

Información consolidada

Las principales magnitudes del Balance y de la Cuenta de Resultados consolidada a 30 de septiembre de 2008 y 2007 se muestran en el siguiente cuadro

| | Tercer Trimestre 2008 | Tercer Trimestre 2007 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Cifra de negocios | 38.491 | 46.708 |
| Resultado de explotación | 18.867 | 26.944 |
| Beneficios antes de impuestos | 10.359 | 21.831 |
| Beneficios después de impuestos | 7.296 | 15.629 |
| Atribuible a la sociedad dominante | 7.214 | 15.100 |
| Atribuible a socios externos | 82 | 529 |
| Total Activo | 352.763 | 352.392 |
| Patrimonio neto atribuible soc.dominante | 84.044 | 76.793 |

Importe en miles de euros

En la cifra de negocios consolidada correspondiente al tercer trimestre de 2008, ascendente a 38.491 miles de euros, no se incluye el importe de la venta de inmuebles, sobre los que a 30 de septiembre de 2008 el Grupo tiene formalizados contratos con clientes, y cuya entrega, previsiblemente, se realizará con anterioridad al cierre del ejercicio 2008. El importe de estas ventas asciende a 22.327 miles de euros.

La cifra de negocios consolidada ha disminuido un 17,59% respecto a la alcanzada en el tercer trimestre de 2007. El decremento de la cifra de negocios se ha debido al descenso de los ingresos de promoción inmobiliaria cuyo importe de ingresos disminuyó un 25,09% sobre el mismo periodo del ejercicio anterior. El descenso de la cifra de negocios en esta rama de actividad se ha debido al descenso de ventas como consecuencia de la crisis, con mayor incidencia en el segmento residencial.

Los ingresos por arrendamiento, sin embargo, crecieron un 7,05% respecto a la cifra alcanzada al cierre del mismo trimestre del ejercicio anterior.

El ratio resultado de explotación / cifra de negocios, sin tener en cuenta la aportación al resultado de los beneficios por ventas de inversiones inmobiliarias (6.196 miles de euros a 30 de septiembre de 2007 y 433 miles de euros a 30 de septiembre de 2008), pasó del 44,42% en el tercer trimestre del ejercicio 2007 al 47,89% en el tercer trimestre de 2008, debido básicamente al mayor peso que la actividad de arrendamientos ha tenido en este ejercicio sobre la cifra de negocios total.

La disminución del beneficio después de impuestos atribuible a la sociedad dominante se ha debido en menor medida al descenso del importe de la cifra de negocios y en mayor medida, tanto a la menor aportación en este ejercicio de la venta de inversiones inmobiliarias (activos inmobiliarios en renta) cuyo aportación al resultado antes de impuestos al tercer trimestre de 2007 fue de 6.196 miles de euros por tan sólo 433 miles de euros en este ejercicio, como al efecto del registro a valor razonable de instrumentos financieros, fundamentalmente instrumentos de cobertura de tipos de interés, cuya plusvalía registrada en los primeros nueve meses del ejercicio 2007 ascendió a 1.499

miles de euros y que al cierre a 30 de septiembre de 2008 han registrado una minusvalía de 417 miles de euros.

La disminución del beneficio después de impuestos atribuible a la sociedad dominante que se ha situado en el 52,23% al cierre del tercer trimestre de 2008 respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, sólo hubiese sido del 20,29% sin tener en cuenta el efecto que sobre el resultado ha supuesto las ventas de inversiones inmobiliarias (activos inmobiliarios en renta) y la valoración a valor razonable de los instrumentos financieros.

A pesar del incremento de la cifra de negocios en 10.389 miles de euros respecto al cierre a 30 de junio de 2008 el beneficio consolidado después de impuestos atribuible a la sociedad dominante disminuyó en 72 miles de euros. El motivo del descenso del beneficio después de impuestos se ha debido en gran medida a la disminución de valor de los instrumentos de cobertura de tipos de interés que el Grupo tiene formalizados, como consecuencia de la tendencia en el tercer trimestre de 2008, de baja de la curva de tipos de interés a largo plazo, lo que ha supuesto la disminución del beneficio después de impuestos por este motivo respecto al registrado al 30 de junio de 2008 en un importe de 1.534 miles de euros.

El Grupo, a través de su sociedad dominante, ha continuado con las inversiones en la construcción de tres nuevos edificios destinados a arrendamiento, dos de oficinas, en Sevilla y Huelva y un tercero, multiusos en Marbella, con una superficie sobre rasante en su conjunto de 20.563 m² y 836 plazas de aparcamiento. La inversión en estos tres edificios en 2008 hasta el 30 de septiembre de 2008 ha ascendido a 11.123 miles de euros, siendo la inversión acumulada al cierre del tercer trimestre de 2008 de 29.151 miles de euros. Asimismo durante estos primeros nueve meses del ejercicio el Grupo ha adquirido un parking en el centro de la localidad de Jerez de la Frontera, para su explotación en arrendamiento, de 157 plazas y que ha supuesto una inversión total de 1.830 miles de euros.

