

INFORMACIÓN TRIMESTRAL
(DECLARACIÓN INTERMEDIA O INFORME FINANCIERO TRIMESTRAL):

TRIMESTRE : **Primero**

AÑO: **2017**

FECHA DE CIERRE DEL PERIODO : **31/03/2017**

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

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

- El 1T 2017 se inicia con un fuerte impulso de la actividad de promoción, con el inicio de 3 nuevas promociones para un total de 256 viviendas, de las 11 promociones para 665 viviendas cuyo comienzo está planificado en el ejercicio 2017.
- La cifra de negocio consolidada del 1T 2017 se ha situado en 20,2 MM € frente a 21,0 MM € (1T 2016). Este decremento de la cifra de negocios del 3,5% se ha debido fundamentalmente a la reducción de la cifra de negocio de promoción como consecuencia del retraso de la Administración, en la concesión de la licencia de primera ocupación de una promoción, que hubiera aportado ventas por importe de 8,1 MM €.
- El EBITDA del 1T 2017 se ha situado en 3,2 MM€ frente a 4,2 MM€ del mismo período del ejercicio anterior, como consecuencia fundamentalmente de la diferente composición de la cifra de negocio, con un mayor peso relativo en este trimestre de la actividad de construcción, de menor margen.
- El beneficio después de impuestos se situó, por tanto, en 1,0 MM €, frente a los 1,6 MM € (1T 2016).
- La cifra de preventas del segmento de promoción, incluyendo los negocios conjuntos, se han situado al cierre del 1T 2017 en 81,5 MM €, frente a 69,6 MM € al cierre del 1T 2016, lo que representa un incremento del 17,1%.

ENDEUDAMIENTO.

- La deuda financiera neta del Grupo se ha reducido en 2,8 MM € (un 1,5%) respecto del cierre del ejercicio anterior, situándose en 186,8 MM €.

DIVIDENDOS.

- La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el pasado 1 de abril de 2017 aprobó la propuesta de aplicación del Resultado del ejercicio 2016, destinando 1,9 MM € a dividendos, lo que supone 0,11 € por acción. De este importe, 0,05 € por acción fueron pagados como dividendo a cuenta el 16 de enero de 2017 y 0,06 euros por acción se pagarán el 3 de julio de 2017.

HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL 1T.

- El día 3 de abril la compañía procedió a la venta de parte de su autocartera, en concreto un 3% del capital social, por un importe de 4,7 MM €, circunstancia que fue oportunamente comunicada como Hecho Relevante y que provoca un incremento en la misma cuantía en el patrimonio neto del Grupo, incremento que tendrá su reflejo en los estados financieros del 1S de 2017.

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

	1T 2017	1T 2016	% variación
Cifra de negocio	20.249	20.973	-3,5%
<i>Promoción</i>	12.341	17.602	-29,9%
<i>Arrendamientos</i>	2.462	2.947	-16,5%
<i>Construcción</i>	5.068	163	3009,2%
<i>Gestión y comercialización</i>	378	261	44,8%
EBITDA	3.239	4.187	-22,6%
Resultado de Explotación	2.612	3.568	-26,8%
Beneficios (Pérdidas) antes de impuestos	1.318	2.075	-36,5%
Beneficios (Pérdidas) después de impuestos	1.006	1.590	-36,7%
<i>Atribuible a la sociedad dominante</i>	1.006	1.590	-36,7%
<i>Atribuible a socios externos</i>	0	0	

Importes en miles de euros

	1T 2017	31.12.2016	% variación
Patrimonio Neto	81.467	80.440	1,3%
Inversiones en empresas asociadas	27.210	27.407	(0,7%)
Existencias	127.476	133.304	-4,4%
Deuda Financiera Neta	186.793	189.563	-1,5%

Importes en miles de euros

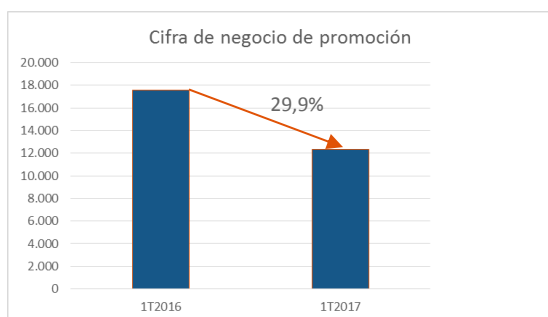
1. Cifra de negocio.

