

RESUMEN EJECUTIVO, APLICANDO EL METODO DE CONSOLIDACIÓN POR INTEGRACION PROPORCIONAL.**CIFRA DE NEGOCIOS, EBITDA Y RESULTADO CONSOLIDADOS. EVOLUCIÓN DE LAS ACTIVIDADES.**

- La cifra de negocios consolidada del 1T 2021 se ha situado en 35,1 M€, frente a 20,6 M€ del 1T 2020, lo que supone un incremento del 70,5%.
- La cifra de negocios de la actividad de promoción del 1T 2021 ha ascendido a 23,6 M€ frente a 12,6 M€ en 1T 2020, con un incremento respecto del mismo período del ejercicio anterior del 86,9%. De esta cifra, 17,3 M€ corresponden a promociones desarrolladas directamente y 6,3 M€ a promociones desarrolladas a través de sociedades con terceros ajustado por el porcentaje de participación del Grupo en las mismas.
- La cifra de preventas (reservas y contratos) del segmento de promoción al cierre del 1T 2021 asciende a 79,6 M€, sumando a las preventas correspondientes a promociones propias (11,0 M€), las preventas de promociones desarrolladas a través de sociedades con terceros ajustadas por el porcentaje de participación del Grupo en las mismas (68,6 M€). La cifra de preventas se ha reducido en un 36,9% respecto al mismo período del ejercicio anterior. Este descenso es debido al importante volumen de entregas de los últimos 4 trimestres, que ha ascendido a 109,0 M€. Las preventas formalizadas durante el 1T 2021, ajustadas por el porcentaje de participación del Grupo, han ascendido a 27,5 M€, lo que ha supuesto que, a pesar del importante volumen de entregas de este trimestre, las preventas al cierre del 1T 2021 hayan aumentado un 5,2% respecto a las del cierre del ejercicio 2020. De la cifra de preventas, un importe de 14,6 M€ corresponde a producto terminado, de la cual 8,0 M€ corresponden a promociones propias y 6,6 M€ a promociones desarrolladas a través de sociedades con terceros, ajustada por el porcentaje de participación del Grupo. De la cifra de preventas formalizadas durante 1T 2021 (27,5 M€ frente a 17,7 M€ 1T 2020), 5,0 M€ corresponden a promociones propias y 22,5 M€ a promociones desarrolladas a través de sociedades con terceros ajustadas por el porcentaje de participación del Grupo en las mismas.
- La cifra de negocios de la actividad de arrendamientos ha alcanzado 3,7 M€ en 1T 2021, con un incremento del 10,0%, respecto de la alcanzada en el mismo período del ejercicio anterior.
- La cifra de negocios de las actividades de construcción y gestión se han incrementado en un 76,7% y un 23,7% alcanzando los 7,1 y 0,7 M€, respectivamente.
- El beneficio de explotación se ha situado en 5,7 M€, frente a 3,5 M€ en 1T 2020, con un incremento del 62,1%. Por su parte, el EBITDA ha alcanzado la cifra de 6,7 M€ frente a 4,3 M€ (1T 2020), lo que representa un incremento del 55,5%.
- El resultado financiero negativo se ha situado en -1,4 M€, importe similar al del 1T 2020.
- El beneficio después de impuestos atribuible a la sociedad dominante se ha situado en 3,2 M€, frente a 1,6 M€ (1T 2020), con un incremento del 97,0%.

- Actualmente, el Grupo tiene 140 viviendas terminadas de las cuales 52 se encuentran vendidas pendientes de entregas a los clientes. Adicionalmente tiene en construcción 9 promociones para un total de 527 viviendas, a través de sociedades consideradas negocios conjuntos. Asimismo, tiene en desarrollo otras 22 promociones para un total de 1.276 viviendas, de las cuales 2 son promociones propias de 104 viviendas y 20 promociones a través de sociedades consideradas negocios conjuntos, con un total de 1.172 viviendas. El inicio de la construcción de estas 22 nuevas promociones estaba en fase de evaluación y análisis a la espera de contar con una mayor visibilidad de los efectos del Covid 19 sobre el segmento de promoción residencial. Sin embargo, a la vista de la nueva información disponible y del buen comportamiento de la demanda en los últimos meses, se ha empezado ya a poner en marcha de una forma paulatina el desarrollo y construcción de esas promociones.

INVERSIONES Y ENDEUDAMIENTO.

