



Balance (Mijas-Málaga)

PRESENTACIÓN DE
RESULTADOS 1T24



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 IT24.

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 IT24 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 NIIF 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 un porcentaje relevante en el capital social de las mismas, sino porque el Grupo lleva a cabo la gestión operativa de ellas 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**.

Aspectos destacados



- ▶ La **cifra de negocio** ha aumentado un 121,3% frente al IT23 hasta alcanzar 36,1M€, impulsado por el crecimiento de las líneas de negocio de promoción, construcción y gestión.
- ▶ **Capacidad de generar recursos**, al incrementarse el ebitda un 78,6% vs IT23 y situarse en 6,4M€.
- ▶ **Elevada capacidad operativa**. Nivel de actividad en máximos históricos, encontrándose en construcción un total de 1.303 viviendas y tres edificios terciarios de oficinas con una edificabilidad total de 29.400 m² de techo.
- ▶ **Buen desempeño comercial en el IT24** con unas ventas en unidades en línea con las registradas en el IT23, si bien, un 18,9% superior en € hasta alcanzar los 32,8M€ (+10,3% en proporcional).
- ▶ **Sólido comportamiento de la actividad patrimonial** con una mejora de 1 p.p. vs 4T23 de la tasa de ocupación hasta situarse en el 88,7% y un incremento de la renta anualizada de 0,4M€, alcanzando los 18,5M€.
- ▶ **Aumento del NAV** en 6,0M€ hasta alcanzar 358,5M€, lo que pone de manifiesto la capacidad para crear valor.
- ▶ **Reducción de la DFN** en 3,9M€ vs 4T23 hasta los 236,6M€.
- ▶ **Rotación de activos en el IT24** (0,4M€ de dos locales) un 11,9% superior a valoración de CBRE.

Resumen ejecutivo IT24.

Hitos del periodo

Magnitudes por método integración proporcional
 M€ = Millón Euros
 Var % Interanual
 PMV= Precio medio de venta

Datos financieros

○	Cifra negocio	○	Cifra negocio promoción
	▶ 36,1M€ +121,3%		▶ 25,0M€ +181,7%
○	EBITDA (1)	○	Cifra negocio patrimonial
	▶ 6,4M€ +78,6%		▶ 4,5M€ 0,0%
○	EBITDA ajustado (1)(2)	○	Cifra negocio construcción
	▶ 6,2M€ +75,0%		▶ 5,6M€ +162,5%
○	Resultado de explotación	○	Cifra negocio prestación de servicios
	▶ 5,3M€ +178,2%		▶ 1,1M€ +27,3%
○	Beneficio Neto		
	▶ 3,6M€ vs 0,2M€ en IT23		
○	DFN		
	▶ 236,6M€ (-1,6% vs 4T23)		
○	Inversión total		
	▶ 0,3 M€ en Capex		

Datos operativos promoción

○	Entregas
	▶ 69 viviendas / PMV 461k€
○	Preventas
	▶ 95 viviendas / PMV 346k€
○	Cartera de preventas acumulada
	▶ 747 viviendas / PMV 317k€
○	Viviendas totales
	▶ 3.817 viviendas

Datos operativos patrimonial

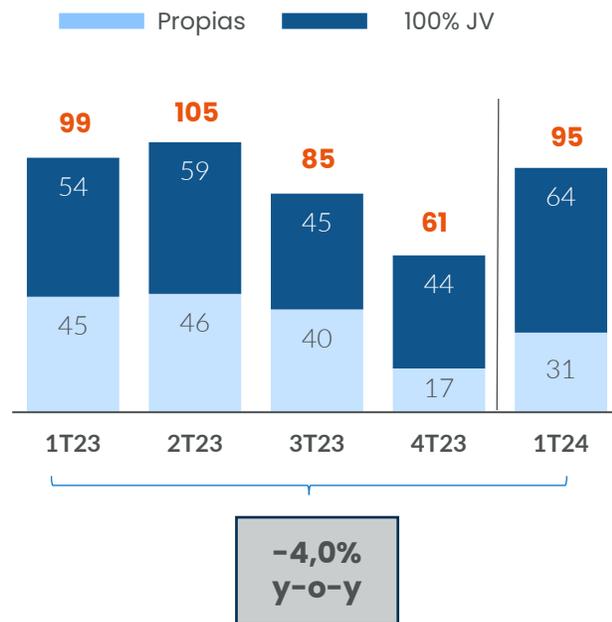
○	Tasa de ocupación
	▶ 88,7% (+1,0 p.p vs 4T23)
○	Cartera
	▶ 122.000 m ² y 3.000 plazas de aparcamiento

(1) Con el fin de reflejar una imagen fiel de la rentabilidad del negocio de promoción, el EBITDA se ha ajustado en 0M€ (0,2M€ en IT23) por diferencia entre el valor razonable y el coste en Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. de las viviendas entregadas por esta sociedad en cada periodo.

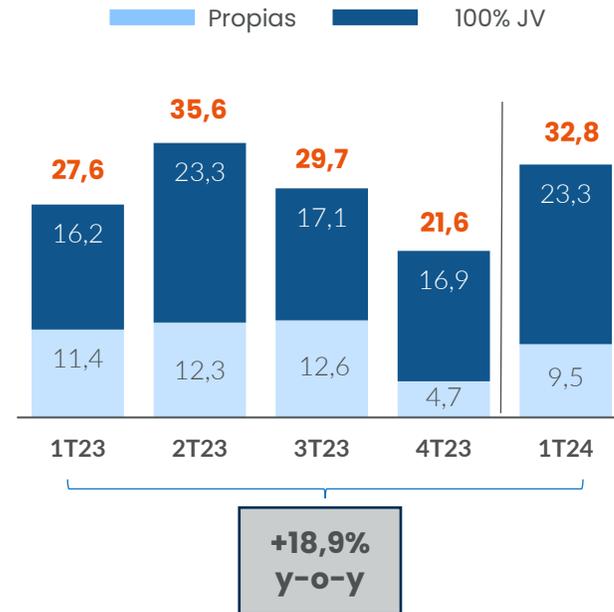
(2) No tiene en cuenta el resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias.

