

Información consolidada

Las principales magnitudes del Balance y la Cuenta de Resultados consolidada a 30 de septiembre de 2009 y 2008 se muestran en el siguiente cuadro:

	Tercer Trimestre 2009	Tercer Trimestre 2008
Cifra de negocios	21.730	38.491
Resultado de explotación	9.531	16.523
Beneficios antes de impuestos	3.325	10.359
Beneficios después de impuestos	2.564	7.296
Atribuible a la sociedad dominante	2.181	7.214
Atribuible a socios externos	383	82
Total Activo	368.944	352.763
Fondos Propios	82.444	84.044

Importes en miles de euros

En la cifra de negocios consolidada correspondiente al tercer trimestre de 2009, ascendente a 21.730 miles de euros, no se incluye el importe de la venta de inmuebles, sobre los que a 30 de septiembre de 2009 el Grupo tiene formalizados contratos y reservas con clientes, y cuya entrega, previsiblemente, se realizará con anterioridad al cierre del ejercicio 2009. El importe de estas ventas asciende a 15.972 miles de euros.

Como consecuencia de la discontinuidad en la entrega de edificaciones y por tanto en el registro de los ingresos procedentes de la promoción inmobiliaria, hecho éste consustancial con esta actividad, la cifra de negocios consolidada ha descendido un 43,5% respecto a la alcanzada al cierre del tercer trimestre de 2008. No obstante los contratos formalizados con clientes sobre inmuebles cuya entrega se realizará antes del cierre del ejercicio, y cuya cifra se ha indicado en el párrafo anterior, más las ventas que se producirán en el último trimestre y la aportación a la cifra de negocios de la actividad de arrendamiento, harán que previsiblemente, la cifra de negocios al cierre del ejercicio 2009 se sitúe en unas cifras cercanas a las alcanzadas en el ejercicio 2008 que ascendieron a 53.437 miles de euros.

Por lo que respecta a la cifra de arrendamientos ésta ha alcanzado los 10.996 miles euros, con un incremento del 0,2% respecto a la cifra alcanzada al cierre del mismo trimestre del ejercicio anterior. Adicionalmente a partir del cuarto trimestre del ejercicio la cifra de negocios de arrendamiento se verá sensiblemente incrementada como consecuencia de los ingresos por el arrendamiento de dos nuevos edificios, uno en Sevilla capital y otro en Marbella. El resto de la cifra de negocios compuesta por ingresos de gestión y construcción han ascendido conjuntamente a 188 miles de euros.

El ratio resultado de explotación / cifra de negocios se ha situado en el 43,9%, en un nivel similar al alcanzado en el mismo trimestre del ejercicio anterior.

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 sobrerasante en su conjunto de 20.563 m² y 836 plazas de aparcamiento. La inversión en estos tres edificios en los primeros nueve meses del ejercicio 2009 ha ascendido a 7.502 miles de euros, siendo la inversión acumulada al cierre del tercer trimestre de 2009 de 41.878 miles de euros. A la fecha de este informe ya se han obtenido las licencias de ocupación del edificio de oficinas en Sevilla y el de Marbella y ya se encuentran arrendados en una gran parte. El edificio de Huelva está ya terminado y se encuentra en tramitación la licencia de primera ocupación.

Al cierre del tercer trimestre de 2009 no se han producido variaciones significativas en la estructura financiera del Grupo respecto al cierre del ejercicio anterior, ni se han producido desinversiones significativas de inversiones inmobiliarias.

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 2009 y 2008 se muestran en el siguiente cuadro

	Tercer Trimestre 2009	Tercer Trimestre 2008
Cifra de negocios	19.050	40.553
Resultado de explotación	10.378	15.617
Beneficios antes de impuestos	4.186	11.388
Beneficios después de impuestos	3.179	8.053
Total Activo	330.721	313.240
Fondos Propios	83.900	83.871

Importes en miles de euros

En la cifra de negocios individual al tercer trimestre de 2009, ascendente a 19.050 miles de euros, no se incluye el importe de la venta de inmuebles, sobre los que a 30 de septiembre de 2009 la Sociedad tiene formalizados contratos y reservas con clientes, y cuya entrega, previsiblemente, se realizará con anterioridad al cierre del ejercicio 2009. El importe de estas ventas asciende a 14.098 miles de euros.

Como consecuencia de la discontinuidad en la entrega de edificaciones y por tanto en el registro de los ingresos procedentes de la promoción inmobiliaria, hecho éste consustancial con esta actividad, la cifra de negocios ha disminuido un 53,0% respecto a la alcanzada al cierre del tercer trimestre de 2008. No obstante los contratos formalizados con clientes sobre inmuebles cuya entrega se realizará antes del cierre del ejercicio, y cuya cifra se ha indicado en el párrafo anterior, más las ventas que se producirán en el último trimestre y la aportación en los próximos meses de la actividad de arrendamiento, harán que previsiblemente, la cifra de negocios, sin tener en cuenta los ingresos de construcción y gestión, se sitúe, al cierre del ejercicio 2009, en unas

cifras cercanas a las alcanzadas en el ejercicio 2008 que ascendieron a 50.335 miles de euros.

Por lo que respecta a cifra de arrendamientos esta se ha situado en los 10.754 miles euros, con un incremento del 1,9% respecto a la cifra alcanzada al cierre del mismo trimestre del ejercicio anterior. Adicionalmente a partir del último trimestre del ejercicio la cifra de negocios de arrendamiento se verá sensiblemente incrementada como consecuencia de los ingresos por el arrendamiento de los nuevos edificios a los que se ha hecho referencia en la información consolidada. El resto de la cifra de negocios compuesta por ingresos de gestión y construcción han ascendido conjuntamente a 372 miles de euros.

El ratio resultados de explotación / cifra de negocios se ha situado al cierre del tercer trimestre de 2009 en el 54,4% siendo el ratio alcanzado en el mismo trimestre del ejercicio anterior del 38,5%. El incremento del ratio se debe en parte a la existencia al cierre del tercer trimestre de 2009 de beneficios procedentes de la venta de inmovilizado por un importe superior en 1.627 miles de euros al registrado al cierre del mismo trimestre del ejercicio anterior, y en otra parte al mayor peso en este ejercicio, hasta la fecha de este informe, en la cifra de negocios total, de la actividad de arrendamiento de inmuebles, actividad de mayor margen que la promoción inmobiliaria. El ratio beneficios antes de impuestos / cifra de negocios se ha situado, al cierre del tercer trimestre de 2009, en el 22,0% cuando al cierre del mismo trimestre del ejercicio anterior se situó en el 28,1%. El descenso del ratio se debe tanto al incremento de la partida de gastos financieros como a la variación negativa del valor razonable de instrumentos financieros.

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

No se han producido desinversiones significativas de inversiones inmobiliarias en el periodo, ni se han producido variaciones significativas de la estructura financiera respecto al cierre del ejercicio anterior.

Otra Información: Dividendos pagados en el ejercicio 2009

La Junta General Ordinaria de Accionistas de Inmobiliaria del Sur, S.A. en su reunión celebrada con fecha 20 de junio de 2009 acordó la distribución de un dividendo sobre el resultado del ejercicio 2008 de 0,380 euros por acción. Como a partir del día 15 de enero de 2009 se pagó un dividendo a cuenta sobre el resultado del referido ejercicio de 0,150 euros por acción, a partir del 15 de julio se abonó un dividendo complementario de 0,230 euros acción. El importe total del dividendo pagado en el ejercicio 2009 ha ascendido a 6.449 miles de euros.