En la cifra de negocio contable consolidada correspondiente al primer trimestre de 2017, que asciende a 20.249 miles de euros, no se incluye el importe de las ventas comerciales de inmuebles sobre los que a 31 de marzo de 2017 el Grupo tiene formalizados contratos y reservas con clientes y cuya entrega, previsiblemente, se realizará con anterioridad al cierre del ejercicio 2017. El importe de estas ventas asciende a 27.504 miles de euros (24.263 miles de euros al cierre del primer trimestre de 2016).

1.1 Promoción inmobiliaria.

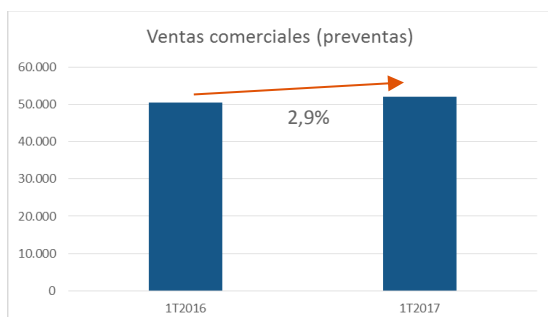
Grupo Insur ha iniciado el ejercicio 2017 imprimiendo un fuerte impulso a su actividad de promoción, iniciando la construcción de tres nuevas promociones y 256 viviendas, de las 11 promociones y 665 viviendas previstas su inicio de construcción en 2017. Adicionalmente, el Grupo ha iniciado la comercialización de cuatro nuevas promociones con un total de 219 viviendas en las siguientes ubicaciones: Boadilla del Monte Madrid (74 unidades), Málaga Centro (57 unidades), Marbella (53 unidades) y Dos Hermanas (35 unidades).

La cifra de ventas comerciales acumuladas al cierre del 1T 2017, incluyendo las realizadas por las sociedades consideradas negocios conjuntos, que consolidan por el método de la participación, asciende a 81.448 miles de euros, frente a 69.629 miles de euros en el 1T 2016, lo que representa un incremento del 17%.

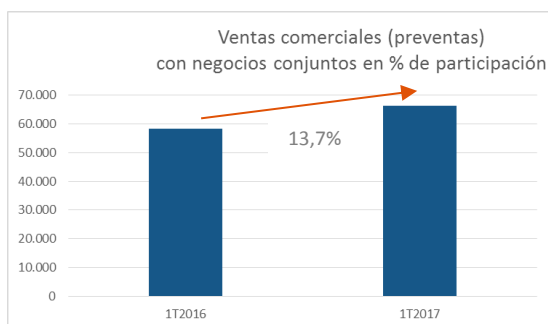


La cifra de negocio contable de promoción inmobiliaria se ha situado al cierre del primer trimestre de 2017 en 12.341 miles de euros, frente a 17.602 miles de euros, lo que representa un decremento del 29,9%.

El descenso de la cifra de negocio contable de promoción tiene su causa en el retraso (ya 9 meses) de la Administración, en la concesión de la licencia de primera ocupación de una promoción que cuenta con un importe vendido de 8.097 miles de euros.



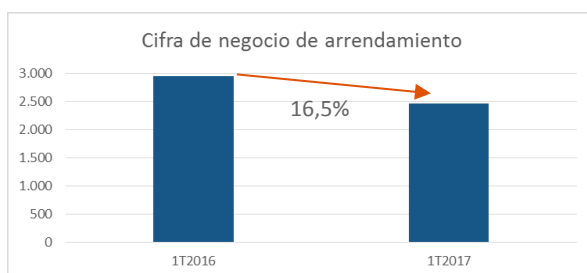
La cifra de ventas comerciales acumuladas (contratos y reservas), no incluidas en la cifra de negocio contable, al cierre del primer trimestre de 2017 asciende a 51.971 miles de euros, frente a 50.514 miles de euros al cierre del primer trimestre del ejercicio anterior, con un incremento, por tanto, del 2,9%.