Actividad promoción Residencial. Preventas

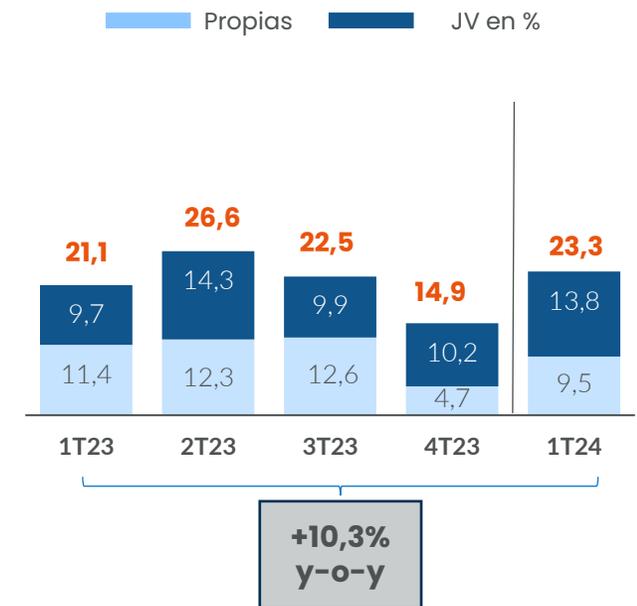
Evolución preventas trimestrales (uds)



Evolución preventas trimestrales (€M)



Evolución preventas trimestrales (€M proporcional)



1T24

95 unidades

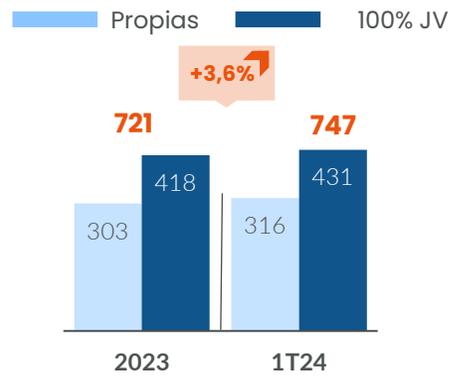
32,8 M€ (23,3 M€ en proporcional)

31 unidades propias con PMV de 307k€

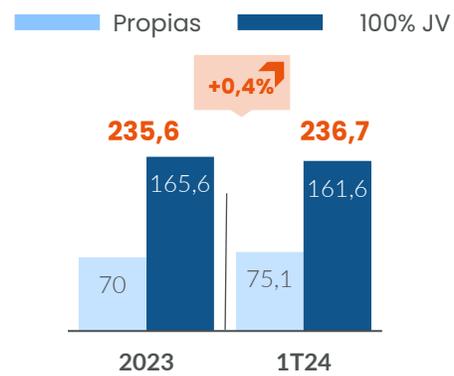
PMV de 346k€

Actividad promoción Residencial. Cartera de preventas acumulada

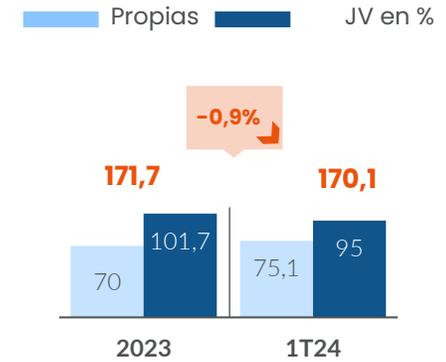
Cartera de preventas (uds)



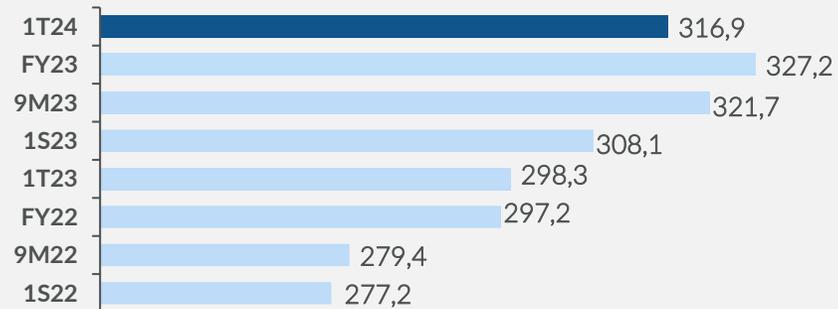
Cartera de preventas (M€ global)



Cartera de preventas (M€ proporcional)

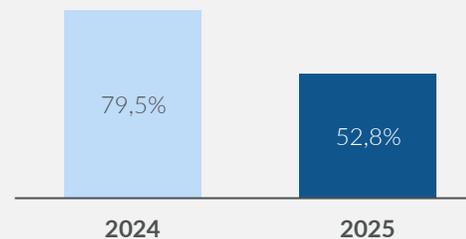


Evolución PMV de la cartera de preventas acumuladas (miles €)



Cobertura de preventas 2024E-2025E

(% sobre entregas estimadas)



