



# Presentación Resultados 1S2021

29 Julio 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 1S 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 1S 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, en 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 1S 2021. Hitos del periodo

Magnitudes por método integración proporcional

M€= Millón Euros  
Var % y-o-y



Deuda Financiera Neta **224,5 M€** +7,5% vs. FY20

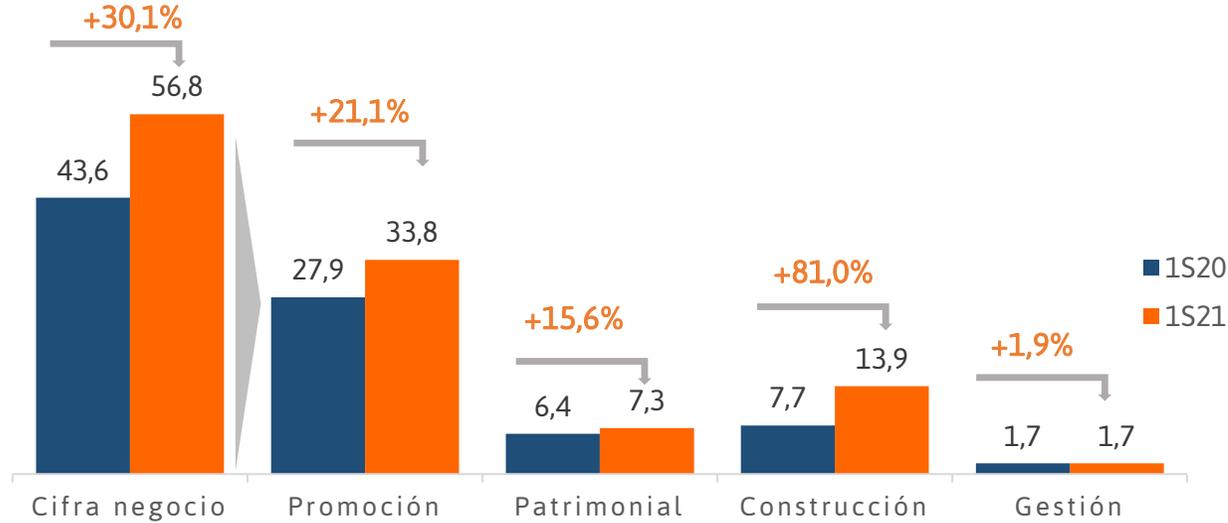
- **Elevado volumen de entregas.** En el primer semestre de 2021 se han entregado inmuebles en la actividad de promoción por valor de 44,1 M€ (33,8 M€ ajustado por el porcentaje de participación).
- **Excelente desempeño comercial.** El importe global de preventas formalizadas en el 1S 2021 asciende a 86,4 M€ (50,7 M€ ajustado por el porcentaje de participación del Grupo), un 93,3% superior al registrado en el 1S20 y un +79,3% vs 1S19.
- **Buen comportamiento de la actividad patrimonial.** La cifra de negocio se ha incrementado un 15,6% frente al mismo período del año anterior y se han alquilado nuevas superficies por 6.125,9 m².
- Gran **esfuerzo inversor** en la actividad patrimonial. **Capex de 6,8 M€ durante el 1S21** para la reconversión y remodelación de nuestros edificios destinados a arrendamiento.
- **Inversión total en suelo en el 1S21 de 30,5 M€** (18,6 M€ ajustado por nuestro porcentaje de participación).
- **Inversión en suelo terciario en Málaga (Proyecto Ágora) de 8,9 M€** (4,5 M€ ajustado por el porcentaje de participación).
- 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 1S 2021. Resumen ejecutivo

