



**PRESENTACIÓN RESULTADOS 2018**  
**26 Febrero 2019**

**i**nsur  
GRUPO

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 ejercicio 2018.

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 de 2018 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.

I. RESUMEN EJECUTIVO

II. ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN

III. RIO 55 MADRID BUSINESS PARK

IV. ACTIVIDAD PATRIMONIAL

V. ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE PROYECTOS

VI. ENDEUDAMIENTO, GAV, NAV Y LTV

VII. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

VIII. ENTORNO ECONÓMICO

# Resumen ejecutivo. Hitos del periodo

120,3 M€  
**CIFRA NEGOCIO** **+42,3%**



21,5 M€  
**EBITDA** **+58,1%**

18,0 M€  
**RESULTADO DE EXPLOTACIÓN** **+63,6%**

10,1 M€  
**Bº NETO** **+141,6%**



**ACELERACIÓN ACTIVIDAD PROMOCIÓN**  
**Incremento preventas +45,9%**  
**Incremento cifra de negocio +36,6%**



**ACTIVIDAD PATRIMONIAL ACCELERACIÓN CIFRA NEGOCIO** **+15,9%**



41,1 M€  
**CIFRA NEGOCIO CONSTRUCCIÓN** **+60,5%**



4,3 M€  
**CIFRA NEGOCIO GESTIÓN** **+71,9%**



163,1 M€  
**DEUDA FINANCIERA NETA** **-8,2% vs Dic 17**

- **Notable incremento de la cifra de negocio de Promoción (+36,6%).** Continúan aumentando las preventas como signo de recuperación del sector
- Incremento de la ocupación en el área Patrimonial alcanzando el 82,4%
- **Diversificación geográfica y de usos en Patrimonial**
- **Construcción y Gestión presentan resultados excelentes acompañando a promoción**
- **Financiación alternativa:** inscrito nuevo programa de pagarés MARF en julio 2018, con saldo vivo máximo de 35 M€
- **Incremento del dividendo de un 140% debido a los buenos resultados**
- **Control del endeudamiento.** Deuda Financiera Neta baja un 8,2% respecto a 2017

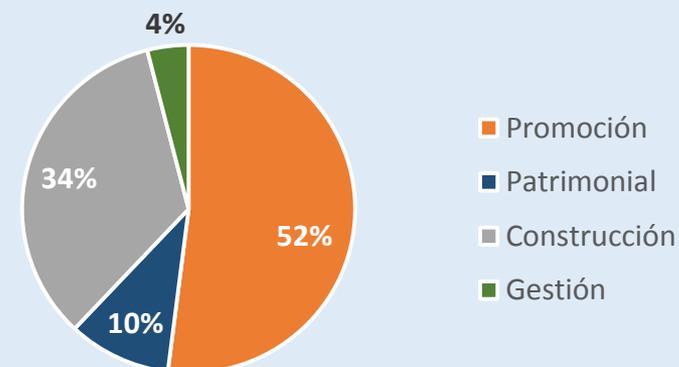
M€	2018	2017	Variación
<b>CIFRA DE NEGOCIO</b>	120,3	84,6	42,3%
<i>Promoción</i>	62,9	46,0	36,6%
<i>Patrimonial</i>	12,1	10,4	15,9%
<i>Construcción</i>	41,1	25,6	60,5%
<i>Gestión</i>	4,3	2,5	71,9%
<b>EBITDA</b>	21,5	13,6	58,1%
<b>EBITDA AJUSTADO</b>	15,4	12,1	28,0%
<b>RDO. EXPLOTACIÓN</b>	18,0	11,0	63,6%
<b>BAI</b>	13,0	5,7	128,2%
<b>BDI</b>	10,1	4,2	141,6%

