



Grupo Insur

Presentación Resultados 1T 2020

8 Mayo 2020





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 2020.

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 2020 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. (IPA) y diferentes sociedades igualmente participadas al 100% por esta última.

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.

Medidas adoptadas tras impacto Covid-19

1

Personas

Plan de protección empleados y colaboradores.

Evaluación alternativas de adaptación estructura y costes al nuevo entorno.

Implantación del teletrabajo en gran parte de la plantilla.

2

Financiero

Plan especial de protección de la caja. Escenarios de máximo stress.

Transformación de nuestra **financiación** de circulante MARF en bancaria. Estrategia a largo plazo mercado de capitales.

Propuesta de diferimiento aplicación del resultado (dividendo complementario)

3

Negocio de promoción

Continuación de todas las obras.

Reprogramación del inicio de **nuevas promociones.**

Reevaluación de los **planes de inversión** en la compra de suelo.

Fórmulas flexibles y personalizadas para nuestros **clientes.**

4

Negocio Patrimonial

Reprogramación de capex finales en actividad patrimonial.

Reevaluación de los **planes de inversión** para nuevos activos patrimoniales.

Fórmulas de pago flexibles de rentas para nuestros **clientes** afectados.

5

Corporativo

Reelaboración de unos nuevos **presupuestos 2020**, y proyecciones 2021 y 2022.

Elaboración **escenarios y medidas aplicables.**

Análisis oportunidades post Covid-19

Resumen ejecutivo 2020. Hitos del periodo

Magnitudes por método integración proporcional

CIFRA NEGOCIO
20,6 M€ **-9,6%**

RESULTADO DE EXPLOTACIÓN
3,5 M€ **+10,7%**

EBITDA AJUSTADO
4,3 M€ **+12,4%**

Bº NETO
1,6 M€ **+46,3%**



CIFRA NEGOCIO PROMOCIÓN

12,6 M€ **+36,4%**



CIFRA NEGOCIO PATRIMONIAL

3,4 M€ **-0,8%**



CIFRA NEGOCIO CONSTRUCCIÓN

4,0 M€ **-53,5%**



CIFRA NEGOCIO GESTIÓN

0,6 M€ **-59,5%**



DEUDA FINANCIERA NETA

208,1 M€ **+6,0%**
vs Dic 19

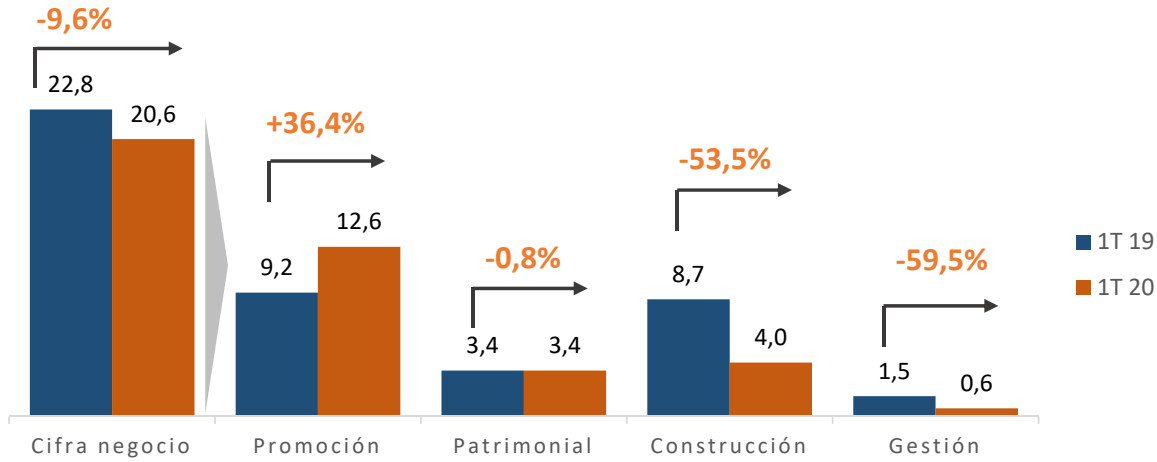
- **Mejora del EBITDA y Resultado Neto** por el mayor peso de las actividades con mayor margen y **reducción de los gastos financieros**
- **Promoción:** buen comportamiento no obstante la incidencia del COVID-19 que ha diferido el volumen de entregas
- El Grupo cuenta en la actualidad con **preventas** de promociones terminadas por importe de 119,7 M€ (74,5 M€ ajustado por el % de participación)
- Los ingresos del área **patrimonial** se mantienen a pesar del no devengo de rentas del edificio de República Argentina nº23 en Sevilla (en fase de conversión a hotel) y por la salida de activos durante 2019 en el marco del plan de rotación
- **Construcción y gestión** se ven afectadas temporalmente por el retraso en el inicio de promociones a través de sociedades con terceros
- El Grupo ha adoptado desde el primer momento **medidas destinadas a paliar los impactos del COVID-19**
- Durante la Junta General de Accionistas celebrada el 3 de abril se decidió por prudencia **posponer la decisión sobre la distribución del resultado** a una Junta que se celebrará antes del 31 de octubre

