

ANEXO IV

INFORMACIÓN TRIMESTRAL

1er

INFORME FINANCIERO TRIMESTRAL CORRESPONDIENTE AL AÑO

2019

FECHA DE CIERRE DEL PERIODO

31/03/2019

I. DATOS IDENTIFICATIVOS

Denominación Social: INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

Domicilio Social: C/ ANGEL GELAN Nº 2 - 41013 SEVILLA

C.I.F.

A-41002205

II. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LA INFORMACIÓN PERIÓDICA PREVIAMENTE PUBLICADA

III. INFORMACIÓN FINANCIERA TRIMESTRAL

Contiene



Información adicional
 en fichero adjunto

Contenido de este apartado:

		Individual	Consolidado
Declaración intermedia de gestión	2376	-	X
Informe financiero trimestral resumido	2377		
Informe financiero trimestral completo	2378		
Informe del auditor	2380		

RESUMEN

CIFRA DE NEGOCIO, EBITDA Y RESULTADO CONSOLIDADOS. EVOLUCIÓN DE LAS ACTIVIDADES.

- La cifra de negocio consolidada 1T 2019 se ha situado en 24,0 M€, frente a 15,8 M€ (1T 2018), con un incremento del 52,1%.
- El volumen de entregas de promociones durante el 1T 2019, ha ascendido a 15,5 M€ frente a 5,3 M€ en 1T 2018. De estas entregas, 3,3 M€ corresponden a promociones desarrolladas directamente y 12,2 M€ a promociones desarrolladas a través de sociedades consideradas negocios conjuntos y que consolidan por el método de la participación.
- La cifra de preventas del segmento de promoción, incluyendo las preventas de sociedades consideradas negocios conjuntos, en las que el Grupo participa al 50%, se ha situado al cierre del 1T 2019 en 208,0 M€ frente a 210,7 M€ (1T 2018), con un decremento del 1,3%. Sin embargo, respecto al cierre del ejercicio 2018 la cifra de preventas se ha incrementado en un 5,3%. De este volumen de preventas contratadas, las correspondientes a promociones que se estima sean entregadas antes del cierre del ejercicio 2019, ascienden a 70 millones de euros aproximadamente.
- La cifra de negocios de la actividad de arrendamientos ha alcanzado 3,4 M€ en el 1T 2019 (3,0 M€ 1T 2018), con un incremento del 13,9%, y la renta anualizada de los contratos en vigor al cierre de este trimestre asciende a 17 M€.
- La cifra de negocios de la actividad de construcción ha ascendido a 15,8 M€ en el 1T 2019 (7,0 M€ 1T 2018), con un incremento del 127,4%.
- La cifra de negocios de la actividad de gestión y comercialización se ha situado en 1,5 M€ en el 1T 2019 (1,1 M€ 1T 2018), con un incremento del 28,4%.
- El EBITDA ha alcanzado 3,2 M€ frente a 2,5 M€ (1T 2018), lo que representa un incremento del 25,8% y el beneficio de explotación ha ascendido a 2,6 M€, frente a 1,9 M€ (1T2018), con un incremento del 37,4%.
- El beneficio después de impuestos se ha situado en 1,1 M€, frente a 0,2 M€ (1T 2018), con un incremento del 441,5%.
- Actualmente, el Grupo tiene en construcción 13 promociones para un total de 798 viviendas (4 promociones propias con un total de 221 viviendas y 9 promociones a través de sociedades consideradas negocios conjuntos con un total de 577 viviendas). Asimismo, se encuentra en construcción un parque empresarial en Madrid capital con 28.000 m² de techo realizado a través de una sociedad considerada negocio conjunto. Durante los próximos tres trimestres del ejercicio 2019 está planificado el comienzo de la construcción de otras 6 promociones con un total de 464 viviendas, 1 promoción propia con un total de 53 viviendas y 5 promociones a través de sociedades consideradas negocios conjuntos con un total de 411 viviendas.
- IDS Madrid Manzanares, S.A., sociedad en la que Grupo Insur participa en un 50% y que desarrolla el parque empresarial Río 55 de Madrid, ha suscrito un contrato de arrendamiento de la totalidad del edificio Norte con BNP Paribas. Asimismo, Grupo Insur ha alcanzado un acuerdo para adquirir, una vez se termine la construcción del citado edificio, un 40% adicional

de las participaciones de esta sociedad hasta alcanzar la titularidad del 90% de la misma, siendo intención del Grupo destinar el mencionado edificio a su actividad patrimonial.