- Durante el 1T 2021 el Grupo ha continuado con las inversiones en adecuación de sus activos destinados a arrendamiento por un importe de 3,8 M€.
- La deuda financiera neta del Grupo ha disminuido en 5,2 M€ (un 2,5%) respecto del cierre del ejercicio anterior, situándose en 203,7 M€, a pesar de la inversión realizada en la adecuación de activos destinados al arrendamiento.

DIVIDENDOS.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el pasado 9 de abril de 2021 aprobó el reparto de un dividendo con cargo a reservas de libre disposición, que se hará efectivo el día 28 de mayo de 2021, ascendente a 20 céntimos (0,20€) por acción con derecho a percibirlo, por importe total de 3,4 M€. El día 15 de enero de 2021 se satisfizo un dividendo a cuenta con cargo a los resultados de 2020 de 3,4 M€, a razón de 20 céntimos (0,20€) por acción.

IMPACTOS PRINCIPALES DE LA CRISIS SANITARIA PROVOCADA POR EL COVID-19

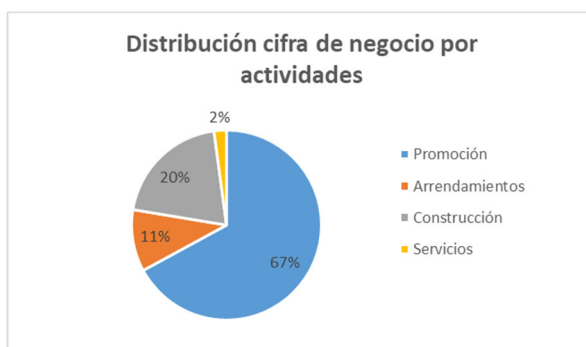
A la fecha de presentación de esta declaración intermedia continúan las dificultades para tener una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos a largo plazo que tendrá la COVID-19 sobre el Grupo, debido a la incertidumbre respecto a los impactos que esta crisis sanitaria va a producir en la economía. No obstante, los Administradores siguen realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

En la nota C) de este informe se describen los impactos que la crisis sanitaria de la COVID-19 ha tenido hasta la fecha.

A) PRINCIPALES MAGNITUDES DEL BALANCE Y DE LA CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADOS (método de integración proporcional).

	1T2021	1T2020	%variación
CIFRA DE NEGOCIOS	35,1	20,6	+70,5%
Promoción	23,6	12,6	+86,9%
Arrendamientos	3,7	3,4	+10,0%
Construcción	7,1	4,0	+76,7%
Gestión	0,7	0,6	+23,7%
EBITDA	6,7	4,3	+55,5%
%Ebitda/cifra de negocios	19,1%	20,1%	-5,0%
EBITDA AJUSTADO	6,7	4,3	+55,5%
% Ebitda ajustado/cifra de negocios	19,1%	20,1%	-5,0%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	5,7	3,5	+62,1%
% Resultado explotación/cifra negocios	16,2%	17,1%	-5,3%
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	4,3	2,2	100,0%
BENEFICIO DESPUES DE IMPUESTOS	3,2	1,6	+97,0%
%Beneficio/cifra de negocios	9,1%	10,5%	-13,3%
BENEFICIO ATRIBUIBLE SOC. DOMINANTE	3,2	1,6	+97,0%
BENEFICIO ATRIBUIBLE SOCIOS EXTERNOS	0,0	0,0	

Importes en M€



	1T2021	31.12.20	%variación
PATRIMONIO NETO	128,8	122,3	+5,3%
INVERSIONES INMOBILIARIAS	219,1	216,1	+1,4%
EXISTENCIAS	134,8	144,6	-6,8%
DEUDA FINANCIERA NETA	203,8	208,9	-2,5%

Importes en M€

1. Cifra de negocios.

La cifra de negocios consolidada del 1T 2021, aplicando el método de consolidación por integración proporcional, asciende a 35,1 M€, frente a 20,6 M€ 1T 2020, lo que representa un incremento del 70,5%.

La cifra de negocios de la actividad de promoción se ha situado en 23,6 M€, frente a 12,6 M€ en 1T 2020, lo que supone un incremento del 86,9%. En esta cifra se incluye tanto el importe correspondiente a las entregas de promociones propias (17,3 M€) como el importe de las entregas de promociones desarrolladas con terceros ajustado por el porcentaje de participación en las mismas (6,3 M€).

La cifra de negocios de la actividad de arrendamientos ascendió 3,7 M€, con un incremento del 10,0% respecto del mismo período del ejercicio anterior.