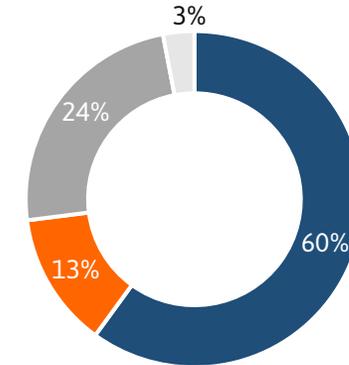
M€

Todas las magnitudes por método integración proporcional

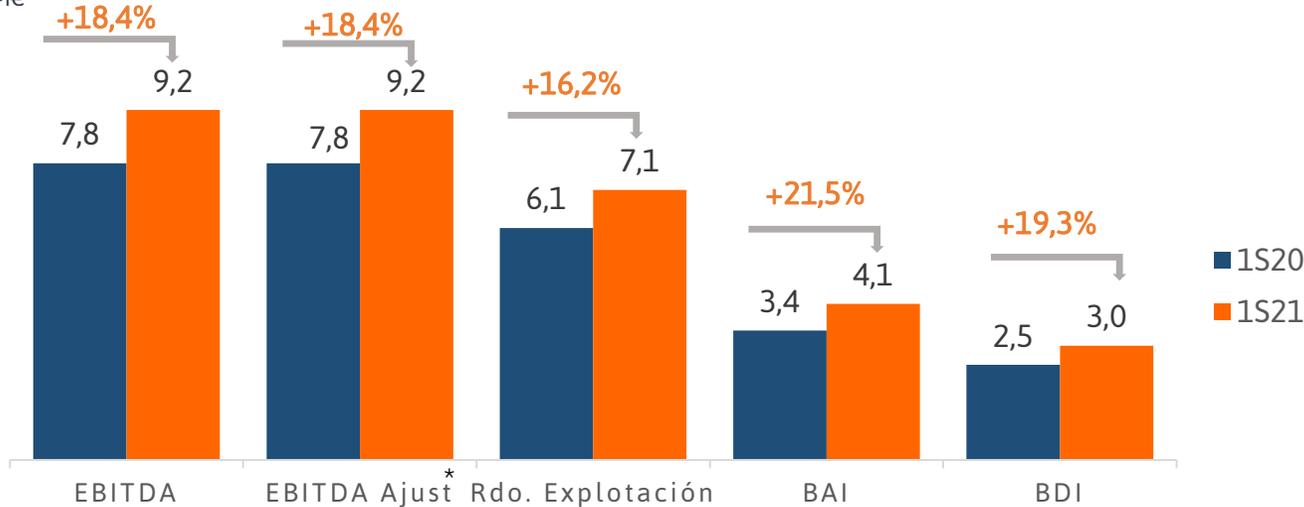


## CIFRA DE NEGOCIO POR ACTIVIDAD

■ Promoción ■ Patrimonial ■ Construcción ■ Gestión



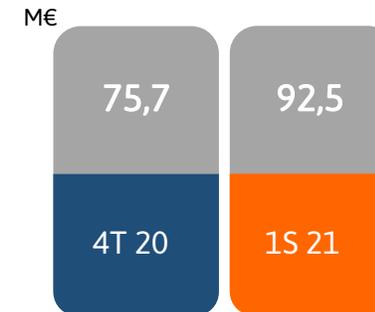
M€



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

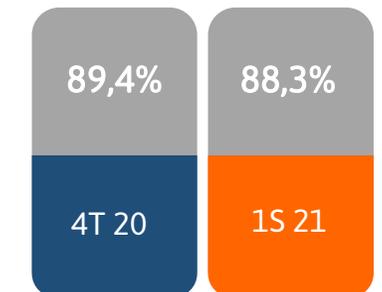
## PREVENTAS ACUMULADAS

Promociones propias + JV en % participación



+22,2%

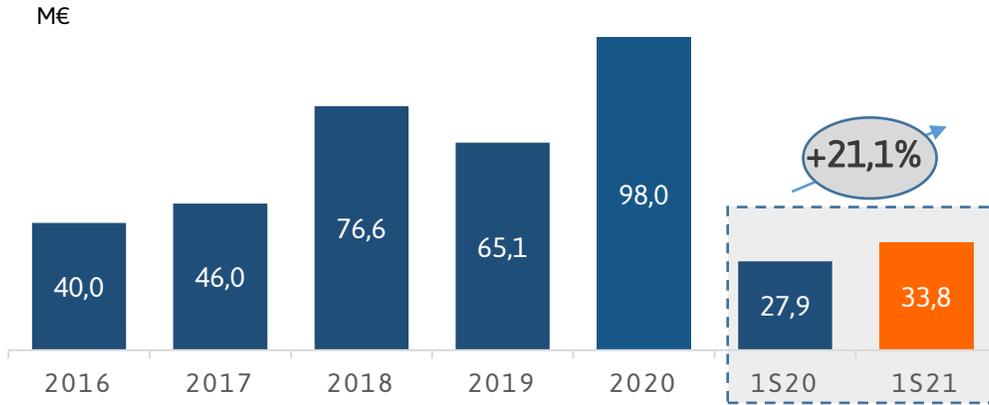
## TASA OCUPACIÓN



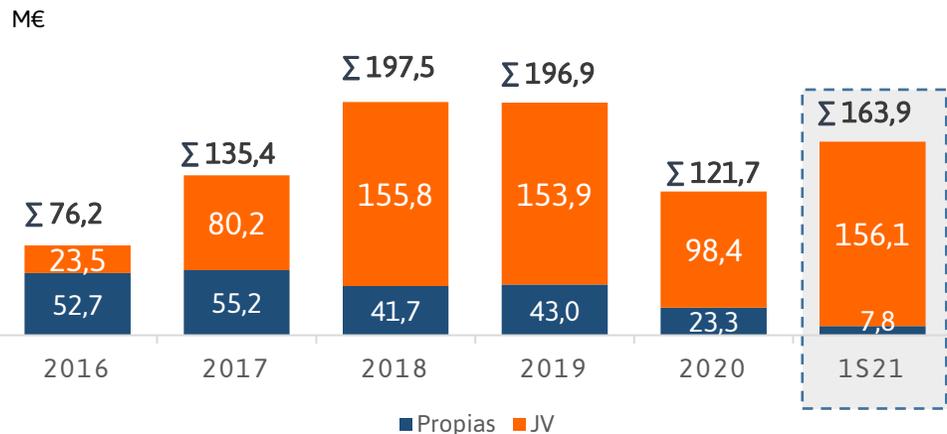
-1,1 p.p.

# Negocio promoción

Cifra negocio actividad promoción\*



Preventas promoción inmobiliaria\*\*



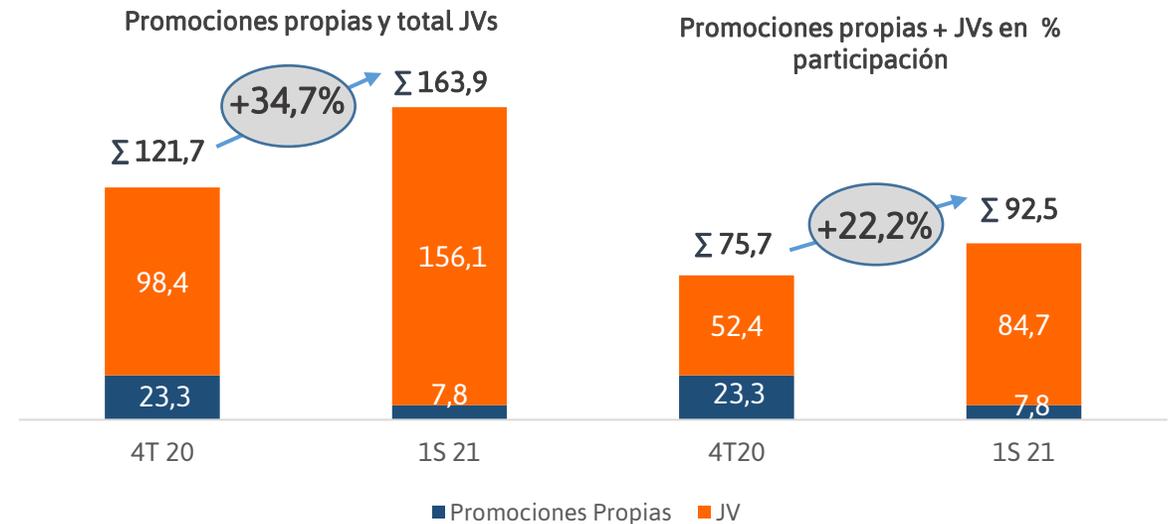
■ Propias ■ JV

\* Método proporcional

\*\* Promociones propias y total JVs

- En 1S 21 se han entregado en total 182 viviendas, número muy superior a las 140 viviendas y 2 locales de negocio entregados en el 1S 20.
- El Grupo tiene actualmente 2.523 viviendas en desarrollo, de las cuales 757 están ya en construcción, 91 terminadas y 600 vendidas.
- Las preventas totales realizadas en 1S 21 ascienden a 86,4 M€, (50,7 M€ en proporcional), +93,3% frente al 1S20 y que reflejan el buen desempeño comercial del semestre.
- Grupo Insur cuenta en la actualidad con preventas acumuladas por importe de 163,9M€ (92,5 M€ ajustado) vs 121,7 M€ (75,7 M€ ajustado) en el 4T20, +34,7%.
- Al cierre del 1S 21 el Grupo mantenía inmuebles terminados en condiciones de ser entregados por importe de 34,9 M€ (28,1 M€ en proporcional).
- Igualmente, el Grupo cuenta con preventas por importe de 58,7 M€ (33,2 M€ ajustado) cuya entrega está prevista en la segunda mitad del ejercicio.

