



Presentación Resultados 1T2021

30 Abril 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 1T 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 1T 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 1T2021. Hitos del periodo

Magnitudes por método integración proporcional

M€= Millón Euros



● Cifra negocio Promoción	23,6 M€	+86,9%
● Cifra negocio Patrimonial	3,7 M€	+10,0%
● Cifra negocio Construcción	7,1 M€	+76,7%
● Cifra negocio Gestión	0,7 M€	+23,7%
● Deuda Financiera Neta	203,7 M€	-2,5%

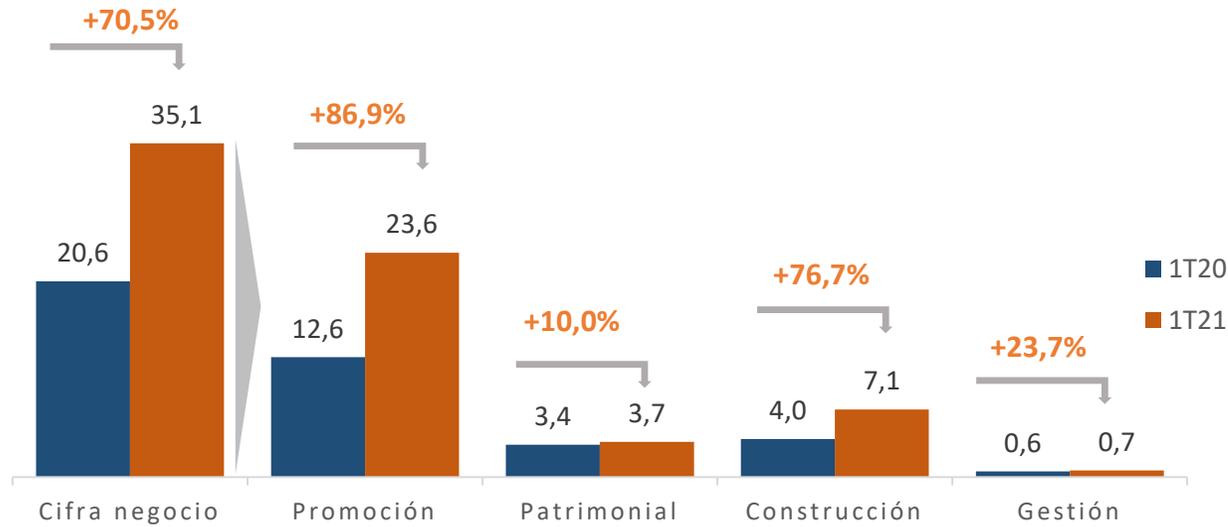
- **Elevado volumen de entregas;** en 1T 2021 se han entregado inmuebles en la actividad de promoción por valor de 29,8 M€ (23,6 M€ ajustado por el porcentaje de participación).
- Gran **desempeño comercial** a pesar de la situación extraordinaria y sin precedentes provocada por la pandemia. El importe global de preventas realizadas en el 1T 2021 asciende a 45,4 M€ (27,5 M€ ajustado por el porcentaje de participación). A cierre del trimestre el nivel de preventas era de 137,2 M€ (79,6 M€ ajustado por el porcentaje de participación), lo que visibiliza la capacidad de generar resultados en los próximos ejercicios.
- **Buen desempeño de la actividad patrimonial,** cuyos ingresos se han incrementado un 10,0%.
- Gran **esfuerzo inversor** en la actividad patrimonial; continuando con importantes CAPEX para la reconversión y remodelación de nuestros edificios destinados a arrendamiento.
- 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 1T 2021. Resumen ejecutivo

