

INFORMACIÓN TRIMESTRAL
(DECLARACIÓN INTERMEDIA O INFORME FINANCIERO TRIMESTRAL):

TRIMESTRE : **Tercero**

AÑO: **2015**

FECHA DE CIERRE DEL PERIODO : **30/09/2015**

I. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

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

Domicilio Social:	ANGEL GELAN, 2	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.

IV. INFORME FINANCIERO TRIMESTRAL

RESUMEN

GRUPO INSUR AUMENTA SU CIFRA DE NEGOCIO, EBITDA Y RESULTADO DE EXPLOTACIÓN.

- Grupo Insur aumenta su cifra de negocio de 24,9 M€ (3T2014) a 30,8 M€ (3T2015) con un incremento del 23,2% apoyado en el segmento de promoción.
- El EBITDA se ha comportado de forma similar con un incremento del 23,8%, pasando de 6,4 M€ (3T2014) a 7,9 M€ (3T2015).
- El Resultado de Explotación ha aumentado de 4,6 M€ (3T2014) a 6,1 M€ (3T2015) con un incremento del 31,4%.

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN APRUEBA EL PLAN ESTRATÉGICO PARA EL PERIODO 2016/2020.

- El Consejo de Administración de fecha 25 de septiembre de 2015 aprobó el Plan Estratégico para el periodo 2016-2020, acuerdo que fue comunicado como hecho relevante ese mismo día. Las líneas fundamentales del Plan fueron comunicadas en una presentación incluida en el hecho relevante que puede consultarse en la página web de la sociedad y en la web de la CNMV.
- Durante los tres primeros trimestres de 2015 el Grupo dentro de su estrategia de relanzamiento de la actividad de promoción ha continuado con la inversión en nuevos solares (inversión de 37 M€ en solares a través de sociedades participadas al 50%).
- Dentro de su estrategia en el segmento de promoción de desarrollar parte de su actividad mediante negocios conjuntos, ha constituido dos nueva sociedades participadas al 50%, para el desarrollo de dos importantes proyectos residenciales, con una inversión en estas dos sociedades de más de 17 M€.

**PRINCIPALES MAGNITUDES DEL BALANCE Y DE LA CUENTA DE RESULTADOS
 (importes en miles de euros).**

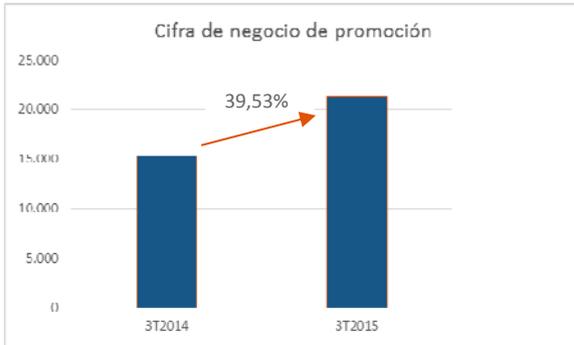
	3T 2015	3T 2014	% variación
Cifra de negocio	30.751	24.962	23,19%
<i>Promoción</i>	21.349	15.301	39,53%
<i>Arrendamientos</i>	8.695	8.850	-1,75%
<i>Gestión y comercialización</i>	707	811	-12,82%
EBITDA	7.914	6.393	23,79%
Resultado de Explotación	6.064	4.615	31,40%
Beneficios (Pérdidas) antes de impuestos	643	-815	
Beneficios (Pérdidas) después de impuestos	1.201	-522	
<i>Atribuible a la sociedad dominante</i>	1.201	-522	
<i>Atribuible a socios externos</i>	0	0	

	3T 2015	31.12.14	% variación
Fondos Propios	74.978	75.587	-0,81%
Inversiones en empresas asociadas	20.714	6.020	244,09%
Existencias	125.278	125.014	0,21%
Deuda Financiera Neta	190.698	184.124	3,57%

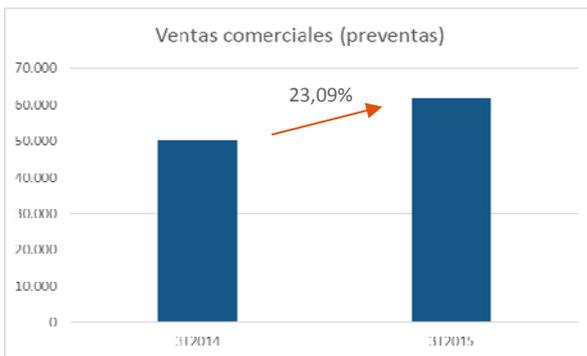
1. Cifra de negocio.