Respecto a las desinversiones en inversiones inmobiliarias de este ejercicio las mismas, que han producido un beneficio antes de impuestos de 433 miles de euros, han sido por la venta de dos locales comerciales en la Avda. de Reina Mercedes en Sevilla, dentro de la política de rotación de activos.

Hasta el final del tercer trimestre de 2008 no se han producido variaciones significativas en la estructura financiera del Grupo respecto al cierre 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 2008 y 2007 se muestran en el siguiente cuadro

| | Tercer Trimestre 2008 | Tercer Trimestre 2007 |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Cifra de negocios | 41.353 | 42.034 |
| Resultado de explotación | 17.832 | 25.079 |
| Beneficios antes de impuestos | 11.388 | 21.077 |
| Beneficios después de impuestos | 8.053 | 15.126 |
| Total Activo | 313.240 | 317.245 |
| Patrimonio neto | 83.871 | 77.096 |

Importes en miles de euros

Nota: Las cifras referidas al tercer trimestre de 2007 se han reformulado para adaptarlas a los criterios del nuevo Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. En el anexo que se incluye a continuación se indican los principales efectos de esta reformulación.

En la cifra de negocios individual correspondiente al tercer trimestre de 2008, ascendente a 41.353 miles de euros, no se incluye el importe de la venta de inmuebles, sobre los que a 30 de septiembre de 2008 la Sociedad tiene formalizados contratos con clientes, y cuya entrega, previsiblemente, se realizará con anterioridad al cierre del ejercicio 2008. El importe de estas ventas asciende a 21.729 miles de euros.

La cifra de negocios ha disminuido un 1,62% respecto a la alcanzada al tercer trimestre de 2007. El decremento en la cifra de negocios se ha debido al descenso de los ingresos de promoción inmobiliaria cuyo importe de ingresos disminuyó un 7,29% sobre el mismo periodo del ejercicio anterior. El descenso de la cifra de negocios en esta rama de actividad se ha debido al descenso de ventas como consecuencia de la crisis, con mayor incidencia en el segmento residencial.

Los ingresos por arrendamiento crecieron, no obstante, un 6,11% respecto a la cifra alcanzada al cierre del mismo trimestre del ejercicio anterior. Otros ingresos como los de prestación de servicios tanto por construcción como por gestión inmobiliaria crecieron un 12,86% respecto a la cifra alcanzada al cierre del mismo trimestre del ejercicio anterior.

El ratio resultados de explotación / cifra de negocios sin tener en cuenta el efecto del beneficio de la venta de inversiones inmobiliarias (6.196 miles de euros en el ejercicio 2007 y 433 miles de euros en 2008) se ha mantenido en niveles similares a los del mismo trimestre del ejercicio anterior. Sin embargo el ratio beneficios antes de impuestos /cifra de negocios, sin el efecto del beneficio por la venta de inversiones inmobiliarias antes indicado, ha disminuido al cierre del tercer trimestre de 2008 al 26,48% desde el 35,40% alcanzado en el mismo trimestre del ejercicio anterior. El descenso se ha debido al aumento de los gastos financieros del periodo como consecuencia del incremento de los tipos de interés y al efecto de la valoración de los instrumentos de cobertura y otros activos financieros al cierre del tercer trimestre de 2008.

La disminución del beneficio después de impuestos que se ha situado en el 46,76% al cierre del tercer trimestre de 2008 respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, sólo hubiese sido del 11,20% sin tener en cuenta el efecto que sobre el resultado ha supuesto las venta de inversiones inmobiliarias (activos inmobiliarios en renta) y la valoración a valor razonable de los instrumentos financieros.

A pesar del incremento de la cifra de negocios en 11.377 miles de euros respecto al cierre a 30 de junio de 2008 el beneficio después de impuestos tan sólo aumentó en 280 miles de euros. El motivo del menor incremento del beneficio después de impuestos respecto al incremento de la cifra de negocios, se ha debido en gran medida a la disminución de valor de los instrumentos de cobertura de tipos de interés que la Sociedad tiene formalizados, como consecuencia de la tendencia en el tercer trimestre de 2008, de baja de la curva de tipos de interés a largo plazo, lo que ha supuesto la disminución del beneficio después de impuestos por este motivo respecto al registrado al 30 de junio de 2008 en un importe de 1.534 miles de euros.

Respecto a las inversiones en nuevos edificios para arrendamiento como a las desinversiones de inversiones inmobiliarias nos remitimos a lo indicado en la información consolidada.