M€ = Millones €

Resultados 1T 2020. Resumen ejecutivo

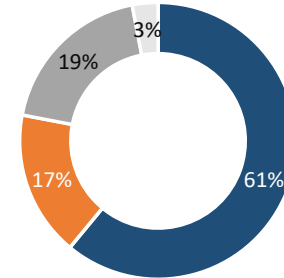
M€

Todas las magnitudes por método integración proporcional

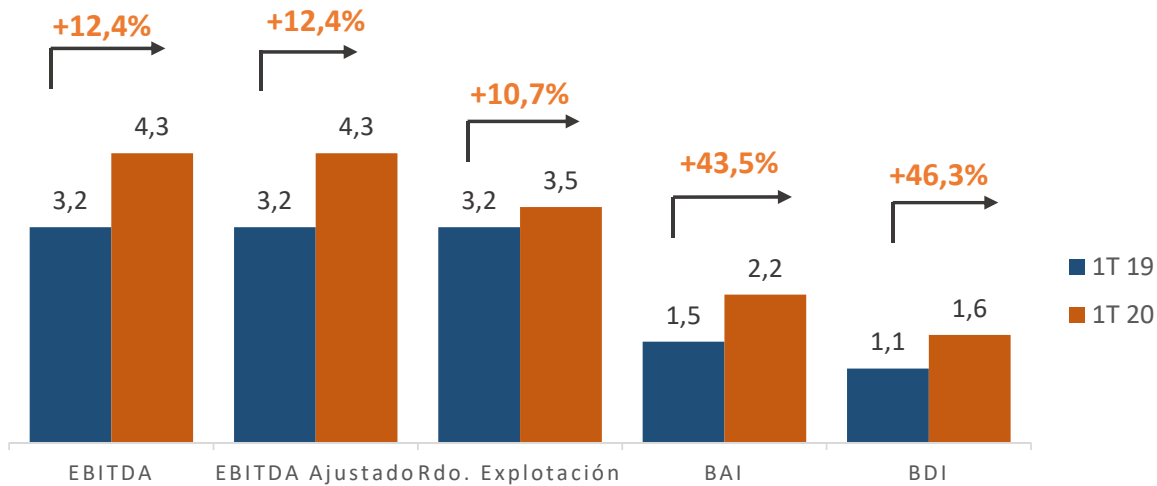


CIFRA DE NEGOCIO POR ACTIVIDAD

■ Promoción ■ Patrimonial ■ Construcción ■ Gestión



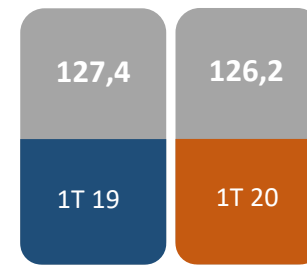
M€



PREVENTAS

Promociones propias + JV en % participación

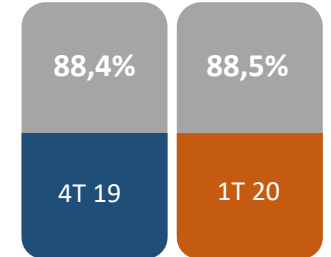
M€



-0,9%



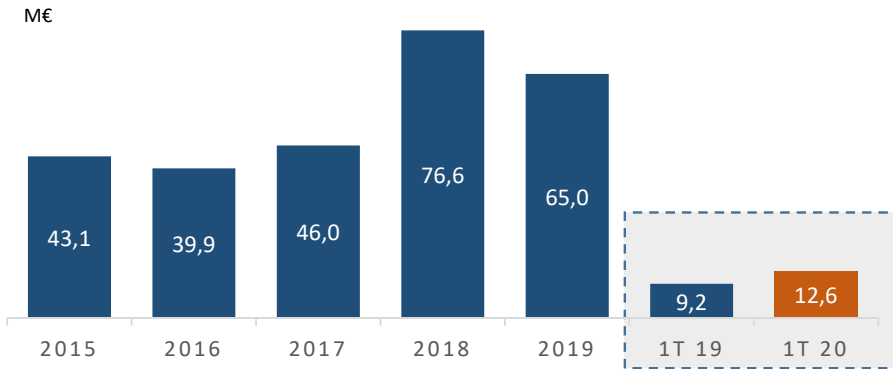
TASA OCUPACIÓN



+0,1 p.p.