INVERSIONES Y ENDEUDAMIENTO.

- Durante el 1T 2019 el Grupo ha continuado con las inversiones en la adecuación sobre sus activos destinados a arrendamiento por un importe de 0,7 M€.
- En el 1T 2019 se han realizado inversiones por importe de 6,1 M€ en nuevos solares.
- La deuda financiera neta del Grupo se ha incrementado en 6,6 M€ (un 4,1%) respecto del cierre del ejercicio anterior, situándose en 169,7M€, debido fundamentalmente a que el incremento de financiación conforme al avance en las obras de construcción de las promociones ha superado a la cancelación de deuda por las entregas realizadas, efecto que se invertirá en los próximos trimestres del ejercicio.

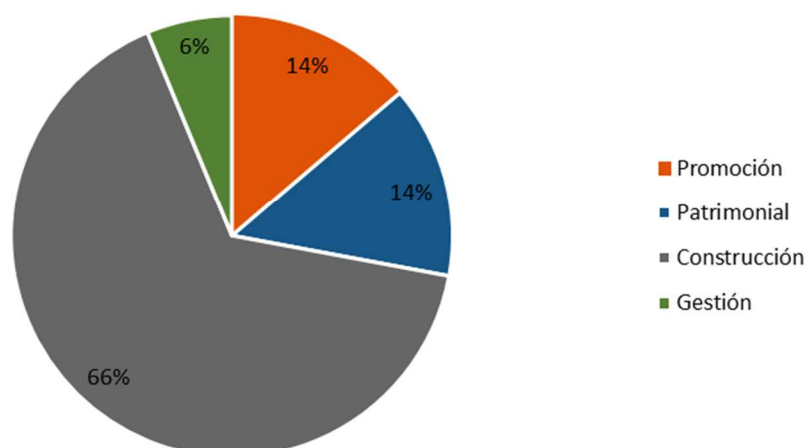
DIVIDENDOS.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el pasado 5 de abril de 2019 aprobó la propuesta de aplicación del Resultado del ejercicio 2018, destinando 4,6 M€ a dividendos, lo que supone 0,27 € por acción. De este importe, 0,12 € por acción fueron pagados como dividendo a cuenta el 15 de enero de 2019 y 0,15 € por acción se pagarán con fecha el 1 de julio de 2019.

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

	1T2019	1T2018	% variación
Cifra de negocio	24,0	15,8	52,1%
<i>Promoción</i>	3,3	4,7	-30,1%
<i>Patrimonial</i>	3,4	3,0	13,9%
<i>Construcción</i>	15,8	7,0	127,4%
<i>Gestión</i>	1,5	1,1	28,4%
EBITDA	3,2	2,5	25,8%
<i>% sobre cifra de negocio</i>	13,3%	16,1%	-17,3%
EBITDA ajustado	3,2	2,5	25,8%
<i>% sobre cifra de negocio</i>	13,3%	16,1%	-17,3%
Resultado de Explotación	2,6	1,9	37,4%
<i>% sobre cifra de negocio</i>	10,7%	11,8%	-9,7%
Beneficios (Pérdidas) antes de impuestos	1,4	0,3	320,6%
Beneficios (Pérdidas) después de impuestos	1,1	0,2	441,5%
<i>% sobre cifra de negocio</i>	4,7%	1,3%	255,9%
<i>Beneficio atribuible a la sociedad dominante</i>	1,1	0,2	441,5%
<i>Beneficio atribuible a socios externos</i>	0,0	0,0	-

