizaron los acuerdos por los cuales Inmobiliaria del Sur, S.A. adquirió a Cajasol Inversiones Inmobiliarias, S.A.U., 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 estableció 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 tras la operación antes mencionada ascendía a 34,7 millones de euros.
- Sin efectos en los estados financieros consolidados, con fecha 11 de julio de 2014 se otorgó la escritura por la cual la sociedad Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A, participada al 100% por Inmobiliaria del Sur, S.A, absorbió a la también participada al 100% IDS Residencial, S.L.U. que se extinguió sin liquidación. Dicha fusión ya ha sido inscrita en el Registro Mercantil.

No se han producido variaciones significativas en la estructura financiera de la sociedad respecto al mismo trimestre del ejercicio anterior.

Información individual

Las principales magnitudes del Balance de Situación y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias individual de Inmobiliaria del Sur a 30 de septiembre de 2014 y 2013 se muestran en el siguiente cuadro:

	Tercer Trimestre 2014	Tercer Trimestre 2013
Cifra de negocios	24.240	22.582
Resultado de explotación	3.453	8.258
Beneficios (Pérdidas) antes de impuestos	(940)	3.893
Beneficios (Pérdidas) después de impuestos	(658)	2.795
Total Activo	256.175	265.591
Fondos Propios	76.646	76.878

Importes en miles de euros

La cifra de negocios individual se ha situado al tercer trimestre de 2014 en 24.240 miles de euros, lo que representa un incremento del 7,34% frente a la obtenida al cierre del tercer trimestre del ejercicio anterior. En la cifra de negocios individual correspondiente

al tercer trimestre de 2014 no se incluye el importe de la venta de inmuebles sobre los que a 30 de septiembre de 2014 la Sociedad tiene formalizados contratos y reservas con clientes, y cuya entrega, previsiblemente, se realizará con anterioridad al cierre del ejercicio 2014. El importe de estas ventas asciende a 11.698 miles de euros.

La cifra de negocios de promoción inmobiliaria ha alcanzado al cierre del tercer trimestre del 2014 el importe de 10.926 miles de euros, frente a 5.500 miles de euros al cierre del tercer trimestre del ejercicio anterior, lo que representa un incremento del 98,65%. La cifra de ventas comerciales (contratos y reservas) no incluidas en la cifra de negocios contable, asciende a 19.372 miles de euros al cierre del tercer trimestre de 2014, frente a 12.038 miles de euros al cierre del tercer trimestre del ejercicio anterior. De ese importe de 19.372 miles de euros, 11.698 miles de euros corresponden a unidades que se entregarán previsiblemente a los clientes con anterioridad al cierre del ejercicio 2014 y, por tanto, formarán parte de la cifra de negocios del ejercicio 2014.

La cifra de negocios de arrendamientos se ha situado en 7.688 miles de euros (8.878 miles de euros en el tercer trimestre de 2013) con un descenso del 13,40% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. Sin considerar el efecto en la cifra de negocios de arrendamientos de las desinversiones de inversiones inmobiliarias realizadas en los ejercicios 2013 y 2014, el descenso sería del 10,44%.

La cifra de negocios por prestación de servicios (construcción y gestión inmobiliaria) se ha situado en 5.626 miles de euros, frente a 8.204 miles de euros al cierre del tercer trimestre del ejercicio 2013, lo que supone un decremento del 31,42%.

El resultado de explotación al cierre del tercer trimestre de 2014 se ha situado en 3.453 miles de euros, con un ratio resultado de explotación / cifra de negocios del 14,24%. El ratio resultado de explotación / cifra de negocios del mismo trimestre del ejercicio anterior se situó en el 36,57%. Sin considerar el efecto de los resultados positivos por la venta de inversiones inmobiliarias, el ratio resultado de explotación / cifra de negocios se sitúa en el 12,72%, frente al 13,56% al cierre del tercer trimestre del ejercicio anterior.

El resultado antes de impuestos negativo por importe de 940 miles de euros al cierre de tercer trimestre de este ejercicio, frente al resultado antes de impuestos positivo de 3.893 miles de euros al cierre del tercer trimestre de 2013, tiene su origen, fundamentalmente, en el menor importe de los resultados positivos por la venta de inversiones inmobiliarias (370 miles de euros en 2014 frente a 5.196 miles de euros en 2013).

No obstante lo anterior, a 30 de septiembre de 2014 los ingresos de promoción inmobiliaria han ascendido a 10.926 miles de euros, con un margen bruto medio del 0,79% y, sin embargo, a esta misma fecha la Sociedad cuenta con compromisos de venta formalizados con clientes por importe de 11.698 miles de euros, con un margen bruto medio del 25,52% sobre promociones cuya entrega tendrá lugar en el cuarto trimestre del ejercicio, por lo que se estima que se alcanzarán resultados positivos al cierre del ejercicio.

No se han producido inversiones en nuevos edificios destinados a arrendamiento durante estos tres primeros trimestres de 2014, aunque sí inversiones en adecuación de otros inmuebles y otras pequeñas inversiones por importe conjunto de 1.149 miles de euros. Respecto a las desinversiones, se han realizado ventas de inversiones inmobiliarias por un importe de 586 (5.936 miles de euros en el mismo periodo del ejercicio anterior), que han dado lugar a un beneficio antes de impuestos de 370 miles de euros (5.196 miles de euros en el mismo periodo del ejercicio anterior). Adicionalmente se han realizado durante estos tres primeros trimestres de 2014 inversiones en el capital de sociedades asociadas (negocios conjuntos) por un importe de 3.470 miles de euros.

No se han producido variaciones significativas en la estructura financiera de la sociedad respecto al mismo trimestre del ejercicio anterior.

Otra información: Dividendos pagados en el ejercicio 2014

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 7 de junio de 2014, aprobó, a propuesta del Consejo de Administración, la distribución de un dividendo sobre los resultados del ejercicio 2013 de 0,07 euros por acción, que se abonó a partir del día 1 de julio de 2014. El importe global del dividendo ascendió a 1.188 miles de euros.