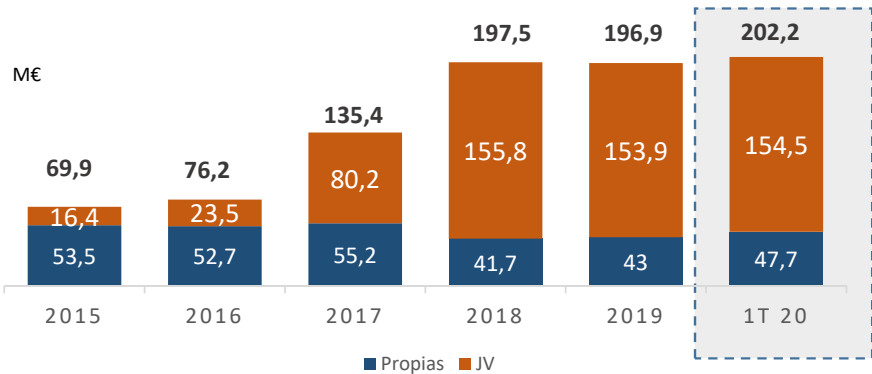
Negocio promoción

Cifra negocio actividad promoción*

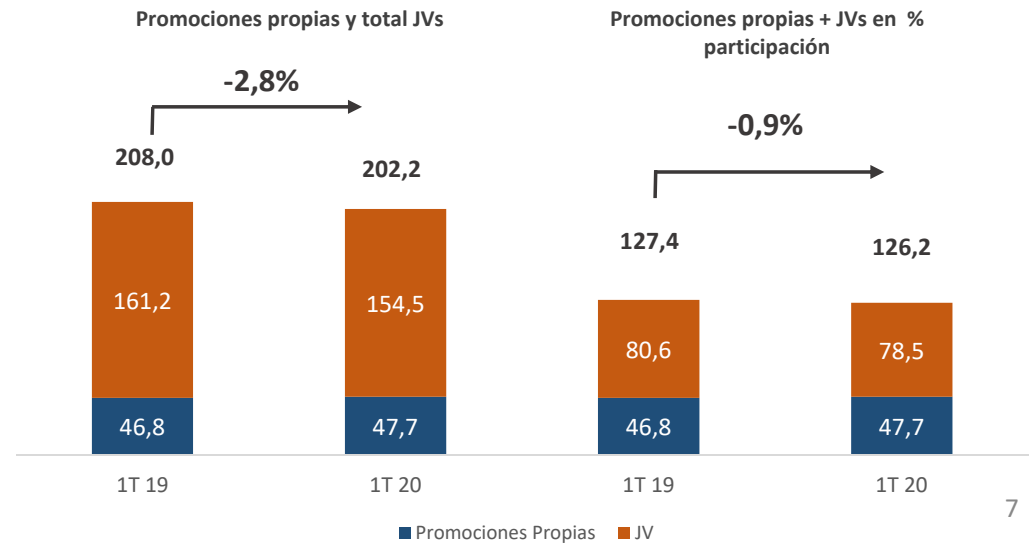


- El Grupo tiene actualmente **1.842** viviendas en desarrollo, de las cuales 542 están ya en construcción, 288 terminadas y 504 vendidas
- El Grupo cuenta en la actualidad con **preventas por importe de 202,2 M€, 126,2 M€ ajustadas por el % de participación**. De estas preventas, **119,7 M€ corresponden a preventas de promociones terminadas, 74,5 M€ si se ajustan por el % de participación del Grupo**