Importes en M€

Distribución cifra de negocio por actividades


	1T2019	31.12.2018	% variación
Patrimonio Neto	104,9	103,8	1,1%
Inversiones en empresas asociadas	32,5	33,6	-3,2%
Existencias	102,5	95,0	7,9%
Deuda Financiera Neta	169,7	163,1	4,1%

Importes en M€

1. Cifra de negocio.

La cifra de negocio contable consolidada 1T 2019 asciende a 24,0 M€, frente a 15,8 M€ 1T 2018, lo que representa un incremento del 52,1%. En esta cifra no se incluye el importe de las entregas de promociones a través de sociedades consideradas negocios conjuntos, que consolidan por el método de la participación, que ascienden a 12,2 M€.

1.1 Promoción inmobiliaria.

Conforme al modelo de negocio del Grupo esta actividad se desarrolla tanto directamente como a través de sociedades con terceros (instituciones financieras e inversores privados), consideradas negocios conjuntos y que han sido potenciadas por el Plan Estratégico del Grupo para diversificar riesgos y abordar operaciones de mayor envergadura. Estos negocios conjuntos consolidan por el método de la participación y, por tanto, no reflejan su actividad en la cifra de negocio, en el resultado de explotación y en el Ebitda del Grupo.

En el siguiente cuadro se refleja la cifra de negocio (entregas de inmuebles a los clientes) y preventas al cierre del trimestre separando las cifras de promociones desarrolladas directamente de las desarrolladas a través de negocios conjuntos.

	1T2019			
	Insur + Filiales 100%	Negocios Conjuntos	Total	Insur + Filiales 100% + Negocios conjuntos en %
Cifra de Negocio (entregas)	3,3	12,3	15,5	9,3
Preventas al cierre	46,8	161,2	208,0	127,4

	1T2018			
	Insur + Filiales 100%	Negocios Conjuntos	Total	Insur + Filiales 100% + Negocios conjuntos en %
Cifra de Negocio (entregas)	4,7	0,7	5,3	4,9
Preventas al cierre	72,6	138,1	210,7	141,5

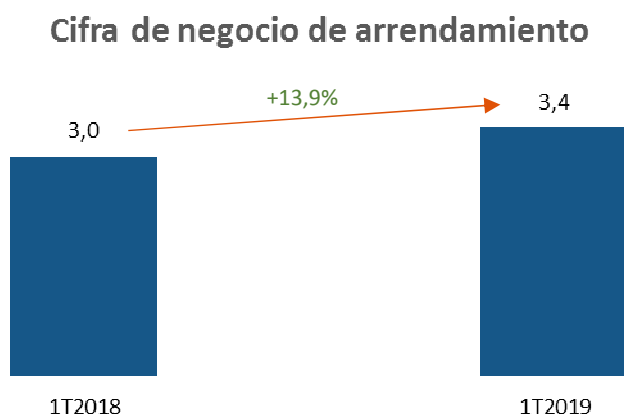
Como se observa en los cuadros adjuntos la cifra global de entregas (cifra de negocio) se ha incrementado respecto al 1T 2018 tanto si se considera la cifra de entregas totales (15,5 M€ 1T 2019 vs 5,3 M€ 1T 2018) como si se realiza en proporción a la participación del Grupo en los negocios conjuntos (9,3 M€ 1T 2019 vs 4,9 M€ 1T 2018).

Respecto al nivel de preventas ha alcanzado la cifra de 208,0 M€ al 1T 2019 vs 210,7 M€ al 1T 2018, con una disminución del 1,3%. Sin embargo, respecto al cierre del ejercicio 2018 las preventas se han incrementado un 5,3%. De este volumen de preventas contratadas, las correspondientes a promociones que se estima sean entregadas antes del cierre del ejercicio 2019, ascienden a 70 millones de euros aproximadamente (un 34% de promociones propias y un 66% de promociones de sociedades consideradas negocios conjuntos).