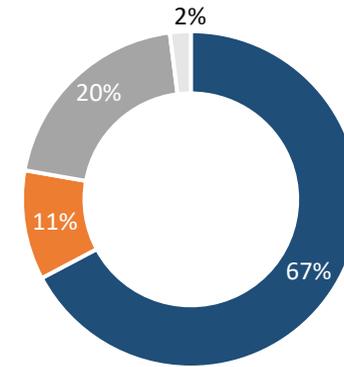
M€

Todas las magnitudes por método integración proporcional

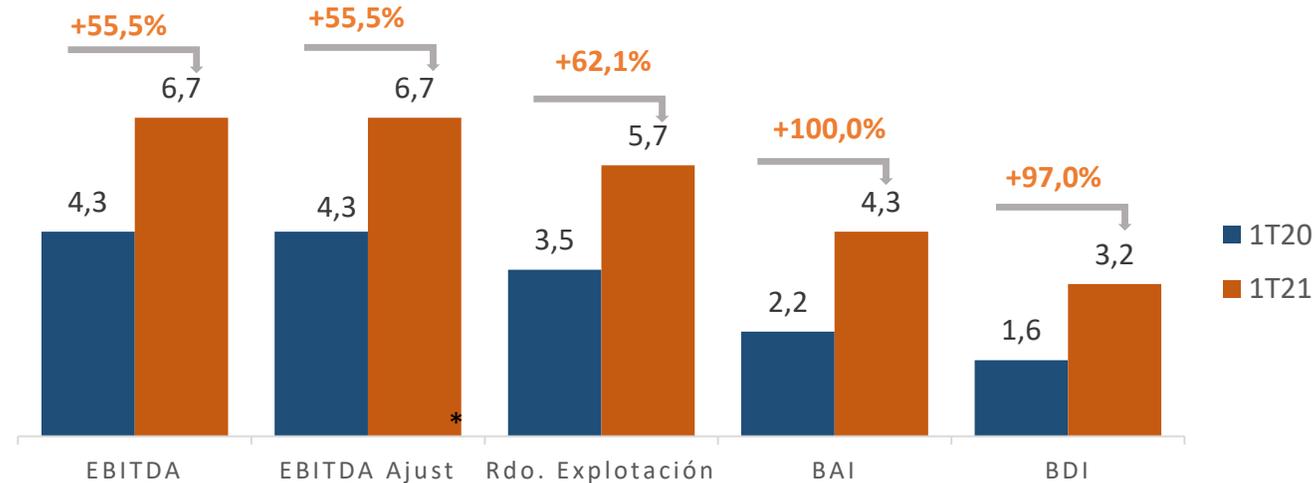


CIFRA DE NEGOCIO POR ACTIVIDAD

■ Promoción ■ Patrimonial ■ Construcción ■ Gestión



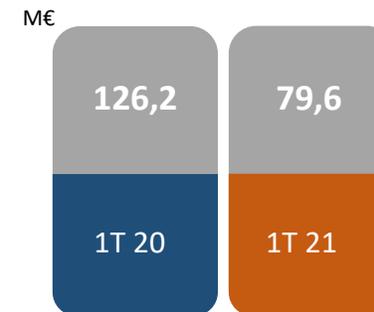
M€



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

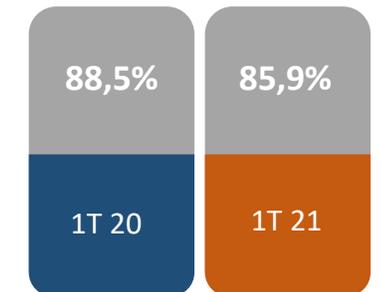
PREVENTAS

Promociones propias + JV en % participación



-36,9%

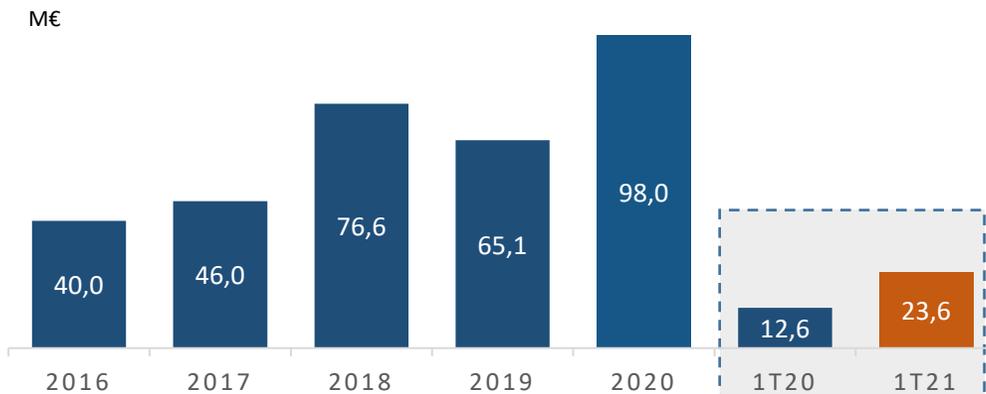
TASA OCUPACIÓN



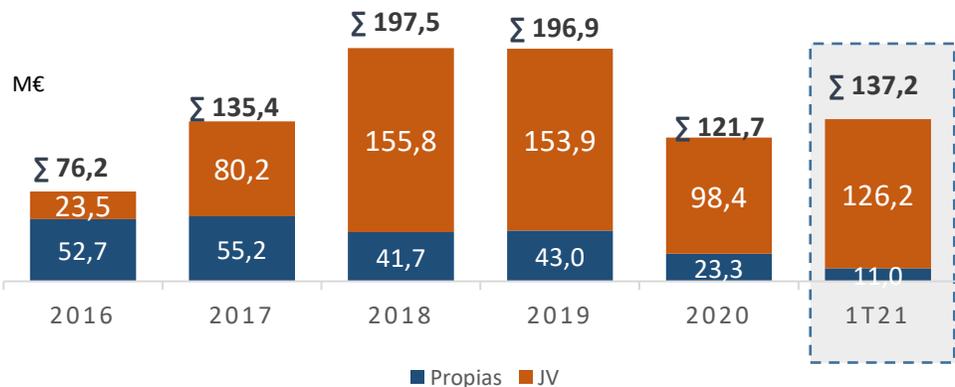
-2,6 p.p.

Negocio promoción

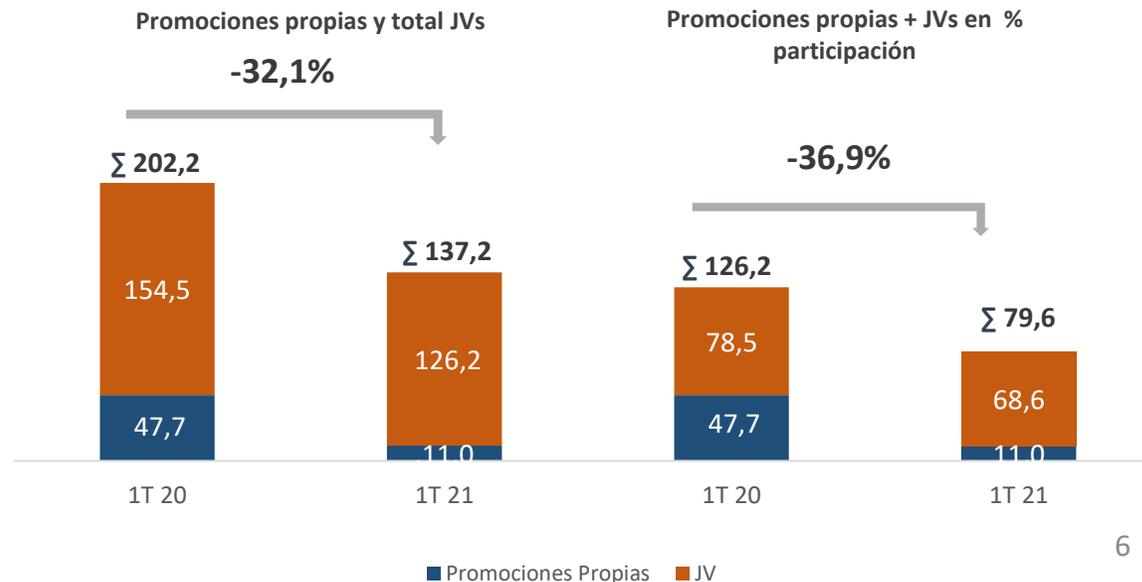
Cifra negocio actividad promoción*



Preventas promoción inmobiliaria**



Desglose preventas promoción inmobiliaria



- En 1T 21 se han entregado 84 viviendas (32 de promociones propias y 52 a través de JV).
- Las preventas realizadas en 1T 21 ascienden a 45,4 M€, 27,5 M€ ajustadas por el porcentaje de participación.
- El Grupo tiene actualmente **1.943** viviendas en desarrollo, de las cuales 527 están ya en construcción, 140 terminadas y 501 vendidas.
- El Grupo cuenta en la actualidad con **preventas por importe de 137,2 M€, 79,6 M€ ajustadas por el % de participación.**
- Al cierre del 1T 21 el Grupo mantenía **inmuebles vendidos y terminados** en condiciones de ser entregados por importe de 21,2 M€.
- El descenso de las preventas respecto a 1T 20 se debe al elevado volumen de entregas de los últimos 4T (135,4 M€), si bien tanto las preventas realizadas en el 1T 21 como las preventas acumuladas al cierre del trimestre (superiores a las de 4T 20) reflejan el buen desempeño comercial en este trimestre.