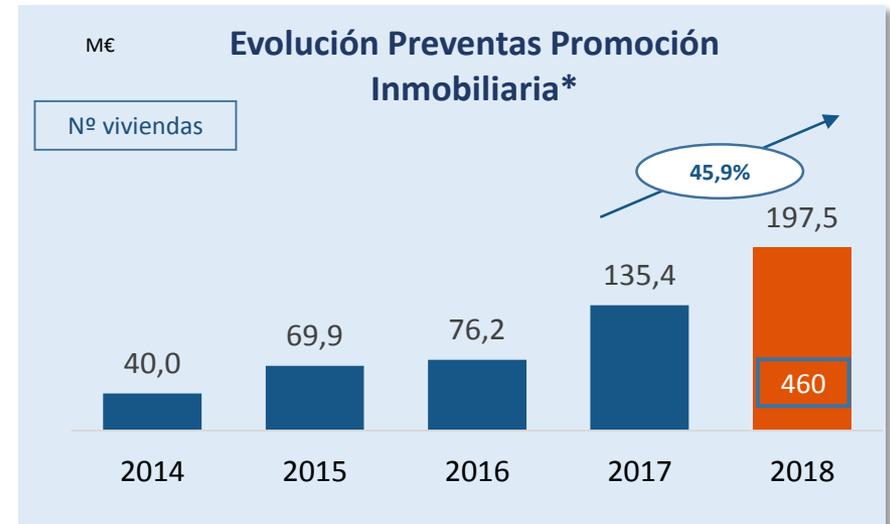
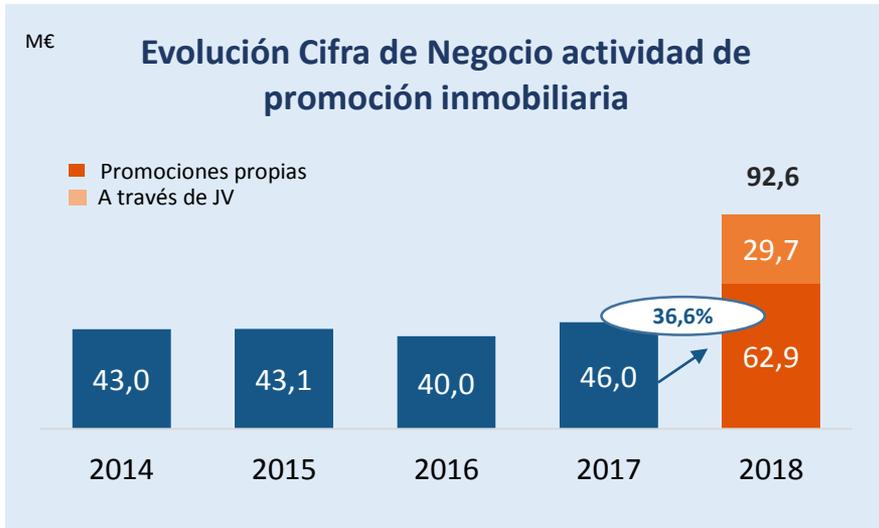
<b>PREVENTAS (Promoción)</b>	197,5	135,4	45,9%
<b>TASA DE OCUPACIÓN (Arrendamiento)</b>	82,4%	76,2%	+6,2p.p.

- Crecimiento de la **cifra de negocio** de **+42,3%** apoyado en todas las actividades del Grupo:
  - **Promoción:** crecimiento de 36,6% en las entregas de promociones propias
  - **Patrimonial:** incremento del 15,9% en la cifra de negocio como consecuencia de una mejora en la tasa de ocupación de 6,2 p.p.
  - **Construcción y gestión:** incremento elevado apoyado en los proyectos desarrollados a través de JV
- Crecimiento del **Beneficio Neto** del 141,6%



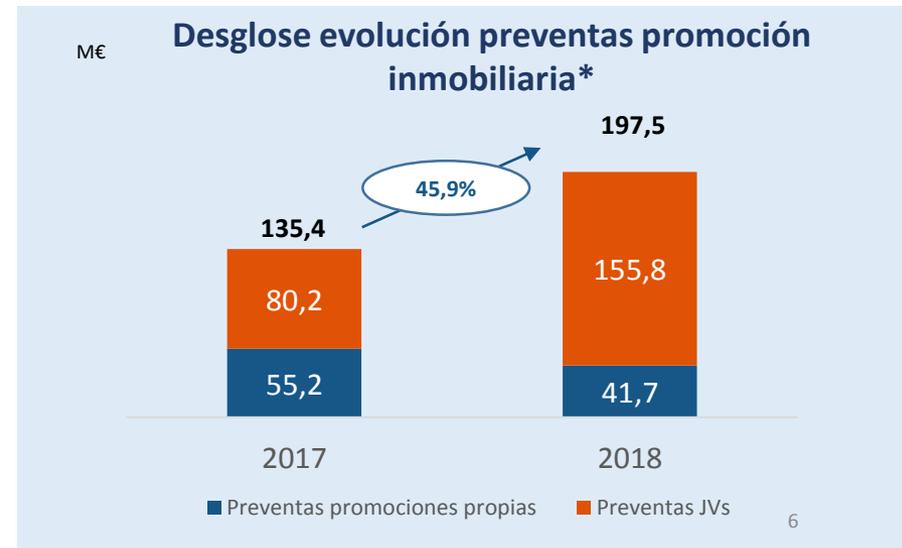
Distribución cifra de negocio por actividades