No obstante, en las anteriores cifras no se incluyen las preventas correspondientes a las sociedades de promoción consideradas como negocios conjuntos, que se han potenciado con el nuevo Plan Estratégico, y que consolidan por el método de participación. El importe de las ventas comerciales de estas sociedades ascienden a 29.477 miles de euros al cierre del primer trimestre del ejercicio 2017 frente a 19.115 miles de euros al cierre del mismo trimestre del ejercicio anterior, con un incremento por tanto del 54,2%.

1.2 Actividad patrimonial.

La actividad de arrendamiento empieza a dar claros síntomas de recuperación, habiéndose formalizado durante los últimos trimestres (2016 y 1T-2017) contratos por una superficie de 15.270 m² de los cuales, 11.180 m² todavía no han comenzado a devengar rentas, que paliarán la resolución de un importante contrato de arrendamiento en el mes de mayo de 2016 sobre 12.080 m², que representaba un 10,4% de la superficie bruta alquilable del Grupo, resolución que está provocando un impacto negativo en la cifra de negocio de esta actividad en la primera mitad del ejercicio de 2017.

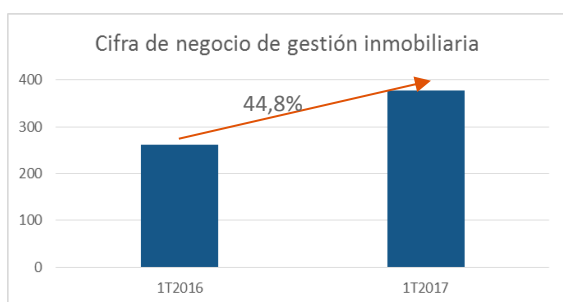


La cifra de negocio de la actividad de arrendamientos se ha situado en 2.462 miles de euros (2.947 miles de euros en el primer trimestre de 2016) con un decremento del 16,5% respecto del mismo trimestre del ejercicio anterior.

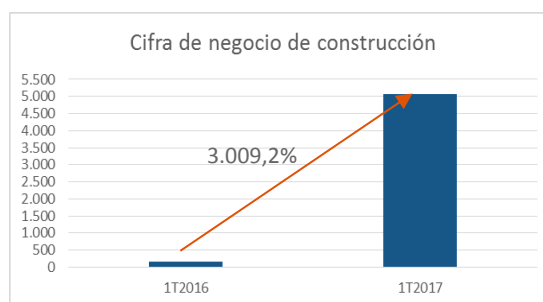
Durante el primer trimestre de 2017 el Grupo no ha realizado inversiones en nuevos activos para arrendamiento, aunque si ha continuado con las inversiones en adecuación de sus activos más maduros, ascendiendo dichas inversiones en este primer trimestre del ejercicio a 282 miles de euros.

No se han producido ventas por rotación de activos en el primer trimestre de 2017.

1.3 Prestación de servicios inmobiliarios: Construcción y gestión.



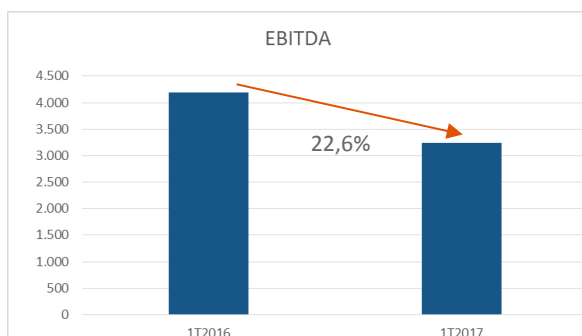
La cifra de negocios por gestión inmobiliaria ha alcanzado los 378 miles de euros, frente a 261 miles de euros alcanzado en el mismo trimestre del ejercicio anterior, con un incremento pues del 44,8%.