Desglose preventas promoción inmobiliaria



# Negocio de promoción

## Promociones en Desarrollo

En total 2.523 viviendas en desarrollo

- 91 viviendas terminadas, de las cuales 17 están pendientes de entrega y 74 pendientes de venta.
- 39 promociones en desarrollo (24 en Andalucía Occidental, 5 en Costa del Sol, 7 en Madrid, 1 en Cáceres y 2 en Granada) con un total de 2.432 viviendas:
  - 196 viviendas en desarrollo de forma directa por Insur con edificabilidad de 24.553 m<sup>2</sup>.
  - 2.236\* viviendas en desarrollo a través de JVs (participadas al 50% y 70% por Insur) con una edificabilidad de 273.500 m<sup>2</sup>.\*
- Una promoción terciaria – oficina de 9.500 m<sup>2</sup> en Málaga capital (Proyecto Ágora).

## Cartera de Suelos

2.113 viviendas y 38.238 m<sup>2</sup> edificables terciarios

- 87.706 m<sup>2</sup> edificables para 816 viviendas.
- 30.000 m<sup>2</sup> edificables de uso hotelero.
- 8.238 m<sup>2</sup> edificables de uso terciario.
- Opciones de compra a largo plazo sobre 8 parcelas con una edificabilidad de 150.011 m<sup>2</sup> (1.297 viviendas).

Promociones en Desarrollo



Cartera de Suelos

**EN TOTAL  
4.636 VIVIENDAS**

\* Incluye 327 viviendas opcionadas con 35.139 m<sup>2</sup> de edificabilidad

# Promociones terminadas

Datos actualizados 30 junio 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 7ª fase	Castilleja de la Cuesta (Sevilla)	34	33	1	
Antonio Mairena	Castilleja de la Cuesta (Sevilla)	32	31	1	1
Conde de Zamora	Córdoba	81	75	6	4
Plaza del Teatro	Málaga	57	51	6	1
Altos del Retiro	Churriana (Málaga)	35	35	0	1
Residencial 75 Aniversario	Sevilla	48	33	15	1
		<b>287</b>	<b>258 (90%)</b>	<b>29</b>	<b>8</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	100	2	
Alminar	Marbella (Málaga)	44	31	13	
Boadilla Garden	Boadilla del Monte (Madrid)	74	71	3	
Santa Ana III	Dos Hermanas (Sevilla)	35	35	0	2
Selecta Hermes	Dos Hermanas (Sevilla)	116	114	2	7
Elements Fase I	Marbella (Málaga)	52	27	25	
		<b>423</b>	<b>378 (89%)</b>	<b>45</b>	<b>9</b>
<b>TOTAL</b>		<b>710</b>	<b>636 (90%)</b>	<b>74</b>	<b>17</b>

# Promociones en construcción

Datos actualizados 30 junio 2021

## Promociones en JV

Promoción	Localización	Nº viviendas	Volumen ventas (M€)	Previsión entrega	Uds. Comercializadas
Selecta Salobreña Fase 1	Salobreña (Granada)	55	9,8	2021	50
Selecta Salobreña Fase 2	Salobreña (Granada)	55	9,8	2022	33
Selecta Ares I	Dos Hermanas (Sevilla)	76	17,8	2021	75
Mirador del Olivar	Valdemoro (Madrid)	53	13,7	2021	53
Pineda Parque II	Sevilla	80	26,8	2021/2022	42
Selecta Extremadura Cáceres	Cáceres	80	19,4	2022	66
Selecta Mykonos	Dos Hermanas (Sevilla)	24	9,2	2022	21
Selecta Apolo 1ªf	Dos Hermanas (Sevilla)	37	8,1	2022	28
Selecta Apolo 2ªf	Dos Hermanas (Sevilla)	33	7,5	2022	21
Selecta Apolo 3ªf	Dos Hermanas (Sevilla)	38	8,1	2022	13
Terrazas de Santa Rosa I a	Córdoba	46	10,7	2022	26
Terrazas de Santa Rosa I b	Córdoba	46	10,7	2022	13
Monte de la Villa Unique I	Villaviciosa de Odón (Madrid)	22	12,2	2022	12
Monte de la Villa Unique II	Villaviciosa de Odón (Madrid)	36	20,8	2022	18
Selecta Ares II	Dos Hermanas (Sevilla)	76	18,9	2022	63
		<b>757</b>	<b>203,4</b>		<b>534 (71%)</b>

