

RESUMEN

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

- La cifra de negocio consolidada 1T 2018 se ha situado en 15,8 M€, frente a 20,2 M€ (1T 2017), con un decremento del 22,2%, como consecuencia del menor volumen de entregas de promociones en este trimestre respecto al mismo del ejercicio anterior (4,7 M€ vs 12,3 M€). En el ejercicio 2018 las entregas de promociones se concentrarán en los próximos tres trimestres (52,7 M€ de inmuebles vendidos a 1T 2018 en promociones cuya entrega están planificadas para el ejercicio 2018. Esta cifra a 1T 2017 respecto a inmuebles que se entregarían durante el ejercicio 2017 ascendía a 27,5 M€).
- 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 2018 en 210,7 M€ frente a 81,4M€ (1T 2017), con un incremento del 158,8%, lo que pone de manifiesto la fuerte aceleración en la comercialización de la actividad de promoción.
- La cifra de negocios de la actividad de arrendamientos se ha situado en 3,0 M€ en el 1T 2018 (2,5 M€ al 1T 2017) con un incremento del 20,1%.
- La cifra de negocios de la actividad de construcción se ha situado en 7,0 M€ en el 1T 2018 (5,1 M€ al 1T 2017) con un incremento del 37,6%.
- La cifra de negocios de la actividad de gestión y comercialización se ha situado en 1,1 M€ en el 1T 2018 (0,4 M€ al 1T 2017) con un incremento del 204,8%.
- El EBITDA y el EBITDA ajustado (aquel que no tiene en cuenta el resultado por la venta de inversiones inmobiliarias) han alcanzado 2,5 M€ frente a 3,2 M€ (1T 2017), lo que representa un decremento del 21,5% y el beneficio de explotación ha ascendido a 1,9 M€, frente a 2,6 M€ (1T2017), con un decremento del 28,8%. El decremento es consecuencia del menor importe de entregas de promociones en este trimestre.
- El beneficio después de impuestos se ha situado en 0,2 M€, frente a 1,0 M€ (1T 2017), con un decremento del 79,3%.
- Actualmente, el Grupo tiene en construcción 15 promociones para un total de 864 viviendas (8 promociones propias para un total de 381 viviendas y 7 promociones a través de sociedades consideradas negocios conjuntos para un total de 483 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 2018 está planificado el comienzo de la construcción de otras 7 promociones a través de sociedades consideradas negocios conjuntos para un total de 389 viviendas.

INVERSIONES Y ENDEUDAMIENTO.

- Durante el 1T 2018 el Grupo ha continuado con las inversiones en la adecuación sobre sus activos destinados a arrendamiento por un importe de 1,1 M€.
- La deuda financiera neta del Grupo ha disminuido en 2,3 M€ (un 1,3%) respecto del cierre del ejercicio anterior, situándose en 175,3 M€. Sin el efecto de la nueva valoración de determinados préstamos con entidades financieras a los que se hace referencia en el apartado de Patrimonio Neto, la deuda financiera neta hubiese aumentado en 3,3 M€ con un incremento del 0,4% respecto al cierre del ejercicio 2017.

DIVIDENDOS.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el pasado 28 de abril de 2018 aprobó la propuesta de aplicación del Resultado del ejercicio 2017, destinando 1,9 M€ a dividendos, lo que supone 0,11 € por acción. De este importe, 0,05 € por acción fueron pagados como dividendo a cuenta el 15 de enero de 2018 y 0,06 € por acción se pagarán con fecha el 2 de julio de 2018.

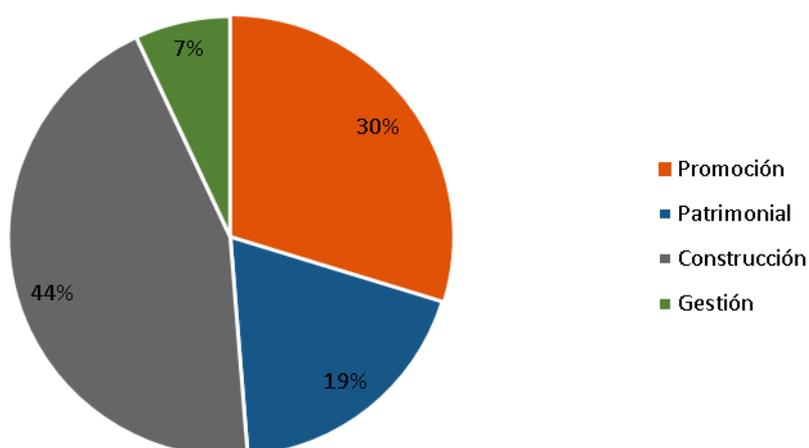
PATRIMONIO NETO.

