

RESUMEN

CIFRA DE NEGOCIO, EBITDA Y RESULTADO CONSOLIDADOS. EVOLUCIÓN DE LA ACTIVIDAD DEL SEGMENTO DE PROMOCIÓN.

- La cifra de negocio consolidada 3T 2018 se ha situado en 85,0 M€, frente a 59,7 M€ (3T 2017), con un incremento del 42,5%. En términos relativos se han producido incrementos sensibles en todas las actividades del Grupo, aunque en términos absolutos los mayores incrementos proceden de las actividades de promoción y construcción.
- El EBITDA ha alcanzado 13,3 M€ frente a 11,2 M€ (3T 2017), lo que representa un incremento del 18,7% y el beneficio de explotación ha ascendido a 11,3 M€, frente a 9,3 M€ (3T2017), con un incremento del 21,7%. El EBITDA ajustado, que no tiene en cuenta el resultado por la venta de inversiones inmobiliarias, ha alcanzado 11,3 M€ con un incremento del 15,2% respecto al 3T 2017.
- El resultado financiero negativo ha ascendido a 4,4 M€, frente a 3,8 M€ (3T 2017). Sin el efecto de la aplicación de la NIIF 9 como consecuencia de la renegociación a la baja de los tipos de interés de la financiación corporativa en el ejercicio 2016, el resultado financiero negativo se habría situado en niveles similares a los del 3T 2017 (ver Nota 2a de la Memoria Consolidada del Ejercicio 2017).
- El beneficio antes de impuestos se ha situado en 6,9 M€, frente a 5,1 M€ (3T 2017), con un incremento del 35,1% y el beneficio después de impuestos en 5,1 M€ frente a 3,7 M€ (3T 2017), con un incremento del 38,0%.
- La cifra de preventas del segmento de promoción, incluyendo las preventas de sociedades consideradas negocios conjuntos, se ha situado al cierre del 3T 2018 en 213,1 M€ frente a 124,0M€ (3T 2017), con un incremento del 71,8%.
- Actualmente, el Grupo tiene en construcción 11 promociones con 623 viviendas (4 promociones con 208 viviendas desarrolladas directamente y 7 promociones con 415 viviendas desarrolladas a través de JVs). Durante el 4T 2018 y el ejercicio 2019 iniciará la construcción de otras 9 promociones con 673 viviendas (2 promociones con 101 viviendas desarrolladas directamente 7 promociones con 572 viviendas desarrolladas a través de JVs). Asimismo, se encuentra en construcción un parque empresarial en Madrid capital de 28.000 m² de techo. Durante estos tres primeros trimestres del ejercicio 2018 el Grupo ha finalizado la construcción de 7 promociones con 387 viviendas (4 promociones con 173 viviendas desarrolladas directamente y 3 promociones con 214 viviendas desarrolladas a través de JVs).

INVERSIONES Y ENDEUDAMIENTO.

- Durante los tres primeros trimestres del ejercicio el Grupo ha adquirido solares para su actividad de promoción con una inversión de 11,2 M€. Adicionalmente, ha realizado anticipos por importe de 0,6 M€ para la adquisición de dos solares con una inversión conjunta de 7,6 M€.

- Hasta el 30 de septiembre de 2018 el Grupo ha realizado inversiones sobre sus activos destinados a arrendamiento por importe de 3,0 M€.
- La deuda financiera neta del Grupo se ha situado al cierre del 3T 2018 en 175,9 M€, con un descenso del 1,0% respecto al cierre del ejercicio 2017. Sin el efecto de la nueva valoración de determinados préstamos con entidades financieras a los que se hace referencia en el apartado de Patrimonio Neto, la deuda financiera neta se habría situado en 181,1 M€, con un incremento de 2,0%.
- 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 Programa de Emisión de Pagarés Insur 2018, con un saldo vivo de 35,0 M€ y vigencia un año, incorporación que, como el Programa anterior de 2017, se ha realizado con el objetivo de diversificar las fuentes de financiación de circulante. Al cierre del 3T 2018 se ha emitido pagarés pendientes de vencimiento por importe de 21,4 M€.

DIVIDENDOS.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el pasado 28 de abril de 2018 aprobó la propuesta de aplicación del Resultado del ejercicio 2017, destinando 1,9 M€ a dividendos, lo que supone 0,11 € por acción. De este importe, 0,05 € por acción fueron pagados como dividendo a cuenta el 15 de enero de 2018 y 0,06 € por acción se pagaron el 2 de julio de 2018.

PATRIMONIO NETO.