Las cifras de negocios de las actividades de construcción y gestión se situaron en 7,1 M€ y 0,7 M€, con un incremento del 76,75% y 23,7% respecto del mismo período de ejercicio anterior.

1.1 Promoción inmobiliaria.

Conforme al modelo de negocio del Grupo esta actividad se desarrolla tanto directamente como a través de sociedades con terceros (instituciones financieras e inversores privados), consideradas negocios conjuntos y que han sido potenciadas por el Plan Estratégico del Grupo para diversificar riesgos y abordar operaciones de mayor envergadura.

En el siguiente cuadro se refleja la cifra de negocios (entregas de inmuebles a clientes) y preventas al cierre del trimestre, separando las cifras de promociones desarrolladas directamente de las desarrolladas a través de negocios conjuntos.

	1T2021			
	Insur+Filiales 100%	Negocios conjuntos	Total	Insur + Filiales 100% + Negocios conjuntos %
Cifra de negocios (entregas)	17,3	12,5	29,8	23,6
Preventas promociones terminadas	8,0	13,2	21,2	14,6
Preventas promociones en construcción	3,0	113,0	116,0	65,0
Total Preventas al cierre	11,0	126,2	137,2	79,6
Preventas formalizadas en el trimestre	5,0	40,4	45,4	27,5

Importes en M€

	1T2020			
	Insur+Filiales 100%	Negocios conjuntos	Total	Insur + Filiales 100% + Negocios conjuntos %
Cifra de negocios (entregas)	3,8	17,8	21,6	12,6
Preventas promociones terminadas	29,0	90,7	119,7	74,5
Preventas promociones en construcción	18,7	63,8	82,5	51,7
Total Preventas al cierre	47,7	154,5	202,2	126,2
Preventas formalizadas en el trimestre	8,5	18,2	26,7	17,7

Importes en M€

Como se observa en los cuadros adjuntos la cifra global de entregas (cifra de negocios) se ha incrementado respecto al 1T 2020, debido fundamentalmente al incremento de la cifra de entregas de promociones propias (17,3 M€ 1T 2021 vs 3,8 M€ 1T 2020). El volumen total de entregas durante el primer trimestre ha ascendido a 29,8 M€, frente a 21,6 M€ en 1T 2020, lo que supone un incremento del 38,0%.

Respecto al volumen de preventas, ha alcanzado la cifra global de 137,2 M€ al 1T 2021 vs 202,2 M€ al 1T 2020 con una disminución del 32,1% debido al importante volumen de entregas realizado en los últimos cuatro trimestres (135,4 M€). De esta cifra de preventas, 11,0 M€ corresponden a promociones propias y 126,2 M€ a promociones desarrolladas a través de sociedades con terceros. El volumen de preventas, añadiendo al de promociones propias el de promociones desarrolladas a través de sociedades con terceros ajustado por el porcentaje de participación, asciende a 79,6 M€, frente a 126,2 M€ en 1T 2020, lo que supone una reducción del 36,9%.

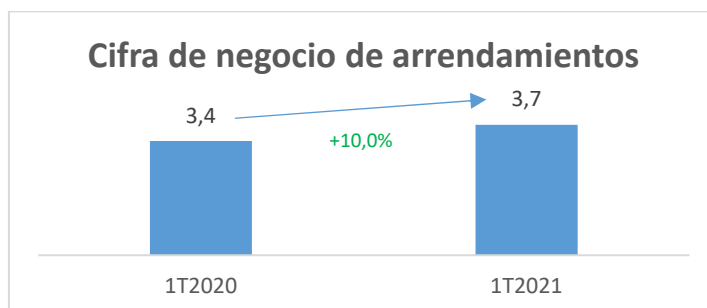
Las preventas formalizadas durante el 1T 2021 ascienden a 45,4 M€. De ellas, 5,0 M€ corresponden a promociones propias y 40,4 M€ a promociones desarrolladas con terceros. Las preventas formalizadas durante 1T 2021, añadiendo a las preventas de promociones propias las correspondientes a promociones desarrolladas con terceros ajustado por el porcentaje de participación, ascienden 27,5 M€ (17,7 M€ 1T 2020). Las preventas formalizadas durante el 1T 2021 han aumentado, por tanto, en un 55,4% respecto al 1T 2020. Este buen comportamiento de la actividad comercial ha hecho que las preventas, ajustadas por el porcentaje de participación, hayan aumentado en un 5,2% respecto al cierre del ejercicio 2020.