Como se informó en la nota 2 de la memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2017 el Grupo ha valorado, con efectos 1 de enero de 2018, y en aplicación de la NIIF 9, los pasivos financieros derivados de determinados préstamos con entidades financieras con garantía sobre inversiones inmobiliarias y que en el ejercicio 2016 fueron renegociados principalmente para reducir sus tipos de interés aplicables, descontando los nuevos flujos de efectivo de los mismos a las tasas de interés efectiva de los pasivos antes de la negociación. Como consecuencia de ello, la valoración de estos pasivos se ha reducido en 5,8 M€ con un incremento en el Patrimonio Neto de 4,4 M€ y un aumento de los pasivos por impuestos diferidos de 1,4 M€

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

	1T2018	1T2017	% variación
Cifra de negocio	15,8	20,2	-22,2%
<i>Promoción</i>	4,7	12,3	-62,1%
<i>Patrimonial</i>	3,0	2,5	20,1%
<i>Construcción</i>	7,0	5,1	37,6%
<i>Gestión</i>	1,1	0,4	204,8%
EBITDA	2,5	3,2	-21,5%
<i>% sobre cifra de negocio</i>	16,1%	16,0%	
EBITDA ajustado	2,5	3,2	-21,5%
<i>% sobre cifra de negocio</i>	16,1%	16,0%	
Resultado de Explotación	1,9	2,6	-28,8%
<i>% sobre cifra de negocio</i>	11,8%	12,9%	
Beneficios (Pérdidas) antes de impuestos	0,3	1,3	-76,4%
Beneficios (Pérdidas) después de impuestos	0,2	1,0	-79,3%
<i>% sobre cifra de negocio</i>	1,3%	5,0%	
<i>Beneficio atribuible a la sociedad dominante</i>	0,2	1,0	-79,3%
<i>Beneficio atribuible a socios externos</i>	0,0	0,0	

Importes en M€

Distribución cifra de negocio por actividades


	1T2018	31.12.2017	% variación
Patrimonio Neto	97,0	92,4	4,9%
Inversiones en empresas asociadas	31,6	33,0	(4,2%)
Existencias	116,0	115,9	0,1%
Deuda Financiera Neta	175,3	177,6	-1,3%

Importes en M€

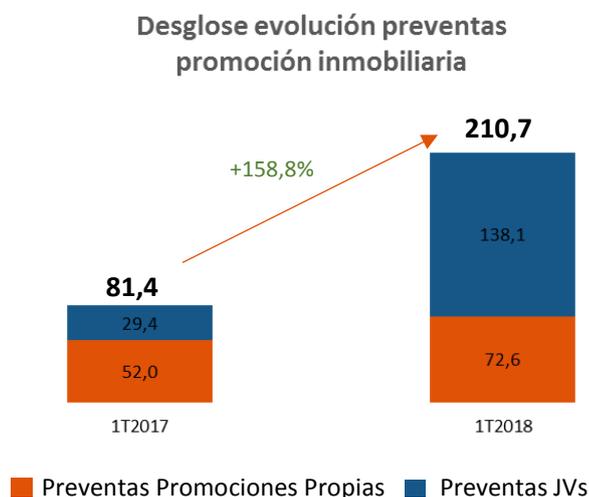
1. Cifra de negocio.

La cifra de negocio contable consolidada 1T 2018 asciende a 15,8 M€, frente a 20,2 M€ 1T 2017, lo que representa un decremento del 22,2%. En esta cifra no se incluye el importe de las ventas comerciales de inmuebles sobre los que a 31 de marzo de 2018 el Grupo tiene formalizados contratos y reservas con clientes y cuya entrega está planificada para el ejercicio 2018. El importe de estas ventas asciende a 52,7 M€ (27,5 M€ al cierre 1T 2017).