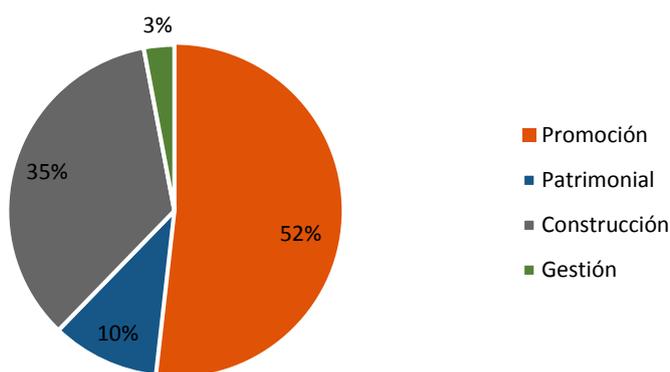
El patrimonio neto se ha situado en 100,8 M€ en el 3T 2018 frente a 92,4 M€ al cierre del ejercicio 2017.

Como se informó en la nota 2 de la memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2017, el Grupo ha valorado, con efectos 1 de enero de 2018, y en aplicación de la NIIF 9, los pasivos financieros derivados de determinados préstamos con entidades financieras con garantía sobre inversiones inmobiliarias y que en el ejercicio 2016 fueron renegociados principalmente para reducir sus tipos de interés aplicables, descontando los nuevos flujos de efectivo de los mismos a las tasas de interés efectiva de los pasivos antes de la negociación. Como consecuencia de ello, la valoración de estos pasivos se ha reducido en 5,8 M€ con un incremento en el Patrimonio Neto de 4,4 M€ y un aumento de los pasivos por impuestos diferidos de 1,4 M€.

A) PRINCIPALES MAGNITUDES DEL BALANCE Y DE LA CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADOS.

	3T2018	3T2017	% variación
Cifra de negocio	85,0	59,7	42,5%
<i>Promoción</i>	44,0	32,4	35,8%
<i>Arrendamientos</i>	8,9	7,5	17,9%
<i>Construcción</i>	29,6	18,3	62,1%
<i>Gestión y comercialización</i>	2,5	1,5	70,5%
EBITDA	13,3	11,2	18,7%
% sobre cifra de negocio	15,7%	18,8%	
EBITDA ajustado	11,3	9,8	15,2%
% sobre cifra de negocio	13,3%	16,5%	
Resultado de Explotación	11,3	9,3	21,6%
% sobre cifra de negocio	13,2%	15,5%	
Beneficios (Pérdidas) antes de impuestos	6,9	5,1	35,7%
Beneficios (Pérdidas) después de impuestos	5,1	3,7	38,0%
% sobre cifra de negocio	6,0%	6,2%	
<i>Beneficio atribuible a la sociedad dominante</i>	5,1	3,7	38,0%
<i>Beneficio atribuible a socios externos</i>	0,0	0,0	

Importes en M€

Distribución cifra de negocio por actividades


	3T2018	31.12.2017	% variación
Patrimonio Neto	100,8	92,4	9,1%
Inversiones en empresas asociadas	29,8	33,0	(9,6%)
Existencias	105,9	115,9	(8,6%)
Deuda Financiera Neta	175,9	177,6	(1,0%)

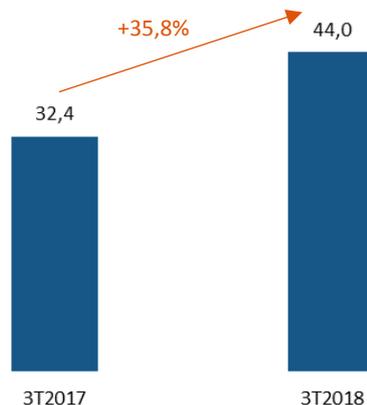
Importes en M€

1. Cifra de negocio.

La cifra de negocio contable consolidada 3T 2018 asciende a 85,0 M€, frente a 59,7 M€ 3T 2017, lo que representa un incremento del 42,5%. En esta cifra no se incluye el importe de las ventas comerciales de inmuebles terminados sobre los que a 30 de septiembre de 2018 el Grupo tiene formalizados contratos y reservas con clientes y que están pendientes de entrega. El importe de estas ventas asciende a 19,5M€ (16,2 M€ al cierre 3T 2017) para promociones desarrolladas directamente y a 41,4 M€ para promociones desarrolladas a través de JVs (sociedades consolidadas por el método de la participación).

