



Presentación Resultados  
9M 2021

29 Octubre 2021



## Aviso legal

Esta presentación es propiedad exclusiva de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. (INSUR) y su reproducción total o parcial está totalmente prohibida y queda amparada por la legislación vigente. Los contraventores serán perseguidos legalmente tanto en España como en el extranjero. El uso, copia, reproducción o venta de esta publicación, solo podrá realizarse con autorización expresa y por escrito de INSUR. Este documento ha sido elaborado por INSUR únicamente para su uso en la presentación de los resultados del Grupo Consolidado Inmobiliaria del Sur, S.A. correspondientes al 9M 2021.

El presente documento tiene carácter puramente informativo y no constituye una oferta de venta, de canje o de adquisición, ni una invitación a formular ofertas de compra, sobre valores emitidos por la Sociedad. Salvo la información financiera contenida en este documento (que ha sido extraída de los resultados del 9M 2021 del Grupo Consolidado de Inmobiliaria del Sur, S.A.), el documento contiene manifestaciones sobre intenciones, expectativas o previsiones futuras. Todas aquellas manifestaciones, a excepción de aquellas basadas en datos históricos, son manifestaciones de futuro, incluyendo, entre otras, las relativas a nuestra posición financiera, estrategia de negocio, planes de gestión y objetivos para operaciones futuras. Dichas intenciones, expectativas o previsiones están afectadas, en cuanto tales, por riesgos e incertidumbres que podrían determinar que lo que ocurra en realidad no se corresponda con ellas. Entre estos riesgos se incluyen la evolución y competencia del sector inmobiliario, las preferencias y las tendencias de gasto e inversión de los consumidores y su acceso al crédito, las condiciones económicas y de financiación, así como las legales, entre otros. Los riesgos e incertidumbres que podrían potencialmente afectar la información facilitada son difíciles de predecir. La información incluida en este documento no ha sido verificada ni revisada por los auditores de INSUR. La Compañía no asume la obligación de revisar o actualizar públicamente tales manifestaciones en caso de que se produzcan cambios o acontecimiento no previstos que pudieran afectar a las mismas. La Compañía facilita información sobre estos y otros factores que podrían afectar las manifestaciones de futuro, el negocio y los resultados financieros del Grupo INSUR, en los documentos que presenta ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores de España. Se invita a todas aquellas personas interesadas a consultar dichos documentos.

Ni INSUR, ni sus filiales, u otras compañías del grupo o sociedades participadas por INSUR asumen responsabilidad de ningún tipo, con independencia de que concurra o no negligencia o cualquier otra circunstancia, respecto de los daños o pérdidas que puedan derivarse de cualquier uso indebido de este documento o de sus contenidos.



## Justificación consolidación método proporcional

Grupo INSUR, cuya Sociedad matriz es Inmobiliaria del Sur, S.A., desarrolla dos actividades principales, la actividad de promoción y la patrimonial.

La actividad patrimonial se realiza a través de la Sociedad participada al 100%, Insur Patrimonial, S.L.U. (IPAT) y diferentes sociedades igualmente participadas al 100% por esta última (excepto IDS Madrid Manzanares, S.A. participada al 90%).

La actividad de promoción se realiza a través de la Sociedad participada al 100%, Insur Promoción Integral, S.L.U., (IPI), que a su vez participa en diferentes sociedades. Con objeto de incrementar el volumen de la actividad, así como diversificar riesgos, una parte sustancial de esta actividad de promoción se realiza mediante joint ventures con terceros, a través de sociedades en las que el Grupo toma una participación significativa - salvo excepciones, el 50%-, es decir, sociedades consideradas negocios conjuntos. Con objeto de obtener una mejor calidad de los productos desarrollados, una mayor personalización de los mismos y un mayor control de las obras, el Grupo realiza con carácter instrumental, a través de IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U, una Sociedad participada al 100% por IPI, la actividad de construcción, tanto para las promociones propias, como para las que desarrolla con terceros a través de negocios conjuntos.

Dado que el Grupo no tiene el control de las sociedades consideradas negocios conjuntos, en el sentido de poder decidir de manera unilateral las políticas financieras y de explotación de las mismas, sino que comparte esas decisiones con los restantes partícipes, según lo establecido en la NIIF 11, las participaciones en estas sociedades se consolidan por el **método de la participación**. En consecuencia, los estados financieros consolidados no incluyen la parte proporcional a la participación del Grupo en los activos, pasivos, ingresos y gastos de dichas sociedades consideradas negocios conjuntos. El Grupo participa activamente en la gestión de las sociedades que integra por el método de la participación, no solo porque posee al menos el 50% del capital social de las mismas, sino porque el Grupo lleva a cabo la gestión operativa de las mismas con base a los contratos de gestión, construcción y comercialización suscritos, al carecer estas sociedades con terceros inversores de los recursos humanos y materiales necesarios.

Por todo ello y dado que el seguimiento de las actividades de estas sociedades se efectúa a efectos internos de una manera proporcional, tomando como base el porcentaje de participación en cada una de ellas, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que para un mejor entendimiento y análisis de sus negocios consolidados y sobre todo de la auténtica magnitud de sus actividades, el volumen de los activos gestionados y el dimensionamiento de sus recursos financieros y humanos resulta más adecuado presentar esta información utilizando el **método de integración proporcional**.

Al final de esta presentación puede verse la **conciliación de los estados financieros consolidados por ambos métodos**.