Al cierre del 1T 2021 el Grupo contaba con preventas de promociones terminadas en condiciones de ser entregadas por importe de 21,2 M€. De ellas, 8,0 M€, correspondientes a promociones propias y 13,2 M€ a promociones desarrolladas con terceros. Las preventas de promociones terminadas ajustadas en el porcentaje de participación del Grupo en las mismas ascienden a 14,6 M€ al cierre del 1T 2021.

Actualmente, el Grupo tiene 140 viviendas terminadas de las cuales 52 se encuentran vendidas pendientes de entregas a los clientes. Adicionalmente tiene en construcción 9 promociones para un

total de 527 viviendas, a través de sociedades consideradas negocios conjuntos. Asimismo, tiene en desarrollo otras 22 promociones para un total de 1.276 viviendas, de las cuales 2 son promociones propias de 104 viviendas y 20 promociones a través de sociedades consideradas negocios conjuntos, con un total de 1.172 viviendas. El inicio de la construcción de estas 22 nuevas promociones estaba en fase de evaluación y análisis a la espera de contar con una mayor visibilidad de los efectos de la Covid 19 sobre el segmento de promoción residencial. Sin embargo, a la vista de la nueva información disponible y del buen comportamiento de la demanda en los últimos meses, se ha empezado ya a poner en marcha de una forma paulatina el desarrollo y construcción de esas promociones.

1.2 Actividad patrimonial.



Los ingresos por arrendamiento se han situado a 1T 2021 en 3,7 M€, con un aumento del 10,0% respecto del mismo período del ejercicio anterior, debido fundamentalmente al devengo de rentas del edificio Norte de Río 55 en Madrid que entró en explotación en 3T2020.

La renta anualizada de los contratos en vigor al cierre del 1T 2021, incluyendo el 90% del correspondiente al arrendamiento del edificio Norte de Río 55, asciende a 17,1 M €, frente a 17,5 M€ del 1T T2020. Este descenso viene motivado por la no renovación a su término del contrato con Media Markt en el Edificio El Mirador, en Sevilla capital.

Durante el 1T 2021 se han comercializado nuevos espacios por 1.487 m² y se han desocupado 6.173 m², (entre ellos el anteriormente mencionado). La tasa de ocupación al cierre del 1T 2021 se ha situado en el 85,9%, frente al 88,5% al 1T 2020 y al 89,4% al cierre del ejercicio 2020. De los 19.042 m² pendientes de comercialización, 6.738 m² corresponden a superficies que se encuentran en fase de reforma.

Durante el 1T 2021 el Grupo no ha realizado inversiones en nuevos activos para arrendamiento, aunque sí ha continuado con las inversiones en adecuación de determinados edificios, ascendiendo dichas inversiones a 3,8 M€ (principalmente en los activos de Avda. República Argentina nº 23 para su conversión a uso hotelero y el edificio de oficinas de Avda. República Argentina nº 25, ambos en Sevilla capital).

1.3 Prestación de servicios inmobiliarios: Construcción y gestión.

Como consecuencia del inicio de nuevas promociones a través de sociedades con terceros, las cifras de negocio de las actividades de construcción y gestión se han incrementado durante este primer trimestre de 2021.

- **Actividad de construcción.**

La canalización de la actividad de promoción mediante la constitución de JVs con terceros, en las que IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U., sociedad constructora del Grupo, realiza las obras de urbanización y construcción de las promociones, favorece la diversificación de la cifra de negocios del Grupo, aportando ingresos adicionales, que incrementan la rentabilidad de los proyectos y los ratios de eficiencia del Grupo.

La cifra de negocios de la actividad de construcción se ha situado en 7,1 M€, con un aumento del 76,7% respecto de la obtenida en 1T 2020.

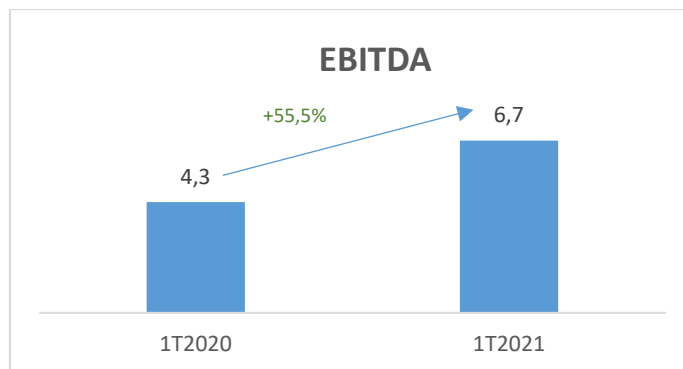
En la actualidad se está construyendo para promociones desarrolladas a través de este tipo de sociedades un total de 527 viviendas, estando previsto para los ejercicios 2021 y 2022 el inicio de construcciones de 1.092 viviendas adicionales, previsión actualmente en fase de evaluación y análisis hasta tener una mayor visibilidad sobre los impactos de la Covid 19.