Actualmente, el Grupo tiene en construcción 13 promociones para un total de 798 viviendas (4 promociones propias con un total de 221 viviendas y 9 promociones a través de sociedades consideradas negocios conjuntos con un total de 577 viviendas). Asimismo, se encuentra en construcción un parque empresarial en Madrid capital con 28.000 m² de techo realizado a través de una sociedad considerada negocio conjunto. Durante los próximos tres trimestres del ejercicio 2019 está planificado el comienzo de la construcción de otras 6 promociones con un total de 464 viviendas, 1 promoción propia con un total de 53 viviendas y 5 promociones a través de sociedades consideradas negocios conjuntos con un total de 411 viviendas.

En el 1T 2019 se han realizado inversiones por importe de 6,1 M€ en nuevos solares.

1.2 Actividad patrimonial.



Los ingresos por arrendamiento se han situado al 1T 2019 en 3,4 M€ frente a los 3,0 M€ del 1T 2018 con un incremento del 13,9%. Este fuerte incremento es fruto de la comercialización de superficies durante el ejercicio 2018 (14.107 m²) y que ha continuado durante el primer trimestre de 2019, con la comercialización de nuevas superficies por un global de 1.557 m².

IDS Madrid Manzanares, S.A., sociedad en la que Grupo Insur participa en un 50% y que desarrolla el parque empresarial Río 55 de Madrid, ha suscrito un contrato de arrendamiento de la totalidad del

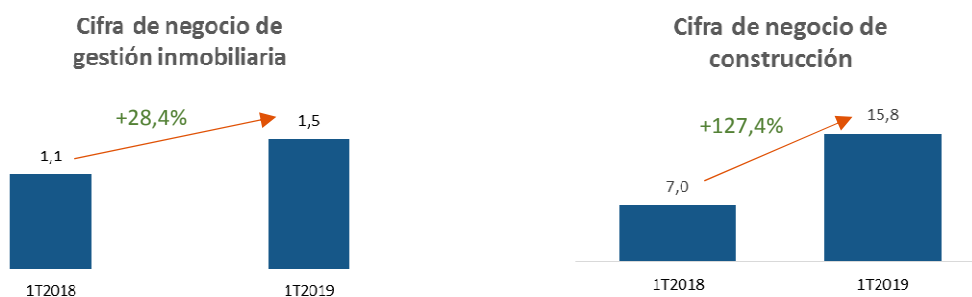
edificio Norte con BNP Paribas. Asimismo, Grupo Insur ha alcanzado un acuerdo para adquirir, una vez se termine la construcción del citado edificio, un 40% adicional de las participaciones de esta sociedad hasta alcanzar la titularidad del 90% de la misma, siendo intención del Grupo destinar el mencionado edificio a su actividad patrimonial.

La renta anualizada de los contratos en vigor al cierre del 1T 2019, incluyendo el 90% del correspondiente al arrendamiento del edificio Norte de Río 55, asciende a 17,0 M€.

Durante el 1T 2019 el Grupo no ha realizado inversiones en nuevos activos para arrendamiento, aunque sí ha continuado con las inversiones en adecuación de sus activos, ascendiendo dichas inversiones a 0,7 M€.

1.3 Prestación de servicios inmobiliarios: Construcción y gestión.

En el 1T 2019 ha continuado el incremento de la cifra de negocio tanto de gestión como de construcción respecto a las cifras del 1T 2018, por el 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.

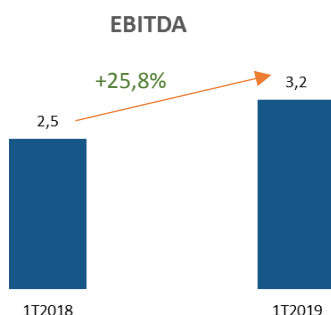
En la actualidad se están construyendo a través de JVs 577 viviendas y está previsto el inicio de las obras de construcción de 411 viviendas adicionales en los próximos tres trimestres. Asimismo se encuentra en ejecución las obras de construcción de un parque empresarial con una edificabilidad de 28.000 m² en Madrid capital.