* Método proporcional

** Promociones propias y total JVs

Negocio de promoción

Promociones en Desarrollo

En total **1.943 viviendas en desarrollo**

- **140** viviendas terminadas, de las cuales **52** están pendientes de entrega y **88** pendientes de venta.
- **31 promociones en desarrollo** (18 en Andalucía Occidental, 5 en Costa del Sol, 5 en Madrid, 1 en Cáceres y 2 en Granada) con un total de **1.803** viviendas.
 - **104** viviendas en **desarrollo de forma directa** por Insur con edificabilidad de 12.294 m².
 - **1.699** viviendas en desarrollo **a través de JVs** (participadas al 50% y 70% por Insur) con una edificabilidad de 216.108 m².

Cartera de Suelos

2.159 viviendas

- 87.706 m² edificables para 816 viviendas.
- 30.000 m² edificables de uso hotelero.
- 8.238 m² edificables de uso terciario.
- Opciones de compra a largo plazo sobre 9 parcelas con una edificabilidad de 155.951 m² (1.343 viviendas).

Promociones
en Desarrollo



Cartera de
Suelos

EN TOTAL
4.102 VIVIENDAS



Promociones terminadas

Datos actualizados 31 marzo 2021

Promociones propias

Promoción	Localización	Nº viviendas	Uds. Comercializadas
Altos Castilleja 7ª fase	Castilleja de la Cuesta (Sevilla)	1	
Antonio Mairena	Castilleja de la Cuesta (Sevilla)	3	
Conde de Zamora	Córdoba	15	7
Plaza del Teatro	Málaga	7	1
Altos del Retiro	Churriana (Málaga)	5	4
Residencial 75 Aniversario	Sevilla	22	6
		53	18 (34%)

Promociones en JV

Promoción	Localización	Nº viviendas	Uds. Comercializadas
Pineda Parque I	Sevilla	6	4
Alminar	Marbella (Málaga)	13	
Boadilla Garden	Boadilla del Monte (Madrid)	3	
Santa Ana III	Dos Hermanas (Sevilla)	2	2
Selecta Hermes	Dos Hermanas (Sevilla)	32	22
Elements I	Marbella (Málaga)	31	6
		87	34 (39%)
TOTAL		140	52 (37%)

Promociones en construcción

Datos actualizados 31 marzo 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	38
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	34
Selecta Extremadura Cáceres	Cáceres	80	19,4	2021/2022	61
Selecta Mykonos	Dos Hermanas (Sevilla)	24	9,2	2022	15
Selecta Apolo Fase 1	Dos Hermanas (Sevilla)	37	8,1	2022	24
Terrazas Santa Rosa 1ª	Córdoba	46	19,3	2022	23
Selecta Ares II	Dos Hermanas (Sevilla)	76	18,9	2022	41
		527	143,0		364 (69%)

Proyectos en desarrollo

* En comercialización
** Parcelas opcionadas

Datos actualizados 31 marzo 2021

Promociones propias

Promoción	Localización	Nº viviendas	Previsión inicio construcción	Uds. Comercializadas
Santa Aurelia I*	Sevilla	52	2020	16
Santa Aurelia II*	Sevilla	52	2021	3
Promociones en JV		104		19 (18%)