Avance construcción

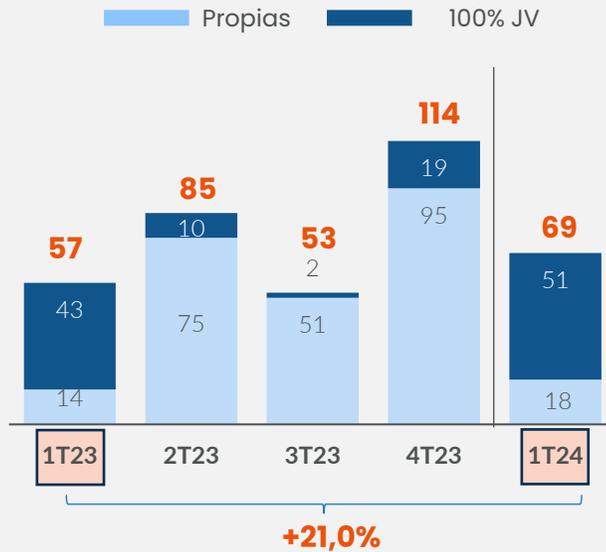
(% sobre cobertura de preventas)



■ En construcción
■ Terminadas

Actividad promoción Residencial. Entregas

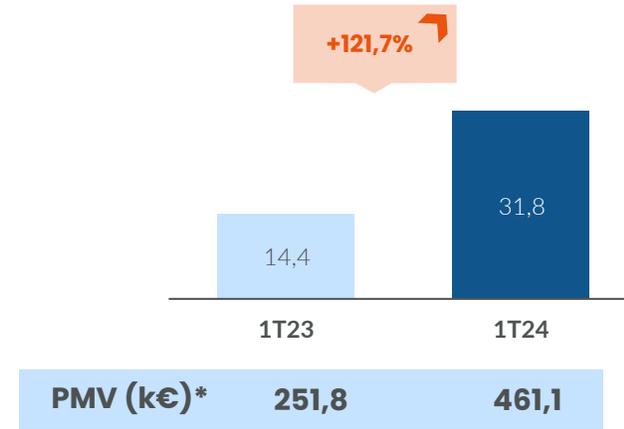
Entrega viviendas por trimestres (uds)



Evolución trimestral unidades en construcción y terminadas en máximos históricos

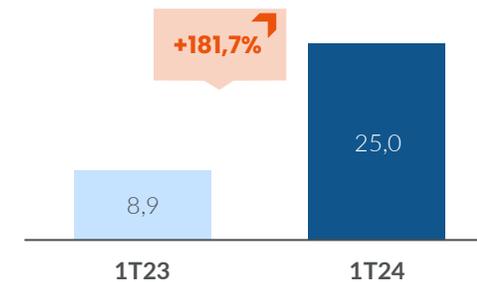


Cifra de negocio actividad promoción (M€ global)

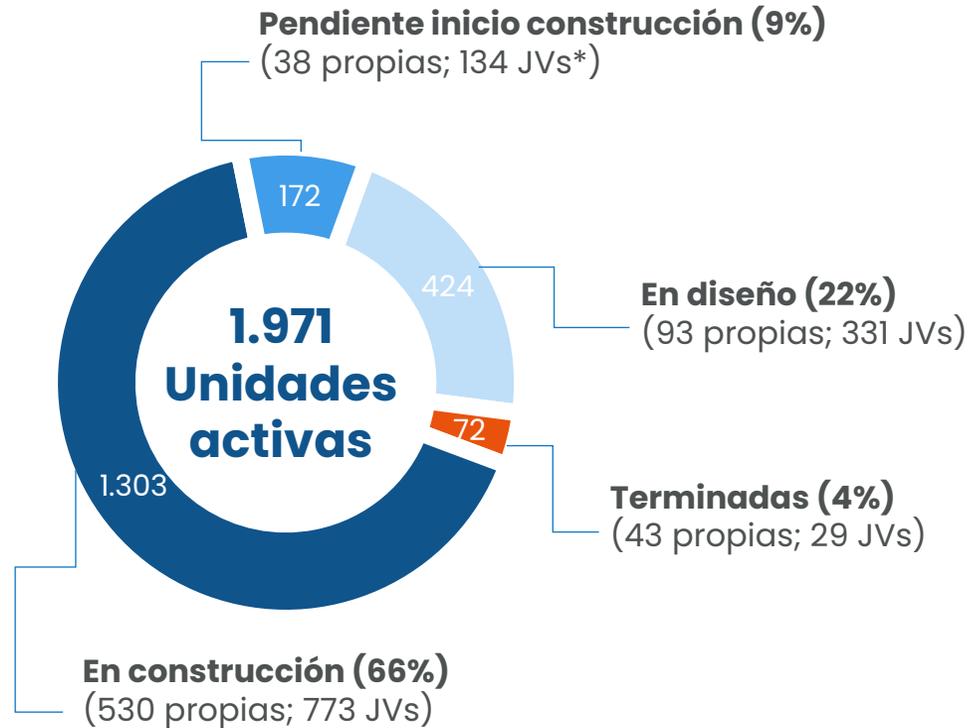


* PMV recoge la entrega en el trimestre de viviendas de promociones en Madrid con un mayor precio de venta.

