



**PRESENTACIÓN RESULTADOS 3T 2018**  
**26 Octubre 2018**

**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 3T 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 la declaración intermedia correspondiente al 3T 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

85,0 M€  
CIFRA NEGOCIO **+42,5%**

13,3 M€  
EBITDA **+18,7%**

11,3 M€  
RESULTADO DE  
EXPLOTACIÓN **+21,6%**

5,1 M€  
Bº NETO **+38,0%**



**ACELERACIÓN  
ACTIVIDAD PROMOCIÓN**  
**Incremento preventas  
+ 71,8%**  
**Incremento cifra de  
negocio +35,8%**



ACTIVIDAD  
PATRIMONIAL  
**ACELERACIÓN  
CIFRA NEGOCIO**  
**+17,9%**



29,6 M€  
CIFRA NEGOCIO  
CONSTRUCCIÓN **+62,1%**



2,5 M€  
CIFRA NEGOCIO GESTIÓN **+70,5%**



175,9 M€  
DEUDA FINANCIERA NETA **-1,0% vs Dic 17**

- **Notable incremento de la cifra de negocio de Promoción (+35,8%).** Continúan aumentándose las preventas como signo de recuperación del sector
- Comienzan a ser **visible** en ingresos los esfuerzos realizados en el área **Patrimonial**
- **Construcción** y Gestión presentan **resultados excelentes acompañando a promoción**
- Nueva **emisión de pagarés** en julio 2018, con saldo vivo de 35 M€
- Inclusión en el **índice Ibx Small Cap**

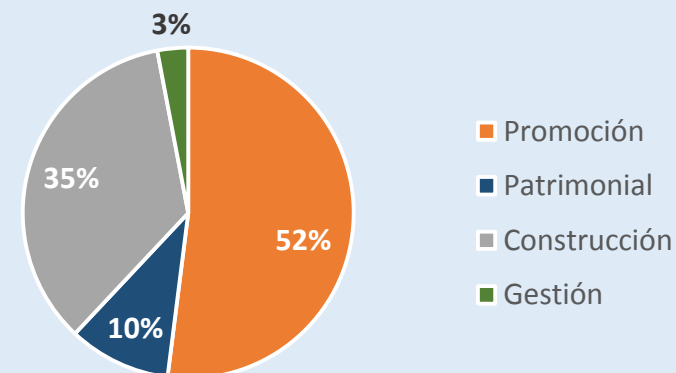


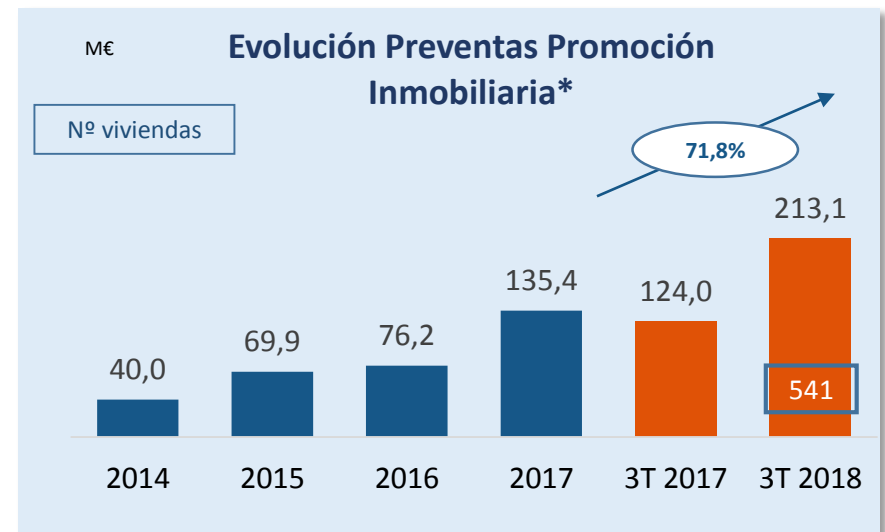
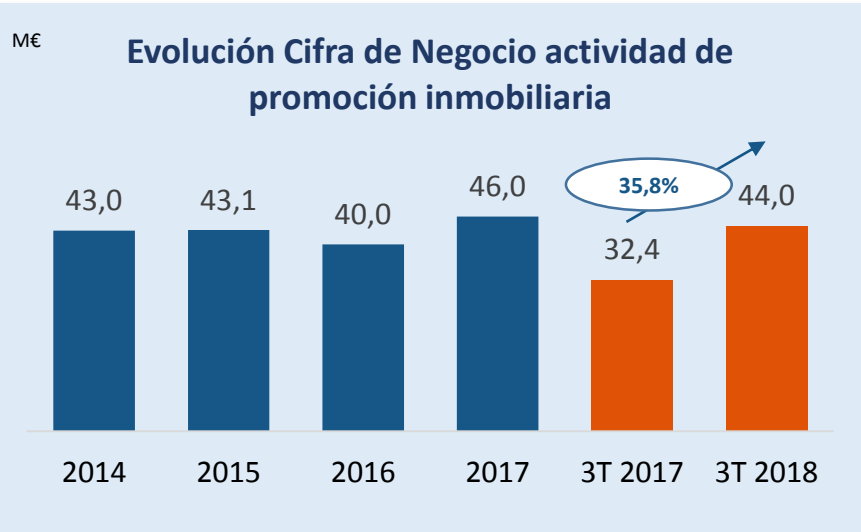
M€	3T 2018	3T 2017	Variación
<b>CIFRA DE NEGOCIO</b>	85,0	59,7	42,5%
<i>Promoción</i>	44,0	32,4	35,8%
<i>Patrimonial</i>	8,9	7,5	17,9%
<i>Construcción</i>	29,6	18,3	62,1%
<i>Gestión</i>	2,5	1,5	70,5%
<b>EBITDA</b>	13,3	11,2	18,7%
<b>EBITDA AJUSTADO</b>	11,3	9,8	15,2%
<b>RDO. EXPLOTACIÓN</b>	11,3	9,3	21,6%
<b>BAI</b>	6,9	5,1	35,7%
<b>BDI</b>	5,1	3,7	38,0%
<b>PREVENTAS (Promoción)</b>	213,1	124,0	71,8%
<b>TASA DE OCUPACIÓN (Arrendamiento)</b>	82%	77%	N.A.

