

PRESENTACIÓN RESULTADOS $\frac{1}{2}$ $\frac{T}{3}$

04 MAYO 2023



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 1T23.

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 1T23 del Grupo Consolidado de Inmobiliaria del Sur, S.A.), el documento contiene manifestaciones sobre intenciones, expectativas o previsiones futuras. Todas aquellas manifestaciones, a excepción de aquellas basadas en datos históricos, son manifestaciones de futuro, incluyendo, entre otras, las relativas a nuestra posición financiera, estrategia de negocio, planes de gestión y objetivos para operaciones futuras. Dichas intenciones, expectativas o previsiones están afectadas, en cuanto tales, por riesgos e incertidumbres que podrían determinar que lo que ocurra en realidad no se corresponda con ellas. Entre estos riesgos se incluyen la evolución y competencia del sector inmobiliario, las preferencias y las tendencias de gasto e inversión de los consumidores y su acceso al crédito, las condiciones económicas y de financiación, así como las legales, entre otros. Los riesgos e incertidumbres que podrían potencialmente afectar la información facilitada son difíciles de predecir. La información incluida en este documento no ha sido verificada ni revisada por los auditores de INSUR. La Compañía no asume la obligación de revisar o actualizar públicamente tales manifestaciones en caso de que se produzcan cambios o acontecimiento no previstos que pudieran afectar a las mismas. La Compañía facilita información sobre estos y otros factores que podrían afectar las manifestaciones de futuro, el negocio y los resultados financieros del Grupo INSUR, en los documentos que presenta ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores de España. Se invita a todas aquellas personas interesadas a consultar dichos documentos.

Ni INSUR, ni sus filiales, u otras compañías del grupo o sociedades participadas por INSUR asumen responsabilidad de ningún tipo, con independencia de que concurra o no negligencia o cualquier otra circunstancia, respecto de los daños o pérdidas que puedan derivarse de cualquier uso indebido de este documento o de sus contenidos.

Justificación consolidación método proporcional

Grupo INSUR, cuya Sociedad matriz es Inmobiliaria del Sur, S.A., desarrolla dos actividades principales, la actividad de promoción y la patrimonial.

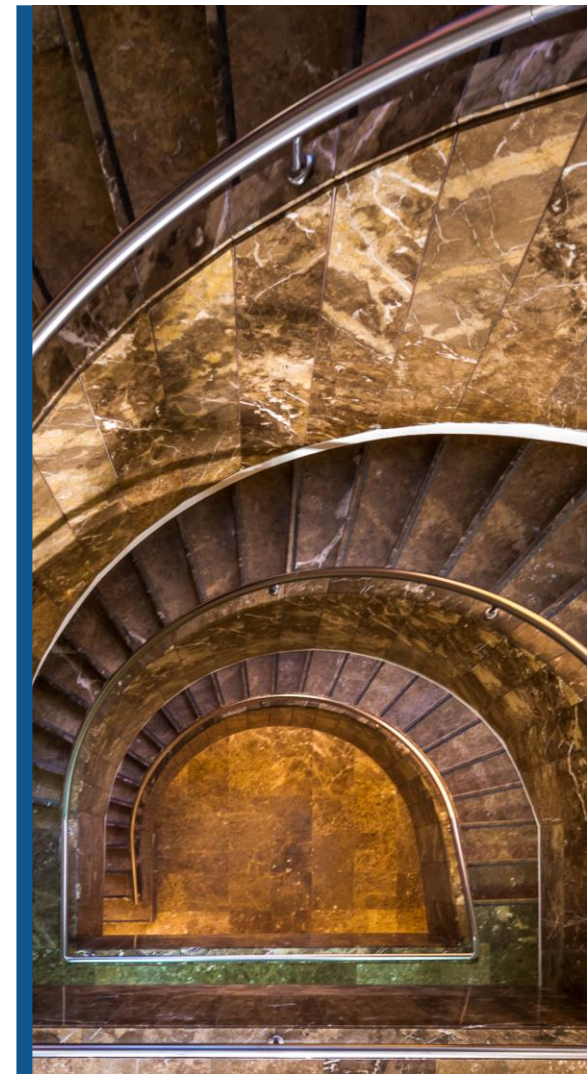
La actividad patrimonial se realiza a través de la Sociedad participada al 100%, Insur Patrimonial, S.L.U. (IPAT) y diferentes sociedades igualmente participadas al 100% por esta última (excepto IDS Madrid Manzanares, S.A. participada al 90%).