En la cifra de negocio contable consolidada correspondiente al tercer trimestre de 2015, que asciende a 30.751 miles de euros, no se incluye el importe de las ventas comerciales de inmuebles sobre los que a 30 de septiembre de 2015 el Grupo tiene formalizados contratos y reservas con clientes, y cuya entrega, previsiblemente, se realizará con anterioridad al cierre del ejercicio 2015. El importe de estas ventas asciende a 25.190 miles de euros (27.436 miles de euros al cierre del tercer trimestre de 2014).

1.1 Promoción inmobiliaria.



La cifra de negocio contable de promoción inmobiliaria se ha situado al cierre del tercer trimestre del 2015 en 21.349 miles de euros, frente a 15.301 miles de euros, lo que representa un incremento del 39,53%.



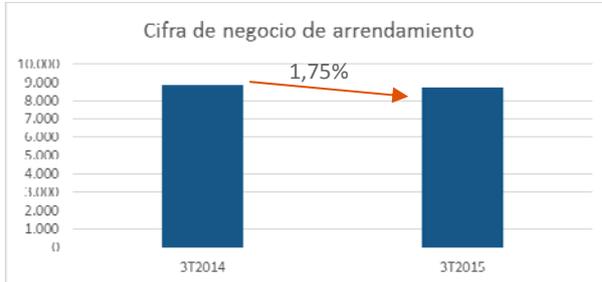
La cifra de ventas comerciales acumuladas (contratos y reservas), no incluidas en la cifra de negocio contable, al cierre del tercer trimestre de 2015 asciende a 61.944 miles de euros, frente a 50.325 miles de euros al cierre del tercer trimestre del ejercicio anterior, con un incremento, por tanto, del 23,09%, que pone de manifiesto el fuerte incremento de la actividad comercial en este segmento de negocio, cuya recuperación ya se inició en el primer trimestre de 2014.

De esta cifra de ventas comerciales (contratos y reservas), un importe de 25.190 miles de euros previsiblemente se entregarán a los clientes con anterioridad al cierre del ejercicio 2015 y, por tanto, formaran parte de la cifra de negocio del ejercicio 2015.

Sin formar parte de las cifras antes indicadas las ventas comerciales (contratos y reservas) a través de negocios conjuntos (consolidados por el método de la participación) ascienden a 10.887 miles de euros al 30 de septiembre de 2015 (1.692 miles de euros al mismo periodo del ejercicio anterior). El importe de estas ventas comerciales en proporción a la participación de Insur en estas sociedades asciende a 4.721 miles de euros (508 miles de euros al cierre del mismo periodo del ejercicio anterior).

El Grupo Insur inició en 2014 el relanzamiento de esta actividad, lo que se tradujo ya en ese ejercicio, no sólo en un incremento de las operaciones de venta, sino en un incremento significativo en la inversión en solares para el desarrollo de nuevas promociones inmobiliarias, así como en un reforzamiento de la estructura de personal del Grupo necesario para dicho relanzamiento. Las inversiones realizadas en el ejercicio 2015 en compra de solares (todas realizadas en negocios conjuntos participados por Insur en un 50% y consolidados por el método de la participación) ha ascendido a 37.095 miles de euros.