- **Actividad de gestión y comercialización.**

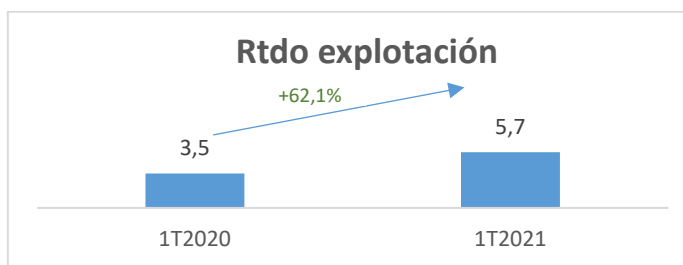
La formalización de contratos de gestión y comercialización con las JVs en las que participa supone otra fuente de ingresos para el Grupo y favorece igualmente la diversificación de la cifra de negocios, aportando ingresos adicionales, que incrementan la rentabilidad de los proyectos y los ratios de eficiencia.

La cifra de negocios de la actividad de gestión se ha situado en 0,7 M€, con un incremento del 23,7% respecto del mismo período del ejercicio anterior.

2. EBITDA, Resultado de Explotación, Beneficio y Márgenes.



El EBITDA a 1T 2021 asciende a 6,7 M€, frente a 4,3 M€ en el mismo período del ejercicio anterior, con un incremento, por tanto, del 55,5%. Al no haberse producido en este trimestre ni en el mismo periodo del ejercicio anterior ventas de inversiones inmobiliarias, el EBITDA ajustado, que no tiene en cuenta el resultado por la venta de inversiones inmobiliarias, coincide con el EBITDA.



El resultado de explotación al cierre del 1T 2021 se ha situado en 5,7 M€, frente a 3,5 M€ en el mismo período del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 62,1%.

El Grupo ha obtenido un beneficio, después de impuestos, atribuible a la Sociedad dominante por importe de 3,2 M€, frente a 1,6 M€ al cierre del 1T 2020, con un incremento, por tanto, del 97,0%.

El ratio *EBITDA / cifra de negocios* se ha situado en el 19,1% (1T 2021) frente al 20,1% (1T 2020) y el ratio *resultado de explotación / cifra de negocios* en el 16,2% (1T 2021) frente al 17,1% (1T 2020). El decremento de ambos ratios tiene su fundamento en el mayor peso relativo de la cifra de negocios correspondiente a la actividad de construcción, que ofrece un menor margen que el resto de actividades del Grupo (peso del 20,3% (1T 2021) vs 19,4% (1T 2020)).

3. Estructura de financiación.

Al cierre del 1T 2021 no se han producido variaciones significativas en la estructura de financiación del Grupo respecto al cierre del ejercicio 2020.

La deuda financiera neta del Grupo ha disminuido en 5,2 M€ (un 2,5%) respecto del cierre del ejercicio anterior, situándose en 203,7 M€, a pesar de la inversión realizada en la adecuación de activos destinados al arrendamiento.

El resultado financiero negativo se ha situado en -1,4 M€, importe similar al del 1T 2020.

B) DIVIDENDOS.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el pasado 9 de abril de 2021 aprobó el reparto de un dividendo con cargo a reservas de libre disposición, que se hará efectivo el día 28 de mayo de 2021, ascendente a 20 céntimos (0,20€) por acción con derecho a percibirlo, por importe total de 3,4 M€. El día 15 de enero de 2021 se satisfizo un dividendo a cuenta con cargo a los resultados de 2020 de 3,4 M€, a razón de 20 céntimos (0,20 €) por acción.

C) IMPACTOS DE LA COVID 19 EN 1T 2021

En línea con lo informado en las Cuentas Anuales 2020 la actividad de promoción continua presentando resultados satisfactorios tanto en la formalización de nuevos contratos como en los procesos de entregas de las promociones terminadas. En concreto la actividad comercial se ha acelerado aún más en este 1T 2021 respecto al último trimestre del ejercicio anterior.