La actividad de promoción se realiza a través de la Sociedad participada al 100%, Insur Promoción Integral, S.L.U., (IPI), que a su vez participa en diferentes sociedades. Con objeto de incrementar el volumen de la actividad, así como diversificar riesgos, una parte sustancial de esta actividad de promoción se realiza mediante joint ventures con terceros, a través de sociedades en las que el Grupo toma una participación significativa - salvo excepciones, el 50%-, es decir, sociedades consideradas negocios conjuntos. Con objeto de obtener una mejor calidad de los productos desarrollados, una mayor personalización de los mismos y un mayor control de las obras, el Grupo realiza con carácter instrumental, a través de IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U, una Sociedad participada al 100% por IPI, la actividad de construcción, tanto para las promociones propias, como para las que desarrolla con terceros a través de negocios conjuntos.

Dado que el Grupo no tiene el control de las sociedades consideradas negocios conjuntos, en el sentido de poder decidir de manera unilateral las políticas financieras y de explotación de las mismas, sino que comparte esas decisiones con los restantes partícipes, según lo establecido en la NIIF 11, las participaciones en estas sociedades se consolidan por el **método de la participación**. En consecuencia, los estados financieros consolidados NIIF no incluyen la parte proporcional a la participación del Grupo en los activos, pasivos, ingresos y gastos de dichas sociedades consideradas negocios conjuntos. El Grupo participa activamente en la gestión de las sociedades que integra por el método de la participación, no solo porque posee al menos el 50% del capital social de las mismas, sino porque el Grupo lleva a cabo la gestión operativa de las mismas con base a los contratos de gestión, construcción y comercialización suscritos, al carecer estas sociedades con terceros inversores de los recursos humanos y materiales necesarios.

Por todo ello y dado que el seguimiento de las actividades de estas sociedades se efectúa a efectos internos de una manera proporcional, tomando como base el porcentaje de participación en cada una de ellas, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que para un mejor entendimiento y análisis de sus negocios consolidados y sobre todo de la auténtica magnitud de sus actividades, el volumen de los activos gestionados y el dimensionamiento de sus recursos financieros y humanos resulta más adecuado presentar esta información utilizando el **método de integración proporcional**.

Al final de esta presentación puede verse la **conciliación de los estados financieros consolidados por ambos métodos**.



Edificio República Argentina, 21 (Sevilla)

Aspectos destacados 1T23

- ▶ **Buen desempeño comercial.** Ventas formalizadas en el trimestre por 28,0 M€ que permiten registrar un importe global de ventas acumuladas a cierre del 1T23 de 215,8 M€, un 6,8% más que a cierre de 2022.
- ▶ **Inicio de obra de 649 viviendas y el proyecto Ágora en el trimestre.**
- ▶ **Relevante esfuerzo inversor:** 13,5 M€ de inversión en suelo en el 1T23 para 353 viviendas.
- ▶ **Sólido comportamiento de la actividad patrimonial,** manteniendo una tasa de ocupación del 90,1%.
- ▶ **Cifra de negocio** afectada principalmente por la menor entrega de viviendas en el 1T23 y la menor cifra de negocio de la actividad de construcción, situación que se corregirá en los próximos trimestres. El volumen de ventas correspondientes a promociones cuya entrega está prevista en el ejercicio asciende a 86,1 M€ (en proporcional).
- ▶ **La evolución del Ebitda, Resultado de Explotación y Bº neto del 1T23** recogen el impacto de la venta de inversiones inmobiliarias en el 1T22 de 4,8 M€ que generó un resultado antes de impuestos de 1,2 M€.











Resumen ejecutivo 1T23.

