

**INFORMACIÓN TRIMESTRAL
(DECLARACIÓN INTERMEDIA O INFORME FINANCIERO TRIMESTRAL):**

TRIMESTRE : **Tercero**

AÑO: **2013**

FECHA DE CIERRE DEL PERIODO : **30/09/2013**

I. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

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

Domicilio Social:	C/ANGEL GELAN Nº 2. SEVILLA 41013	C.I.F.:
		A-41002205

II. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LA INFORMACIÓN REGULADA PREVIAMENTE PUBLICADA

Contiene



Información adicional
en fichero adjunto

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.

IV. INFORME FINANCIERO TRIMESTRAL

Se ha procedido a aplicar retroactivamente conforme a los requerimientos de la NIC 8 de políticas Contables la aplicación de las nuevas normas NIIF 10, 11 y 12 así como las modificaciones de las normas NIC 27 y 28. El grupo ha procedido a aplicar estas normas de forma anticipada con efectos desde 1 de enero de 2013 (aplicación obligatoria a partir de 1 de enero de 2014), y ha implicado que las sociedades participadas por Inmobiliaria del Sur, Hacienda La Cartuja, S.A. e Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A., que se tratan de negocios conjuntos y que fueron consolidadas en el ejercicio 2012 por el método de integración proporcional, pasen ahora a consolidarse por el método de la participación (puesta en equivalencia). La NIIF 11 exige que cuando una entidad cambie de la consolidación por el método proporcional al método de la participación, reconozca su inversión como ocurrida al comienzo del primer periodo presentado (2012). Por tanto las cifras correspondientes a los estados financieros consolidados del tercer trimestre de 2012 se presentan reformuladas conforme a lo establecido por la NIIF 11 “Negocios conjuntos” y la NIC28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos” actualmente en vigor. El cambio del método de integración no ha supuesto variaciones significativas en las cifras correspondientes al tercer trimestre de 2012 respecto a las publicadas en su día, excepto en el volumen total del activo y pasivo consolidado.

Información consolidada

Las principales magnitudes del Balance y la Cuenta de Resultados consolidada a 30 de septiembre de 2013 y 2012 se muestran en el siguiente cuadro:

	Tercer Trimestre 2013	Tercer Trimestre 2012
Cifra de negocios	21.571	17.456
Resultado de explotación	8.338	3.048
Beneficios antes de impuestos	3.575	(3.468)
Beneficios después de impuestos	2.541	(2.372)
Atribuible a la sociedad dominante	2.541	(2.372)
Atribuible a socios externos	0	0
Total Activo	285.318	309.217
Fondos Propios	73.287	86.942

Importes en miles de euros

En la cifra de negocios consolidada correspondiente al tercer trimestre de 2013, ascendente a 21.571 miles de euros, no se incluye el importe de la venta de inmuebles sobre los que a 30 de septiembre de 2013 el Grupo tiene formalizados contratos y reservas con clientes, y cuya entrega, previsiblemente, se realizará con anterioridad al cierre del ejercicio 2013. El importe de estas ventas asciende a 3.781 miles de euros. El total de preventas del grupo a 30 de septiembre de 2013, incluidos los 3.781 miles de euros antes indicados, asciende a 19.671 miles de euros correspondientes a 113 viviendas con sus correspondientes anejos y un local comercial.

La cifra de negocios de promoción inmobiliaria se ha situado al cierre del tercer trimestre del 2013 en 5.500 miles de euros, siendo la obtenida en el mismo trimestre del ejercicio anterior de 3.233 miles de euros. No obstante, como se ha indicado anteriormente, la venta de inmuebles sobre los que a 30 de septiembre de 2013 la Sociedad tiene formalizados contratos y reservas con clientes, y cuya entrega, previsiblemente, se realizará con anterioridad al cierre del ejercicio 2013, hará que la cifra de negocios de promoción alcance al cierre del ejercicio, al menos, los 9.281 miles de euros, cifra a la que habrá que adicionar las entregas de inmuebles cuya venta se produzca en el último trimestre del ejercicio.

La cifra de arrendamientos se ha situado en 10.309 miles de euros (11.144 miles de euros en el mismo periodo del ejercicio anterior) con un descenso del 7,5% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. De este descenso tan sólo un 0,9% se corresponde al efecto, en la cifra de negocios de arrendamiento a 30 de septiembre de 2013, de las desinversiones de inversiones inmobiliarias realizadas en el ejercicio 2013.

La cifra de negocios por prestación de servicios (construcción y gestión inmobiliaria) creció hasta los 5.762 miles de euros, básicamente por los ingresos por construcción, desde los 3.079 miles de euros del tercer trimestre de 2012.

El resultado de explotación al cierre del tercer trimestre de 2013 se ha situado en 8.338 miles de euros. El ratio resultado de explotación / cifra de negocios se ha situado al

cierre del tercer trimestre de 2013 en el 38,65%, 14,57% sin considerar el resultado positivo por la venta de inversiones inmobiliarias, siendo el ratio del mismo periodo del ejercicio anterior del 17,46%.