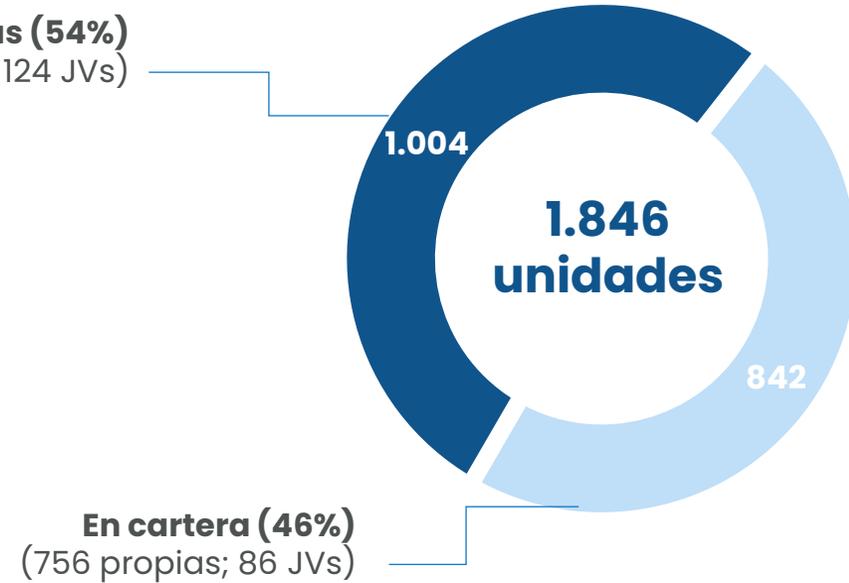
Cifra de negocio actividad promoción (M€ proporcional)



Banco de suelo residencial de 3.817 viviendas



Opcionadas (54%)
(880 propias; 124 JVs)



* Incluye 77 viviendas de una cuenta en participación

EN COMERCIALIZACIÓN: 1.547 unidades
(48,3% vendidas)

- ▶ Inicio de construcción en el 1T24 de 166 viviendas
- ▶ Previsto inicio de obra de 388 viviendas adicionales en 2024

Actividad residencial por geografía

📍 Andalucía

1.216 viviendas en construcción

172 viviendas pendiente inicio de construcción

424 en diseño

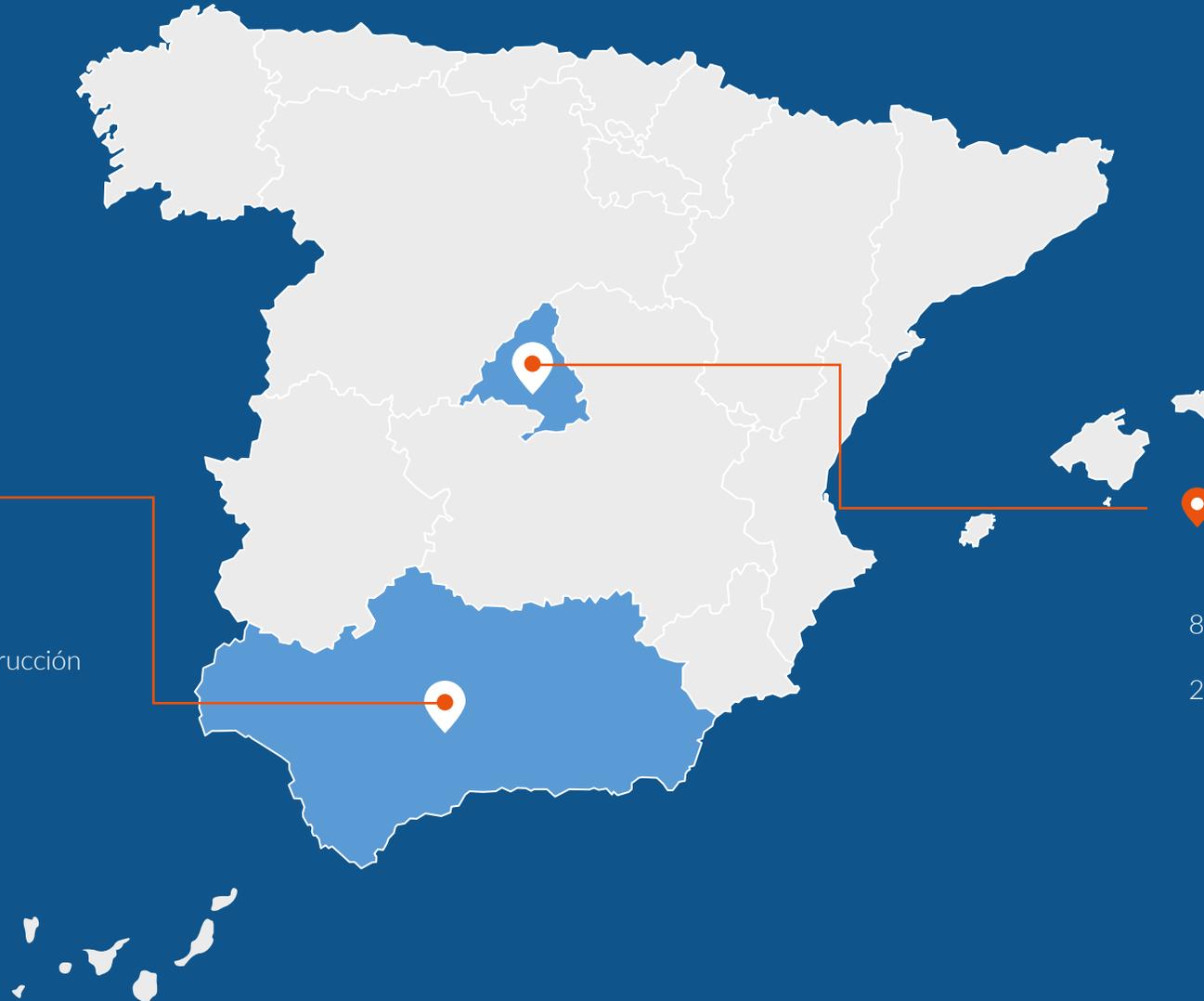
48 viviendas terminadas

1.846 en cartera y opcionadas

📍 Madrid

87 viviendas en construcción

24 viviendas terminadas



Cuenta de pérdidas y ganancias: Promoción residencial

M€ (proporcional)	31.03.24	31.03.23	Var %
Cifra de negocio promoción residencial	25,0	8,9	181,7%
Coste de las ventas	(20,2)	(6,9)	194,1%
Margen bruto	4,8	2,0	139,0%
% Margen bruto*	19,2%	22,6%	-3,4 p.p.
Margen neto	3,8	1,1	241,5%
% Margen neto	15,1%	12,4%	+2,6 p.p.
Ebitda ⁽¹⁾	3,7	0,9	304,9%
% Margen Ebitda ⁽¹⁾	15,0%	10,4%	+4,6 p.p.
Beneficio antes de impuestos	2,3	0,0	n.s.
Beneficio neto	1,7	0,0	n.s.