- La **cifra de negocio** total se incrementa en un **+42,5%** como consecuencia principalmente de la entrega de promociones. Esta tendencia de crecimiento se mantendrá en el 4T gracias a las **entregas previstas** para los últimos meses del año (**19,5 M€**)
- El resto de áreas presentan comportamientos muy positivos
- Excelente evolución cifra preventas comerciales con un incremento del 71,8%

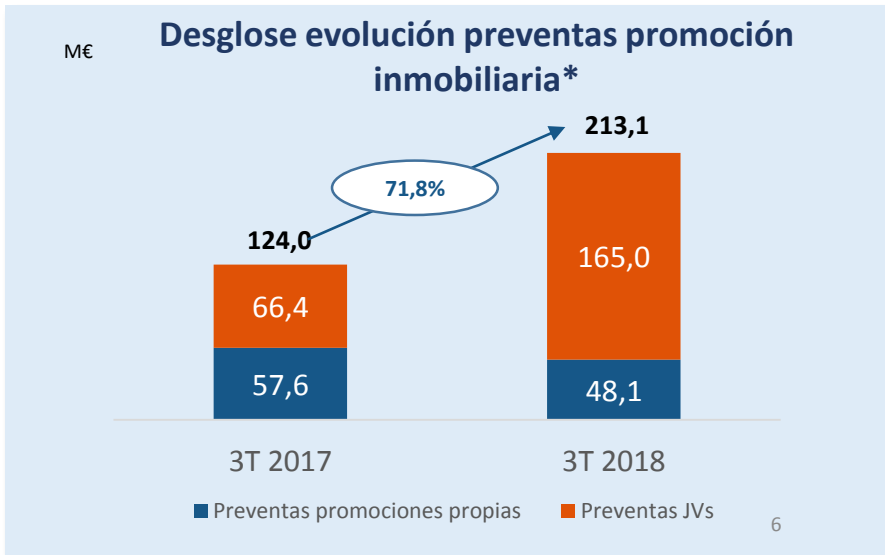


Distribución cifra de negocio por actividades





- La **actividad de promoción** sigue avanzando a un ritmo acelerado
- Las **preventas totales** acumuladas hasta el 3T 2018 ascienden a **213,1 M€**, con un incremento del 71,8% respecto al 3T 2017
- Del total de preventas estarán en condiciones de entrega para el **4T 2018: 19,5 M€ de promociones propias y 41,4 M€ a través de JVs**
- El Grupo tiene actualmente **2.303 viviendas en desarrollo, de las cuales 623 están ya en construcción y 541 comercializadas**
- En los nueve primeros meses del año se han entregado **223 viviendas**



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

A

### Promociones en Desarrollo

**En total 2.303 viviendas en desarrollo**

- **294 viviendas terminadas**, de las cuales **223** están **pendiente de entrega** y **71 pendiente de venta**.
- **27 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 1.848 viviendas.
  - **256 viviendas en desarrollo de forma directa** por Insur con edificabilidad de 33.933 m<sup>2</sup>.
  - **1.087 viviendas en desarrollo a través de JVs** (participadas al 50% por Insur) con una edificabilidad de 159.935 m<sup>2</sup>.
  - **505 viviendas de nuevos suelos** comprometidos, pendiente de formalizar escritura, con una edificabilidad de 68.199 m<sup>2</sup>
- **161 viviendas (promoción delegada)** para Altamira Real Estate que han comenzado a entregarse en julio 2018
- 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**  
**4.955 VIVIENDAS**