## Promociones propias

Promoción	Localización	Nº viviendas	Previsión inicio construcción	Uds. Comercializadas
Santa Aurelia 1ªf*	Sevilla	52	2021	23
Santa Aurelia 2ªf*	Sevilla	52	2021	9
Ares III	Dos Hermanas (Sevilla)	92	2021	
		<b>196</b>		<b>32</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	
Jardines del Olivar I*	Valdemoro (Madrid)	36	2021	2
Jardines del Olivar II	Valdemoro (Madrid)	36	2021	
QuintEssence I*	Marbella (Málaga)	24	2022	
QuintEssence II	Marbella (Málaga)	56	2022	
Elements Fase II*	Marbella (Málaga)	66	2022	3
Monte de la Villa Exclusive*	Villaviciosa de Odón (Madrid)	32	2022	3
Terrazas de Santa Rosa II	Córdoba	95	2022	
BC-10 1ªf**	Dos Hermanas (Sevilla)	215	2022	
BC-10 2ªf**	Dos Hermanas (Sevilla)	112	2022	
Parque Aljarafe I	Tomares (Sevilla)	100	2022	
Parque Aljarafe II	Tomares (Sevilla)	100	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>1.479</b>		<b>17</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1.675</b>		<b>49</b>

# Parque Aljarafe: desarrollo inmobiliario en Tomares (Sevilla)

- **Nuevo desarrollo inmobiliario en Tomares (Sevilla)** que se convertirá en referente para clientes que busquen tranquilidad y comodidad, diseño y eficiencia.
- Dotación urbana singular y sostenible que da continuidad a otros desarrollos anteriores en esta localidad (Hacienda La Cartuja, con más de 600 viviendas ya entregadas).
- **Ubicado en el Sector SUS-1 de Tomares, municipio prime**, con una elevada renta per cápita, que cuenta con un mercado de constante demanda residencial en el ámbito metropolitano.
- Entorno donde prima la **naturaleza autóctona, la alta dotación de zonas comerciales, servicios y equipamientos públicos**, que se proyectan con una configuración aterrazada que potencia sus inmejorables vistas a la capital hispalense y los espacios verdes en los que se integran las promociones.
- **54.133 m<sup>2</sup> de residencial, 17.430 m<sup>2</sup> de terciario y 3.375 m<sup>2</sup> de comercial** en planta baja.
- **464 viviendas plurifamiliares** en altura dotadas con amplias zonas de ocio comunitarias y comerciales integradas en un desarrollo con zonas educativas, deportivas y de ocio.
- **Primera fase de 200 viviendas** diseñada por el estudio de arquitectura Eddea



- **Lanzamiento comercial 4T21. Inicio obras de construcción 1S2022.**
- **Inversión total prevista 93 M€**
- **Proyecto promovido por IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A. (JV constituida al 50% con inversores privados).**
- **Generación de 2.400 puestos de trabajo.**

# Jardines del Olivar: nuevo proyecto en Valdemoro (Madrid)



- Nueva promoción en Valdemoro (Madrid) dirigida a **satisfacer la demanda ya contrastada en la promoción Mirador del Olivar (53 viviendas)**, que ha supuesto un **éxito comercial** y cuya entrega está prevista para 4T2021.
- **Situada en El Restón**, a escasos 300 metros de Mirador del Olivar.
- **11.232 m2 para 72 viviendas unifamiliares** de dos plantas con posibilidad de diseño personalizado.
- **Urbanización cerrada con control de acceso y más de 2.000 m<sup>2</sup> de zonas comunes** con piscina salina de adultos e infantil, pádel y zona de juegos.
- Promoción con **Plan Flexible Insur**.
- En comercialización con las **primeras unidades ya vendidas**. Inicio obras construcción 4T21.
- **Inversión prevista 20,0 M€**.
- Promoción desarrollada por **IDS Montevilla Residencial S.A. (JV al 70%)**.

# Ares III: nuevo proyecto en Dos Hermanas (Sevilla)



- Nueva promoción en Entrenúcleos (Dos Hermanas, Sevilla) dirigida a satisfacer la demanda ya contrastada en las promociones Ares I y Ares II que han supuesto un éxito comercial y cuya entrega está prevista para 4T2020 y 2021
- 12.259 m2 para 92 viviendas unifamiliares de dos plantas con porche y jardín privado.
- Urbanización que contará con zonas comunes, piscinas, jardines y salón social.
- Actualmente en comercialización.
- Inicio obras construcción 1T22
- Entrega prevista 1T24
- Inversión prevista 20,0 M€
- Promoción desarrollada por Insur Promoción Integral, S.L.U. (100% Inmobiliaria del Sur).