- Las **ventas comerciales**§ ascienden a **154,7 M€**, de las cuales **49,4 M€** son de **promociones propias** y **105,3 M€** a través de **JV**

- El Grupo tiene actualmente **1.966 viviendas en desarrollo**, de las cuales **787** están ya en construcción y **460** comercializadas
- En 2018 se han entregado **391 viviendas**, 267 correspondientes a promociones propias y 124 a través de JVs
- Además se entregaron **154 viviendas de Santa Bárbara** (promoción delegada para **Altamira Real Estate**)



\*Se incluyen las preventas de los negocios conjuntos y asociadas al estar estas sociedades gestionadas por el Grupo

§ Ventas comerciales = preventas cierre 2018+ cifra negocio consolidada incluyendo la de las JV- preventas cierre 2017

A

### Promociones en Desarrollo

**En total 1.966 viviendas en desarrollo**

- **101** viviendas terminadas, de las cuales **52** están pendiente de entrega y **49** pendiente de venta.
- **31 promociones en desarrollo** (13 en Andalucía Occidental, 8 en Málaga y Costa del Sol, 4 en Madrid, 1 en Cáceres y 1 en Granada) con un total de **1.865** viviendas.
  - **309** viviendas en **desarrollo de forma directa** por Insur con edificabilidad de 41.373 m<sup>2</sup>.
  - **1.556** viviendas en desarrollo **a través de JVs** (participadas al 50% por Insur) con una edificabilidad de 212.475 m<sup>2</sup>.
- Desarrollo **Parque Empresarial Río 55** de **28.000 m<sup>2</sup> s/r** (2 edificios de oficinas de 14.000 m<sup>2</sup> cada uno).

B

### Cartera de Suelos

**2.652 viviendas**

- 95.000 m<sup>2</sup> edificables para 880 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 12 parcelas con una edificabilidad de 208.148 m<sup>2</sup> (1.772 viviendas).

Promociones  
en Desarrollo



Cartera de  
Suelos

**EN TOTAL**  
**4.618 VIVIENDAS**

# Actividad de Promoción

## Promociones Propias

Datos actualizados enero 2019

### PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº de viviendas	Volumen de ventas (M€)	Previsión de entrega	Uds. Comercializadas
Plaza del Teatro*	Málaga	7.032	57	28,6	2019	42
Jardines de Santa Ana III*	Dos Hermanas (Sevilla)	4.862	35	8,2	2019	26
Conde de Zamora*	Córdoba	10.296	81	20,6	2019	39
Altos del Retiro 2ª Fase*	Málaga	4.391	35	7	2019	2
Edificio Ramón Carande*	Sevilla	7.352	48	27,2	2020	11
		<b>33.933</b>	<b>256</b>	<b>91,6</b>		<b>120 (46,9%)</b>

### PROYECTO INICIO DE CONSTRUCCIÓN EN 2019

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº de viviendas	Volumen de ventas (M€)	Previsión de entrega
Mirador del Olivar	Valdemoro (Madrid)	7.440	53	12,3	2020
		<b>7.440</b>	<b>53</b>	<b>12,3</b>	

<b>TOTAL</b>		<b>41.373</b>	<b>309</b>	<b>103,9</b>		<b>120 (46,9%)</b>
--------------	--	---------------	------------	--------------	--	--------------------

\* En comercialización

‡ Adicionalmente hay comercializadas 9 viviendas de promociones ya finalizadas, con lo que el total ascendería a 129 viviendas