1.2 Actividad patrimonial.

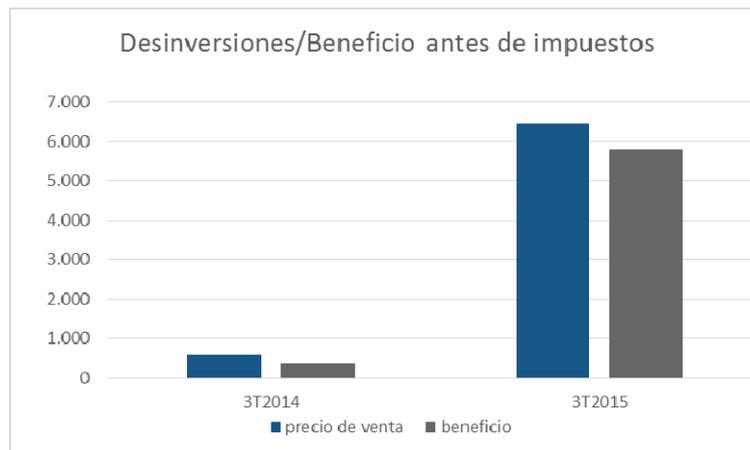


La cifra de negocio de la actividad de arrendamientos se ha situado en 8.695 miles de euros (8.850 miles de euros en el tercer trimestre de 2014) con un decremento del 1,75% respecto del mismo trimestre del ejercicio anterior.

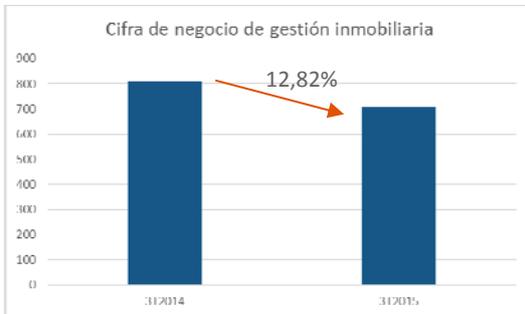
En este tercer trimestre de 2015 la sociedad ha finalizado la construcción de un activo retail en Madrid capital (1.310 m² de superficie bruta alquilable y 75 plazas de aparcamiento en superficie) con una inversión de 2.028 miles de euros y que ha sido arrendado a una multinacional de alimentación (rentabilidad bruta de ingresos de arrendamiento sobre inversión del 9,7%).

Adicionalmente el Grupo ha continuado con las inversiones en adecuación de sus activos más maduros, ascendiendo dichas inversiones en estos tres primeros trimestres del ejercicio a 656 miles de euros.

Las desinversiones realizadas durante los tres primeros trimestres de 2015 han ascendido a 6.454 miles de euros con un beneficio antes de impuestos de 5.798 miles de euros. De estos importes, 6.022 y 5.428 miles de euros, respectivamente, se corresponden a la aportación de activos a la sociedad participada Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.A.. Al consolidar esta sociedad por el método de la participación, el 50% del beneficio obtenido en la aportación ha sido eliminado del resultado consolidado.



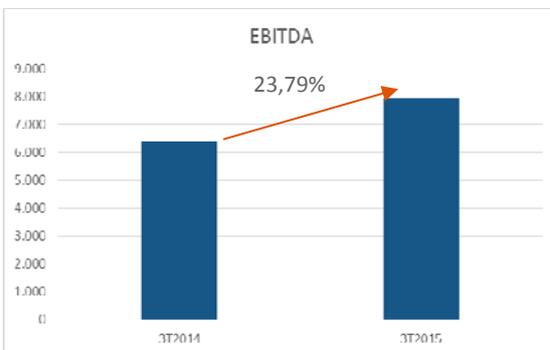
1.3 Prestación de servicios inmobiliarios: Construcción y gestión.



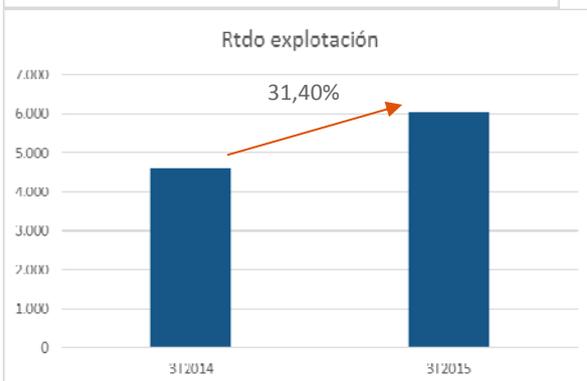
La cifra de negocios por gestión inmobiliaria ha alcanzado los 707 miles de euros, frente a 811 miles de euros alcanzado en el mismo trimestre del ejercicio anterior, con un decremento del 12,82%.