# Resumen ejecutivo 9M 2021. Hitos del periodo

Magnitudes por método integración proporcional

M€= Millón Euros  
Var % interanual

**CIFRA NEGOCIO**  
82,6 M€ **-21,6%**

**EBITDA**  
14,9 M€ **-32,9%**

**EBITDA AJUSTADO\***  
12,9 M€ **-41,5%**

**RESULTADO DE EXPLOTACIÓN**  
11,7 M€ **-40,6%**

**INVERSIÓN TOTAL** 29,2 M€  
(Suelos 21,4 M€ + Capex 7,8 M€)



**CIFRA NEGOCIO PROMOCIÓN**

48,8 M€ **-39,7%**



**CIFRA NEGOCIO PATRIMONIAL**

11,1 M€ **+14,6%**



**CIFRA NEGOCIO CONSTRUCCIÓN**

20,0 M€ **+61,6%**



**CIFRA NEGOCIO PRESTACIÓN DE SERVICIOS**

2,6 M€ **+14,6%**

**Bº NETO**  
5,7 M€ **-50,6%**

**DEUDA FINANCIERA NETA** 219,2 M€  
(10,3 M€ superior a Dic 2020)

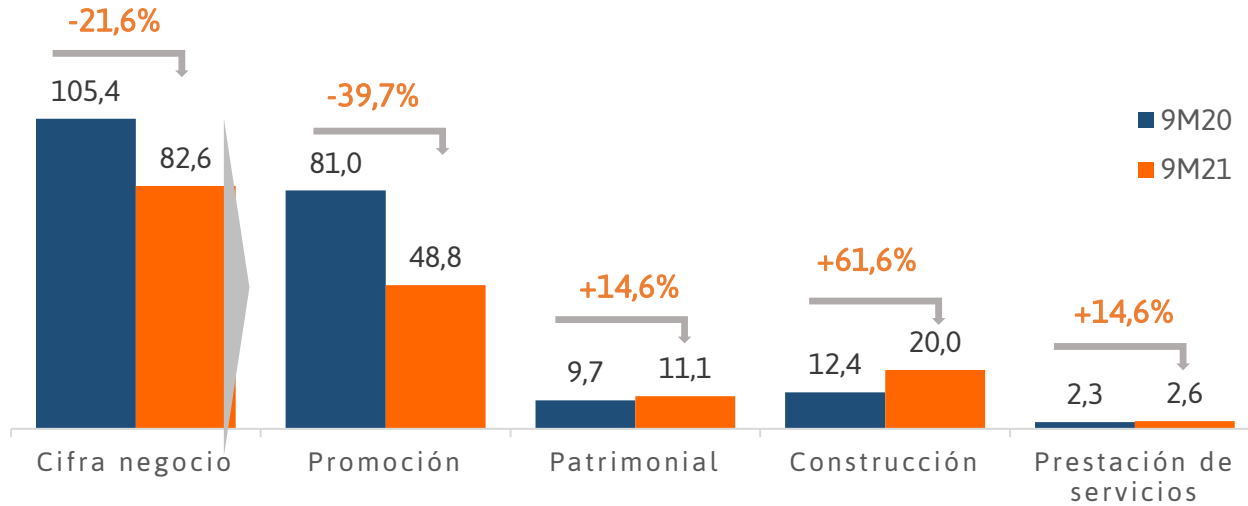
- **Cifra de negocio de la actividad de promoción** afectada por la mayor concentración de entregas en 4T 21 y por la entrega en 3T 20 del edificio Sur de Río 55. Sin este último efecto, la cifra de negocio de promoción se habría reducido un 15,8%.
- **Excelente desempeño comercial.** El importe global de preventas formalizadas en el periodo 9M 21 asciende a 135,0 M€ (83,3 M€ ajustado por el porcentaje de participación del Grupo), un 105,5% superior al registrado en 9M 20 y un 73,7% superior al registrado en 9M 19.
- **Buen comportamiento de la actividad patrimonial.** La cifra de negocio se ha incrementado un 14,6% frente al mismo período del año anterior y se han alquilado nuevas superficies por 6.775,3 m<sup>2</sup>.
- **Continúa la política de actualización de activos** en la actividad patrimonial. **Capex de 7,8 M€ durante los primeros nueve meses del año** para la reconversión y remodelación de nuestros edificios destinados a arrendamiento.
- **Inversión total en suelo en 9M 21 de 34,5 M€** (21,4 M€ ajustado por nuestro porcentaje de participación).
- El **Beneficio neto** se ha situado en 5,7 M€, un 50,6% menos vs. 9M 20, explicado en parte por la entrega del edificio Sur de Río 55 en 3T 20, por la concentración de entregas en el 4T 21 y por el aumento de los costes de construcción.
- Capacidad de obtención de financiación tanto bancaria como a través del MARF con nuevas emisiones.

\* no tiene en cuenta el resultado por enajenaciones de inmovilizado, excluyendo los deterioros por existencias