Promoción	Localización	Nº viviendas	Previsión inicio construcción	Uds. Comercializadas
Selecta Salobreña Fase 2*	Granada	55	2021	11
Boadilla Essences II*	Boadilla del Monte (Madrid)	16	2021	9
Selecta Apolo 2 ^{af} *	Dos Hermanas (Sevilla)	33	2021	13
Selecta Apolo 3 ^{af} *	Dos Hermanas (Sevilla)	38	2021	
Monte de la Villa Unique I *	Villaviciosa de Odón (Madrid)	22	2021	13
Monte de la Villa Unique II*	Villaviciosa de Odón (Madrid)	36	2021	9
Terrazas de Santa Rosa 1b*	Córdoba	46	2021	5
Selecta Creta	Dos Hermanas (Sevilla)	44	2021	
Selecta Bermes	Sevilla	42	2022	
QuintEssence I	Marbella (Málaga)	24	2022	
QuintEssence II	Marbella (Málaga)	56	2022	
Elements Fase II*	Marbella (Málaga)	66	2022	4
Monte de la Villa Exclusive*	Villaviciosa de Odón (Madrid)	32	2022	2
Calle Juglar	Sevilla	56	2022	
Terrazas de Santa Rosa II	Córdoba	95	2022	
BC-10 1 ^{af} **	Dos Hermanas (Sevilla)	215	2022	
BC-10 2 ^{af} **	Dos Hermanas (Sevilla)	112	2022	
BA-8	Dos Hermanas (Sevilla)	102	2023	
QuintEssence III	Marbella (Málaga)	48	2023	
Elements Fase III	Marbella (Málaga)	34	2023	
		1.172		66 (6%)
TOTAL		1,276		85 (7%)

Patrimonial

- Durante el 1T 21 se han **comercializado nuevas superficies** por un total de 1.487 m² y se han producido resoluciones de contratos con una superficie de 6.173 m².
- **La tasa de ocupación se eleva al 85,9%**. La disminución de la ocupación respecto a 31.12.20 se debe fundamentalmente a la baja de Media Markt en el edificio El Mirador, en Sevilla, no motivada por la crisis sanitaria de la COVID-19.
- La **renta anualizada** de los contratos en vigor a 31 de marzo de 2021 (incluyendo ingresos percibidos por explotación de aparcamientos, el contrato del hotel de Av. República Argentina nº 23 en Sevilla y el 90% de las rentas del Edificio Norte de Río 55 en Madrid) **asciende a 17,1 M€**.
- **Gran esfuerzo inversor en la actividad patrimonial:** importantes CAPEX realizados para la reconversión y remodelación de edificios destinados a arrendamiento que se ha reflejado en **un aumento de 3,8 M€** del valor contable de las inversiones inmobiliarias.

GAV del patrimonio dedicado a arrendamiento y activos para uso propio de **362,7 M€** (valoración a 31/03/21 estimada a partir de valores de CBRE al 31/12/20 más adiciones a coste).

Cartera de 135.243 m² de oficinas y locales comerciales y más de 3.000 plazas de aparcamiento



Construcción y gestión

7,1 M€ INGRESOS DE CONSTRUCCIÓN
Variación del +76,7%

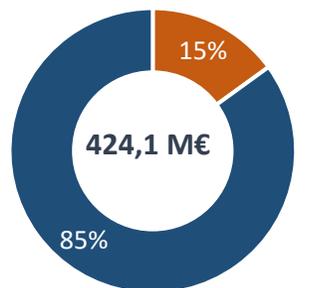
0,7 M€ INGRESOS DE GESTIÓN
Variación del +23,7%

Principales proyectos gestionados actualmente:

DESARROLLOS METROPOLITANOS DEL SUR, S.L.	<ul style="list-style-type: none"> Selecta Entrenúcleos (Sevilla), 2.503 viviendas Selecta Salobreña (Granada), 110 viviendas Selecta Cáceres (Cáceres), 80 viviendas Selecta Avenida Jerez (Sevilla), 44 viviendas 	<p>LPO (116 VIVIENDAS):</p> <ul style="list-style-type: none"> Selecta Hermes: 116 viviendas (84 ya entregadas) <p>EN CONSTRUCCIÓN (348 VIVIENDAS):</p> <ul style="list-style-type: none"> Selecta Ares I: 76 viviendas Selecta Cáceres: 80 viviendas Selecta Salobreña Fase I: 55 viviendas Selecta Mykonos: 24 viviendas Selecta Apolo Fase I: 37 viviendas Selecta Ares II: 76 viviendas
IDS RESIDENCIAL LOS MONTEROS, S.A.	<ul style="list-style-type: none"> Los Monteros (Marbella), 276 viviendas 	<p>LPO (52 VIVIENDAS):</p> <ul style="list-style-type: none"> Elements I: 52 viviendas (21 ya entregadas)
IDS PALMERA RESIDENCIAL, S.A.	<ul style="list-style-type: none"> Pineda Parque (Sevilla), 80 viviendas 	<p>EN CONSTRUCCIÓN (80 VIVIENDAS):</p> <ul style="list-style-type: none"> 2ª FASE: Bloques 4 y 5: 80 viviendas
IDS BOADILLA GARDEN RESIDENCIAL, S.A.	<ul style="list-style-type: none"> Boadilla Essences (Boadilla del Monte, Madrid), 16 viviendas 	<p>Inicio construcción en 2021</p>
IDS MEDINA AZAHARA RESIDENCIAL, S.A.	<ul style="list-style-type: none"> Terrazas de Santa Rosa (Córdoba), 187 viviendas 	<p>EN CONSTRUCCIÓN (46 VIVIENDAS)</p> <ul style="list-style-type: none"> Terrazas Sta Rosa Fase I (46 viviendas)
IDS MONTEVILLA RESIDENCIAL, S.A.	<ul style="list-style-type: none"> Monte de la Villa (Villaviciosa de Odón, Madrid), 58 viviendas 	<p>Inicio construcción inminente</p>
HACIENDA LA CARTUJA, S.L.	<ul style="list-style-type: none"> Monte de la Villa (Villaviciosa de Odón, Madrid), 32 viviendas Mirador del Olivar (Valdemoro), 53 viviendas 	<p>EN CONSTRUCCIÓN (53 VIVIENDAS)</p> <ul style="list-style-type: none"> Mirador del Olivar: 53 viviendas