Hitos del periodo

Magnitudes por método integración proporcional
M€ = Millón Euros
Var % Interanual



Datos financieros

	Cifra negocio		Cifra negocio promoción
	▶ 16,3M€ -14,2%		▶ 8,9M€ -3,9%
	EBITDA (1)		Cifra negocio patrimonial
	▶ 3,6M€ -25,4%		▶ 4,5M€ +3,3%
	EBITDA ajustado (1)(2)		Cifra negocio construcción
	▶ 3,6M€ +1,8%		▶ 2,1M€ -54,6%
	Resultado de explotación		Cifra negocio prestación de servicios
	▶ 1,9M€ -48,6%		▶ 0,9M€ +8,7%
	Bº Neto		
	▶ 0,2M€ -88,5%		
	DFN		
	▶ 261,3M€ (+10,3% vs cierre 2022)		
	Inversión total		
	▶ 14,2 M€ (Suelos 13,5M€ + Capex 0,7M€)		

Datos operativos promoción

	Entregas
	▶ 57 viviendas
	Preventas 1T23
	▶ 99 viviendas
	Cartera de preventas acumulada
	▶ 722 viviendas
	Viviendas totales
	▶ 3.803 viviendas

Datos operativos patrimonial

	Tasa de ocupación
	▶ 90,1% (-0,3 p.p.)
	Cartera
	▶ 132.796,8 m ² y +3.000 plazas de aparcamiento

(1) Sin efecto de la revalorización de activos de DMS registrada en 2022 con motivo de la toma de control de esta sociedad. Las entregas realizadas en 1T23 de estos activos tienen un mayor coste por importe de 0,2 M€.

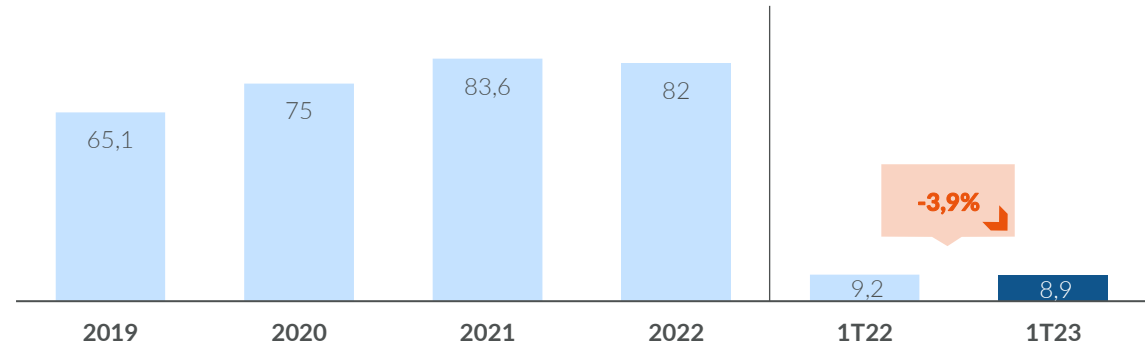
(2) No tiene en cuenta el resultado por enajenaciones de inmovilizado, excluyendo los deterioros por existencias

Actividad promoción residencial

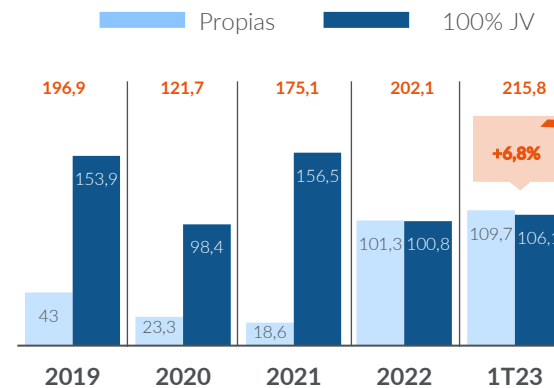
- ▶ En el 1T23 se han entregado un total de 57 viviendas con un PMV⁽¹⁾ de 251.802 € (14 propias y 43 a través de JV), frente a las 60 viviendas entregadas en 1T22 (4 propias y 56 a través de JV) con un PMV⁽¹⁾ de 272.000€.
- ▶ La cifra de negocio se ha situado en 8,9 M€, -3,9% vs 1T22.
- ▶ 99 unidades prevendidas en 1T23 (120 en el 1T22 y 96 en el 4T22) cuyo importe asciende a 28,0 M€ (21,5 M€ en proporcional).
- ▶ Cartera de preventas acumuladas de 722 unidades por importe de 215,8 M€ (177,4 M€ en proporcional), +6,8% respecto a cierre de 2022 (+7,7% en proporcional).
- ▶ Cobertura preventas 2023 y 2024 del 92% y 39%, respectivamente.
- ▶ Inversión en suelo en 1T23 de 13,5 M€ para 353 viviendas.
- ▶ Inicio de obra en 1T23 de 649 viviendas.

