

INFORMACIÓN TRIMESTRAL
(DECLARACIÓN INTERMEDIA O INFORME FINANCIERO TRIMESTRAL):

TRIMESTRE : **Tercero**

AÑO: **2012**

FECHA DE CIERRE DEL PERIODO : **30/09/2012**

I. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Denominación Social:	INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.
-----------------------------	----------------------------

Domicilio Social:	C/ ANGEL GELAN Nº2. - 41013 SEVILLA	C.I.F.:
		A-41002205

II. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LA INFORMACIÓN REGULADA PREVIAMENTE PUBLICADA

Explicación de las principales modificaciones respecto a la información periódica previamente publicada: (sólo se cumplimentará en el caso de producirse modificaciones)

III. DECLARACIÓN INTERMEDIA

Contiene

Información adicional
en fichero adjunto

(1) Si la sociedad opta por publicar un informe financiero trimestral que contenga toda la información que se requiere en el apartado D) de las instrucciones de este modelo, no necesitará adicionalmente publicar la declaración intermedia de gestión correspondiente al mismo período, cuya información mínima se establece en el apartado C) de las instrucciones.

Información consolidada

Las principales magnitudes del Balance y la Cuenta de Resultados consolidada a 30 de septiembre de 2012 y 2011 se muestran en el siguiente cuadro:

	Tercer Trimestre 2012	Tercer Trimestre 2011
Cifra de negocios	15.025	28.521
Resultado de explotación	3.602	9.590
Beneficios antes de impuestos	(3.449)	2.583
Beneficios después de impuestos	(2.372)	1.830
Atribuible a la sociedad dominante	(2.372)	1.830
Atribuible a socios externos	0	0
Total Activo	322.404	332.503
Fondos Propios	86.942	89.540

Importes en miles de euros

En la cifra de negocios consolidada correspondiente al tercer trimestre de 2012, ascendente a 15.025 miles de euros, no se incluye el importe de la venta de inmuebles, sobre los que a 30 de septiembre de 2012 el Grupo tiene formalizados contratos y reservas con clientes, y cuya entrega, previsiblemente, se realizará con anterioridad al cierre del ejercicio 2012. El importe de estas ventas asciende a 16.541 miles de euros. No obstante, el ritmo de las ventas de la actividad de promoción se ha acelerado desde el 30 de septiembre de 2012 y a la fecha de remisión de este informe (15 de noviembre de 2012) el volumen de ventas que previsiblemente se entregarán antes del cierre del ejercicio 2012 ha aumentado hasta los 26.192 miles de euros.

La cifra de negocios de promoción inmobiliaria se ha situado al cierre del tercer trimestre del 2012 en 3.654 miles de euros siendo la obtenida en el mismo trimestre del ejercicio anterior de 15.862 miles de euros. A pesar del fuerte descenso en la cifra de negocios de promoción respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, y como se ha indicado anteriormente, la cifra de ventas formalizadas en contratos y reservas a 30 de septiembre de 2012 sobre inmuebles que previsiblemente se entregarán antes de la finalización del ejercicio ascendía a 16.541 miles de euros (26.192 miles de euros a 15 de noviembre de 2012), muy superior a la registrada en el mismo periodo del ejercicio anterior en la que esta cifra era de 5.616 miles de euros.

La cifra de arrendamientos se ha situado en 11.144 miles de euros (12.383 miles de euros en el mismo periodo del ejercicio anterior). De la reducción de estos ingresos 400 miles de euros se corresponden a ingresos de los tres primeros trimestres de 2011 de inversiones inmobiliarias vendidas en el ejercicio 2011, por lo que el descenso sin tener en cuenta estos ingresos, se ha situado en el 6,77%.

El resultado de explotación al cierre del tercer trimestre de 2012 se ha situado en 3.602 miles de euros, resultado que se ha visto reducido como consecuencia de la provisión (dotación por deterioro) sobre existencias por importe de 1.529 miles de euros. El ratio resultado de explotación / cifra de negocios se ha situado al cierre del tercer trimestre de 2012 en el 23,97%, siendo el alcanzado en el mismo trimestre del ejercicio anterior del

33,62%. El descenso del ratio se debe en parte a la provisión (deterioro) sobre existencias y en parte, al importe de las ventas, y con ello de los resultados, por enajenación de inversiones inmobiliarias (activos inmobiliarios arrendados) cuyo resultado alcanzó al tercer trimestre de 2011 los 944 miles de euros, sin que hasta el tercer trimestre de este ejercicio se hayan producido enajenaciones de inversiones inmobiliarias.

La escasa aportación al resultado de la actividad de promoción, cuya aportación en el ejercicio 2012 se va a concentrar en el último trimestre, la ausencia de ventas de inversiones inmobiliarias y las provisiones (deterioro) de existencias, han hecho que el resultado de explotación no haya compensado los resultados financieros negativos, por lo que el resultado después de impuestos al cierre del tercer trimestre atribuibles en su totalidad a la sociedad dominante se ha situado en 2.372 miles de euros de pérdidas.

No se han producido en el Grupo inversiones en nuevos edificios para arrendamiento en estos tres primeros trimestres de 2012, ni se han producido desinversiones de inversiones inmobiliarias.

Durante los dos primeros trimestres del año 2012 se culminó el proceso de transformación del modelo financiero de la sociedad dominante, que se inició a finales del ejercicio 2011, y cuyo objetivo era la transformación de su financiación corporativa, materializada hasta entonces en deuda financiera a corto y medio plazo con garantía personal, en financiación a largo plazo (entre 15 y 21 años) con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias. Al cierre del ejercicio 2011, y como se informaba en las notas 25 y 26 de la memoria consolidada, el Grupo había transformado deuda financiera por importe de 20.000 miles de euros. A 30 de junio de 2012 esta cifra alcanzó los 102.000 miles de euros lo que representa el 100% del importe planificado.