En la actividad patrimonial las resoluciones han superado a las nuevas contrataciones, aunque el descenso neto de la ocupación (85,9 % 1T 2021 vs 89,4% al cierre del ejercicio 2020) no se ha debido fundamentalmente a efectos de la COVID-19, sino a la no renovación a su término del contrato con Media Markt en el edificio El Mirador.

ANEXO I

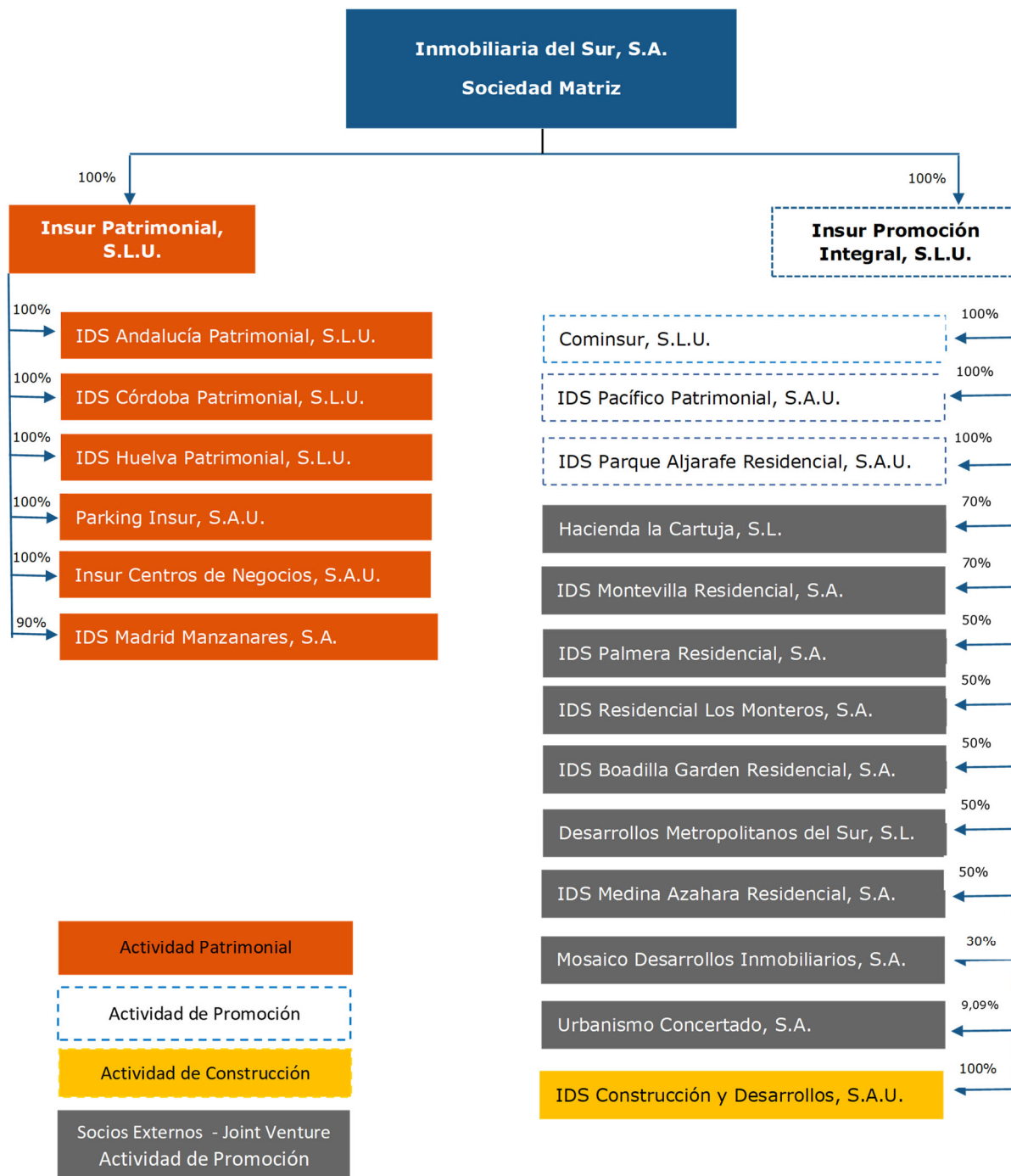
Justificación de la consolidación por el método de integración proporcional

Grupo INSUR, cuya Sociedad matriz es Inmobiliaria del Sur, S.A., desarrolla dos actividades principales, la actividad de promoción y la patrimonial. Esta última actividad consiste en el arrendamiento de activos terciarios (locales, oficinas y plazas de aparcamiento) previamente desarrollados por el Grupo e incluye también la rotación de los activos afectos a la misma, esto es, la venta de los mismos una vez alcanzado su grado de madurez. Esta actividad, que genera ingresos y beneficios recurrentes, 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.