(1) Precio medio de venta

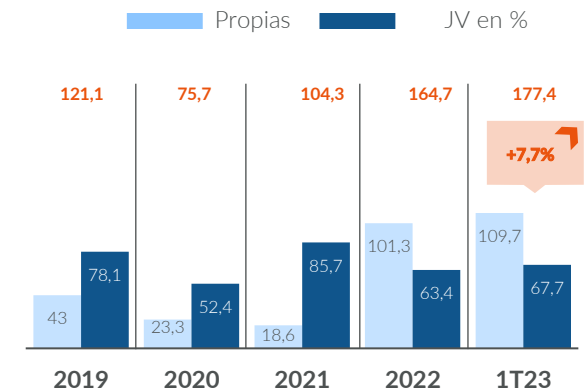
Cifra de negocio actividad promoción



Cartera de preventas (M€)



Cartera de preventas (M€ proporcional)



3.803 VIVIENDAS

▶ 1.640 viviendas en promociones activas

En Construcción

16 promociones
1.236 viviendas
(783 propias; 453 JVs)

En desarrollo

5 promociones
404 viviendas
(65 propias; 339 JVs)

▶ 2.163 viviendas en cartera

(1.899 propias; 264 JVs)

1.520
viviendas
en
comercialización*

(47,4% vendidas)

*Incluye viviendas de promociones terminadas pendientes de entrega



Cuenta de pérdidas y ganancias: Promoción residencial

M€ (proporcional)	31.03.2023	31.03.2022	Var %
Cifra de negocio promoción residencial	8,9	9,2	-3,9%
Coste de las ventas*	(6,9)	(7,2)	-4,8%
Margen bruto	2,0	2,0	-0,5%
% Margen bruto	22,6%	21,8%	+0,8 p.p.
Margen neto	1,1	1,4	-21,0%
% Margen neto	12,4%	15,1%	-2,7 p.p.
Ebitda	0,9	1,1	-14,8%
% Margen Ebitda	10,4%	11,8%	-1,3 p.p.
Beneficio antes de impuestos	0,0	0,3	-90,9%
Beneficio neto	0,0	0,3	-90,9%

* Sin efecto de la revalorización de activos de DMS registrada en 2022 con motivo de la toma de control de esta sociedad. Las entregas realizadas en 1T23 de estos activos tienen un mayor coste por importe de 0,2 M€.

Promoción terciaria.

Proyectos en curso

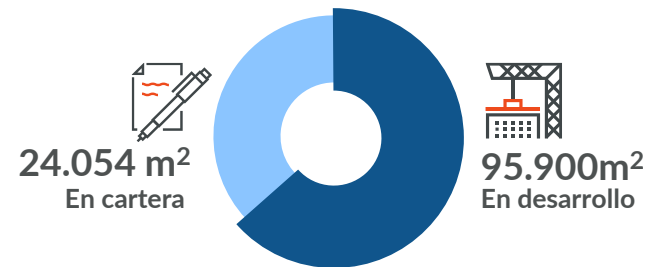
Cumpliendo el objetivo establecido para 2021-2025:

Creer en promoción terciaria-oficinas en Madrid y Málaga



119.954 m²

Total



Proyecto Ágora-Málaga capital

9.500m² de oficinas
Inversión prevista: 37m€
Obras iniciadas en 1T23
En comercialización



Proyecto Martiricos-Málaga capital

10.900m² de oficinas
Inversión prevista: 37m€
Previsión inicio de obra en 3T23
En comercialización



Proyecto hotelero en Atlanterra - Tarifa (Cádiz)

30.000m² edificables
Inversión prevista: 85m€



Proyecto en Las Tablas Madrid Nuevo Norte - Madrid

9.000m² de oficinas
Inversión prevista: 39m€
Obtención de licencia en el 2T23
Trabajos previos en el suelo iniciados en el 1T23