\* En comercialización Datos actualizados a enero 2019

### PROYECTOS JVs EN CONSTRUCCIÓN

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº de viviendas	Volumen de ventas (M€)	Previsión de entrega	Uds. Comercializadas
Pineda Parque 1ª fase*	Sevilla	17.767	102	36,3	2019	70
Boadilla Garden*	Boadilla del Monte (Madrid)	13.868	74	36,1	2019/2020	66
Selecta Atenas*	Dos Hermanas (Sevilla)	8.560	61	14,8	2019	36
Boadilla Essences I*	Boadilla del Monte (Madrid)	6.480	32	17,6	2019/20	20
Elements Fase I*	Marbella (Málaga)	6.656	53	18	2019/20	22
Selecta Conil*	Conil de la Frontera (Cádiz)	8.131	73	17	2019/20	49
Selecta Olimpia*	Dos Hermanas (Sevilla)	3.934	20	6,1	2020	7
Selecta Hermes*	Dos Hermanas (Sevilla)	13.761	116	21,4	2021/22	18
		<b>79.157</b>	<b>531</b>	<b>167,3</b>		<b>288 (54,2%)</b>

### PROYECTOS JVs INICIO DE CONSTRUCCIÓN EN 2019

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº de viviendas	Volumen de ventas (M€)	Previsión de entrega
Pineda Parque 2ª fase	Sevilla	8.249	80	24,7	2020
Elements Fase II	Marbella (Málaga)	8.118	66	21,1	2019/20
QuintEssence I	Marbella (Málaga)	10.282	46	13,6	2019/20
Selecta Ares	Dos Hermanas (Sevilla)	10.102	76	n.d.	2021
Selecta Cáceres	Cáceres	9.489	82	16,6	2021
Selecta Salobreña	Granada	15.831	107	20,0	2021/2022
		<b>62.071</b>	<b>457</b>	<b>96,0</b>	

### PROYECTOS JVs EN PROCESO DE PROMOCIÓN

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº de viviendas	Volumen de ventas (M€)	Previsión de entrega
Boadilla Essences II	Boadilla del Monte (Madrid)	3.240	16	8,9	2021
BA-3	Dos Hermanas (Sevilla)	10.499	93	16,5	2022/23
BA-2	Dos Hermanas (Sevilla)	12.032	108	19,7	-
Elements Fase III	Marbella (Málaga)	4.324	34	9,4	2022
QuintEssence II	Marbella (Málaga)	6.460	39	15,1	2022
QuintEssence III	Marbella (Málaga)	7.414	47	15,5	2023
Selecta Avda. Jerez	Sevilla	5.508	44	n.d.	
Santa Rosa	Córdoba	21.770	187	40,6	2022
		<b>71.247</b>	<b>568</b>	<b>125,7</b>	

**TOTAL PROYECTOS JVs** **212.475** **1.556** **389,0** **288 (54,2%)**

≠ Adicionalmente hay comercializadas 43 viviendas de promociones ya finalizadas, con lo que el total ascendería a 331 viviendas

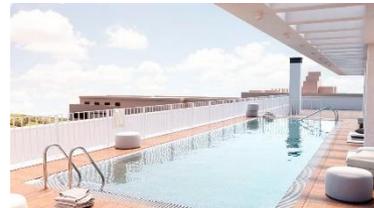
### PROMOCIONES PROPIAS



Promoción	Jardines Arco Norte III
Localización	Dos Hermanas (Sevilla)
Vol. ventas	5,1 M€
Viviendas comercializadas	27/27
Viviendas entregadas	<b>26/27</b>



Promoción	La Reserva El Rompido
Localización	Cartaya (Huelva)
Vol. ventas	14,8 M€
Viviendas comercializadas	59/66
Viviendas entregadas	<b>57/66</b>



Promoción	Edificio Galileo
Localización	Mairena del Aljarafe (Sevilla)
Vol. ventas	8,1 M€
Viviendas comercializadas	41/42
Viviendas entregadas	<b>38/42</b>



Promoción	Moscatelares
Localización	S. Sebastián de los Reyes (Madrid)
Vol. ventas	15,9 M€
Viviendas comercializadas	43/43
Viviendas entregadas	<b>38/43</b>