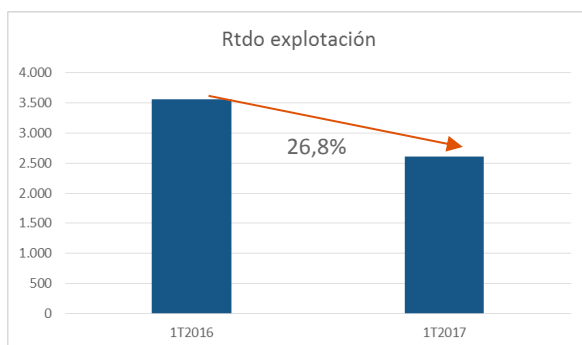
La cifra de negocios de construcción ha alcanzado los 5.068 miles de euros frente a los 163 miles de euros en el mismo trimestre del ejercicio anterior, con un incremento del 3.009,2%.

El fuerte incremento de la cifra de negocios tanto de gestión y comercialización como de construcción se debe al inicio de la actividad de promoción a través de negocios conjuntos, fórmula que se ha potenciado con el nuevo Plan Estratégico.

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

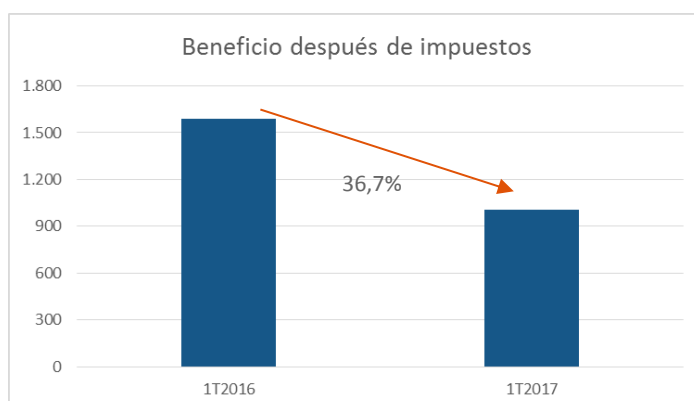


El EBITDA al cierre del primer trimestre asciende a 3.239 miles de euros, frente a 4.187 miles de euros en el mismo período del ejercicio anterior, debido fundamentalmente al descenso de la cifra de negocios de promoción, que no ha podido ser compensado por el fuerte incremento de los ingresos de construcción, actividad que tiene una aportación al EBITDA inferior.



El resultado de explotación al cierre del primer trimestre de 2016 se ha situado en 2.612 miles de euros, frente a 3.568 miles de euros en el mismo período del ejercicio anterior, que tiene su causa en las mismas circunstancias expuestas para el decremento del EBITDA

El Grupo ha obtenido un beneficio, después de impuestos, atribuible a la Sociedad dominante, de 1.006 miles de euros, frente a 1.590 miles de euros al cierre del primer trimestre de 2016.



El ratio *resultado de explotación / cifra de negocios* se ha situado en el 12,9%, siendo el ratio alcanzado en el mismo trimestre del ejercicio anterior del 17,0%, decremento que tiene su causa en el mayor peso de la actividad de construcción en la cifra de negocios del primer trimestre de 2017, actividad que tiene menor margen que las demás que desarrolla el Grupo.

3. Estructura de financiación.

No se han producido variaciones significativas en la estructura de financiación del Grupo respecto al cierre del ejercicio 2016. No obstante, con posterioridad al cierre del primer trimestre de 2017, se han vendido acciones en autocartera del Grupo por un total del 3,0% del capital social, que provoca un incremento del Patrimonio Neto del Grupo en 4,7 MM €, lo que representa un incremento del 5,7% respecto al cierre del primer trimestre de 2017. Este incremento del Patrimonio Neto tendrá su reflejo en los Estados Financieros del 1S 2017.

La deuda financiera neta se ha reducido en 2.770 miles de euros (un 1,5%), situándose en 186.793 miles de euros.

B) DIVIDENDOS PAGADOS EN EL EJERCICIO.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de Inmobiliaria del Sur, S.A. celebrada con fecha 1 de abril de 2017 acordó el pago de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2016 de 0,11 euros por acción. De este importe, 0,05 euros por acción fueron pagados como dividendo a cuenta a partir del 16 de enero de 2017 y 0,06 euros por acción se pagarán en día 3 de julio de 2017.