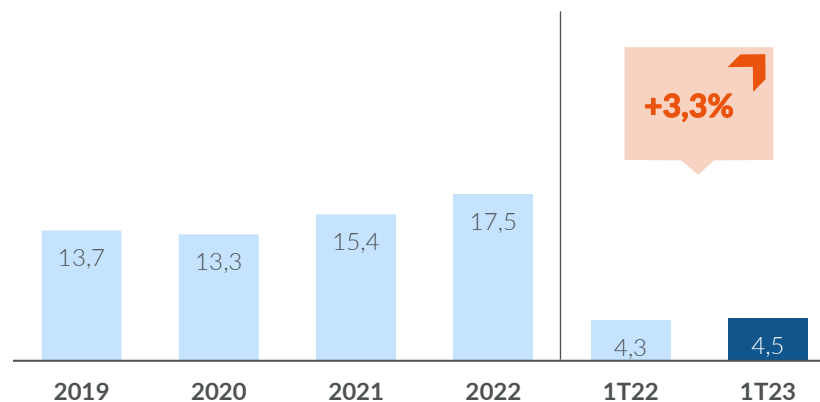
Campus empresarial en Valdebebas - Madrid

36.500m² de oficinas
Inversión prevista: 95m€
En comercialización para diversos usos terciarios

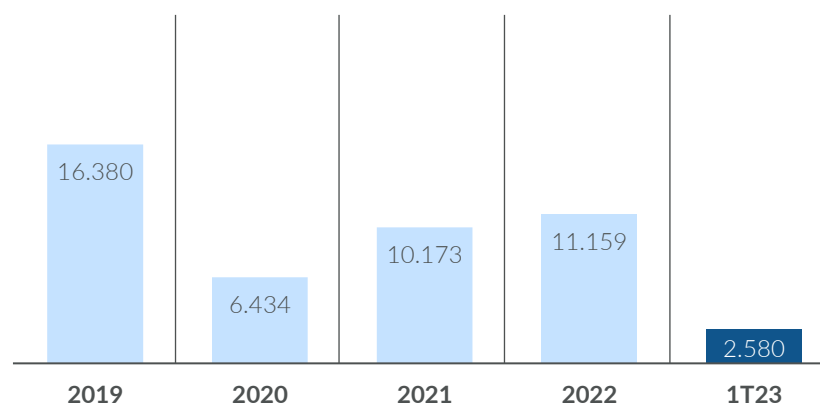
Actividad patrimonial

- ▶ En el 1T23 se han comercializado nuevas superficies por un total de 2.579,9 m² y se han producido resoluciones de contratos con una superficie de 4.301,9 m².
- ▶ La tasa de ocupación alcanza el 90,1%, estable frente a la tasa de cierre de 2022 (-0,3 p.p.).
- ▶ La renta anualizada de los contratos en vigor a 31 de marzo de 2023 asciende a 19,1 M€ vs 18,9 M€ a cierre de 2022, ascenso motivado por el incremento de los precios de arrendamiento.
- ▶ Inversión en el 1T23 de 0,7 M€ destinados al mantenimiento y adecuación de edificios.
- ▶ Cartera de 132.796,8 m² de oficinas, hoteles y locales comerciales y más de 3.000 plazas de aparcamiento.

Cifra de negocio actividad patrimonial



Comercialización



Cuenta de pérdidas y ganancias:

Actividad Patrimonial

M€ (proporcional)	31.03.2023	31.03.2022	Var %
Ingresos por arrendamiento	4,5	4,3	3,3%
Gastos de explotación	(0,7)	(0,7)	11,8%
Rtdo por venta de inv. Inmob.	0,0	1,2	n.s.
Ebitda	3,5	4,6	-24,1%
Ebitda ajustado	3,5	3,5	1,4%
Margen ebitda ajustado	78,4%	80,0%	-1,5 p.p.
Beneficio antes de impuestos	1,6	3,2	-48,5%
Beneficio neto	1,2	2,3	-49,0%

- ▶ Positivo comportamiento de los ingresos como resultado de los mayores precios de arrendamiento.
- ▶ Resultado impactado por la venta en el 1T22 de inversiones inmobiliarias por 4,8M€ que generaron un resultado antes de impuestos de 1,2 M€. Excluyendo este efecto, el ebitda ajustado presenta un crecimiento del 1,4%.