No se han producido variaciones significativas de la estructura financiera respecto al cierre del ejercicio anterior.

Otra Información: Dividendos pagados en el ejercicio 2008

El Consejo de Administración en su reunión celebrada el pasado 28 de diciembre de 2007 acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2007 por importe global de 3.879.279,36 euros, que se corresponde a un reparto de 0,240 euros por acción para las 16.163.664 acciones en circulación.

La Junta General de Accionistas celebrada el pasado 28 de junio de 2008 aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2007 y la distribución del dividendo por un importe global de 8.162.650,32 euros. Como consecuencia de ello con fecha 16 de julio de 2008 se pagó un dividendo complementario de 0,265 por acción para las 16.163.664 acciones en circulación.

| | Número de acciones | Dividendo bruto por acción | | | Dividendo total |
|--------------------------|--------------------|----------------------------|------------------------------|--------------------|-----------------|
| | | A cuenta 15/01/2008 | Complementario 16/07/2008 | Dividendo total | |
| Código ISIN ES0154653911 | 16.163.664 | 0,240 € | 0,265 € | 0,505 € | 8.162.650 € |
| Totales | | | | | 8.162.650 € |

La citada Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el pasado 28 de junio acordó la ampliación de capital de la sociedad, con cargo a la Cuenta de Reservas Voluntarias, en un importe total de 1.616.366 euros mediante la emisión de 808.183 nuevas acciones de 2 euros de valor nominal. La ampliación de capital en la proporción de 1 acción nueva por cada 20 antiguas se ha realizado durante el mes de octubre de 2008, mes en el que se han negociado en las Bolsas de Valores los derechos de suscripción preferente.

Anexo: Efecto de la reformulación de la información comparativa del tercer trimestre de 2007.

Como complemento a la Información Pública Periódica correspondiente al tercer trimestre de 2008, realizamos las siguientes aclaraciones respecto a los datos facilitados correspondientes a la información comparativa del tercer trimestre de 2007:

- 1) Las magnitudes que se indican en el cuadro sobre información individual del apartado III del informe, “declaración intermedia”, como se indica en la nota al pie del mismo, han sido obtenidas tras la reformulación conforme a los criterios del nuevo Plan General de Contabilidad, vigente para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2008, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre.
- 2) Las magnitudes que aparecen en el citado cuadro han sido reformuladas a fin de hacer comparables las magnitudes entre ambos ejercicios, con el objetivo de que las cifras a comparar se hayan obtenido aplicando los mismos principios y normas contables.
- 3) La diferencia fundamental, respecto a la variación de las magnitudes, se debe a la modificación del criterio de reconocimiento de ventas de promociones, que conforme al Plan General de Contabilidad adaptado a las Empresas Inmobiliarias (aprobado por la Orden de 28 de diciembre de 1994) se realizaba, conforme a lo establecido en la norma de valoración 18ª, cuando existiendo un contrato de compraventa de un inmueble, éste estaba en condiciones de entrega material a los clientes, entendiéndose para el caso de inmuebles en fase de construcción, que se encontraban en condiciones de entrega material cuando los costes de terminación previstos no eran significativos en relación al importe de la obra, y que conforme al Nuevo Plan General de Contabilidad, en función de lo establecido en el apartado 2º de la norma de registro y valoración 14ª, debe registrarse cuando el vendedor haya transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes, hecho que se produce con la entrega de la posesión del inmueble que coincide con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.
- 4) Que en la cifra de negocios correspondiente al tercer trimestre de 2007 se encontraban incluidos ventas de promociones inmobiliarias por importe de 14.618 miles de euros correspondientes a contratos con clientes de inmuebles, sustancialmente terminados, que aún no habían sido entregados, y que conforme a las nuevas normas contables, no hubieran dado lugar al registro del ingreso. Asimismo, hasta ese tercer trimestre de 2007 se entregaron y otorgaron escrituras públicas de compraventa sobre inmuebles por importe de 16.176 miles de euros, que conforme a las nuevas normas contables deben considerarse ingresos hasta ese trimestre, y cuyos ingresos fueron registrados por la Compañía en ejercicios anteriores. La diferencia entre ambos criterios, que en su importe neto asciende a 1.558 miles de euros, explican la diferencia entre la cifra de negocios incluida en la información Pública Periódica al tercer trimestre de 2007 con la incluida como información comparativa en la información al tercer trimestre de 2008.

- 5) La diferencia del importe y composición de la cifra de ventas de inmuebles, junto a otros efectos menos significativos de cambio de las normas contables, hace lógicamente que el resto de magnitudes incluidas en la información al tercer trimestre de 2007 como son el beneficio de explotación y el Beneficio antes y después de impuestos se hayan modificado.