# Patrimonial

- Durante el 1S 21 se han **comercializado nuevas superficies** por un total de 6.125,9 m<sup>2</sup> y se han producido resoluciones de contratos con una superficie de 6.890 m<sup>2</sup>
- **La tasa de ocupación se eleva al 88,3%**, -1,1 p.p. vs la tasa a cierre de 2020, si bien, se ha incrementado +2,4 p.p. frente a la cifra registrada a cierre del 1T. 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 junio de 2021 **asciende a 17,2 M€** vs 17,7M€ en 4T20.
- **Gran esfuerzo inversor en la actividad patrimonial.** Capex de **6,8 M€** para la reforma y adecuación de edificios.

GAV del patrimonio dedicado a arrendamiento y activos para uso propio de **367,3 M€** (valoración a 30/06/21 estimada a partir de valores de CBRE al 31/12/20 más adiciones a coste).

**Cartera de 134.578 m<sup>2</sup> de oficinas y locales comerciales y más de 3.000 plazas de aparcamiento**

Cifra negocio actividad patrimonial



Comercialización



# Ágora: nuevo proyecto terciario en Málaga



- Proyecto promovido por **IDS Pacífico Patrimonial, S.A.** , sociedad participada al 50% entre Grupo Insur y un inversor privado. **Inicio previsto obras en 2022.**
- Inmejorable **ubicación**, Paseo Marítimo de Poniente de Málaga, rodeado de servicios y buenas comunicaciones.
- Construcción singular con **9.500 m<sup>2</sup>** de oficinas y espacios modulares con terrazas panorámicas con vistas al Mediterráneo.
- Planta baja destinada a una plaza de uso público abierta al paseo marítimo y rodeada de zonas verdes y 6 plantas de oficinas. **Aparcamiento subterráneo**, con 180 plazas y puntos de recarga eléctrica.
- **Edificio inteligente** de fachada bioclimática y amplios jardines, digitalmente capaz de satisfacer las demandas tecnológicas de los inquilinos (**Wired Score**).
- Energéticamente eficiente (certificación **Breeam Very Well**) y saludable (certificación **Well Oro**).
- **Inversión prevista 29 millones de euros. Inversión realizada en suelo de 8,9 M€** (4,5 M€ ajustado por el porcentaje de participación).
- Generación de 300 puestos de trabajo directos e indirectos.

# Construcción y gestión

INGRESOS DE CONSTRUCCIÓN: 13,9 M€ (+81,0% y-o-y)

INGRESOS DE GESTIÓN: 1,7 M€ (+1,9% y-o-y)

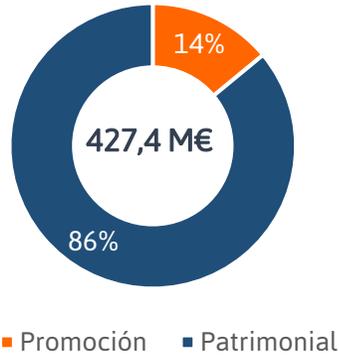
## Principales proyectos gestionados actualmente

DESARROLLOS METROPOLITANOS DEL SUR, S.L.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Selecta Entrenúcleos (Sevilla), 2.421 viviendas</li> <li>Selecta Salobreña (Granada), 110 viviendas</li> <li>Selecta Cáceres (Cáceres), 80 viviendas</li> <li>Selecta Avenida Jerez (Sevilla), 44 viviendas</li> </ul>	<p><b>LPO (116 VIVIENDAS):</b> Selecta Hermes: 116 viviendas (107 ya entregadas)</p> <p><b>EN CONSTRUCCIÓN (474 VIVIENDAS):</b> Selecta Ares I: 76 viviendas 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</p>
IDS RESIDENCIAL LOS MONTEROS, S.A.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Los Monteros (Marbella), 276 viviendas</li> </ul>	<p><b>LPO (52 VIVIENDAS):</b> Elements I: 52 viviendas (27 ya entregadas)</p>
IDS PALMERA RESIDENCIAL, S.A.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pineda Parque (Sevilla), 80 viviendas</li> </ul>	<p><b>EN CONSTRUCCIÓN (80 VIVIENDAS):</b> 2ª FASE: Bloques 4 y 5: 80 viviendas</p>
IDS BOADILLA GARDEN RESIDENCIAL, S.A.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Boadilla Essences (Boadilla del Monte, Madrid), 16 viviendas</li> </ul>	<p><b>Inicio construcción en 2021</b></p>
IDS MEDINA AZAHARA RESIDENCIAL, S.A.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Terrazas de Santa Rosa (Córdoba), 187 viviendas</li> </ul>	<p><b>EN CONSTRUCCIÓN (92 VIVIENDAS)</b> Terrazas Sta Rosa Fase I a (46 viviendas) Terrazas Sta Rosa Fase I b (46 viviendas)</p>
IDS MONTEVILLA RESIDENCIAL, S.A.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Monte de la Villa (Villaviciosa de Odón, Madrid), 58 viviendas</li> <li>Jardines del Olivar (Valdemoro, Madrid), 72 viviendas</li> </ul>	<p><b>EN CONSTRUCCIÓN (58 VIVIENDAS)</b> Monte de la Villa Unique I (22 viviendas) Monte de la Villa Unique II (36 viviendas)</p>
HACIENDA LA CARTUJA, S.L.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Monte de la Villa (Villaviciosa de Odón, Madrid), 32 viviendas</li> <li>Mirador del Olivar (Valdemoro), 53 viviendas</li> </ul>	<p><b>EN CONSTRUCCIÓN (53 VIVIENDAS)</b> Mirador del Olivar: 53 viviendas</p>
IDS PARQUE ALJARAFE RESIDENCIAL, S.A.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tomares (Sevilla), 464 viviendas</li> </ul>	<p><b>Inicio construcción a partir de 2022</b></p>
IDS PACÍFICO PATRIMONIAL, S.A.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Málaga, 9.500 m² de oficinas</li> </ul>	<p><b>Inicio construcción en 2022</b></p>