*El margen bruto está afectado en 100 p.b. por la entrega en el trimestre de una promoción de escaso margen (Santa Aurelia).

(1) Sin efecto de la revalorización de activos de DMS registrada en 2022 con motivo de la toma de control de esta sociedad. No hay entregas del 01.01.24 al 31.03.24 de estos activos (en el IT23 tenían un mayor coste en el consolidado por importe de 0,2 millones de euros).

Actividad promoción terciaria

Proyectos en curso

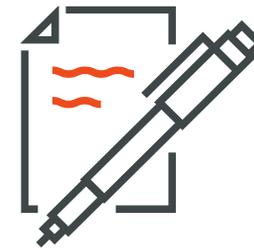
Cumpliendo el objetivo establecido para 2021-2025:

Crece en promoción terciaria-oficinas en Madrid y Málaga



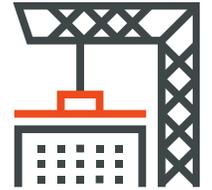
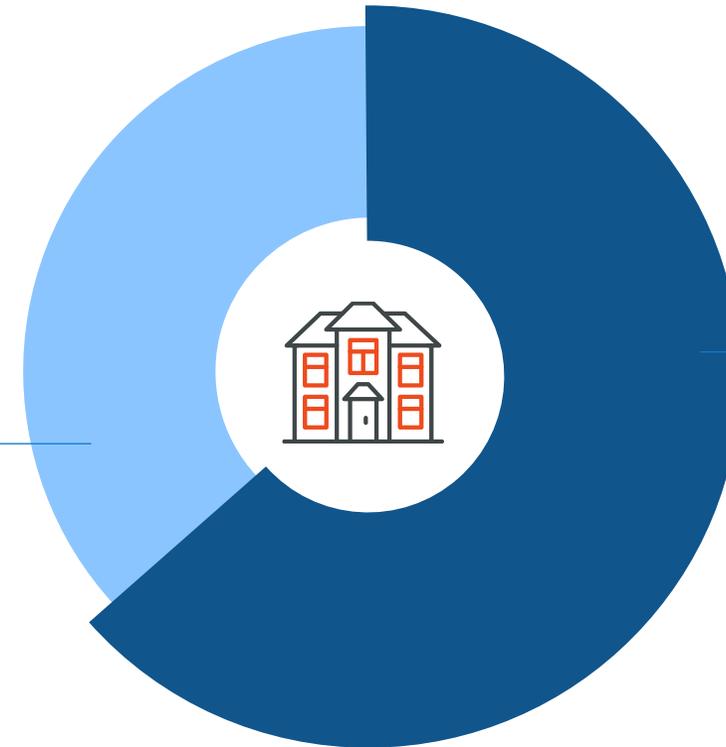
119.954 m²

Total



24.054 m²

En cartera



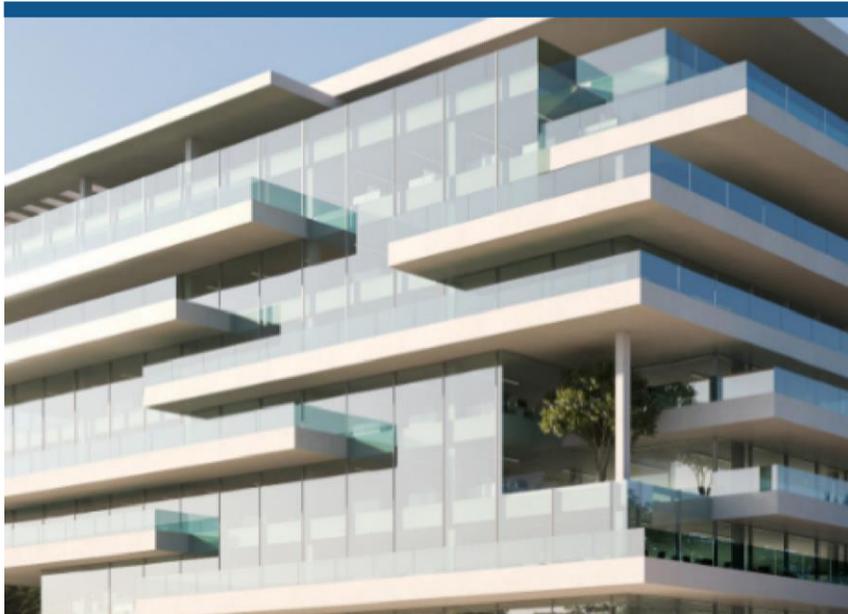
95.900m²
En desarrollo

Actividad promoción terciaria Proyectos en curso. Málaga



Edificio Ágora (Málaga capital)

9.500m² de oficinas
Inversión⁽¹⁾: **37m€**
En construcción desde 1T23
En comercialización



Edificio Noa (Málaga capital)

10.900m² de oficinas
Inversión⁽¹⁾: **37m€**
Obras iniciadas en el 1T24
En comercialización