# Resultados 9M 2021. Resumen ejecutivo

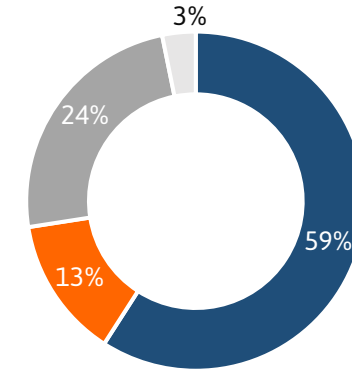
M€

Magnitudes por método integración proporcional

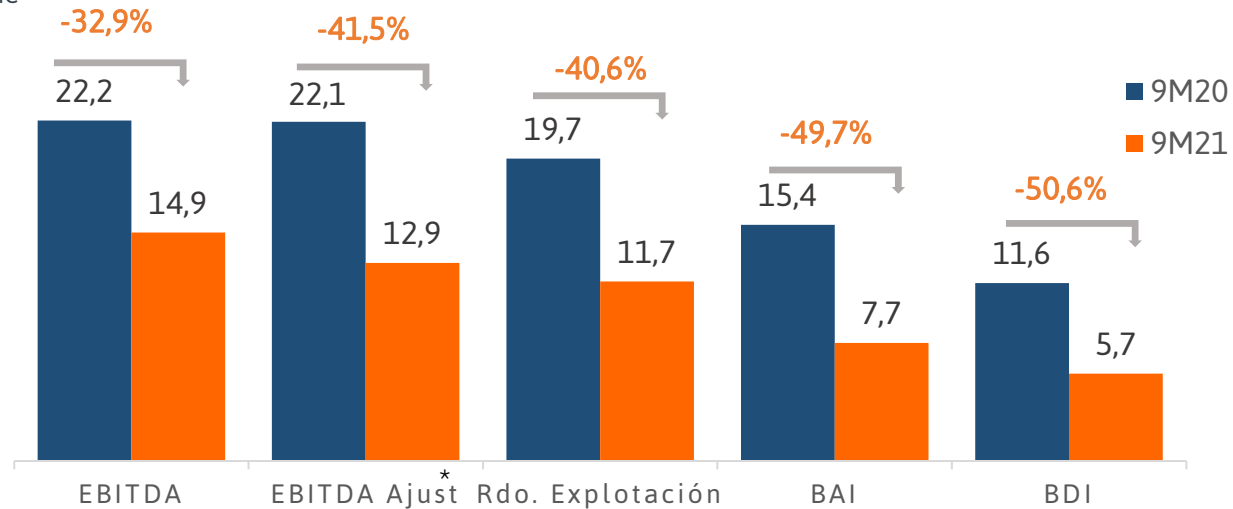


## CIFRA DE NEGOCIO POR ACTIVIDAD

■ Promoción ■ Patrimonial ■ Construcción ■ Gestión



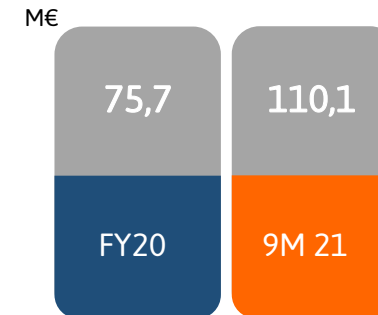
M€



\* no tiene en cuenta el resultado por enajenaciones de inmovilizado, excluyendo los deterioros por existencias

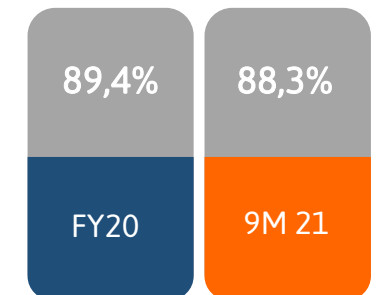
## PREVENTAS ACUMULADAS

Promociones propias + JV en % participación



+45,5%

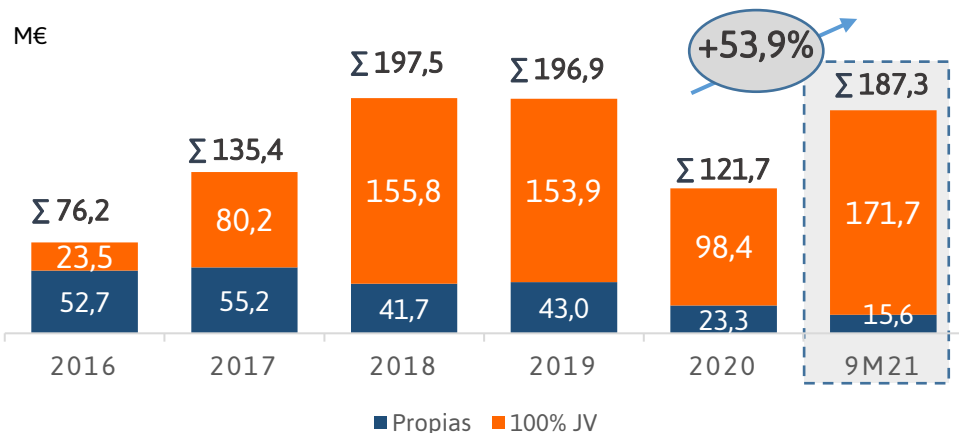
## TASA OCUPACIÓN



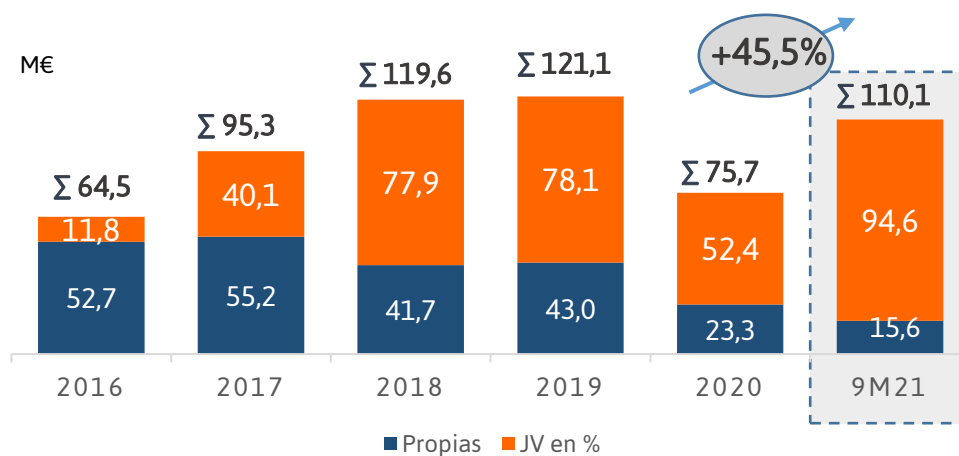
-1,1 p.p.

# Negocio promoción

Preventas acumuladas (Propias y 100% JV)

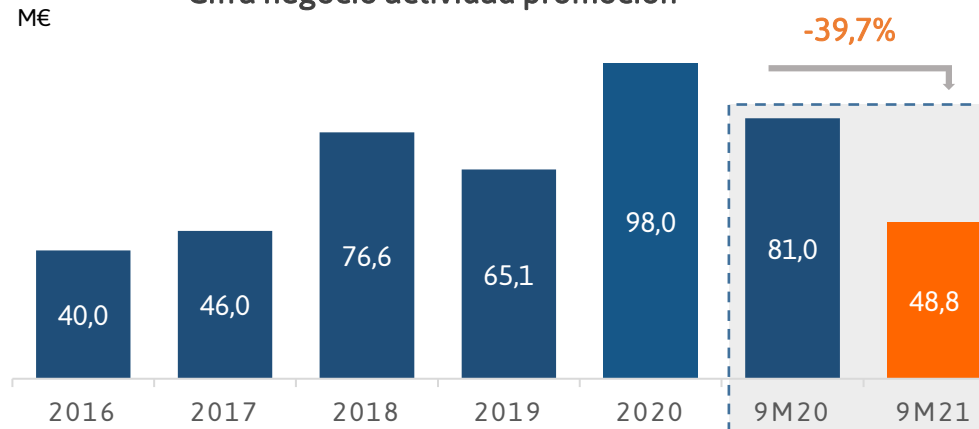


Preventas acumuladas (Propias y JV en % de participación)