Preventas promoción inmobiliaria**



Desglose preventas promoción inmobiliaria



* Método proporcional
 ** Promociones propias y total JVs

Negocio de promoción

Promociones en Desarrollo

En total 1.842 viviendas en desarrollo

- **288** viviendas terminadas, de las cuales **209** están pendiente de entrega y **79** pendiente de venta.
- **27 promociones en desarrollo** (12 en Andalucía Occidental, 7 en Málaga y Costa del Sol, 5 en Madrid, 1 en Cáceres y 2 en Granada) con un total de **1.554** viviendas.
 - **152** viviendas en **desarrollo de forma directa** por Insur con edificabilidad de 19.646 m².
 - **1.402** viviendas en desarrollo **a través de JVs** (participadas al 50% y 70% por Insur) con una edificabilidad de 190.045 m².
- **Parque Empresarial Río 55 de 28.000 m² s/r** (2 edificios de oficinas de 14.000 m² cada uno) pendiente de LPO. Efectuada la puesta a disposición del arrendatario el Edificio Norte y pendiente de entrega del Edificio Sur a AEW.

Cartera de Suelos

2.486 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 10 parcelas con una edificabilidad de 191.140 m² (1.670 viviendas).

Promociones
en Desarrollo



Cartera de
Suelos

EN TOTAL
4.328 VIVIENDAS

Promociones terminadas pendiente de entrega*

Datos actualizados abril 2020

Promociones propias

Promoción	Localización	LPO	Nº viviendas	Volumen ventas (M€)	Previsión entrega	Uds. Comercializadas [‡]
Plaza del Teatro Bloque II	Málaga	En trámite	21	8,3	2020	21
Plaza del Teatro Bloque I	Málaga	En trámite	36	22,6	2020	33
Altos del Retiro	Churriana (Málaga)	Sí	35	8,9	2020	21
			92	39,8		75 (81,5%)

Promociones en JV

Promoción	Localización	LPO	Nº viviendas	Volumen ventas (M€)	Previsión entrega	Uds. Comercializadas [‡]
Selecta Costa Conil	Conil de la Frontera (Cádiz)	En trámite	73	18,2	2020	72
Boadilla Essences	Boadilla del Monte (Madrid)	En trámite	32	19,1	2020	27
			105	37,3		99 (94,3%)

[‡] Adicionalmente hay comercializadas 35 unidades promociones terminadas en ejercicios anteriores por lo que el total asciende a 209 unidades

* No incluye el Edificio Sur de Río 55 en trámite de obtención de LPO

Promociones en construcción

Datos actualizados abril 2020

Promociones propias

Promoción	Localización	Nº viviendas	Volumen ventas (M€)	Previsión entrega	Uds. Comercializadas
Residencial 75 Aniversario	Sevilla	48	33,6	2020	28
		48	33,6		28 (58,3%)

Promociones en JV

Promoción	Localización	Nº viviendas	Volumen ventas (M€)	Previsión entrega	Uds. Comercializadas
Elements Fase I	Marbella (Málaga)	52	18,2	2020/2021	25
Selecta Hermes	Dos Hermanas (Sevilla)	116	22,9	2020/2021	86
Selecta Salobreña Fase 1	Granada	37	7,0	2021	17
Pineda Parque II	Sevilla	80	26,8	2021/2022	17
Selecta Ares	Dos Hermanas (Sevilla)	76	17,8	2021	37
Mirador del Olivar	Valdemoro (Madrid)	53	13,7	2021	20
Selecta Extremadura Cáceres	Cáceres	80	19,4	2021/2022	46
		494	125,8		248 (50,2%)