(1) Inversión prevista

Actividad promoción terciaria Proyectos en curso. Madrid



Edificio Élever (Las Tablas- Madrid Nuevo Norte)

9.000m² de oficinas

Inversión⁽¹⁾: **39m€**

Obras iniciadas en el 4T23



Valdebebas

36.500m² terciarios

Inversión⁽¹⁾: **95m€**

En comercialización para diversos usos terciarios

(1) Inversión prevista

Actividad promoción terciaria Proyectos en curso. Sevilla

IDS Nervión

8.665m² de uso terciario
turístico.
Inversión prevista: **39m€**



Actividad promoción terciaria Proyectos en curso. Cádiz

Proyecto hotelero en Atlanterra (Tarifa)

30.000m² edificables
Inversión prevista: **85m€**



Actividad patrimonial

122.000 m² y 3.000 plazas de aparcamiento

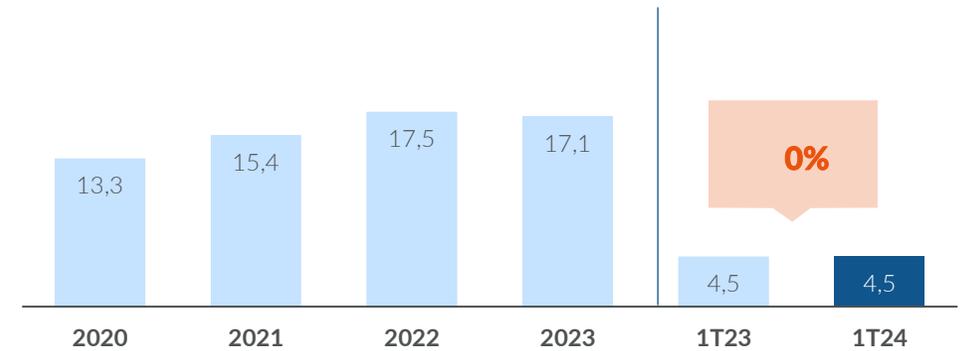
La renta anualizada* de los contratos en vigor a 31.03.24 se sitúa en 18,5 M€ vs 18,1 M€ en 4T23 motivada por las nuevas contrataciones y el incremento de precio de los arrendamientos.

*Calculada como 12 meses de ingresos por arrendamientos de contratos formalizados sin considerar la fecha de inicio del devengo de la renta



Insur Cartuja (Sevilla)

Cifra de negocio actividad patrimonial



0,4 M€ de venta de activos de 2 locales en el 1T24
(+11,9% vs valoración de CBRE)

Negocio Patrimonial

Actividad comercial

IT24 m ²	Nuevas				Release
	Contratados	contrataciones	Resoluciones	Renovaciones	spread
Oficinas	2.290	1.836	780	454	10,0%
Hoteles	-	-	-	-	-
Locales	1.562	563	424	999	9,3%
TOTAL	3.852	2.399	1.205	1.453	9,7%
Sevilla	3.549	2.096	937	1.453	9,7%
Madrid	-	-	-	-	-
Córdoba	-	-	-	-	-
Huelva	303	303	267	-	-
TOTAL	3.852	2.399	1.205	1.453	9,7%

- ▶ **Nuevas contrataciones en el IT** de 2.399 m² y resoluciones de contratos por una superficie 1.205 m².
- ▶ **La tasa de ocupación** se ha situado en el 88,7% +1,0 p.p. vs 4T23.



Cuenta de pérdidas y ganancias: Actividad patrimonial

M€ (proporcional)	31.03.24	31.03.23	Var %
Ingresos por arrendamiento	4,5	4,5	0,0%
Gastos de explotación	(0,7)	(0,7)	-2,2%
Rtdo por venta de inv. Inmob.	0,1	0,0	n.s.
Ebitda	3,6	3,5	4,0%
Ebitda ajustado*	3,5	3,5	0,5%
Margen ebitda ajustado	78,8%	78,4%	+0,3 p.p.
Resultado financiero **	0,7	(0,8)	n.s.
Beneficio antes de impuestos	3,4	1,6	106,4%
Beneficio neto (atrib. a la soc. dominante)	2,5	1,2	108,7%

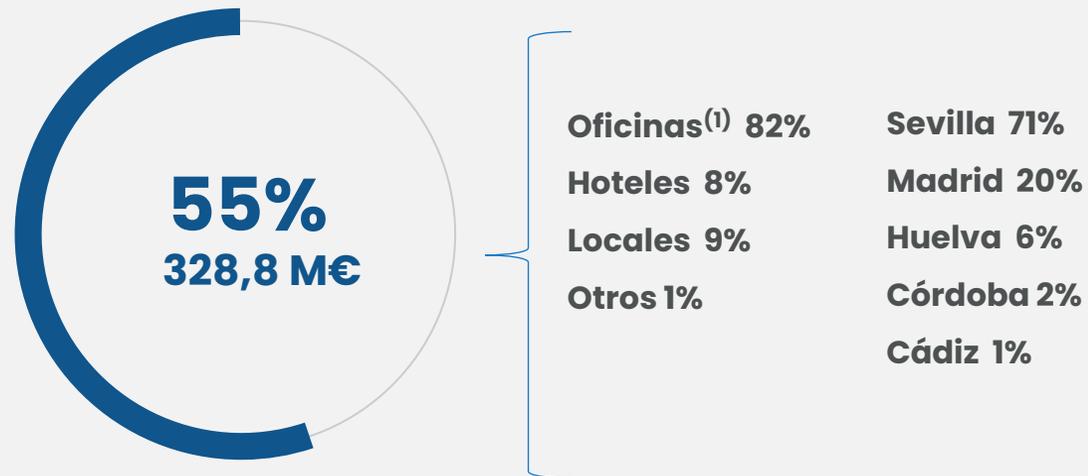
* El Ebitda ajustado no incluye los resultados de la venta de inversiones inmobiliarias por importe de 0,125 millones de euros.