### PROMOCIONES A TRAVÉS DE JV



Promoción	Selecta Rodas
Localización	Dos Hermanas (Sevilla)
Vol. ventas	12,3 M€
Viviendas comercializadas	54/54
Viviendas entregadas	<b>51/54</b>



Promoción	Alminar II
Localización	Marbella (Málaga)
Vol. ventas	21,5 M€
Viviendas comercializadas	28/44
Viviendas entregadas	<b>12/44</b>

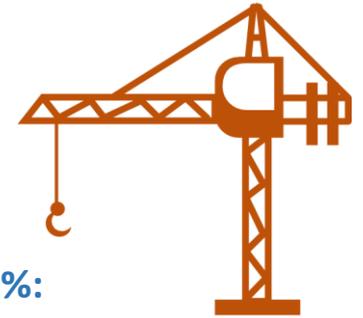


Promoción	Selecta Arquímedes
Localización	Dos Hermanas (Sevilla)
Vol. ventas	20,8 M€
Viviendas comercializadas	98/116
Viviendas entregadas	<b>55/116</b>

Además se han entregado **154** viviendas de la promoción delegada de Altamira (Sta. Bárbara) y **108** viviendas de promociones **terminadas en ejercicios anteriores**

# Actividad de Promoción

## Adquisición de suelos



En 2018 se han invertido **28,2 M€** en suelos para promover aproximadamente **521 viviendas**

A través de **sociedades 100% Grupo**:  
14,4 M€ → 101 viviendas

A través de **sociedades participadas al 50%**:  
13,8 M€ → 420 viviendas



\* A través de sociedad participada al 50%



2 edificios. 28.000 m<sup>2</sup> de oficinas



400 plazas de parking, de las cuales 40 tienen punto de recarga eléctrico instalado y 80 preinstalados



Plantas de 1.900 m<sup>2</sup> que admiten gran versatilidad



Inmejorable ubicación, dentro de M 30, rodeado de servicios y buenas comunicaciones



Más de 8.600 m<sup>2</sup> de zonas verdes, 5.000 de ellas privadas



Obtención Certificado Provisional Breeam correspondiente a la fase de Diseño del Proyecto.



En proceso de obtener la certificación final Breeam Very Good



Fecha prevista de finalización en el 4T 2019. Estructura terminada. Avance obras conforme planning y presupuesto



Financiación del proyecto firmada en junio 2018 por más de 45 millones € con Unicaja y Banco Sabadell

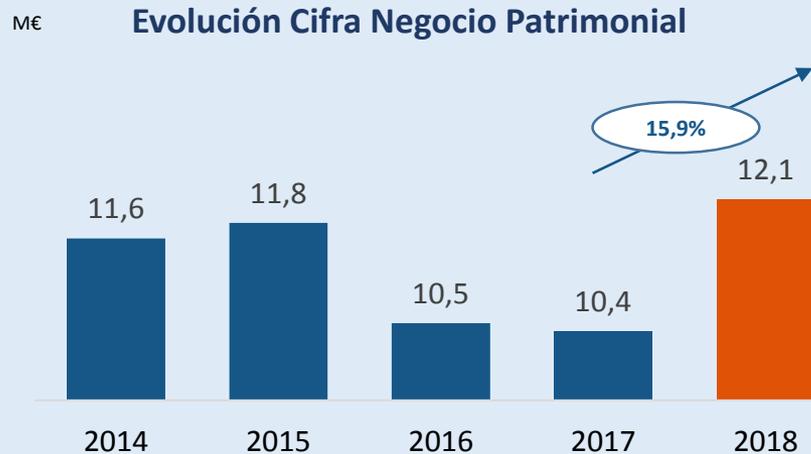


El Edificio Sur fue vendido llave en mano en marzo de 2018 a un fondo gestionado por AEW



# Actividad Patrimonial

## En el buen camino de la recuperación



GAV del patrimonio dedicado a arrendamiento y activos para uso propio de **290,7 M€** (valoración a 31/12/18 de CBRE).