GAV, NAV, LTV y endeudamiento

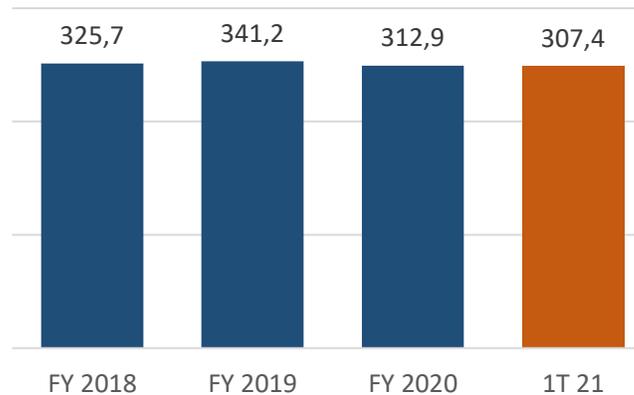
GAV INSUR*



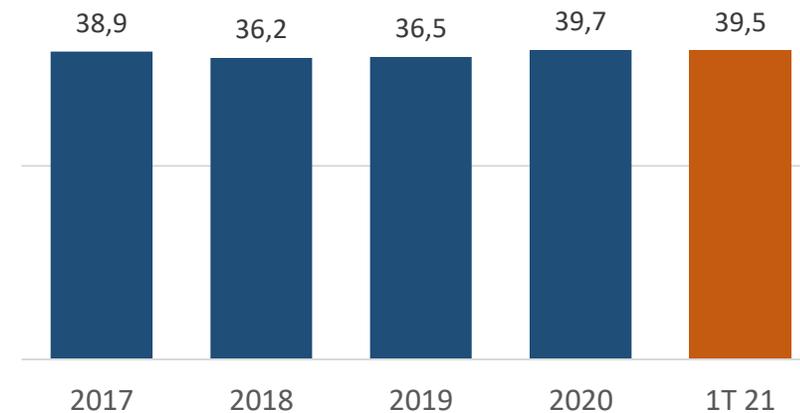
■ Promoción ■ Patrimonial

* A 31/03/21 valoración estimada a partir de valores de CBRE al 31/12/20 corregida con adiciones a coste y bajas por entregas