** El resultado financiero incluye ingresos financieros por importe de 2,2 M€ por el impacto de la novación de las condiciones financieras de determinados préstamos en aplicación de la NIIF 9

- **Inversión en IT24 de 0,3 M€** destinados al mantenimiento y adecuación de edificios.

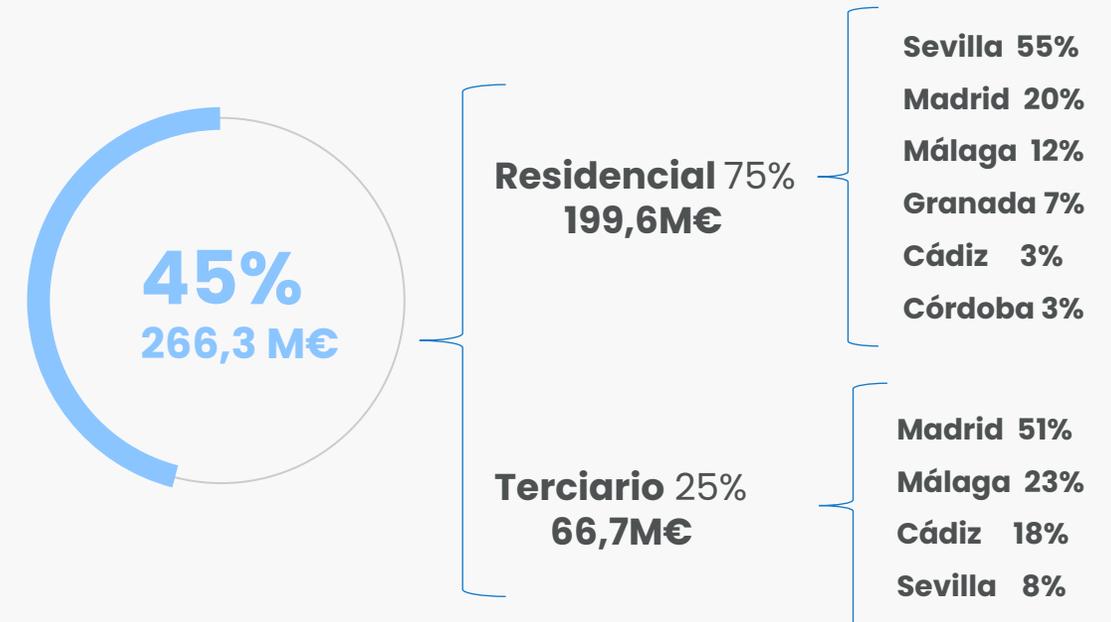
GAV

Magnitudes por método integración proporcional

Patrimonial**(0,0%)**

*Según valoración de CBRE a 31.12.23 corregida con bajas de entregas y adiciones a coste.

(1) Se incluyen los aparcamientos situados en los edificios de oficinas

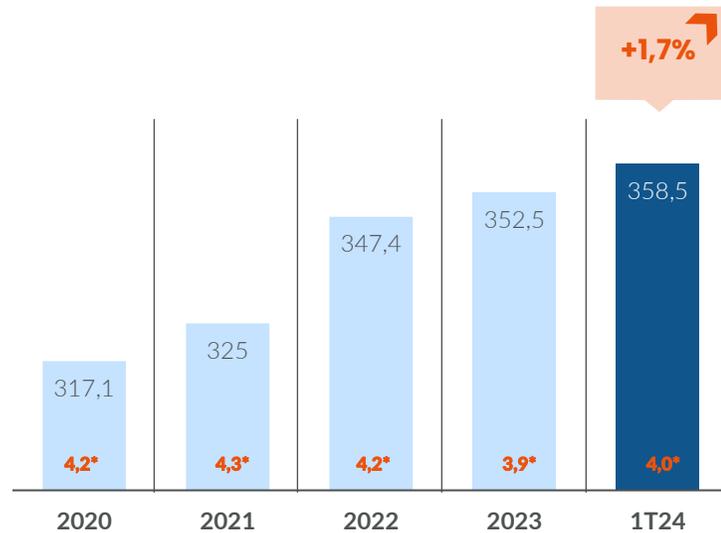
Total 595,1M€***+0,3% vs FY23****Promoción****(+0,8%)**

NAV, LTV y endeudamiento

Magnitudes por método integración proporcional

NAV Insur

M€



*M€ del NAV correspondientes a minoritarios

La DFN se ha reducido un 1,6% frente al cierre de 2023 y 24,7M€ frente a la cifra registrada en el 1T23, a pesar de haber aumentado las existencias un 2,8% en el 1T24 y-o-y.