1.1 Promoción inmobiliaria.

La cifra de negocio de la actividad de promoción se ha situado en 4,7 M€, frente a 12,3 M€ del mismo trimestre de 2017, con un descenso, por tanto, del 62,1%, por el menor volumen de entregas en este trimestre, aunque esta situación revertirá conforme avance el ejercicio dado el volumen de preventas existentes ya a esta fecha sobre promociones cuya entrega están planificadas en este ejercicio.

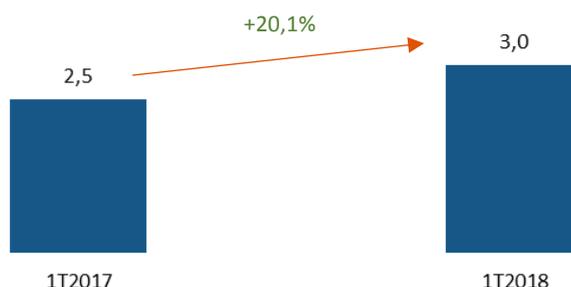
La actividad comercial en la venta de viviendas continúa acelerándose. Reflejo de ello es el incremento en las reservas y contratos (preventas) formalizadas. Las preventas acumuladas, tanto de promociones propias (desarrolladas por Inmobiliaria de Sur, S.A. o sociedades dependientes al 100%) como de promociones desarrolladas por sociedades consideradas negocios conjuntos, se han incrementado en un 158,8% pasando de 81,4 M€ (1T 2017) a 210,7 M€ (1T 2018).



Actualmente, el Grupo tiene en construcción 15 promociones para un total de 864 viviendas (8 promociones propias para un total de 381 viviendas y 7 promociones a través de sociedades consideradas negocios conjuntos para un total de 483 viviendas), Asimismo, se encuentra en construcción un parque empresarial en Madrid capital con 28.000 m² de techo realizada a través de una sociedad considerada negocio conjunto. Durante los próximos tres trimestres del ejercicio 2018 está planificado el comienzo de la construcción de otras 7 promociones a través de sociedades consideradas negocios conjuntos para un total de 389 viviendas.

1.2 Actividad patrimonial.

Cifra de negocio de arrendamiento



Los ingresos por arrendamiento se han situado a 1T 2018 en 3,0 M€ frente a los 2,5 M€ del 1T 2017 con un incremento del 20,1%. Este fuerte incremento es fruto de la comercialización de superficies durante el ejercicio 2017 (14.100 m²) y que ha continuado durante el primer trimestre de 2018, con la comercialización de nuevas superficies por un global de 2.330 m²

Durante el 1T 2018 el Grupo no ha realizado inversiones en nuevos activos para arrendamiento, aunque sí ha continuado con las inversiones en adecuación de sus activos más maduros, ascendiendo dichas inversiones a 1,1 M€.

1.3 Prestación de servicios inmobiliarios: Construcción y gestión.

En el 1T 2018 se ha producido un fuerte incremento de la cifra de negocio tanto de gestión como de construcción respecto a las cifras del 1T 2017, por el mayor impulso de la actividad de promoción a través de negocios conjuntos, que se han potenciado con el nuevo Plan Estratégico.

Cifra de negocio de gestión inmobiliaria

Cifra de negocio de construcción


- **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.

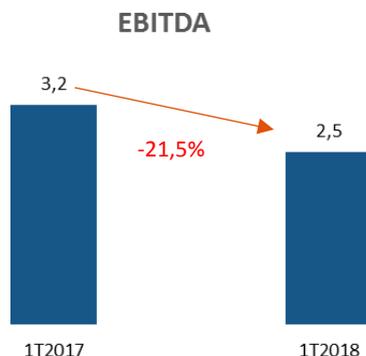
En la actualidad se están construyendo a través de JVs 483 viviendas y está previsto el inicio de las obras de construcción de 389 viviendas adicionales en los próximos tres trimestres. Asimismo se encuentra en ejecución las obras de construcción de un parque empresarial con una edificabilidad de 28.000 m² en Madrid capital.