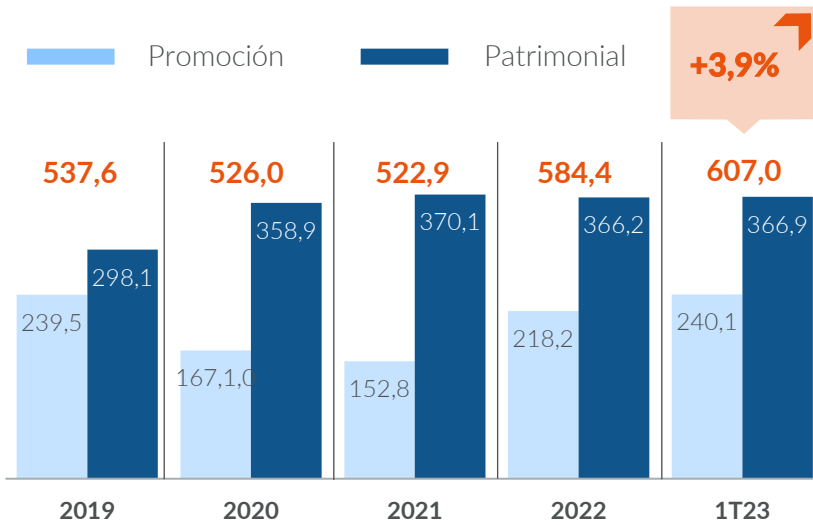
PRESENTACIÓN DE RESULTADOS 1T23

GAV

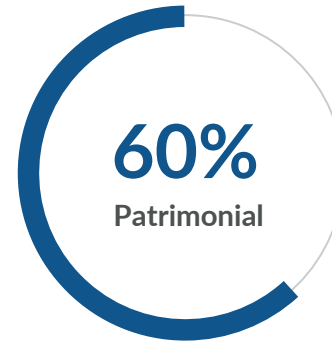
Magnitudes por método integración proporcional

GAV INSUR*

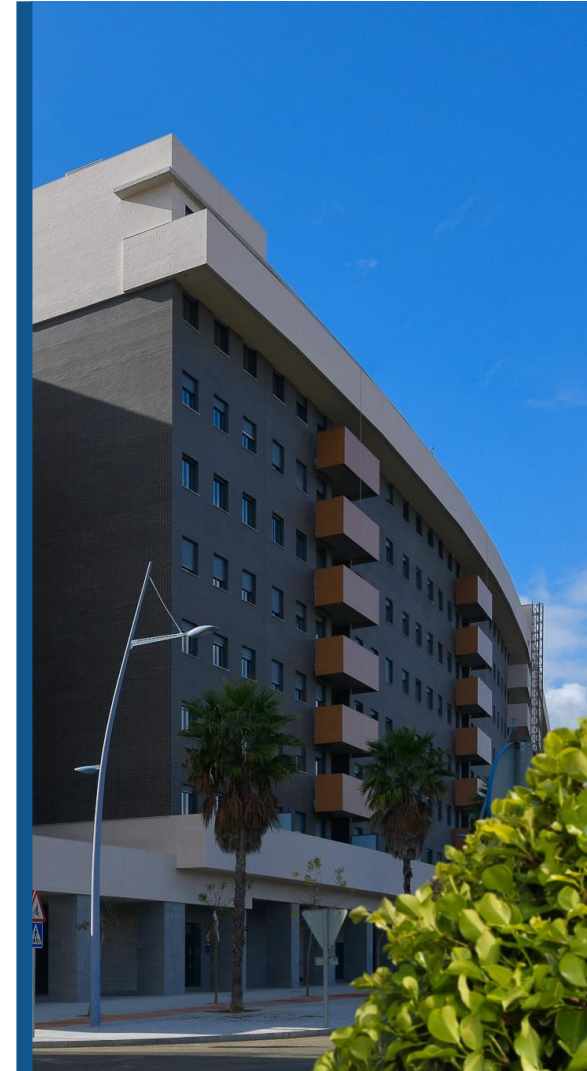
M€



*Según valoración de CBRE a 31/12/22 corregida con bajas de entrega y adiciones a coste.