NAV por acción

▶ 19,0€



Cotización 31.03.24

▶ 7,2€

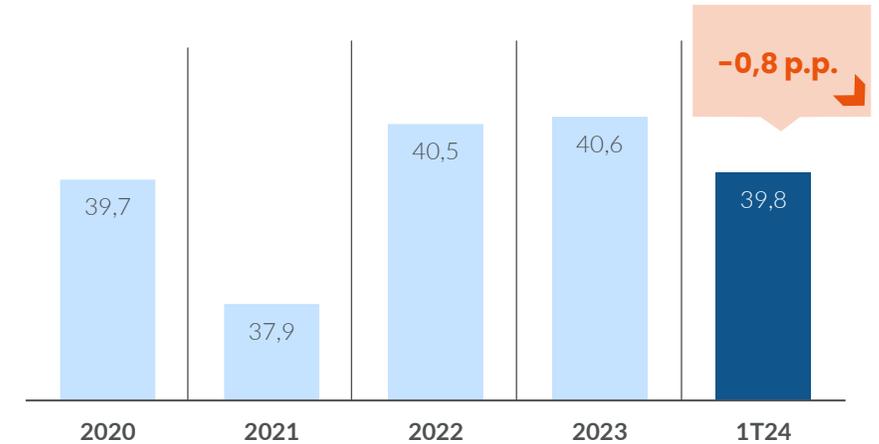


Descuento sobre NAV*

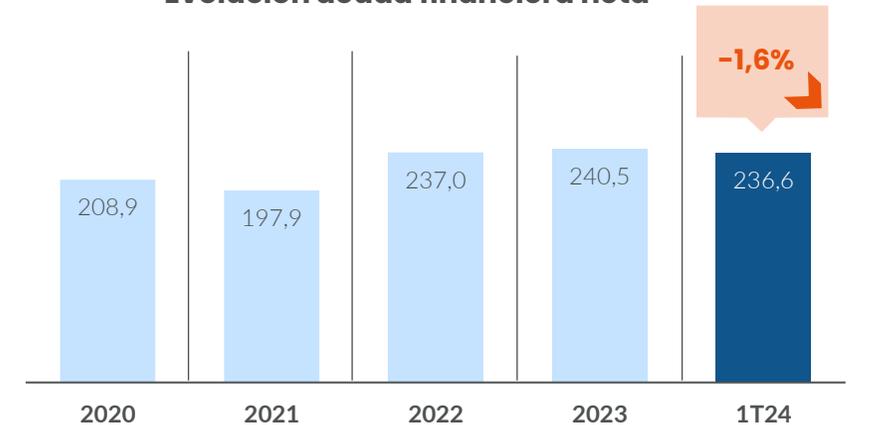
▶ 62,1%

* vs precio de la acción a cierre 31.03.24

Evolución LTV%



Evolución deuda financiera neta



Conciliación método participación y proporcional:

Cuenta de P&G consolidada (M€)

	IT24			IT23			Var %
	Participación	Ajustes	Proporcional	Participación	Ajustes	Proporcional	Proporcional
Cifra de negocio	24,3	11,8	36,1	15,5	0,8	16,3	121,3%
Promoción	4,4	20,5	25,0	3,4	5,5	8,9	181,7%
Arrendamientos	4,5	0,0	4,5	4,5	0,0	4,5	0,0%
Construcción	13,1	(7,6)	5,6	6,4	(4,3)	2,1	162,5%
Prestación de servicios	2,3	(1,2)	1,1	1,2	(0,4)	0,9	27,3%
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	0,9	(0,9)	0,0	0,5	(0,5)	(0,0)	n.s.
EBITDA*	5,5	0,9	6,4	3,4	0,2	3,6	78,6%
Resultado de la venta de inversiones inmobiliarias	0,1	-	0,1	0,0	-	0,0	n.s.
EBITDA ajustado	5,4	0,9	6,2	3,4	0,2	3,6	75,0%
Beneficio de explotación	4,4	0,9	5,3	1,7	0,2	1,9	178,2%
Resultado financiero	(0,1)	(0,6)	(0,7)	(1,6)	(0,1)	(1,7)	-60,3%
Resultado antes de impuestos	4,4	0,3	4,6	0,2	0,1	0,2	n.s.
Resultado después de impuestos	3,6	-	3,6	0,2	-	0,2	n.s.
Resultado atribuido a la sociedad dominante	3,6	-	3,6	0,2	-	0,2	n.s.
Resultado atribuido a intereses minoritarios	0,025	-	0,025	0,003	-	0,003	n.s.

*Con el fin de reflejar una imagen fiel de la rentabilidad del negocio de promoción, el EBITDA se ha ajustado en 0M€ (0,2M€ en IT23) por diferencia entre el valor razonable y el coste en Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. de las viviendas entregadas por esta sociedad en cada periodo.

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€

	31.03.24			31.12.23		
	Participación	Ajustes	Proporcional	Participación	Ajustes	Proporcional
Inversiones inmobiliarias	201,9	0,0	201,9	206,6	0,0	206,6
Inversiones en empresas asociadas	19,8	(19,8)	0,0	19,2	(19,2)	0,0
Existencias	127,8	103,1	230,9	115,0	109,7	224,6
Deudores y otras cuentas a cobrar	32,8	(7,3)	25,5	32,2	(5,6)	26,7
Otros activos	73,0	(35,8)	37,2	73,4	(39,5)	33,9
Tesorería restringida Bono MARF	7,7	0,0	7,7	7,7	(0,0)	7,7
Efectivo y otros medios líquidos	32,6	16,1	48,7	29,3	16,1	45,4
TOTAL ACTIVO	495,4	56,3	551,8	483,4	61,5	544,9
Patrimonio neto atribuido a la sociedad dominante	146,1	0,0	146,1	145,7	0,0	145,7
Intereses minoritarios	3,2	0,0	3,2	3,2	0,0	3,2
Deudas con entidades de crédito	218,4	32,3	250,7	217,8	38,5	256,3
Obligaciones y otros valores negociables	44,2	0,0	44,2	39,3	0,0	39,3
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	39,9	(0,5)	39,4	35,3	12,1	47,4
Otros pasivos	43,7	24,5	68,2	42,1	10,9	53,0
TOTAL PASIVO y PATRIMONIO NETO	495,4	56,3	551,8	483,4	61,5	544,9

Principales ajustes:

a) 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.

b) 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.

c) 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.

d) 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. Incluye los anticipos de clientes.



María Ferrer

Responsable de Relación con Inversores
accionistas@grupoinsur.com