- En enero-septiembre 2021 se han entregado un total de 220 viviendas, frente a las 256 viviendas, 2 locales de negocio y el edificio Sur de Río 55 entregados en 9M 20.
- El Grupo tiene actualmente **213 viviendas terminadas**, de las cuales 128 están pendientes de entrega y 85 pendientes de venta y **37 promociones en desarrollo** con un total de 2.343 viviendas (652 están ya en construcción y 559 vendidas).
- Las **preventas totales realizadas en 9M 21 ascienden a 135,0 M€**, (83,3 M€ en proporcional), +105,5% frente a 9M 20 y +73,7% vs. 9M 19, que reflejan el buen desempeño comercial del periodo.
- Grupo Insur cuenta en la actualidad con **preventas acumuladas por importe de 187,3M€** (110,1 M€ en proporcional) vs 121,7 M€ (75,7 M€ en proporcional) en el 4T 20, +53,9% (+45,5% en proporcional).
- El Grupo cuenta al cierre de septiembre con **preventas por importe de 46,9 M€** (27,2 M€ en proporcional) cuya entrega está prevista antes del cierre del año.
- Sin tener en cuenta la entrega del edificio Sur de Río 55 en 3T 20, la **cifra de negocio estimada a cierre de 2021 se situará en línea con la registrada en 2020**.

Cifra negocio actividad promoción\*



\* Método proporcional

# Promociones en desarrollo y cartera de suelos

## Promociones en Desarrollo

En total 2.343 viviendas en desarrollo

- 37 promociones en desarrollo (22 en Andalucía Occidental, 6 en Costa del Sol, 6 en Madrid, 1 en Cáceres y 2 en Granada) con un total de 2.343 viviendas:
  - 196 viviendas en desarrollo de forma directa por Insur con edificabilidad de 24.553 m<sup>2</sup>.
  - 2.147\* viviendas en desarrollo a través de JVs (participadas al 50% y 70% por Insur) con una edificabilidad de 262.309 m<sup>2</sup>.\*
  - De las 37 promociones en desarrollo, 14 promociones con un total de 652 viviendas están en construcción.
- Una promoción terciaria – oficina de 9.500 m<sup>2</sup> en Málaga capital (Proyecto Ágora).

## Cartera de Suelos

2.128 viviendas y 72.015 m<sup>2</sup> edificables terciarios

- 115.995 m<sup>2</sup> edificables para 918 viviendas.
- 30.000 m<sup>2</sup> edificables de uso terciario hotelero.
- 22.554 m<sup>2</sup> edificables de uso terciario.
- Opciones de compra a largo plazo sobre 8 parcelas con una edificabilidad de 142.183 m<sup>2</sup> (1.210 viviendas y 19.461 m<sup>2</sup> edificables de uso terciario).

Promociones en Desarrollo



Cartera de Suelos

**EN TOTAL  
4.471 VIVIENDAS**

\* Incluye 429 viviendas opcionadas con 47.575 m<sup>2</sup> de edificabilidad

# Promociones terminadas

Datos actualizados 30 septiembre 2021

## Promociones propias

Promoción	Localización	Nº total viviendas de la promoción	Nº viviendas vendidas	Nº viviendas pendientes de venta	Nº viviendas vendidas pendientes de entrega
Altos Castilleja 7ºf	Castilleja de la Cuesta (Sevilla)	34	33	1	
Antonio Mairena	Castilleja de la Cuesta (Sevilla)	32	31	1	1
Conde de Zamora	Córdoba	81	81		5
Plaza del Teatro	Málaga	57	55	2	1
Residencial 75 Aniversario	Sevilla	48	33	15	
		<b>252</b>	<b>233 (92%)</b>	<b>19</b>	<b>7</b>

## Promociones en JV

Promoción	Localización	Nº total viviendas de la promoción	Nº viviendas vendidas	Nº viviendas pendientes de venta	Nº viviendas vendidas pendientes de entrega
Pineda Parque I	Sevilla	102	102		2
Alminar	Marbella	44	38	6	5
Boadilla Garden	Boadilla del Monte (Madrid)	74	72	2	1
Santa Ana III	Dos Hermanas (Sevilla)	35	35		2
Selecta Hermes	Dos Hermanas (Sevilla)	116	116		1
Elements Fase I	Marbella	52	30	22	2
Ares	Dos Hermanas (Sevilla)	76	75	1	34
Mirador del Olivar	Valdemoro (Madrid)	53	53		52
Pineda Parque II	Sevilla	80	45	35	22
		<b>632</b>	<b>566 (90%)</b>	<b>66</b>	<b>121</b>
<b>TOTAL</b>		<b>884</b>	<b>799 (90%)</b>	<b>85</b>	<b>128</b>



# Promociones en construcción

Datos actualizados 30 septiembre 2021

## Promociones propias

Promoción	Localización	Nº viviendas	Previsión entrega	Uds. Comercializadas
Santa Aurelia 1ªf	Sevilla	52	2023	24
Santa Aurelia 2ªf	Sevilla	52	2023	12
		<b>104</b>		<b>36</b>

## Promociones en JV

Promoción	Localización	Nº viviendas	Previsión entrega	Uds. Comercializadas
Selecta Salobreña Fase 1	Granada	55	2021	54
Selecta Salobreña Fase 2	Granada	55	2022	54
Selecta Extremadura Cáceres	Cáceres	80	2022	71
Selecta Mykonos	Dos Hermanas (Sevilla)	24	2022	22
Selecta Apolo 1ªf	Dos Hermanas (Sevilla)	37	2022	34
Selecta Apolo 2ªf	Dos Hermanas (Sevilla)	33	2022	28
Selecta Apolo 3ªf	Dos Hermanas (Sevilla)	38	2022	27
Terrazas de Santa Rosa 1a	Córdoba	46	2022	30
Terrazas de Santa Rosa 1b	Córdoba	46	2022	16
Monte de la Villa Unique I	Villaviciosa de Odón (Madrid)	22	2022	17
Monte de la Villa Unique II	Villaviciosa de Odón (Madrid)	36	2022	21
Selecta Ares II	Dos Hermanas (Sevilla)	76	2022	65
		<b>548</b>		<b>439</b>
<b>TOTAL</b>		<b>652</b>		<b>475 (73%)</b>