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 2012 y 2011 se muestran en el siguiente cuadro:

	Tercer Trimestre 2012	Tercer Trimestre 2011
Cifra de negocios	16.281	25.465
Resultado de explotación	2.477	8.765
Beneficios antes de impuestos	(3.672)	2.206
Beneficios después de impuestos	(2.571)	1.658
Total Activo	299.609	309.860
Fondos Propios	88.900	90.825

Importes en miles de euros

En la cifra de negocios individual correspondiente al tercer trimestre de 2012, ascendente a 16.281 miles de euros, no se incluye el importe de la venta de inmuebles, sobre los que a 30 de septiembre de 2012 la Sociedad tiene formalizados contratos y

reservas con clientes, y cuya entrega, previsiblemente, se realizará con anterioridad al cierre del ejercicio 2012. El importe de estas ventas asciende a 16.541 miles de euros. No obstante, el ritmo de las ventas de la actividad de promoción se ha acelerado desde el 30 de septiembre de 2012 y a la fecha de remisión de este informe (15 de noviembre de 2012) el volumen de ventas que previsiblemente se entregarán antes del cierre del ejercicio 2012 ha aumentado hasta los 26.192 miles de euros.

La cifra de negocios de promoción inmobiliaria ha alcanzado al cierre del tercer trimestre del 2012 los 3.233 miles de euros, siendo la obtenida en el mismo trimestre del ejercicio anterior de 14.077 miles de euros. A pesar del fuerte descenso en la cifra de negocios de promoción respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, y como se ha indicado anteriormente, la cifra de ventas formalizadas en contratos y reservas a 30 de septiembre de 2012 sobre inmuebles que previsiblemente se entregarán antes de la finalización del ejercicio ascendía a 16.541 miles de euros (26.192 miles de euros a 15 de noviembre de 2012), muy superior a la registrada en el mismo periodo del ejercicio anterior en la que esta cifra era de 5.595 miles de euros.

La cifra de arrendamientos se ha situado en 10.006 miles de euros (11.087 miles de euros en el tercer trimestre de 2011). De la reducción de estos ingresos 400 miles de euros se corresponden a ingresos de los tres primeros trimestres de 2011 de inversiones inmobiliarias vendidas en el ejercicio 2011, por lo que el descenso sin tener en cuenta estos ingresos, se ha situado en el 6,14%.

La cifra de negocios por prestación de servicios (construcción y gestión inmobiliaria) creció hasta los 3.042 miles de euros, básicamente por los ingresos por construcción, desde los 301 miles de euros del tercer trimestre de 2011.

El resultado de explotación al cierre del tercer trimestre de 2012 se ha situado en 2.477 miles de euros, resultado que se ha visto reducido como consecuencia de la provisión (deterioro) sobre existencias por importe de 1.529 miles de euros. El ratio resultado de explotación / cifra de negocios se ha situado al cierre del tercer trimestre de 2012 en el 15,2% con un descenso respecto al ratio alcanzado en 2011 que se situó en el 34,4%. Este hecho se debe, en parte, al importe de las ventas, y con ello de los resultados, por enajenación de inversiones inmobiliarias (activos inmobiliarios arrendados) cuyo resultado alcanzó al tercer trimestre de 2011 los 944 miles de euros, sin que hasta el tercer trimestre de este ejercicio se hayan producido enajenaciones de inversiones inmobiliarias, en parte al mayor peso en este ejercicio sobre el importe de la cifra de negocios de los ingresos por construcción, con un margen inferior al resto de actividades, y en parte a la provisión (deterioro) sobre existencias.

La escasa aportación al resultado de la actividad de promoción, cuya aportación en el ejercicio 2012 se va a concentrar en el último trimestre, la ausencia de ventas de inversiones inmobiliarias y las provisiones (deterioro) de existencias, han hecho que el resultado de explotación no haya compensado los resultados financieros negativos, por lo que el resultado después de impuestos al cierre del tercer trimestre se ha situado en 2.571 miles de euros de pérdidas.

No ha habido inversiones en nuevos edificios para arrendamiento durante estos tres primeros trimestres de 2012, ni se han producido desinversiones de inversiones inmobiliarias.

Durante los dos primeros trimestres del año 2012 se culminó el proceso de transformación del modelo financiero, que se inició a finales del ejercicio 2011, y cuyo objetivo era la transformación de su financiación corporativa, materializada hasta entonces en deuda financiera a corto y medio plazo con garantía personal, en financiación a largo plazo (entre 15 y 21 años) con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias. Al cierre del ejercicio 2011, y como se informaba en las notas 9 y 21 de la memoria, la Sociedad había transformado deuda financiera por importe de 20.000 miles de euros. A 30 de junio de 2012 esta cifra alcanzó los 102.000 miles de euros lo que representa el 100% del importe planificado.

Otra Información: Dividendos pagados en el ejercicio 2012

El Consejo de Administración en su reunión celebrada el 30 de diciembre de 2011 acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2011 por importe global de 1.188 miles de euros, que se corresponde a un reparto de 0,07 euros por acción para las 16.971.847 acciones en circulación. El dividendo fue pagado a partir del 16 de enero de 2012.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 5 de mayo de 2012, aprobó, a propuesta del Consejo de Administración, la distribución de un dividendo complementario sobre los resultados del ejercicio 2011 de 0,07 euros por acción, que se abonó a partir del 16 de julio de 2012. El importe global del dividendo complementario ascendió a 1.188 miles de euros.

IV. INFORME FINANCIERO TRIMESTRAL