LPO: Licencia Primera Ocupación obtenida

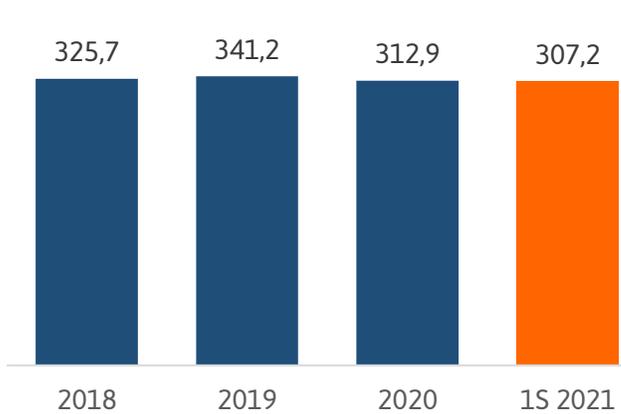
# GAV, NAV, LTV y endeudamiento

GAV INSUR\*

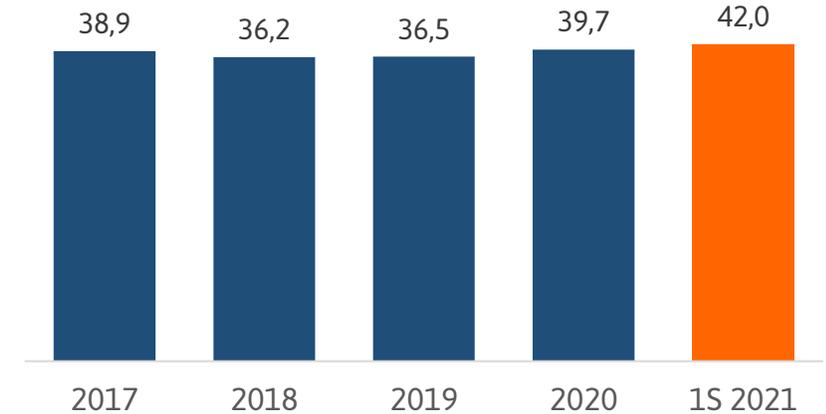


\* A 30/06/21 valoración estimada a partir de valores de CBRE al 31/12/20 corregida con bajas por entregas y adiciones a coste.