Proyectos en desarrollo

Datos actualizados abril 2020

Promociones propias

Promoción	Localización	Nº viviendas	Previsión inicio construcción [#]
Santa Aurelia	Sevilla	104	2020
		104	

Promociones en JV

Promoción	Localización	Nº viviendas	Previsión inicio construcción [#]
Elements Fase II*	Marbella (Málaga)	66	2020
QuintEssence I*	Marbella (Málaga)	24	2020
Selecta Salobreña Fases II y III*	Granada	73	2020
Terrazas de Santa Rosa I*	Córdoba	92	2020
Boadilla Essences II	Boadilla del Monte (Madrid)	16	2020
Selecta Apolo	Dos Hermanas (Sevilla)	106	2020
*Selecta Mykonos [§]	Dos Hermanas (Sevilla)	24	2020
BA-2	Dos Hermanas (Sevilla)	108	2021
Monte de la Villa Unique	Villaviciosa de Odón (Madrid)	36	2020
Monte de la Villa Exclusive	Villaviciosa de Odón (Madrid)	32	2020
Monte de la Villa Unique II	Villaviciosa de Odón (Madrid)	22	2020
Elements Fase III	Marbella (Málaga)	34	2021
QuintEssence II	Marbella (Málaga)	32	2021
QuintEssence III	Marbella (Málaga)	24	2021
QuintEssence IV	Marbella (Málaga)	24	2021
Terrazas de Santa Rosa II	Córdoba	95	2021
Calle Juglar	Sevilla	56	2021
Selecta Avda. Jerez	Sevilla	44	2021
		908	

* En comercialización

Decisión inicio pendiente evolución crisis COVID-19

§ Parcela opcional

Patrimonial

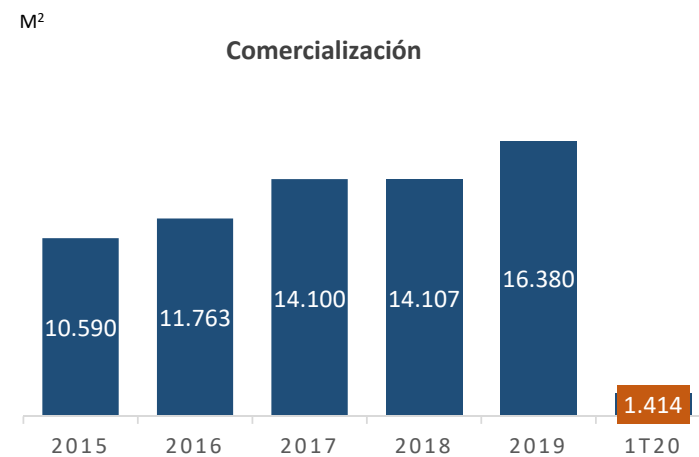
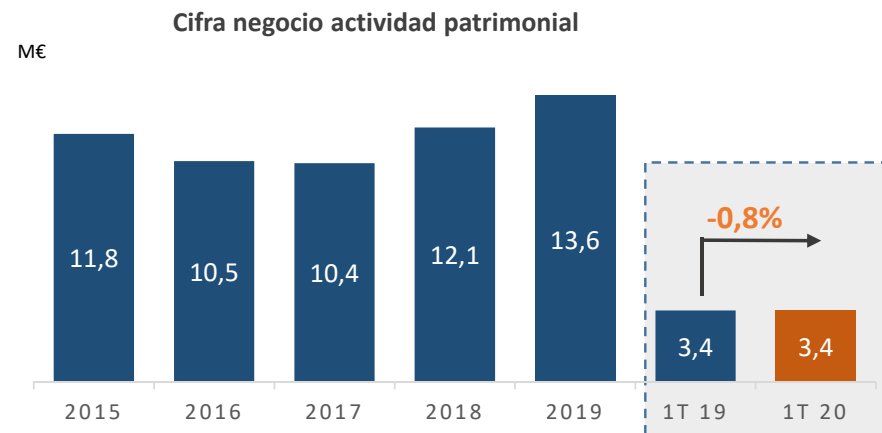


- Se han comercializado **1.414 m²** en el trimestre
- **La tasa de ocupación se eleva al 88,5%**, siguiendo la línea marcada en el plan estratégico de alcanzar el 90% en 2020.
- De los 13.900 m² pendientes de comercializar, 8.350 m² se encuentran en fase de reforma
- La **renta anualizada** de los contratos en vigor a 31 de marzo de 2020 (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 **17,5 M€**

GAV del patrimonio dedicado a arrendamiento y activos para uso propio de **300,3 M€** (valoración a 31/03/20 estimada a partir de valores de CBRE al 31/12/2019 revisada con adiciones a coste).