Dentro del relanzamiento de esta actividad el Grupo ha formalizado contratos de gestión, comercialización y construcción con las sociedades Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L, e IDS Residencial Los Monteros, S.A., constituidas en este ejercicio, sociedades participadas por Insur en un 50% y que incrementarán sensiblemente la cifra de negocio por estas actividades en los próximos trimestres.

2. EBITDA, Resultado de Explotación, beneficio neto y márgenes.



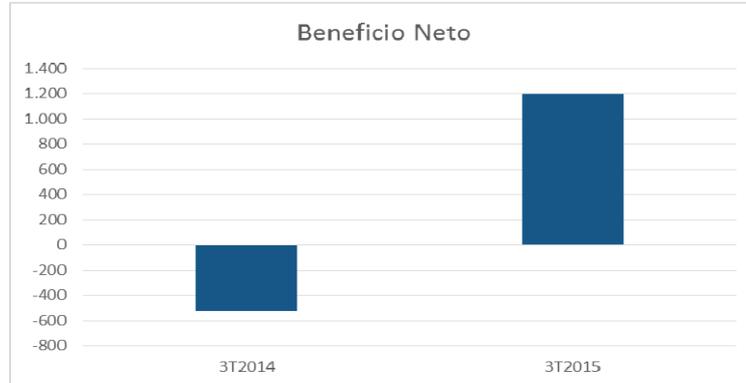
El EBITDA al cierre del tercer trimestre asciende a 7.914 miles de euros, frente a 6.393 miles de euros en el mismo período del ejercicio anterior, con un incremento, por tanto, del 23,79%.



El resultado de explotación al cierre del tercer trimestre de 2015 se ha situado en 6.064 miles de euros, frente a 4.615 miles de euros en el mismo período del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 31,40%.

El Grupo ha obtenido un resultado (beneficio) atribuible a la sociedad dominante por importe de 1.201 miles de euros, frente a una pérdida de 522 miles de euros al cierre del tercer trimestre de 2014. Este resultado, no obstante, no refleja la franca recuperación de la actividad comercial, ya que el largo periodo de maduración de los proyectos del segmento de promoción

inmobiliaria implica que la mejora sustancial en el nivel de ventas comerciales no se refleje instantáneamente en la cuenta de resultados.



El *ratio resultado de explotación / cifra de negocios* se ha situado en el 19,72%, siendo el ratio alcanzado en el mismo trimestre del ejercicio anterior del 18,49%.

Considerando el efecto en el resultado de explotación del beneficio obtenido por la venta de inversiones inmobiliarias e igualmente en la cifra de negocios el importe de la aportación a Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. de un solar en Marbella el *ratio resultado de explotación / cifra de negocios* se sitúa en el 11,80% al cierre del tercer trimestre de 2015, siendo el alcanzado en el mismo periodo del ejercicio anterior del 14,65%. Este descenso se debe principalmente al incremento de los costes de estructura del Grupo, básicamente de personal derivados del relanzamiento, ya comentado, de la actividad promotora y cuyo resultado, debido al largo periodo de maduración de los proyectos inmobiliarios, tendrá su reflejo en la cuenta de resultados a lo largo de los próximos trimestres.

Es importante indicar que el margen bruto esperado de las ventas comerciales del segmento de promoción inmobiliaria, realizadas hasta el 30 de septiembre de 2015 y que previsiblemente formarán parte de la cifra de negocios del ejercicio 2015 por importe de 25.190 miles de euros, es del 24,81%, lo que dará lugar a una mejora sensible del resultado contable del ejercicio.

3. Estructura de financiación.

No se han producido variaciones significativas en la estructura de financiación del Grupo respecto al cierre del ejercicio 2014.

La deuda financiera neta tan solo se incrementó desde el cierre del ejercicio 2014 en 6.574 miles de euros (un 3,57%) a pesar del fuerte incremento de las inversiones.

4. Inversiones en empresas asociadas (negocios conjuntos).

El Grupo ha constituido durante 2015 dos nuevas sociedades participadas al 50%, Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. (DMS) con una inversión de 11.412 miles de euros e IDS Residencial Los Monteros, S.A. con una inversión de 6.250 miles de euros, dentro de la estrategia de relanzamiento de la actividad de promoción inmobiliaria con socios externos.