# Proyectos en desarrollo

\* En comercialización

\*\* Parcelas opcionadas

## Promociones propias

Promoción	Localización	Nº viviendas	Previsión inicio construcción	Uds. Comercializadas
Ares III	Dos Hermanas (Sevilla)	92	2021	31
		<b>92</b>		<b>31</b>

## Promociones en JV

Promoción	Localización	Nº viviendas	Previsión inicio construcción	Uds. Comercializadas
Boadilla Essences II*	Boadilla del Monte (Madrid)	17	2021	9
Selecta Bermes	Sevilla	42	2021	
Selecta Creta*	Dos Hermanas (Sevilla)	44	2021	22
Jardines del Olivar I*	Valdemoro (Madrid)	36	2021	11
Jardines del Olivar II	Valdemoro (Madrid)	36	2021	
QuintEssence I*	Marbella (Málaga)	24	2022	2
QuintEssence II	Marbella (Málaga)	56	2022	
Elements Fase II*	Marbella (Málaga)	66	2022	1
Monte de la Villa Exclusive*	Villaviciosa de Odón (Madrid)	32	2022	8
Terrazas de Santa Rosa II	Córdoba	95	2022	
BC-10 1 <sup>a</sup> f**	Dos Hermanas (Sevilla)	215	2022	
BC-10 2 <sup>a</sup> f**	Dos Hermanas (Sevilla)	112	2022	
Parque Aljarafe I	Tomares (Sevilla)	100	2022	
Parque Aljarafe II	Tomares (Sevilla)	100	2022	
Insur Scala	Estepona (Málaga)	120	2022	
BA-8**	Dos Hermanas (Sevilla)	102	2023	
QuintEssence III	Marbella (Málaga)	48	2023	
Elements Fase III	Marbella (Málaga)	34	2023	
Calle Juglar	Sevilla	56	2023	
Parque Aljarafe III	Tomares (Sevilla)	100	2023	
Parque Aljarafe IV	Tomares (Sevilla)	100	2024	
Parque Aljarafe V	Tomares (Sevilla)	64	2024	
		<b>1.599</b>		<b>53</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1.691</b>		<b>84</b>

# Insur Scala: nuevo proyecto en la Costa del Sol



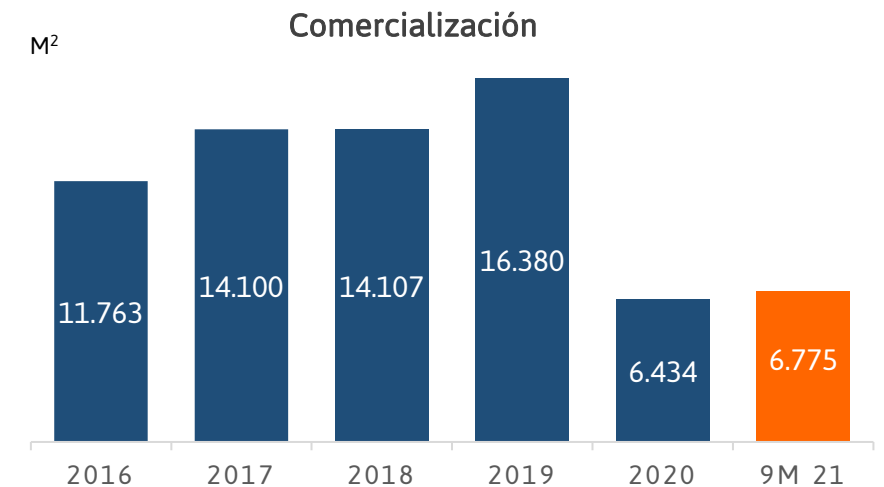
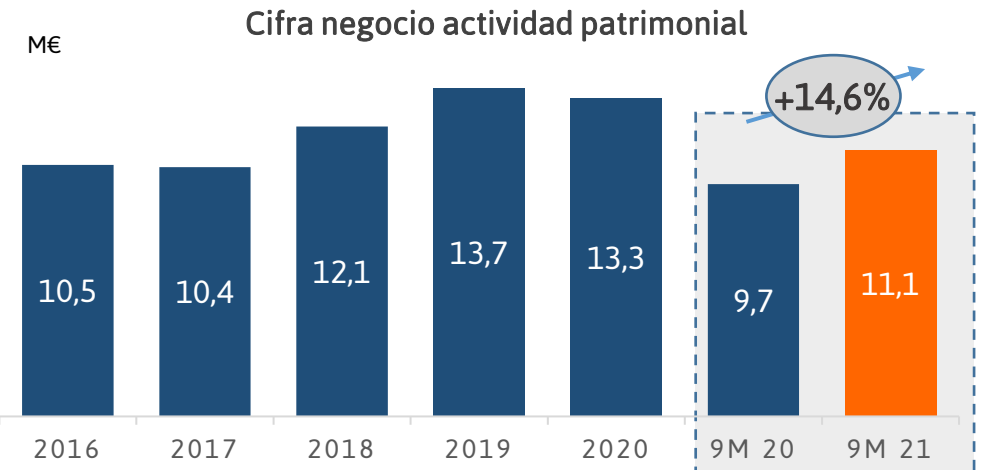
- Nueva promoción en la **Costa del Sol - Estepona (Málaga)** adquirida en julio 2021.
- Situada en el sector SUP R-6 “Juan Benítez”, parcela en zona consolidada, junto al Auditorio municipal, al Estadio de Atletismo y al Estadio Municipal, muy próxima al paseo marítimo y a la playa con acceso rápido a la A-7.
- **14,043 m<sup>2</sup> para 120 viviendas** plurifamiliares con garajes y trasteros, inmejorables vistas, dos piscinas, club social y zonas comunes.
- **Inicio obras construcción 2T 22.**
- **Inicio comercialización 4T 21.**
- **Inversión prevista 23,0 M€.**
- Promoción desarrollada por **IDS Montevilla Residencial, S.A.** (JV al 70% con inversores privados).