Cartera* de 120.544 m² de oficinas y locales comerciales y más de 2.300 plazas de aparcamiento

* No incluye 14.000 m² de oficina y 199 plaza de aparcamiento del edificio Norte de Río 55



Construcción y gestión

4,0 M€ INGRESOS DE CONSTRUCCIÓN
Variación del -53,5%

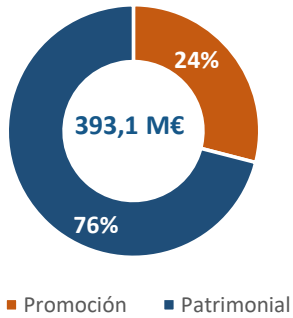
0,6 M€ INGRESOS DE GESTIÓN
Variación del -59,5%

Principales proyectos gestionados actualmente:

IDS MADRID MANZANARES, S.A.	<ul style="list-style-type: none"> Río 55 Madrid Business Park (28.000 m² distribuidos en 2 edificios) 	CFO. VENDIDO EDIFICIO SUR. ALQUILADO EDIFICIO NORTE
DESARROLLOS METROPOLITANOS DEL SUR, S.L.	<ul style="list-style-type: none"> Selecta Entrenúcleos (Sevilla), 2.100 viviendas Selecta Conil (Conil de la Frontera), 73 viviendas Selecta Salobreña (Granada), 107 viviendas Selecta Cáceres (Cáceres), 80 viviendas Selecta Avenida Jerez (Sevilla), 44 viviendas 	<p>CFO (73 VIVIENDAS):</p> <ul style="list-style-type: none"> Selecta Conil: 73 viviendas <p>EN CONSTRUCCIÓN (309 VIVIENDAS):</p> <ul style="list-style-type: none"> Selecta Hermes: 116 viviendas Selecta Ares: 76 viviendas Selecta Cáceres: 80 viviendas Selecta Salobreña Fase I: 37 viviendas
IDS RESIDENCIAL LOS MONTEROS, S.A.	<ul style="list-style-type: none"> Los Monteros (Marbella), 276 viviendas 	<p>EN CONSTRUCCIÓN (52 VIVIENDAS):</p> <ul style="list-style-type: none"> Elements I: 52 viviendas
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), 48 viviendas 	<p>CFO (32 VIVIENDAS):</p> <ul style="list-style-type: none"> Boadilla Essences I: 32 viviendas
IDS MEDINA AZAHARA RESIDENCIAL, S.A.	<ul style="list-style-type: none"> Terrazas de Santa Rosa (Córdoba), 187 viviendas 	EN DESARROLLO
IDS MONTEVILLA RESIDENCIAL, S.A.	<ul style="list-style-type: none"> Monte de la Villa (Villaviciosa de Odón, Madrid), 68 viviendas 	EN DESARROLLO
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