1.1 Promoción inmobiliaria.

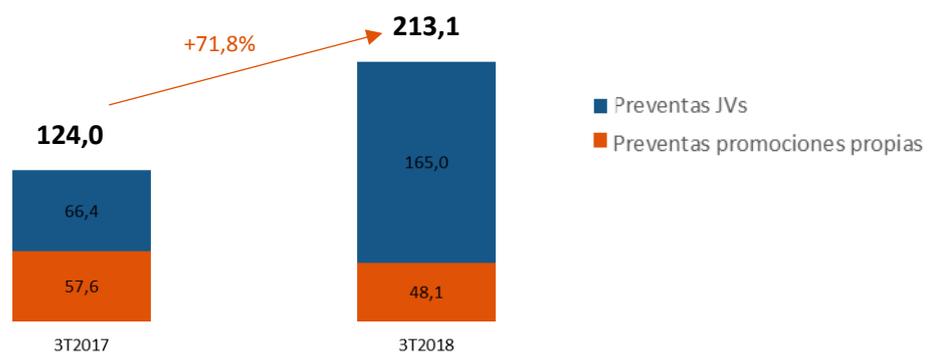
Cifra de negocio de promoción



La actividad comercial en la venta de viviendas continúa acelerándose. Reflejo de ello es el incremento en las reservas y contratos (preventas) formalizadas.

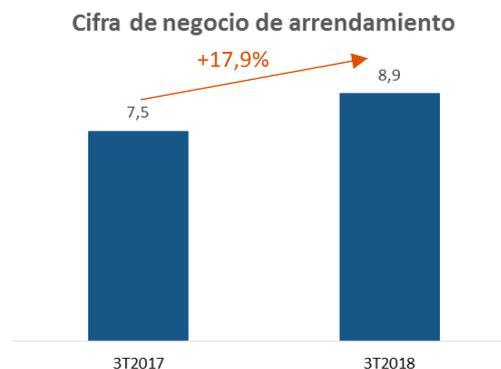
Las preventas acumuladas, tanto de promociones propias (desarrolladas por Inmobiliaria de Sur, S.A. o sociedades dependientes al 100%) como de promociones desarrolladas por sociedades consideradas negocios conjuntos, se han incrementado en un 71,8% pasando de 124,0 M € 3T 2017 a 213,1 M € 3T 2018.

Desglose evolución preventas promoción inmobiliaria



Actualmente, el Grupo tiene en construcción 11 promociones con 623 viviendas (4 promociones con 208 viviendas desarrolladas directamente y 7 promociones con 415 viviendas desarrolladas a través de JVs). Durante el 4T 2018 y el ejercicio 2019 iniciará la construcción de otras 9 promociones con 673 viviendas (2 promociones con 101 viviendas desarrolladas directamente 7 promociones con 572 viviendas desarrolladas a través de JVs). Asimismo, se encuentra en construcción un parque empresarial en Madrid capital de 28.000 m² de techo. Durante estos tres primeros trimestres del ejercicio 2018 el Grupo ha finalizado la construcción de 7 promociones con 387 viviendas (4 promociones con 173 viviendas desarrolladas directamente y 3 promociones con 214 viviendas desarrolladas a través de JVs).

1.2 Actividad patrimonial.



La positiva evolución de la comercialización ya iniciada en ejercicios anteriores comienza a tener reflejo en la cifra de negocio del segmento, que se ha situado en 8,9 M€ al 3T 2018 frente a los 7,5 M€ del 3T 2017, con un incremento del 17,9%.

La comercialización de espacios en estos tres primeros trimestres del ejercicio 2018 sigue siendo muy relevante habiéndose formalizado nuevos contratos por un total de 12.055 m², incrementándose la ocupación al 81,8% de la cartera, desde el 76,0% del cierre del ejercicio 2017.

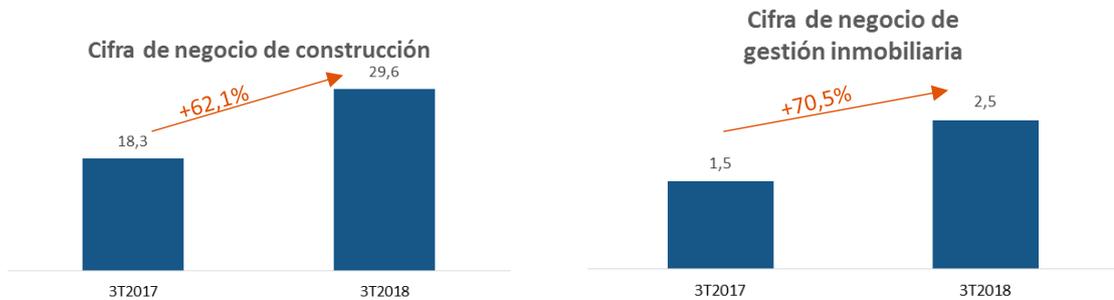
La renta anualizada de los contratos en vigor a 30 de septiembre de 2018 (incluyendo ingresos percibidos por explotación de aparcamientos) ha ascendido a 13,8 M€.