**Cartera de 115.867 m<sup>2</sup> de oficinas y locales comerciales y más de 2.500 plazas de aparcamiento**

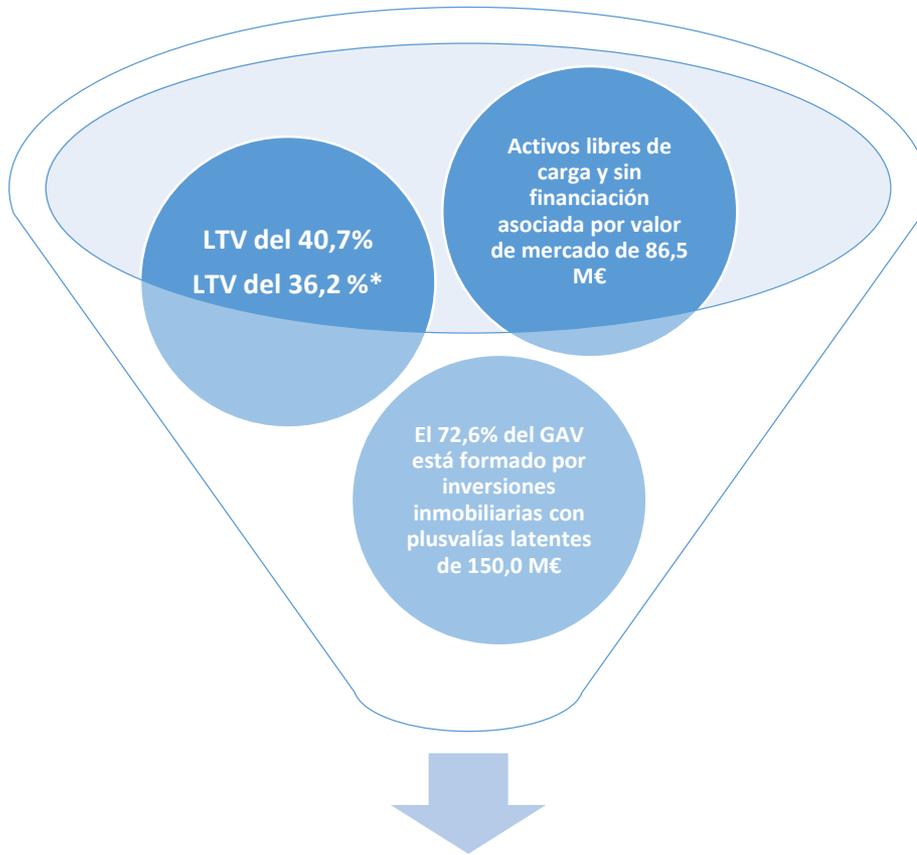
- Se han **comercializado 14.107 m<sup>2</sup>** en el año.
- La **tasa de ocupación** se eleva al **82,4%**, siguiendo la línea marcada en el plan estratégico de alcanzar el 90% en 2020.
- La **renta anualizada** de los contratos en vigor a 31 de diciembre de 2018 (incluyendo ingresos percibidos por explotación de aparcamientos) asciende a **13,7 M€**

**41,1 M€ INGRESOS DE CONSTRUCCIÓN**  
Incremento del 60,5%

**4,3 M€ INGRESOS DE GESTIÓN**  
Incremento del 71,9%

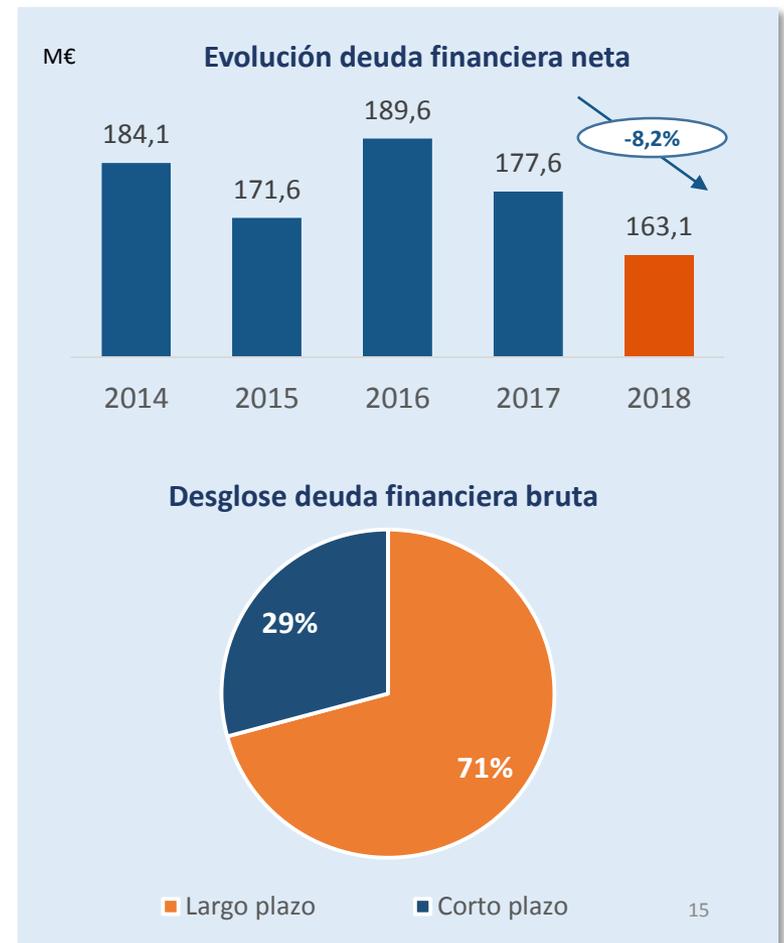
### Principales proyectos gestionados actualmente:

<b>IDS MADRID MANZANARES, S.A.</b> <b>Socio: Inversores privados (50%)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Río 55 Madrid Business Park (28.000 m<sup>2</sup> distribuidos en 2 edificios)</li> </ul>	<b>EN CONSTRUCCIÓN . VENDIDO EDIFICIO SUR</b>
<b>DESARROLLOS METROPOLITANOS DEL SUR, S.L.</b>  <b>Socio: ANIDA (Grupo BBVA): 50%</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Selecta Entrenúcleos (Sevilla), 2.337 viviendas</li> <li>Alminar II (Marbella), 44 viviendas</li> <li>Selecta Conil (Conil de la Frontera), 73 viviendas</li> <li>Selecta Salobreña (Granada), 107 viviendas</li> <li>Selecta Cáceres (Cáceres), 82 viviendas</li> </ul>	<b>CFO (214 VIVIENDAS):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Alminar II: 44 viviendas</li> <li>Selecta Rodas: 54 viviendas</li> <li>Selecta Arquímedes: 116 viviendas</li> </ul> <b>EN CONSTRUCCIÓN (270 VIVIENDAS):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Selecta Atenas: 61 viviendas</li> <li>Selecta Conil: 73 viviendas</li> <li>Selecta Olimpia: 20 viviendas</li> <li>Selecta Hermes: 116 viviendas</li> </ul>
<b>IDS RESIDENCIAL LOS MONTEROS, S.A.</b> <b>Socios: Inversores privados (50%)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Los Monteros (Marbella)</li> <li>312 viviendas</li> </ul>	<b>EN CONSTRUCCIÓN:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Elements I: 53 viviendas</li> </ul>
<b>IDS PALMERA RESIDENCIAL, S.A.</b> <b>Socios: Inversores privados (50%)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pineda Parque (Sevilla)</li> <li>182 viviendas</li> </ul>	<b>EN CONSTRUCCIÓN:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>1ª FASE: 102 viviendas</li> </ul>
<b>IDS BOADILLA GARDEN RESIDENCIAL, S.A.</b>  <b>Socios: Inversores privados (50%)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Boadilla Garden (Boadilla del Monte, Madrid), 74 viviendas</li> <li>Boadilla Essences (Boadilla del Monte, Madrid), 48 viviendas</li> </ul>	<b>EN CONSTRUCCIÓN (106 VIVIENDAS):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Boadilla Garden: 74 viviendas</li> <li>Boadilla Essences I: 32 viviendas</li> </ul>



**Permiten dotar al Grupo de la financiación necesaria para el desarrollo de las promociones y para realizar nuevas inversiones**

En ejecución del objetivo de diversificar las fuentes de financiación, el Grupo incorporó en **julio de 2018** un **nuevo** programa de **pagarés en el MARF** (Mercado Alternativo de Renta Fija), con un saldo vivo máximo de **35 M€** y fin de vigencia en julio 2019.