La actividad de promoción consiste en transformar mediante una gestión integral, los suelos adquiridos en productos terminados, mayormente de carácter residencial, para ser vendidos. Esta es una actividad cíclica, con largos procesos de maduración y en los que el reconocimiento de los ingresos y resultados se difieren contablemente al momento de la entrega de los inmuebles a los compradores. Esta actividad 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 esta 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, 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 según NIIF-UE no incluyen la parte proporcional a la participación del Grupo en los activos, pasivos, ingresos y gastos de dichas sociedades consideradas negocios conjuntos. A este respecto, es preciso señalar que el Grupo participa activamente en la gestión de las sociedades que integra por el método de la participación, no solo porque posee en general el 50% del capital social de las mismas, sino porque el Grupo lleva a cabo la gestión operativa de las mismas, con base en los contratos de gestión, construcción y comercialización suscritos, al carecer estas sociedades participadas con terceros inversores de los recursos humanos y materiales necesarios. En consecuencia, la gestión integral de estas sociedades y de las promociones por ellas desarrolladas se lleva a cabo, con la correspondiente contraprestación, por parte del Grupo, siguiendo los planes de negocio aprobados por los socios de cada una de ellas. Por todo ello, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que la imagen fiel de la situación financiera, patrimonial y los resultados del Grupo, y sobre todo la auténtica dimensión de sus actividades, el volumen de los activos gestionados y el dimensionamiento de sus recursos financieros y humanos, se reflejan de una manera más adecuada consolidando estas sociedades por el método de integración proporcional.

La estructura societaria actual del Grupo INSUR es la siguiente:



La Autoridad Europea de Valores y Mercados (ESMA), publicó en octubre de 2015 las Directrices de aplicación a las Medidas Alternativas de Rendimiento cuyo objetivo es incentivar la publicación, por parte de los emisores europeos, con carácter adicional a la información regulada, de información transparente, no sesgada, útil y comparable sobre el rendimiento financiero de dichos emisores. La publicación de Medidas Alternativas de Rendimiento por los emisores exige que los mismos definan las bases de cálculo adoptadas, y el periodo temporal al que se refieren, así como conciliar la información de la medida alternativa de rendimiento con la información regulada.

La información incluida en los diferentes apartados anteriores de este Informe se basa en la aplicación del método de integración proporcional, en lugar del método de la participación, para la consolidación de las participadas en las que Grupo INSUR participa generalmente en el 50% de su capital social, y activamente en la gestión de las mismas, además de por tener dicha participación, por llevar la operativa de las mismas con base en los contratos de gestión, construcción y comercialización suscritos con dichas participadas. Los Administradores de Grupo INSUR consideran que la consolidación de dichas participadas por el método proporcional refleja más adecuadamente la dimensión de sus negocios, el importe de los activos gestionados, y permite entender el dimensionamiento de sus recursos financieros y humanos, y la forma en que se analizan internamente las actividades para la toma de decisiones.

ANEXO II

Conciliación de los Estados financieros consolidados por aplicación de la normativa contable internacional NIIF-UE con los Estados financieros de gestión consolidados con criterio de proporcionalidad

1. Conciliación Cuenta de resultados resumida consolidada.

	31.03.21			31.03.20		
	Aplicación NIIF-UE	Ajustes	Método proporcional	Aplicación NIIF-UE	Ajustes	Método proporcional
Cifra de negocio	33.394	1.724	35.118	16.215	4.381	20.596
Promoción	17.274	6.283	23.557	3.811	8.792	12.603
Arrendamientos	3.673	25	3.698	3.336	26	3.362
Construcción	11.484	(4.363)	7.121	7.994	(3.963)	4.031
Gestión y comercialización	963	(221)	742	1.074	(474)	600
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	474	(472)	2	1.219	(1.223)	(4)
EBITDA	6.457	266	6.723	3.779	545	4.324
Resultado de la venta de inversiones inmobiliarias	-	-	-	-	-	-
EBITDA ajustado	6.457	266	6.723	3.779	545	4.324
Beneficio de explotación	5.468	255	5.723	2.996	534	3.530
Resultado financiero	(1.269)	(113)	(1.382)	(1.223)	(137)	(1.360)
Resultado antes de impuestos	4.199	142	4.341	1.773	397	2.170
Resultado atribuido a la sociedad dominante	3.231	-	3.231	1.640	-	1.640
Resultado atribuido a intereses minoritarios	25	-	25	-	-	-