Durante el tercer trimestre de 2018 el Grupo no ha realizado inversiones en nuevos activos para arrendamiento, aunque sí ha continuado con las inversiones en adecuación de sus activos más maduros, ascendiendo dichas inversiones en estos tres primeros trimestres del ejercicio a 3,0 M€.

Las desinversiones realizadas durante los tres primeros trimestres de 2018 han ascendido a 2,5 M€ con un beneficio antes de impuestos de 2,0 M€.

1.3 Prestación de servicios inmobiliarios: Construcción y gestión.

En el ejercicio 2018 ha continuado el fuerte de incremento de la cifra de negocio tanto de gestión como de construcción, ya iniciada en 2017, por el mayor impulso de la actividad de promoción a través de negocios conjuntos, que se han potenciado con el nuevo Plan Estratégico.



- Actividad de construcción.

La canalización de la actividad de promoción mediante la constitución de JVs con terceros, en las que IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U., sociedad constructora del Grupo, realiza las obras de urbanización y construcción de las promociones, ha potenciado el crecimiento de la cifra de negocio de esta actividad y la diversificación de la cifra de negocio del Grupo, aportando ingresos adicionales, incrementando la rentabilidad de los proyectos y los ratios de eficiencia.

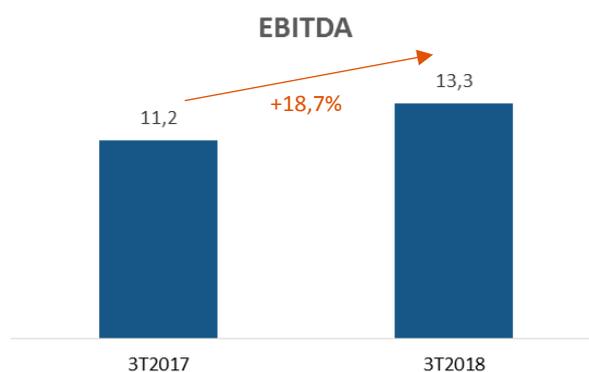
Durante los tres primeros trimestres del ejercicio 2018 se ha finalizado la construcción de las primeras 3 promociones desarrolladas a través de JVs, con un total de 214 viviendas. Al volumen de estas promociones terminadas, hay que añadir las 415 viviendas que se están construyendo en la actualidad, que tienen prevista su entrega entre 2019-2020, y las 572 viviendas adicionales que entrarán en construcción entre el 4T 2018 y el ejercicio 2019. Asimismo, desde junio de 2017 se está construyendo, en Madrid Capital, un parque empresarial con una edificabilidad de 28.000 m².

- Actividad de gestión y comercialización.

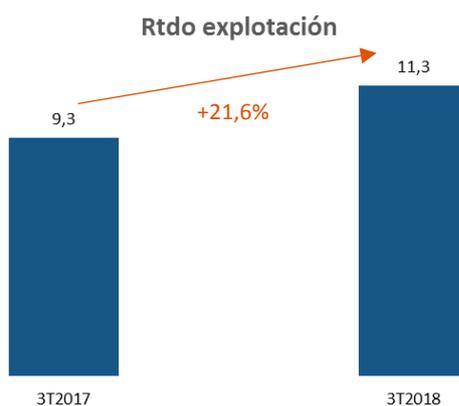
La formalización de contratos de gestión y comercialización con las JVs en las que participa supone otra fuente de ingresos para el Grupo, incrementando la cifra de negocio de esta actividad. El aumento de la actividad comercial de estas sociedades, así como el avance en la ejecución de las promociones, está impulsando el crecimiento de esta actividad generando mayor volumen de la cifra de negocio del Grupo. Al igual que la actividad de construcción, la prestación de los servicios de gestión y comercialización ha aumentado la diversificación de la cifra de negocio, aportando ingresos adicionales, incrementando la rentabilidad de los proyectos y los ratios de eficiencia.

Actualmente se gestionan proyectos para JVs y terceros, con un volumen de 1.914 viviendas y un parque empresarial de 28.000 m² techo en Madrid capital.