- Actividad de gestión y comercialización.

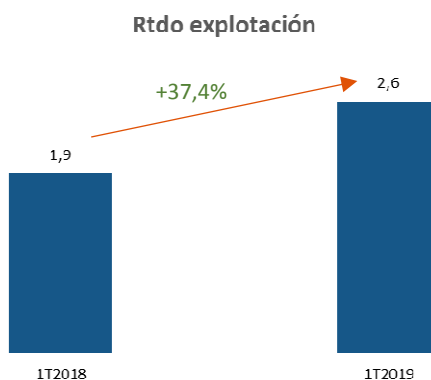
La formalización de contratos de gestión y comercialización con las JVs en las que participa supone otra fuente de ingresos para el Grupo. El aumento de la actividad comercial de estas sociedades, así como el avance en la ejecución de las promociones, está impulsando el crecimiento de esta actividad 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 está diversificando la cifra de negocio, aportando ingresos adicionales, incrementando la rentabilidad de los proyectos y los ratios de eficiencia.

Actualmente se gestionan los proyectos para JVs mencionados en el apartado de construcción.

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



El EBITDA al 1T 2019 asciende a 3,2 M€, frente a 2,5 M€ en el mismo período del ejercicio anterior, con un incremento, por tanto, del 25,8%. Al no haberse producido en este trimestre ni en el mismo periodo del ejercicio anterior ventas de inversiones inmobiliarias, el EBITDA ajustado, que no tiene en cuenta el resultado por la venta de inversiones inmobiliarias, coincide con el EBITDA.



El resultado de explotación al cierre del 1T 2019 se ha situado en 2,6 M€, frente a 1,9 M€ en el mismo período del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 37,4%.

El Grupo ha obtenido un beneficio, después de impuestos, atribuible a la Sociedad dominante por importe de 1,1 M€, frente a 0,2 M€ al cierre del 1T 2018.

El ratio *EBITDA / cifra de negocio* se ha situado en el 13,3% (1T 2019) frente al 16,1% (1T 2018) y el ratio *resultado de explotación / cifra de negocios* en el 10,7% (1T 2019) frente al 11,8% (1T 2018). El descenso de ambos ratios tiene su fundamento 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 66,1% (1T 2019) vs 44,2% (1T 2018)).

3. Estructura de financiación.

No se han producido variaciones significativas en la estructura de financiación del Grupo respecto al cierre del ejercicio 2018.

La deuda financiera neta del Grupo se ha incrementado en 6,6 M€ (un 4,1%) respecto del cierre del ejercicio anterior, situándose en 169,7M€, debido fundamentalmente a que el incremento de financiación conforme al avance en las obras de construcción de las promociones ha superado a la cancelación de deuda por las entregas realizadas, efecto que se invertirá en los próximos trimestres del ejercicio.

B) DIVIDENDOS PAGADOS EN EL EJERCICIO.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el pasado 5 de abril de 2019 aprobó la propuesta de aplicación del Resultado del ejercicio 2018, destinando 4,6 M€ a dividendos, lo que supone 0,27 € por acción. De este importe, 0,12 € por acción fueron pagados como dividendo a cuenta el 15 de enero de 2019 y 0,15 € por acción se pagarán con fecha el 1 de julio de 2019.

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.
Renta anualizada	Es el importe correspondiente a 12 meses de renta de todos los contratos en vigor.	Potencial de ingresos de arrendamientos cuando todos los contratos en vigor se encuentren devengando renta.

(1) No se incluye conciliación con los Estados Financieros al no contener esta Declaración Intermedia estados financieros al 31 de marzo de 2019.

(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)	1T 2019	1T 2018
Resultado de explotación/cifra de negocios:		
Resultado de explotación	2.556	1.861
Cifra de negocios	23.981	15.762
Resultado de explotación/cifra de negocios	10,7%	11,8%

Importes en Miles de €