# Patrimonial

- Durante los primeros 9M 21 se han **comercializado nuevas superficies por un total de 6.775,3 m<sup>2</sup>** y se han producido resoluciones de contratos con una superficie de 9.489,7 m<sup>2</sup> (5.652 m<sup>2</sup> corresponden a los contratos de Media Markt y Endesa Huelva ya anunciados el año pasado).
- **La tasa de ocupación se sitúa en el 88,3%**, -1,1 p.p. vs la tasa a cierre de 2020, si bien se mantiene estable frente a la registrada a cierre del 2T. En julio se ha entregado al Grupo Hotusa el hotel en Avda. República Argentina (Sevilla) con una superficie de 8.068,0 m<sup>2</sup>.
- La **renta anualizada** de los contratos en vigor a 30 de septiembre de 2021 **asciende a 17,3 M€** vs 17,7M€ en 4T20.
- **Continúa la política de actualización de activos.** Capex de **7,8 M€** para la reforma y adecuación de edificios.

GAV del patrimonio dedicado a arrendamiento y activos para uso propio de **365,3 M€** (valoración a 30/09/21 estimada a partir de valores de CBRE al 31/12/20 más adiciones a coste).

**Cartera de 132.791,21 m<sup>2</sup> de oficinas y locales comerciales y más de 3.000 plazas de aparcamiento**



# Construcción y prestación de servicios

INGRESOS DE CONSTRUCCIÓN: 20,0 M€ (+61,6% interanual)

INGRESOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS: 2,6 M€ (+14,6% interanual)

## Principales proyectos gestionados actualmente

DESARROLLOS METROPOLITANOS DEL SUR, S.L.	Selecta Entrenúcleos (Sevilla), 2.436 viviendas Selecta Salobreña (Granada), 110 viviendas Selecta Cáceres (Cáceres), 80 viviendas Selecta Avenida Jerez (Sevilla), 44 viviendas	<b>LPO (192 VIVIENDAS):</b>
		Selecta Hermes: 116 viviendas (115 ya entregadas) Selecta Ares I: 76 viviendas (41 ya entregadas) <b>EN CONSTRUCCIÓN (398 VIVIENDAS):</b> Selecta Cáceres: 80 viviendas Selecta Salobreña Fase I: 55 viviendas Selecta Salobreña Fase II: 55 viviendas Selecta Mykonos: 24 viviendas Selecta Apolo Fase I: 37 viviendas Selecta Apolo Fase II: 33 viviendas Selecta Apolo Fase III: 38 viviendas Selecta Ares II: 76 viviendas
IDS RESIDENCIAL LOS MONTEROS, S.A.	Los Monteros (Marbella), 280 viviendas	<b>LPO (52 VIVIENDAS):</b> Elements I: 52 viviendas (28 ya entregadas)
IDS PALMERA RESIDENCIAL, S.A.	Pineda Parque (Sevilla), 80 viviendas	<b>LPO (80 VIVIENDAS):</b> 2ª FASE: Bloques 4 y 5: 80 viviendas (23 ya entregadas)
IDS BOADILLA GARDEN RESIDENCIAL, S.A.	Boadilla Essences (Boadilla del Monte, Madrid), 17 viviendas	<b>Inicio construcción en 2021</b>
IDS MEDINA AZAHARA RESIDENCIAL, S.A.	Terrazas de Santa Rosa (Córdoba), 187 viviendas	<b>EN CONSTRUCCIÓN (92 VIVIENDAS)</b> Terrazas Sta Rosa Fase I (46 viviendas) Terrazas Sta Rosa Fase II (46 viviendas)
IDS MONTEVILLA RESIDENCIAL, S.A.	Monte de la Villa (Villaviciosa de Odón, Madrid), 58 viviendas	<b>EN CONSTRUCCIÓN (58 VIVIENDAS)</b> Monte de la Villa Unique I (22 viviendas) Monte de la Villa Unique II (36 viviendas)
	Jardines del Olivar (Valdemoro, Madrid), 72 viviendas Insur Scala (Estepona, Málaga), 120 viviendas	
HACIENDA LA CARTUJA, S.L.	Monte de la Villa (Villaviciosa de Odón, Madrid), 32 viviendas Mirador del Olivar (Valdemoro, Madrid), 53 viviendas	<b>LPO (53 VIVIENDAS)</b> Mirador del Olivar: 53 viviendas (1 ya entregada)
IDS PARQUE ALJARAFE RESIDENCIAL, S.A.	Parque Aljarafe (Tomares, Sevilla), 464 viviendas	<b>Inicio construcción 1ª fase en 2022</b>
IDS PACÍFICO PATRIMONIAL, S.A.	Edificio Ágora (Málaga), 9.500 m2 de oficinas	<b>Inicio construcción en 2022</b>

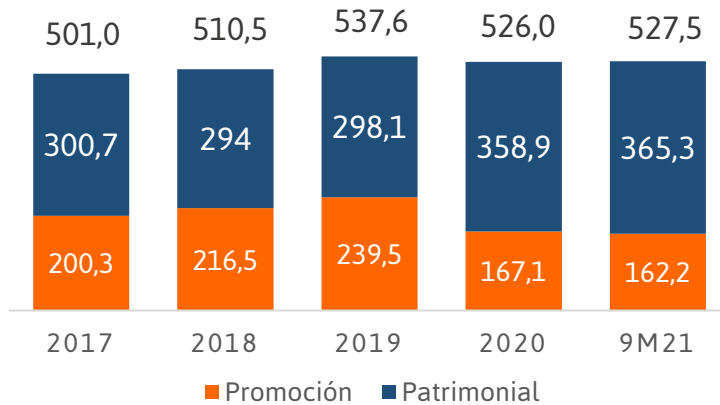
LPO: Licencia Primera Ocupación obtenida