El incremento de la cifra de negocios, los resultados positivos por la venta de inversiones inmobiliarias y el descenso en los resultados financieros negativos han hecho que el resultado antes de impuestos se haya situado en 3.575 miles de euros positivos, desde los 3.468 miles de euros de resultado antes de impuestos negativos del ejercicio anterior.

No ha habido inversiones en nuevos edificios para arrendamiento durante estos tres primeros trimestres de 2013, aunque sí inversiones en adecuación de otros inmuebles y otras pequeñas inversiones por importe conjunto de 1.492 miles de euros. Respecto a las desinversiones, se han realizado ventas de inversiones inmobiliarias por un importe de venta de 5.936 miles de euros, que han dado lugar a un beneficio antes de impuestos de 5.196 miles de euros.

No se han producido variaciones significativas en la estructura financiera del grupo respecto al mismo trimestre del ejercicio anterior, ya que a finales del segundo trimestre de 2012 se culminó el proceso de transformación del modelo financiero, que se inició a finales del ejercicio 2011, y cuyo objetivo fue la transformación de su financiación corporativa, por importe de 102.000 miles de euros, 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.

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 2013 y 2012 se muestran en el siguiente cuadro:

	Tercer Trimestre 2013	Tercer Trimestre 2012
Cifra de negocios	22.582	16.281
Resultado de explotación	8.258	2.477
Beneficios antes de impuestos	3.893	(3.672)
Beneficios después de impuestos	2.795	(2.571)
Total Activo	265.591	299.609
Fondos Propios	76.878	88.900

Importes en miles de euros

En la cifra de negocios individual correspondiente al tercer trimestre de 2013, ascendente a 22.582 miles de euros, no se incluye el importe de la venta de inmuebles sobre los que a 30 de septiembre de 2013 la Sociedad tiene formalizados contratos y reservas con clientes, y cuya entrega, previsiblemente, se realizará con anterioridad al cierre del ejercicio 2013. El importe de estas ventas asciende a 3.781 miles de euros. El total de preventas a 30 de septiembre de 2013, incluidos los 3.781 miles de euros antes indicados, asciende a 11.633 miles de euros correspondientes a 76 viviendas con sus correspondientes anejos y un local comercial.

La cifra de negocios de promoción inmobiliaria ha alcanzado al cierre del tercer trimestre del 2013 los 5.500 miles de euros, siendo la obtenida en el mismo trimestre del ejercicio anterior de 3.233 miles de euros. No obstante, como se ha indicado anteriormente, la venta de inmuebles sobre los que a 30 de septiembre de 2013 la Sociedad tiene formalizados contratos y reservas con clientes, y cuya entrega, previsiblemente, se realizará con anterioridad al cierre del ejercicio 2013, hará que la cifra de negocios de promoción alcance al cierre del ejercicio, al menos, los 9.281 miles de euros, cifra a la que habrá que adicionar las entregas de inmuebles cuya venta se produzca en el último trimestre del ejercicio.

La cifra de arrendamientos se ha situado en 8.878 miles de euros (10.006 miles de euros en el tercer trimestre de 2011) con un descenso del 11,3% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. De este descenso tan sólo un 1,0% se corresponde al efecto, en la cifra de negocios de arrendamiento a 30 de septiembre de 2013, de las desinversiones de inversiones inmobiliarias realizadas en el ejercicio 2013.

La cifra de negocios por prestación de servicios (construcción y gestión inmobiliaria) creció hasta los 8.204 miles de euros, básicamente por los ingresos por construcción, desde los 3.042 miles de euros del tercer trimestre de 2012.

El resultado de explotación al cierre del tercer trimestre de 2013 se ha situado en 8.258 miles de euros. El ratio resultado de explotación / cifra de negocios se ha situado al cierre del tercer trimestre de 2013 en el 36,57%, 13,56% sin considerar el resultado positivo por la venta de inversiones inmobiliarias, siendo el ratio del mismo periodo del ejercicio anterior del 15,20%.

El incremento de la cifra de negocios y los resultados positivos por la venta de inversiones inmobiliarias, y el descenso en los resultados financieros negativos han hecho que el resultado antes de impuestos se haya situado en 3.893 miles de euros positivos, desde los 3.672 miles de euros de resultado antes de impuestos negativos del ejercicio anterior.

No ha habido inversiones en nuevos edificios para arrendamiento durante estos tres primeros trimestres de 2013, aunque sí inversiones en adecuación de otros inmuebles y otras pequeñas inversiones por importe conjunto de 1.481 miles de euros. Respecto a las desinversiones, se han realizado ventas de inversiones inmobiliarias por un importe de venta de 5.936 miles de euros, que han dado lugar a un beneficio antes de impuestos de 5.196 miles de euros.

No se han producido variaciones significativas en la estructura financiera de la sociedad respecto al mismo trimestre del ejercicio anterior, ya que a finales del segundo trimestre de 2012 se culminó el proceso de transformación del modelo financiero, que se inició a finales del ejercicio 2011, y cuyo objetivo fue la transformación de su financiación corporativa, por importe de 102.000 miles de euros, 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.