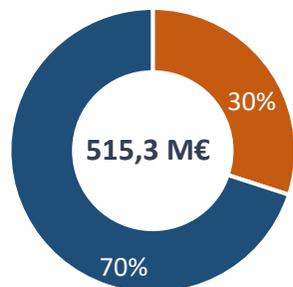
NAV INSUR**



Evolución LTV %**

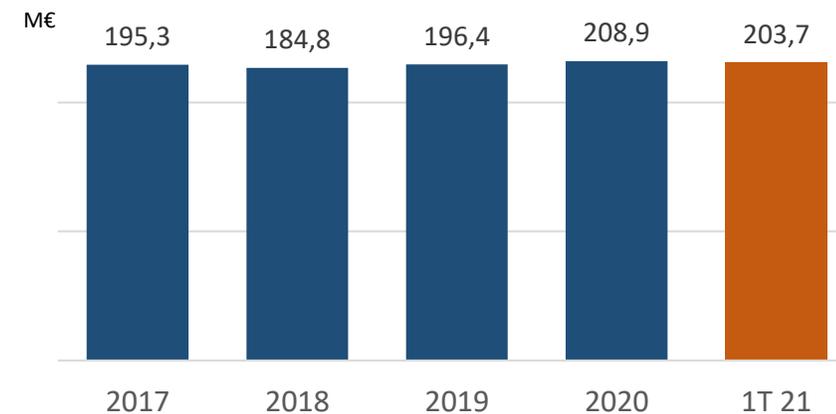


GAV INSUR**



■ Promoción ■ Patrimonial

Evolución deuda financiera neta**



Evolución en bolsa

Evolución cotización 2020

En el 1T 21 la cotización de la acción de Insur (ISUR) bajó un 3%. En ese mismo periodo, el Ibex 35 creció un 6% y el Ibex Small Caps del consiguió crecer un 9%.

El precio de la acción cerró a 7,84 € lo que implica una capitalización de 133,1 M€ a 31 de marzo de 2021.



Capitalización Marzo 2021	NAV Marzo 2021	Descuento vs NAV
133,1 M€	307,4 M€	57%

Conciliación método participación y proporcional

Cuenta P&G consolidada M€	1T 2021			1T 2020		
	Método participación	Ajustes	Método proporcional	Método participación	Ajustes	Método proporcional
a Cifra de negocio	33,4	1,7	35,1	16,2	4,4	20,6
<i>Promoción</i>	17,3	6,3	23,6	3,8	8,8	12,6
<i>Arrendamientos</i>	3,7	-	3,7	3,3	-	3,3
b <i>Construcción</i>	11,5	(4,4)	7,1	8,0	(4,0)	4,0
<i>Gestión y comercialización</i>	0,9	(0,2)	0,7	1,1	(0,5)	0,6
c EBITDA	6,4	0,3	6,7	3,8	0,5	4,3
Resultado de la venta de inversiones inmobiliarias	-	-	-	-	-	-
EBITDA ajustado	6,4	0,3	6,7	3,8	0,5	4,3
Beneficio de explotación	5,5	0,2	5,7	3,0	0,5	3,5
Resultado financiero	(1,3)	(0,1)	(1,4)	(1,2)	(0,1)	(1,4)
Resultado antes de impuestos	4,2	0,1	4,3	1,8	0,4	2,2
Resultado atribuido a la sociedad dominante	3,2	-	3,2	1,6	-	1,6
Resultado atribuido a intereses minoritarios	0,025	-	0,025	-	-	-

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€

	31.03.2021			31.12.2020		
	Método participación	Ajustes	Método proporcional	Método participación	Ajustes	Método proporcional
Inversiones inmobiliarias	219,3	(0,2)	219,1	216,0	0,066	216,1
a Inversiones en empresas asociadas	38,2	(36,9)	1,3	38,4	(37,2)	1,2
b Existencias	60,9	73,9	134,8	72,6	72,0	144,6
Deudores y otras cuentas a cobrar	20,7	(4,7)	16,0	17,8	(3,8)	14,0
Otros activos	42,0	(4,5)	37,5	44,5	(6,2)	38,3
Efectivo y otros medios líquidos	52,0	10,6	62,6	44,4	11,5	55,9
TOTAL ACTIVO	433,1	38,2	471,3	433,7	36,3	470,0
Patrimonio neto	128,8	-	128,8	122,3	-	122,3
Intereses minoritarios	3,2	-	3,2	3,2	-	3,2
c Deudas con entidades de crédito	238,0	20,7	258,7	239,0	20,2	259,2
Obligaciones y otros valores negociables	7,7	-	7,7	5,6	-	5,6
d Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	26,8	9,2	36,0	29,6	(0,8)	28,7
Otros pasivos	28,6	8,3	36,9	34,0	17,0	51,0
TOTAL PASIVO y PATRIMONIO NETO	433,1	38,2	471,3	433,7	36,3	470,0

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



Domingo González

Director Financiero

accionistas@grupoinsur.com

C/ Ángel Gelán 2, Sevilla 41013

954 278 446