# GAV, NAV, LTV y endeudamiento

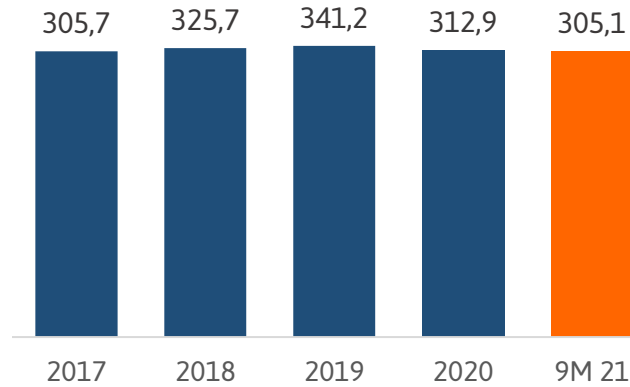
M€

Todas las magnitudes por método integración proporcional

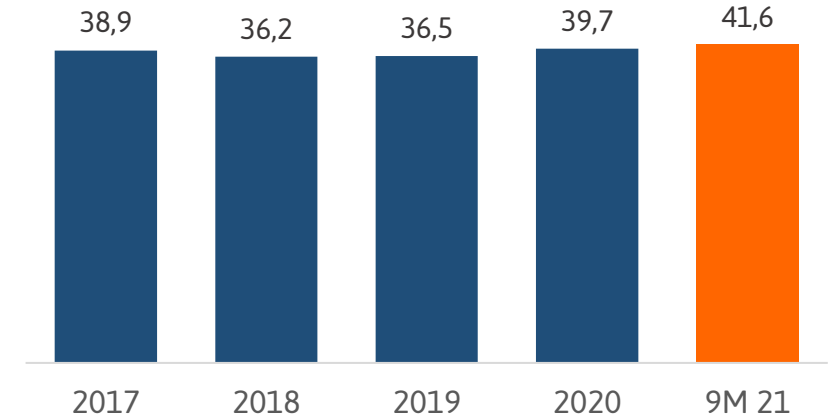
### GAV INSUR\*



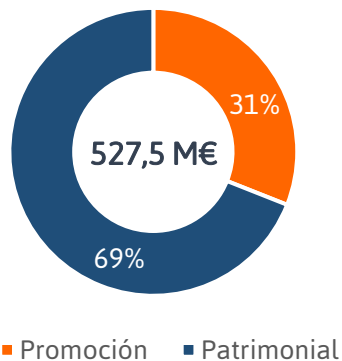
### NAV INSUR



### Evolución LTV %



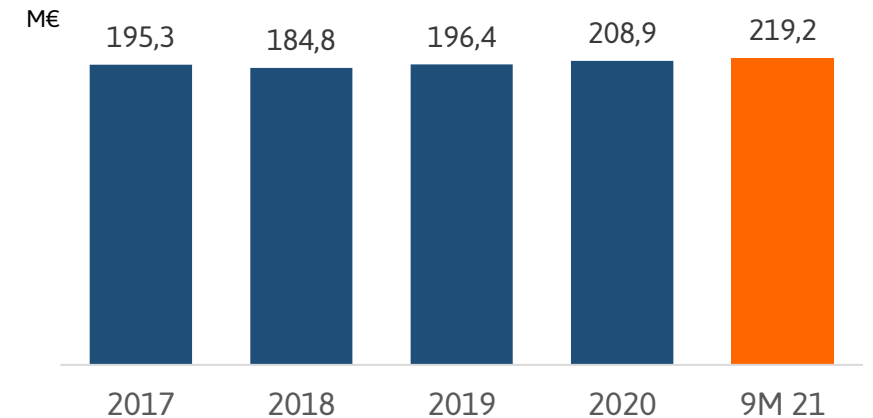
### GAV INSUR\*



\*A 30/09/21 valoración estimada a partir de valores de CBRE al 31/12/20 corregida con bajas por entregas y adiciones a coste.

La evolución de la DFN viene explicada por las **importantes inversiones realizadas en lo que va de año en Capex (7,8 M€) y en la compra de solares (21,4 M€)**. Se prevé una reducción de la DFN por el importante volumen de entregas estimado en el 4T 21

### Evolución deuda financiera neta

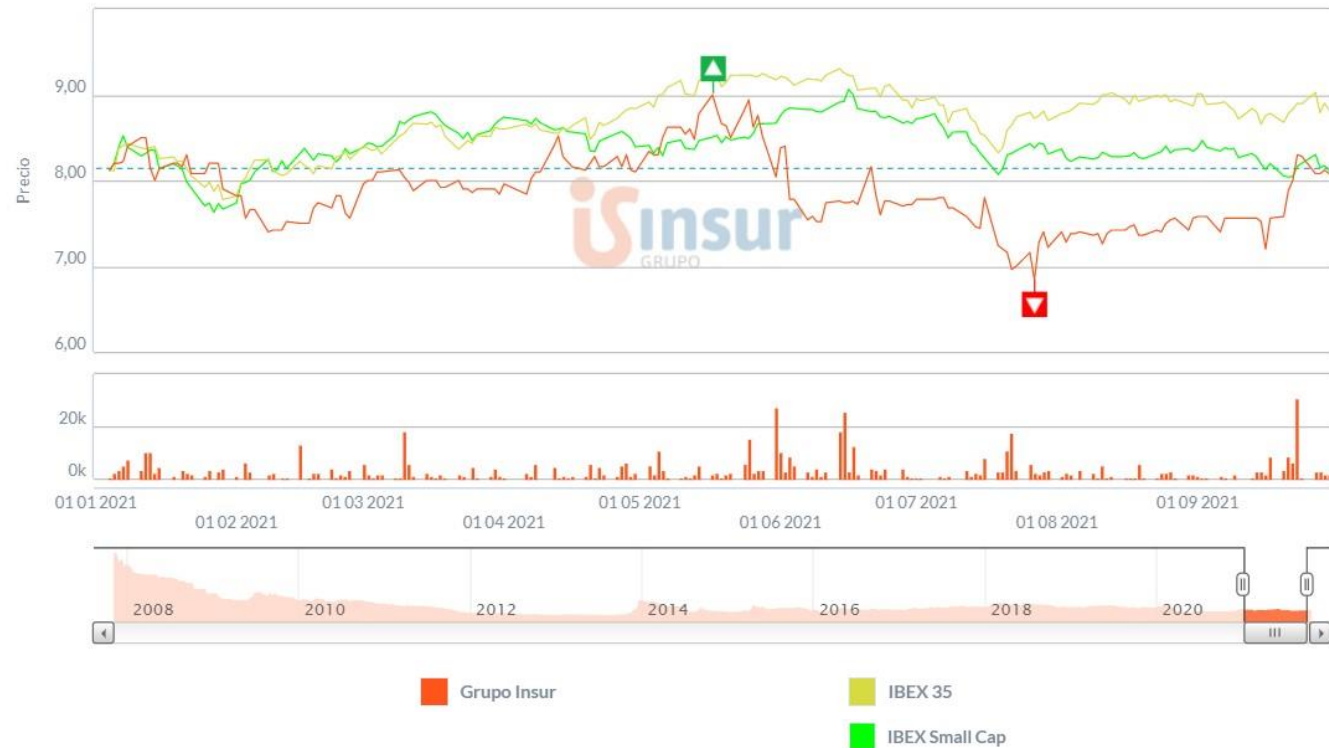




# Evolución en bolsa

## Evolución cotización 9M 2021

En los 9M 21 la cotización de la acción de Insur (ISUR) ha subido un 9,5%. En ese mismo periodo, el Ibex 35 creció un 8,6% mientras que el Ibex Small Caps ha bajado un 0,1%. El precio de la acción cerró a 8,08 € lo que implica una capitalización de 150,8 M€ a 30 de septiembre de 2021.