La constitución de la sociedad DMS, participada al 50% por Insur y por Anida del grupo BBVA, fue comunicada como hecho relevante en comunicados a la CNMV de fechas 8 de abril y 19 de junio de 2015.

La sociedad IDS Residencial Los Monteros, S.A. va a desarrollar promociones en la urbanización Altos de Los Monteros en Marbella sobre unas parcelas adquiridas en el pasado mes de agosto de 2015, con una edificabilidad de 51.561 m²

5. Dividendos pagados en el ejercicio.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de Inmobiliaria del Sur, S.A. celebrada con fecha 9 de mayo de 2015 acordó el pago de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2014 de 0,10 euros por acción, que fue pagado en el mes de julio.

6. Información individual.

	3T 2015	3T 2014	% variación
Cifra de negocio	40.694	24.240	67,88%
<i>Promoción</i>	18.036	10.926	65,07%
<i>Arrendamientos</i>	7.415	7.688	-3,55%
<i>Construcción, gestión y comercialización</i>	15.243	5.626	170,94%
EBITDA	11.505	5.019	129,23%
Resultado de Explotación	9.931	3.453	187,60%
Beneficios (Pérdidas) antes de impuestos	5.561	-940	
Beneficios (Pérdidas) después de impuesto	4.725	-658	

Importes en miles de euros

	3T 2015	31.12.14	% variación
Fondos Propios	83.606	80.743	3,55%
Inversiones en empresas grupo y asociadas	58.967	43.003	37,12%
Existencias	58.883	70.395	-16,35%
Deuda Financiera Neta	134.823	133.616	0,90%

Importes en miles de euros

La cifra de negocio contable de promoción inmobiliaria asciende al cierre del primer trimestre del 2015 a 18.036 miles de euros, siendo la obtenida en el mismo trimestre del ejercicio anterior de 10.926 miles de euros. Una parte importante del negocio de promoción del Grupo se realiza actualmente a través de sociedades participadas, por lo que las cifras de este segmento de negocio, tanto de ventas contables como de ventas comerciales, no pueden entenderse sin referencia a las del resto de sociedades del Grupo, por lo cual para la información de este segmento nos remitimos a la información consolidada.

La cifra de arrendamientos se ha situado en 7.415 miles de euros (7.688 miles de euros en el tercer trimestre de 2014).

La cifra de negocios por prestación de servicios (construcción y gestión inmobiliaria) ha alcanzado los 15.243 miles de euros (5.626 miles de euros en el tercer trimestre de 2014) debido en gran parte a los ingresos de construcción realizados a empresas del grupo.

El resultado después de impuestos ha ascendido al cierre del tercer trimestre de 2015 a 4.725 miles de euros de beneficios, siendo el alcanzado al cierre del mismo trimestre del ejercicio anterior de 658 miles de euros de pérdidas. Los motivos de la fuerte mejora en los resultados alcanzados son el incremento de los ingresos por gestión inmobiliaria y construcción a las empresas del grupo y el incremento en los beneficios obtenidos por la venta de inversiones inmobiliarias cuyo resultado antes de impuestos ha pasado de los 370 miles de euros en el tercer trimestre de 2014 a 5.799 miles de euros en el tercer trimestre de 2015.

El *ratio resultado de explotación / cifra de negocios* se ha situado al cierre del tercer trimestre de 2015 en el 24,40%, siendo el ratio alcanzado en el mismo trimestre del ejercicio anterior del 14,25%.

Considerando el efecto en el resultado de explotación del beneficio obtenido por la venta de inversiones inmobiliarias e igualmente de la cifra de negocio en el importe de la aportación a Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. de un solar en Marbella el *ratio resultado de explotación / cifra de negocios* se sitúa en el 11,74% al cierre del tercer trimestre de 2015, siendo el alcanzado en el mismo periodo del ejercicio anterior del 12,72%.

La información sobre inversiones en nuevos edificios para arrendamiento, inversiones en adecuaciones de activos y desinversiones es la indicada en la información consolidada con la diferencia de la inversión en el nuevo activo terciario en Madrid con una inversión de 2.028 miles de euros que ha sido realizado por una sociedad participada al 100% por Insur.

No se han producido variaciones significativas en la estructura de financiación de la Sociedad respecto al cierre del ejercicio 2014.