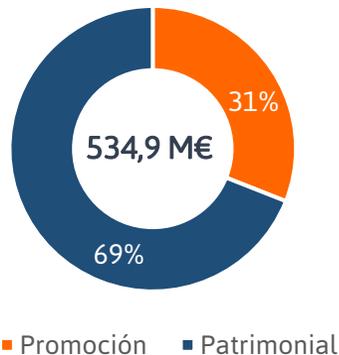
NAV INSUR\*\*



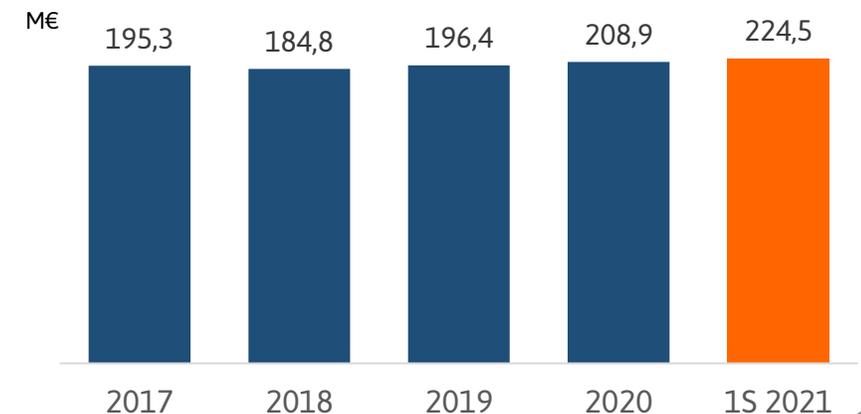
Evolución LTV %\*\*



GAV INSUR\*\*



Evolución deuda financiera neta\*\*



La evolución de la DFN viene explicada por las importantes inversiones realizadas en el 1S21 en Capex (6,8 M€) y en la compra de solares (18,6 M€)

\*\*En método integración proporcional

# Evolución en bolsa

## Evolución cotización 1S 2021

En el 1S 21 la cotización de la acción de Insur (ISUR) cayó un 4,9%. En ese mismo periodo, el Ibex 35 creció un 9,3% y el Ibex Small Caps consiguió subir un 8,8%.

El precio de la acción cerró a 7,72 € lo que implica una capitalización de 144,1 M€\* a 30 de junio de 2021.



\* Incluyendo las acciones admitidas a cotización el 7 de julio, tras la ampliación de capital.

Capitalización Junio 2021*	NAV Junio 2021	Descuento vs NAV*
144,1 M€	307,2 M€	53%

# Conciliación método participación y proporcional

Cuenta P&G consolidada M€		1S2021			1S2020		
		Método de participación	Ajustes	Método proporcional	Método de participación	Ajustes	Método proporcional
<b>a</b>	Cifra de negocio	55,1	1,7	56,8	35,4	7,9	43,3
	Promoción	23,5	10,3	33,8	12,4	15,6	27,9
	Arrendamientos	7,3	0,1	7,3	6,3	0,1	6,4
<b>b</b>	Construcción	22,2	(8,3)	13,9	15,0	(7,4)	7,7
	Gestión y comercialización	2,1	(0,3)	1,7	1,7	(0,4)	1,3
	Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	0,6	(0,6)	(0,0)	2,0	(2,0)	(0,0)
<b>c</b>	EBITDA	8,8	0,4	9,2	6,8	1,0	7,8
	Resultado de la venta de inversiones inmobiliarias	-	-	-	-	-	-
	EBITDA ajustado	8,8	0,4	9,2	6,8	1,0	7,8
	Beneficio de explotación	6,7	0,4	7,1	5,2	1,0	6,1
	Resultado financiero	(2,8)	(0,2)	(3,0)	(2,4)	(0,3)	(2,7)
	Resultado antes de impuestos	3,9	0,2	4,1	2,7	0,7	3,4
	Resultado atribuido a la sociedad dominante	3,0	-	3,0	2,5	0,0	2,5
	Resultado atribuido a intereses minoritarios	0,036	-	0,036	-	-	-

## 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€

	30.06.21			31.12.20		
	Método de participación	Ajustes	Método proporcional	Método de participación	Ajustes	Método proporcional
Inversiones inmobiliarias	223,1	0,1	223,2	216,0	0,1	216,1
a Inversiones en empresas asociadas	40,0	(38,7)	1,2	38,4	(37,2)	1,2
b Existencias	58,0	91,2	149,2	72,6	72,0	144,6
Deudores y otras cuentas a cobrar	18,5	(2,7)	15,9	17,8	(3,8)	14,0
Otros activos	55,8	(5,8)	50,0	44,5	(6,2)	38,3
Efectivo y otros medios líquidos	36,0	10,2	46,1	44,4	11,5	55,9
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>431,4</b>	<b>54,2</b>	<b>485,6</b>	<b>433,7</b>	<b>36,3</b>	<b>470,0</b>
Patrimonio neto	122,0	-	122,0	122,3	-	122,3
Intereses minoritarios	3,2	-	3,2	3,2	-	3,2
c Deudas con entidades de crédito	234,7	24,0	258,7	239,0	20,2	259,2
Obligaciones y otros valores negociables	11,9	-	11,9	5,6	-	5,6
d Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32,7	5,8	38,5	29,6	(0,8)	28,7
Otros pasivos	26,8	24,4	51,2	34,0	17,0	51,0
<b>TOTAL PASIVO y PATRIMONIO NETO</b>	<b>431,4</b>	<b>54,2</b>	<b>485,6</b>	<b>433,7</b>	<b>36,3</b>	<b>470,0</b>

### 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



**María Ferrer**

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