\* Incluyendo GAV y Deuda Financiera Neta de sociedades inmobiliarias que integran por el método de la participación

¥ A 31/12/2018  
valoración CBRE  
según norma RICS

§ JVs participan al  
50% salvo Mosaico  
Desarrollos  
Inmobiliarios S.A.  
que participa en un  
30%. Las  
existencias de esta  
sociedad se valoran  
a VNC

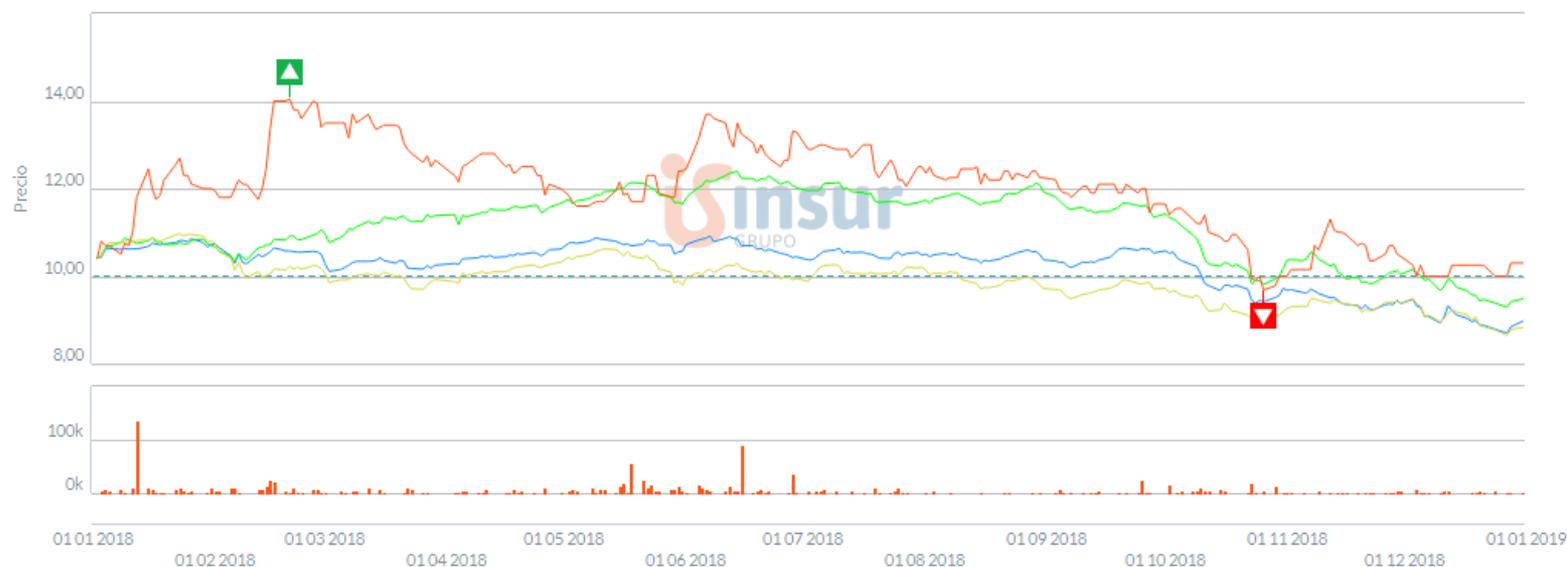


Total GAV asociadas 221 M€ → en proporción 109,9 M€  
Total DFN asociadas 43,4 M€ → en proporción 21,7 M€

\* Adicionando al GAV 109,9 M€ de sociedades inmobiliarias que integran por el método de la participación y 21,7 M€ de Deuda Financiera Neta

## Evolución cotización 01/01/18 al 31/12/18

En el 2018 la acción de Insur (ISUR) subió un 1,1% respecto a 2017, comportándose mejor que el Ibex Small Cap, que disminuyó un 7,5%. La acción cerró a 10,30 € lo que implica una capitalización de 174,8 M€ a 31 de diciembre de 2018



### ACCIONES

■ Grupo Insur

### ÍNDICES

- IBEX 35
- IBEX Medium Cap
- IBEX Small Cap

Capitalización Diciembre 18	NAV Diciembre 18	Descuento vs NAV
174,8 M€	325,7 M€	46,1%



PREPARADOS PARA CRECER CON RENTABILIDAD



[grupoinsur.com](http://grupoinsur.com)