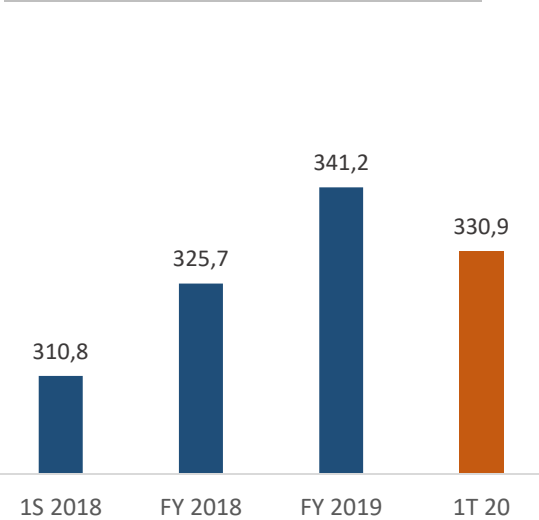
GAV, NAV, LTV y endeudamiento

GAV INSUR*

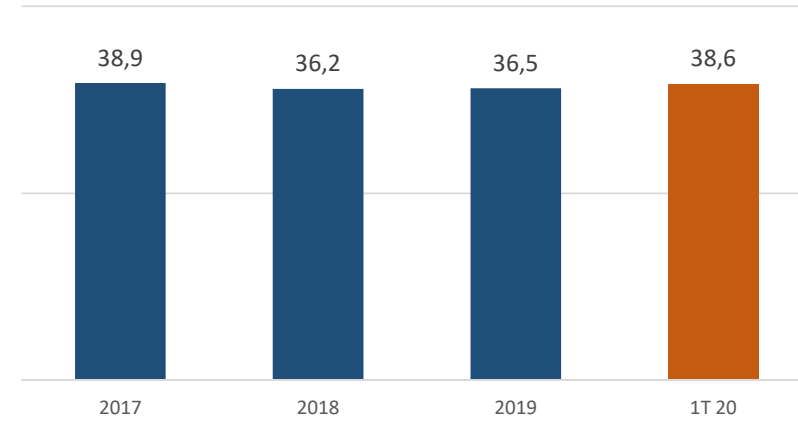


* A 31/03/20 valoración estimada a partir de valores de CBRE al 31/12/2019 corregida con adiciones a coste y bajas por entregas