- **Actividad de gestión y comercialización.**

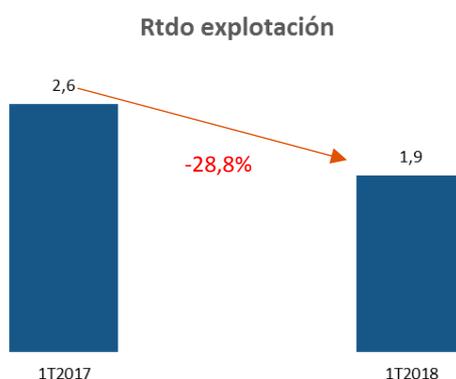
La formalización de contratos de gestión y comercialización con las JVs en las que participa supone otra fuente de ingresos para el Grupo. El aumento de la actividad comercial de estas sociedades, así como el avance en la ejecución de las promociones, está impulsando el crecimiento de esta actividad 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 aumentará la diversificación de 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 a 1T 2018 asciende a 2,5 M€, frente a 3,2 M€ en el mismo período del ejercicio anterior, con un decremento, por tanto, del 21,5%, debido al descenso de la cifra de negocio como consecuencia de la menor entrega de promociones en este trimestre respecto al mismo del ejercicio anterior. 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, ha alcanzado las mismas cifras.



El resultado de explotación al cierre del 1T 2018 se ha situado en 1,9 M€, frente a 2,6 M€ en el mismo período del ejercicio anterior, lo que supone un decremento del 28,8%, por los mismos motivos expuestos para el incremento del EBITDA.

El Grupo ha obtenido un beneficio, después de impuestos, atribuible a la Sociedad dominante por importe de 0,2 M€, frente a 1,0 M€ al cierre del 1T 2017, lo que supone un decremento del 79,3%.

El ratio *EBITDA / cifra de negocio* se ha situado en el 16,1% (1T 2018) frente al 16,0% (1T 2017) y el ratio *resultado de explotación / cifra de negocios* en el 11,8% (1T 2018) frente al 12,9% (1T 2017). El descenso de este segundo ratio 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 44,2% (1T 2018) vs 25,0% (1T 2017).

3. Estructura de financiación.

No se han producido variaciones significativas en la estructura de financiación del Grupo respecto al cierre del ejercicio 2017, salvo por el efecto de la aplicación de la NIIF 9 en la valoración de determinados pasivos financieros (deudas con entidades financieras) que se han traducido en un decremento del pasivo con entidades financieras a 1T2018 respecto al cierre del ejercicio 2017 en un importe de 5,6 M€ y en un incremento de ese importe neto de impuestos en el Patrimonio Neto.

La deuda financiera neta del Grupo ha disminuido en 2,3 M€ (un 1,3%) respecto del cierre del ejercicio anterior, situándose en 175,3 M€. Sin el efecto de la nueva valoración de determinados préstamos con entidades financieras a los que se hace referencia en el apartado de Patrimonio Neto, la deuda financiera neta hubiese aumentado en 3,3 M€ con un incremento del 0,4% respecto al cierre del ejercicio 2017.

B) DIVIDENDOS PAGADOS EN EL EJERCICIO.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el pasado 28 de abril de 2018 aprobó la propuesta de aplicación del Resultado del ejercicio 2017, destinando 1,9 M€ a dividendos, lo que supone 0,11 € por acción. De este importe, 0,05 € por acción fueron pagados como dividendo a cuenta el 15 de enero de 2018 y 0,06 € por acción se pagarán con fecha el 2 de julio de 2018.

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.
Ventas comerciales formalizadas (2)	Es el importe de los precios de venta de aquellas unidades de promoción para las que se han formalizado reservas y/o contratos en un determinado periodo de tiempo.	Magnitud relevante para conocer el ritmo de comercialización de las promociones en curso.

(1) No se incluye conciliación con los Estados Financieros al no contener esta Declaración Intermedia estados financieros al 31 de marzo de 2018.

(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)	1T2018	1T2017
Resultado de explotación/cifra de negocios:		
Resultado de explotación	1.861	2.612
Cifra de negocios	15.762	20.249
Resultado de explotación/cifra de negocios	11,8%	12,9%

Importes en Miles de €