607,0 M€
Total



Selecta Hermes (Dos Hermanas - Sevilla)

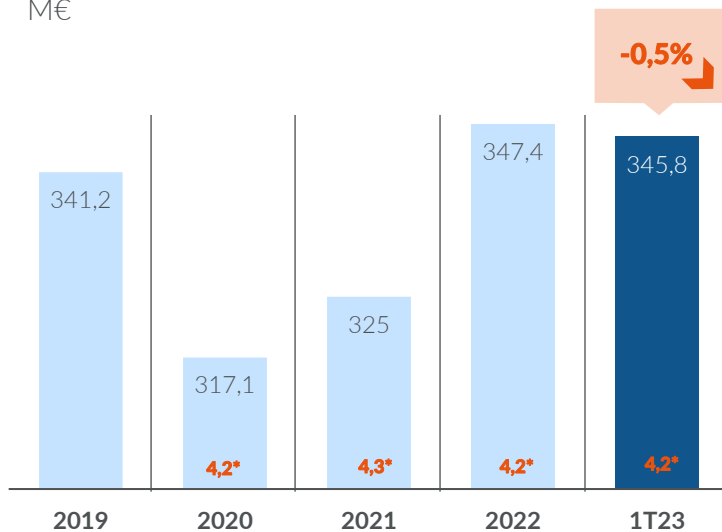
PRESENTACIÓN DE RESULTADOS 1T23

NAV, LTV y endeudamiento

Magnitudes por método integración proporcional

NAV Insur

M€



*M€ del NAV correspondientes a minoritarios

El incremento de la DFN vs cierre 2022 viene explicado fundamentalmente por la inversión en compra de solares (13,5M€), impulso del proceso de construcción en múltiples proyectos y un menor volumen de entregas en el primer trimestre que se irá corrigiendo a lo largo del ejercicio.



NAV por acción

▶ 18,5€

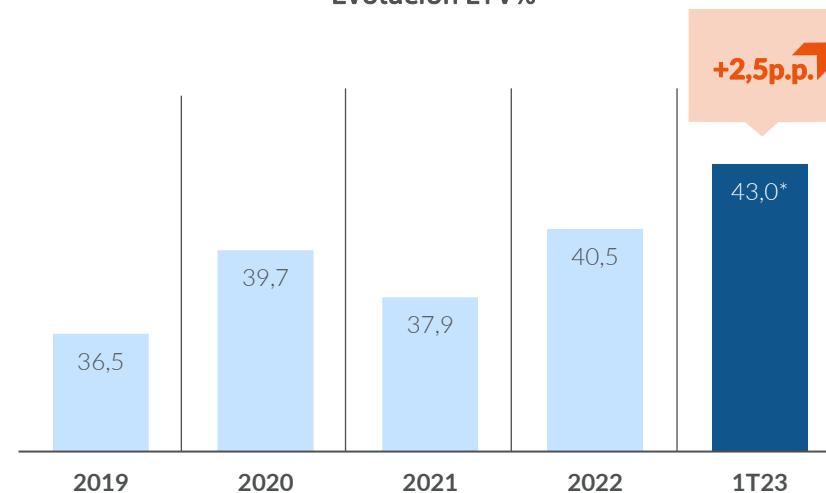


Descuento sobre NAV*

▶ 61,6%

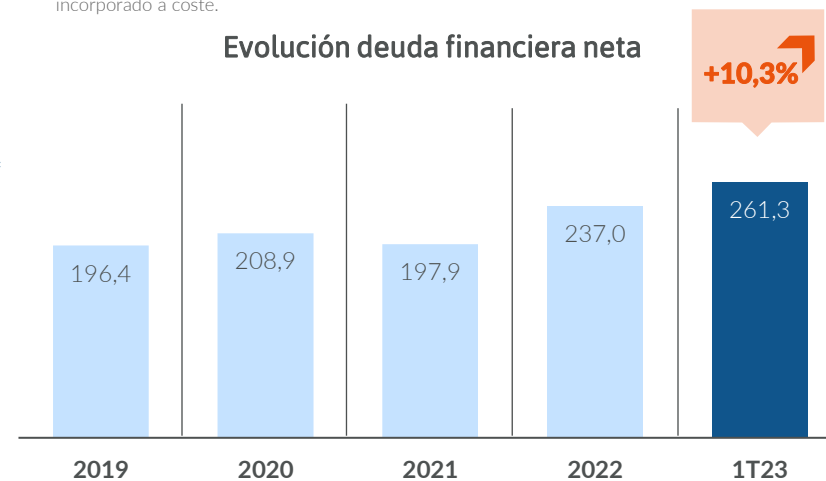
* vs precio de la acción a cierre 31.03.23