Las principales diferencias se corresponden con:

- a) Cifra de negocios de promoción: se incrementa al incorporar la cifra de negocios de esta actividad de los negocios conjuntos en la proporción en que participa el Grupo Insur.
- b) Cifra de negocios de construcción: la cifra de negocios 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) Resultados de entidades valoradas por el método de la participación: en la cuenta de resultados proporcional los resultados de los negocios conjuntos se recogen como resultados de explotación, resultado financiero y gasto por impuesto sobre sociedades, en la parte que integran por la participación que el grupo tiene en los negocios conjuntos, permaneciendo como resultados de entidades valoradas por el método de la participación los correspondientes a las sociedades asociadas.

2. Conciliación balance resumido consolidado.

	31.03.21			31.12.20		
	Aplicación NIIF-UE	Ajustes	Método proporcional	Aplicación NIIF-UE	Ajustes	Método proporcional
Inversiones inmobiliarias	219.310	(200)	219.110	216.021	66	216.087
Inversiones en empresas asociadas	38.158	(36.903)	1.255	38.448	(37.225)	1.223
Existencias	60.873	73.893	134.766	72.598	71.980	144.578
Deudores y otras cuentas a cobrar	20.743	(4.675)	16.068	17.782	(3.829)	13.953
Otros activos	42.062	(4.520)	37.542	44.517	(6.238)	38.279
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	51.992	10.608	62.600	44.367	11.547	55.914
TOTAL ACTIVO	433.138	38.203	471.341	433.733	36.301	470.034
Patrimonio neto (*)	128.821	0	128.821	122.349	-	122.349
Intereses minoritarios	3.233	-	3.233	3.208	-	3.208
Deudas con entidades de crédito	238.001	20.721	258.722	239.012	20.178	259.190
Obligaciones y otros valores negociables	7.658	-	7.658	5.582	-	5.582
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	26.815	9.200	36.015	29.588	(839)	28.749
Otros pasivos	28.610	8.282	36.892	33.994	16.962	50.956
TOTAL PASIVO y PATRIMONIO NETO	433.138	38.203	471.341	433.733	36.301	470.034

Las principales diferencias se corresponden con:

- 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.
- 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.
- 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 otras cuentas por pagar 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.

ANEXO III

GLOSARIO DE APMs (MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO)

Medida Alternativa de Rendimiento (APM)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) (1)	Calculado como el <i>“Resultado de explotación”</i> más <i>“Dotación a la amortización”</i> , <i>“Exceso de provisiones”</i> y <i>“Deterioros y pérdidas de activos no corrientes”</i> . No se ajusta por la dotación/reversión de los deterioros de existencias.	Indicador de la capacidad de generación de recursos considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización y a las provisiones, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
EBITDA ajustado (1)	Calculado como EBITDA (según definición y cálculo anterior) menos <i>“Resultados de la enajenación de activos no corrientes”</i>	Indicador de la capacidad de generación de beneficios que muestra el EBITDA sin considerar los resultados de la venta de activos no corrientes.
Resultado de explotación / cifra de negocios	Calculado como el <i>“Resultado de explotación”</i> dividido entre la <i>“Cifra de negocios”</i> .	Indicador del margen medio de las actividades.
Ebitda / cifra de negocios	Calculado como EBITDA (según definición y cálculo anterior) dividido entre la <i>“Cifra de negocios”</i> .	Indicador del margen medio de las actividades sin considerar la dotación a las amortizaciones ni las dotaciones/aplicaciones de deterioros.
Preventas (2)	Es el importe de los precios de venta de aquellas unidades de promoción para las que hay reservas y/o contratos comprometidos con clientes y se encuentran pendiente de entrega a los compradores.	Magnitud relevante para conocer el grado de comercialización de las promociones, permite realizar estimaciones de ingresos futuros de la actividad promotora y es indicador del ritmo de ventas y perspectivas del mercado.
Preventas formalizadas durante un período (2)	Es el importe de los precios de venta de aquellas unidades de promoción para las que se han formalizado reservas y/o contratos en un determinado periodo de tiempo.	Magnitud relevante para conocer el ritmo de comercialización de las promociones en curso.

(1) No se incluye conciliación con los Estados Financieros al no contener esta Declaración Intermedia estados financieros al 31 de marzo de 2021.

(2) Estas APMs no tienen conciliación con partidas de los estados financieros.