2. EBITDA, Resultado de Explotación, Beneficio y Márgenes.



El EBITDA a 3T 2018 asciende a 13,3 M€, frente a 11,2 M€ en el mismo período del ejercicio anterior, con un incremento, por tanto, del 18,7%, debido al fuerte incremento de la cifra de negocio y a la mayor aportación del resultado por venta de inversiones inmobiliarias. El EBITDA ajustado, que no tiene en cuenta el resultado por la venta de inversiones inmobiliarias, ha alcanzado 11,3 M€, frente a 9,8 M€ en el 3T 2017, con un incremento del 15,2 %.



El resultado de explotación al cierre del tercer trimestre de 2018 se ha situado en 11,3 M€, frente a 9,3 M€ en el mismo período del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 21,6%, por los mismos motivos expuestos para el incremento del EBITDA.

El Grupo ha obtenido un beneficio, después de impuestos, atribuible a la Sociedad dominante por importe de 5,1 M€, frente a 3,7 M€ al cierre del tercer trimestre de 2017, lo que supone un incremento de 38,0%.

El ratio *EBITDA / cifra de negocio* se ha situado en el 15,7% 3T 2018 frente al 18,8% 3T 2017 y el ratio *resultado de explotación / cifra de negocios* en el 13,2% 3T 2018, frente al 15,5% 3T 2017. El descenso de estos ratios tiene su fundamento, principalmente, en el mayor peso relativo de la cifra de negocio correspondiente a la actividad de construcción, que ofrece un menor margen que el resto de actividades del Grupo (peso del 34,8% 3T 2018 vs 30,6% 3T 2017).

3. Estructura de financiación.

No se han producido variaciones significativas en la estructura de financiación del Grupo respecto al cierre del ejercicio 2017.

La deuda financiera neta del Grupo se ha situado al cierre del 3T 2018 en 175,9 M€, con un descenso del 1,0% respecto al cierre del ejercicio 2017. Sin el efecto de nueva valoración de determinados préstamos con entidades financieras a los que se hace referencia en el apartado de Patrimonio Neto, la deuda financiera neta se habría situado en 181,1 M€, con un incremento de 2,0%.

B) DIVIDENDOS PAGADOS EN EL EJERCICIO.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el pasado 28 de abril de 2018 aprobó la propuesta de aplicación del Resultado del ejercicio 2017, destinando 1,9 M€ a dividendos, lo que supone 0,11 € por acción. De este importe, 0,05 € por acción fueron pagados como dividendo a cuenta el 15 de enero de 2018 y 0,06 € por acción se pagaron el 2 de julio de 2018.

ANEXO
GLOSARIO DE APMs (MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO)

Medida Alternativa de Rendimiento (APM)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) (1)	Calculado como el "Resultado de explotación" más "Dotación a la amortización", "Exceso de provisiones" y "Deterioros y pérdidas de activos no corrientes". No se ajusta por la dotación/reversión de los deterioros de existencias.	Indicador de la capacidad de generación de recursos considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización y a las provisiones, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
EBITDA ajustado (1)	Calculado como EBITDA (según definición y cálculo anterior) menos "Resultados de la enajenación de activos no corrientes"	Indicador de la capacidad de generación de beneficios que muestra el EBITDA sin considerar los resultados de la venta de activos no corrientes.
Resultado de explotación / cifra de negocios	Calculado como el "Resultado de explotación" dividido entre la "Cifra de negocios".	Indicador del margen medio de las actividades.
Preventas (2)	Es el importe de los precios de venta de aquellas unidades de promoción para las que hay reservas y/o contratos comprometidos con clientes y se encuentran pendiente de entrega a los compradores.	Magnitud relevante para conocer el grado de comercialización de las promociones, permite realizar estimaciones de ingresos futuros de la actividad promotora y es indicador del ritmo de ventas y perspectivas del mercado.
Ventas comerciales formalizadas (2)	Es el importe de los precios de venta de aquellas unidades de promoción para las que se han formalizado reservas y/o contratos en un determinado periodo de tiempo.	Magnitud relevante para conocer el ritmo de comercialización de las promociones en curso.

(1) No se incluye conciliación con los Estados Financieros al no contener esta Declaración Intermedia estados financieros al 30 de septiembre de 2018.

(2) Estas APMs no tienen conciliación con partidas de los estados financieros.

Las medidas alternativas de rendimiento (APMs) incluidas en la tabla anterior que tienen su origen en información contenida en la presente Declaración Intermedia se concilian a continuación con dicha información.

Medida Alternativa de Rendimiento (APM)	3T2018	3T2017
Resultado de explotación/cifra de negocios:		
Resultado de explotación	11.260	9.258
Cifra de negocios	85.035	59.691
Resultado de explotación/cifra de negocios	13,2%	15,5%