Evolución LTV%



*No se ha tenido en cuenta el valor de mercado de la producción del 1T23, que se ha incorporado a coste.

Evolución deuda financiera neta



Conciliación método participación y proporcional:

Cuenta de P&G consolidada M€	1T23			1T22			Var %
	Participación	Ajustes	Proporcional	Participación	Ajustes	Proporcional	Proporcional
Cifra de negocio	15,5	0,8	16,3	17,1	1,9	19,0	-14,2%
Promoción	3,4	5,5	8,9	1,8	7,4	9,2	-3,9%
Arrendamientos	4,5	0,0	4,5	4,3	0,0	4,3	3,3%
Construcción	6,4	(4,3)	2,1	10,0	(5,3)	4,7	-54,6%
Prestación de servicios	1,2	(0,4)	0,9	1,0	(0,2)	0,8	8,7%
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	0,5	(0,5)	(0,0)	0,7	(0,7)	(0,0)	n.s.
EBITDA*	3,4	0,2	3,6	4,4	0,4	4,8	-25,4%
Resultado de la venta de inversiones inmobiliarias	0,0	-	0,0	1,3	-	1,3	n.s.
EBITDA ajustado*	3,4	0,2	3,6	3,1	0,4	3,5	2,1%
Beneficio de explotación	1,7	0,2	1,9	3,3	0,3	3,7	-48,2%
Resultado financiero	(1,6)	(0,1)	(1,7)	(1,1)	(0,1)	(1,2)	42,4%
Resultado antes de impuestos	0,2	0,1	0,2	2,2	0,3	2,5	-91,0%
Resultado después de impuestos	0,2	-	0,2	1,8	-	1,8	-88,5%
Resultado atribuido a la sociedad dominante	0,2	-	0,2	1,8	-	1,8	-88,5%
Resultado atribuido a intereses minoritarios	0,003	-	0,003	0,024	-	0,024	-89,6%

* Sin efecto de la revalorización de activos de DMS registrada en 2022 con motivo de la toma de control de esta sociedad. Las entregas realizadas en 1T23 de estos activos tienen un mayor coste por importe de 0,2 M€.

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€	31.03.23			31.12.22		
	Participación	Ajustes	Proporcional	Participación	Ajustes	Proporcional
Inversiones inmobiliarias	216,9	0,0	216,9	216,3	0,0	216,3
Inversiones en empresas asociadas	24,2	(23,9)	0,3	25,4	(25,1)	0,3
Existencias	137,9	83,9	221,8	116,5	82,1	198,6
Deudores y otras cuentas a cobrar	24,8	8,4	33,2	21,7	(3,7)	18,0
Otros activos	74,3	(47,6)	26,8	67,1	(33,6)	33,5
Tesorería restringida Bono MARF	10,4	0,0	10,4	17,2	0,0	17,2
Efectivo y otros medios líquidos	19,4	9,0	28,5	32,9	6,3	39,2
TOTAL ACTIVO	508,0	29,9	538,0	497,1	25,9	523,0
Patrimonio neto atribuido a la sociedad dominante	137,8	0,0	137,8	137,3	0,0	137,3
Intereses minoritarios	3,1	(0,0)	3,1	3,1	0,0	3,1
Deudas con entidades de crédito	241,6	18,1	259,7	241,1	16,1	257,3
Obligaciones y otros valores negociables	43,5	0,0	43,5	39,0	0,0	39,0
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	63,8	12,4	76,2	50,5	(8,7)	41,9
Otros pasivos	18,3	(0,6)	17,7	25,9	18,4	44,4
TOTAL PASIVO y PATRIMONIO NETO	508,0	29,9	538,0	497,1	25,9	523,0

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