NOTA: tras la ampliación de capital llevada a cabo, el capital social está compuesto desde el 7 de julio de 2021 por 18.669.031 acciones.

Capitalización Septiembre 2021	NAV Septiembre 2021	Descuento vs NAV
150,8 M€	305,1 M€	50,6%

# Conciliación método participación y proporcional

## Cuenta P&G consolidada M€

	Método de participación	Ajustes	Método proporcional	Método de participación	Ajustes	Método proporcional
<b>a</b> Cifra de negocio	74,7	7,9	82,6	66,3	39,1	105,4
Promoción	28,1	20,7	48,8	27,9	53,1	81,0
Arrendamientos	11,0	0,1	11,1	9,3	0,4	9,7
<b>b</b> Construcción	32,1	(12,1)	20,0	25,1	(12,7)	12,4
Prestación de servicios	3,4	(0,8)	2,6	4,0	(1,7)	2,3
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	0,6	(0,6)	(0,0)	8,7	(8,7)	(0,0)
<b>c</b> EBITDA	13,9	1,0	14,9	18,6	3,6	22,2
Resultado de la venta de inversiones inmobiliarias	2,0	-	2,0	0,1	-	0,1
EBITDA ajustado	11,9	1,0	12,9	18,5	3,6	22,1
Beneficio de explotación	10,8	0,9	11,7	16,2	3,5	19,7
Resultado financiero	(3,6)	(0,4)	(4,0)	(3,7)	(0,5)	(4,2)
Resultado antes de impuestos	7,2	0,5	7,7	12,5	3,0	15,4
Resultado atribuido a la sociedad dominante	5,7	0,0	5,7	11,6	0,0	11,6
Resultado atribuido a intereses minoritarios	0,063	0,0	0,063	-	-	-

### Principales ajustes:

- a) Cifra de negocio de promoción: se incrementa al incorporar la cifra de negocio de esta actividad de los negocios conjuntos en la proporción en que participa el Grupo Insur
- b) Cifra de negocio de construcción: la cifra de negocio de esta actividad se compone de los ingresos por las obras de promociones de las sociedades consideradas como negocios conjuntos. Al consolidar estas sociedades por el método de integración proporcional se eliminan los ingresos correspondientes a la proporción en que participa el Grupo Insur en estas sociedades
- c) EBITDA: el resultado de las sociedades valoradas por el método de la participación en la cuenta de resultados NIIF-UE se integra neto de gasto por Impuesto sobre sociedades e incluye el resultado financiero de los negocios conjuntos. En la cuenta de resultados por el método proporcional los resultados financieros de los negocios conjuntos no forman parte del resultado de explotación (ni en consecuencia del EBITDA) y el resultado de explotación no incluye el gasto por Impuesto sobre Sociedades correspondiente a los resultados de los negocios conjuntos.



## Conciliación método participación y proporcional

### Balance resumido consolidado M€

	30.09.21			31.12.20		
	Método de participación	Ajustes	Método proporcional	Método de participación	Ajustes	Método proporcional
Inversiones inmobiliarias	220,1	0,0	220,2	216,0	0,1	216,1
<b>a</b> Inversiones en empresas asociadas	41,6	(40,4)	1,2	38,4	(37,2)	1,2
<b>b</b> Existencias	55,3	93,3	148,6	72,6	72,0	144,6
Deudores y otras cuentas a cobrar	21,2	(3,4)	17,8	17,8	(3,8)	14,0
Otros activos	57,7	(7,0)	50,8	44,5	(6,2)	38,3
Efectivo y otros medios líquidos	37,3	14,3	51,6	44,4	11,5	55,9
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>433,2</b>	<b>56,9</b>	<b>490,1</b>	<b>433,7</b>	<b>36,3</b>	<b>470,0</b>
Patrimonio neto	128,0	0,0	128,0	122,3	-	122,3
Intereses minoritarios	3,3	0,0	3,3	3,2	-	3,2
<b>c</b> Deudas con entidades de crédito	232,9	22,1	255,0	239,0	20,2	259,2
Obligaciones y otros valores negociables	15,8	0,0	15,8	5,6	-	5,6
<b>d</b> Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	26,8	5,0	31,8	29,6	(0,8)	28,7
Otros pasivos	26,5	29,8	56,3	34,0	17,0	51,0
<b>TOTAL PASIVO y PATRIMONIO NETO</b>	<b>433,2</b>	<b>56,9</b>	<b>490,1</b>	<b>433,7</b>	<b>36,3</b>	<b>470,0</b>

### Principales ajustes:

- Inversiones financieras en empresas asociadas: el coste de las inversiones financieras en negocios conjuntos del activo del balance consolidado formulado según NIIF-UE se sustituye por los activos y pasivos que estos negocios conjuntos integran en el balance consolidado por el método proporcional, en la participación que mantiene el Grupo en los mismos
- Existencias: la integración proporcional de los negocios conjuntos supone la incorporación de su cifra de existencias en la proporción en que participa el Grupo en estas sociedades
- Deudas con entidades de crédito: la integración proporcional de los negocios conjuntos supone la incorporación de su endeudamiento en la proporción en que participa el Grupo en estas sociedades
- Acreedores comerciales y otros pasivos: la integración de los negocios conjuntos supone la incorporación de sus cuentas a pagar en la proporción en que participa el Grupo en estas sociedades



**María Ferrer**

Responsable de Relación con Inversores  
[accionistas@grupoinsur.com](mailto:accionistas@grupoinsur.com)