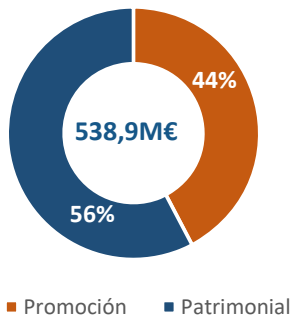
NAV INSUR**



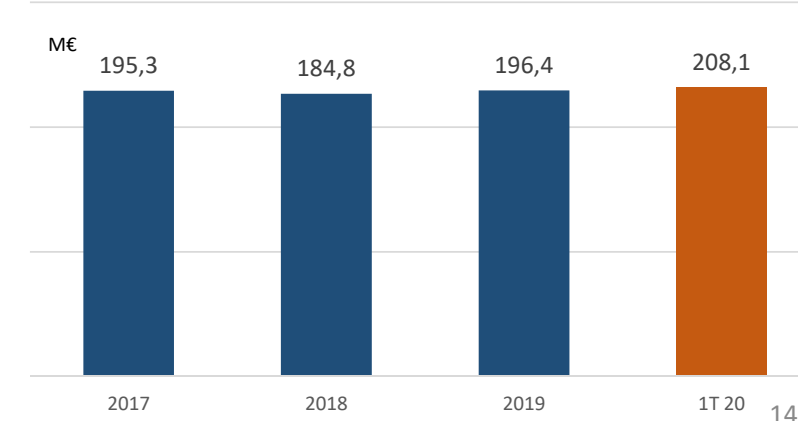
Evolución LTV %**



GAV INSUR**



Evolución deuda financiera neta**

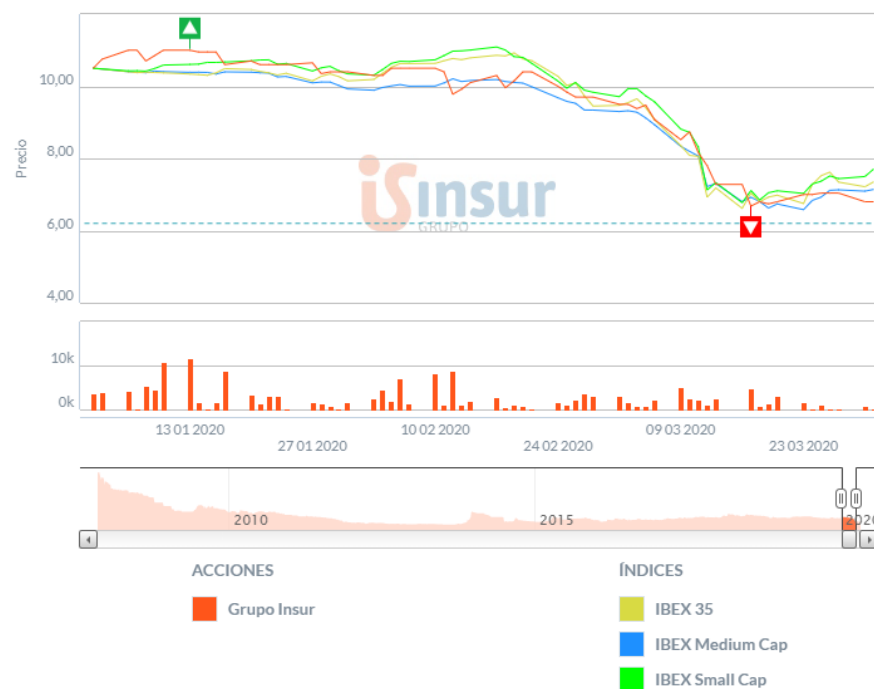


**En método integración proporcional

Evolución en bolsa

Evolución cotización 1T 2020

En el 1T 2020 la acción de Insur (ISUR) cayó un 35% en línea con lo ocurrido con el resto de índices del mercado. En ese mismo periodo el Ibex 35 sufrió una caída del 30% y el Ibex Small Caps del 27%. La acción cerró a 6,8 € lo que implica una capitalización de 115,4 M€ a 31 de marzo de 2020.



Capitalización Marzo 2020	NAV Marzo 2020	Descuento vs NAV
115,4 M€	330,9 M€	65%

Conciliación método participación y proporcional

Cuenta P&G consolidada Miles €	1T 2020			1T 2019		
	Método participación	Ajustes	Método proporcional	Método participación	Ajustes	Método proporcional
a Cifra de negocio	16.214	4.382	20.596	23.981	(1.199)	22.782
Promoción	3.811	8.792	12.603	3.273	5.967	9.239
Arrendamientos	3.336	26	3.362	3.368	22	3.390
b Construcción	7.994	(3.962)	4.031	15.859	(7.187)	8.672
Gestión y comercialización	1.074	(474)	600	1.481	-	1.481
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	1.219	(1.223)	(4)	389	(399)	(10)
c EBITDA	3.779	545	4.324	3.589	247	3.836
Resultado de la venta de inversiones inmobiliarias	-	-	-	-	-	-
EBITDA ajustado	3.779	545	4.324	3.589	247	3.836
Beneficio de explotación	2.996	533	3.530	2.946	234	3.180
Resultado financiero	(1.223)	(138)	(1.360)	(1.538)	(130)	(1.668)
Resultado antes de impuestos	1.774	396	2.169	1.408	104	1.512
Resultado después de impuestos	1.640	-	1.640	1.121	-	1.121

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 Miles €

	31/03/20			31/12/19		
	Método participación	Ajustes	Método proporcional	Método participación	Ajustes	Método proporcional
Inversiones inmobiliarias	148.514	89	148.603	146.646	100	146.746
b Inversiones financieras en empresas asociadas	44.146	(42.749)	1.397	42.816	(40.978)	1.839
a Existencias	100.421	103.490	203.912	100.489	100.849	201.338
Deudores y otras cuentas a cobrar	25.090	(5.725)	19.365	29.491	(8.312)	21.179
Otros activos	45.911	(2.533)	43.378	43.121	(2.122)	40.999
Efectivo y otros medios líquidos	34.431	10.200	44.631	33.742	16.290	50.032
TOTAL ACTIVO	398.514	62.772	461.286	396.306	65.827	462.133
Patrimonio neto	108.819	-	108.819	107.232	-	107.232
c Deudas con entidades de crédito	185.546	40.099	225.646	179.121	40.622	219.743
Obligaciones y otros valores negociables	27.041	-	27.041	26.726	-	26.726
d Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	38.776	13.480	52.256	43.507	14.967	58.474
Otros pasivos	38.332	9.193	47.524	39.719	10.239	49.958
TOTAL PASIVO y PATRIMONIO NETO	398.514	62.772	461.286	396.306	65.827	462.133

Principales ajustes:

- 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



María Pérez-Mosso

Responsable Relación con Inversores

Tel: +34 671 497 670

mperezm@grupoinsur.com