# Actividad de Promoción

## Promociones Propias

Datos actualizados a 3T 2018

### 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	37
Jardines de Santa Ana III*	Dos Hermanas (Sevilla)	4.862	35	8,2	2019	23
Conde de Zamora*	Córdoba	10.296	81	20,6	2019	34
Altos del Retiro 2ª Fase*	Málaga	4.391	35	7,0	2019	2
		<b>26.581</b>	<b>208</b>	<b>64,4</b>		<b>96 (46,2%)</b>

### PROYECTO INICIO DE CONSTRUCCIÓN EN 4T 2018 Y AÑO 2019

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº de viviendas	Volumen de ventas (M€)	Previsión de entrega
Edificio Ramón Carande	Sevilla	7.352	48	27,2	2020
Promoción Valdemoro	Madrid	7.440	53	12,3	2020
		<b>14.792</b>	<b>101</b>	<b>39,5</b>	

<b>TOTAL</b>		<b>41.373</b>	<b>309</b>	<b>103,9</b>		<b>96 (46,2%)</b>
--------------	--	---------------	------------	--------------	--	-------------------

\* En comercialización

∓ Adicionalmente hay comercializadas 52 viviendas de promociones ya finalizadas, con lo que el total ascendería a 148 viviendas



\* En comercialización Datos actualizados a 3T 2018

### 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	54
Boadilla Garden*	Boadilla del Monte (Madrid)	13.868	74	36,1	2019/2020	67
Selecta Atenas*	Dos Hermanas (Sevilla)	8.560	61	14,8	2019	31
Boadilla Essences I*	Boadilla del Monte (Madrid)	6.480	32	17,6	2019/20	4
Elements Fase I*	Marbella (Málaga)	6.656	53	18,0	2019/20	18
Selecta Conil*	Conil de la Frontera (Cádiz)	8.131	73	17,0	2019/20	43
Selecta Olimpia	Dos Hermanas (Sevilla)	3.934	20	6,1	2020	5
		<b>65.396</b>	<b>415</b>	<b>145,9</b>		<b>222 (53,5%)</b>

### PROYECTOS JVs INICIO DE CONSTRUCCIÓN ENTRE 4T 2018 Y AÑO 2019

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº de viviendas	Volumen de ventas (M€)	Previsión de entrega
Selecta Hermes	Dos Hermanas (Sevilla)	13.761	116	21,4	2021/22
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	45	13,6	2019/20
Selecta Ares (parcela opcionada)	Dos Hermanas (Sevilla)	10.102	76	n.d.	2021
Promoción Cáceres	Cáceres	13.056	77	16,6	2021
Promoción Salobreña	Granada	15.831	112	20,0	2021/2022
		<b>79.399</b>	<b>572</b>	<b>117,4</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)	11.791	53	14,7	2022
QuintEssence III	Marbella (Málaga)	12.243	61	15,7	2023
UE1 Peri SR-12 Virgen de las Angustias	Córdoba	21.770	187	40,6	2022
		<b>75.899</b>	<b>552</b>	<b>125,5</b>	
<b>TOTAL PROYECTOS JVs</b>		<b>220.694</b>	<b>1.539</b>	<b>388,8</b>	<b>222 (53,5%)</b>

≠ Adicionalmente hay comercializadas 171 viviendas de promociones ya finalizadas, con lo que el total ascendería a 393 viviendas

# Actividad de Promoción

## Promociones con entrega en el 2S 2018

### PROMOCIONES PROPIAS



Promoción	Jardines Arco Norte III
Localización	Dos Hermanas (Sevilla)
Vol. ventas	5,1 M€
Viviendas comercializadas	27/27
Estado	EN ENTREGA



Promoción	La Reserva El Rompido
Localización	Cartaya (Huelva)
Vol. ventas	14,8 M€
Viviendas comercializadas	56/66
Estado	EN ENTREGA



Promoción	Edificio Galileo
Localización	Mairena del Aljarafe (Sevilla)
Vol. ventas	8,1 M€
Viviendas comercializadas	37/42
Estado	EN ENTREGA



Promoción	Moscatelares
Localización	S. Sebastián de los Reyes (Madrid)
Vol. ventas	15,9 M€
Viviendas comercializadas	38/38
Estado	CFO

### PROMOCIONES A TRAVÉS DE JV



Promoción	Selecta Rodas
Localización	Dos Hermanas (Sevilla)
Vol. ventas	12,3 M€
Viviendas comercializadas	53/54
Estado	CFO



Promoción	Alminar II
Localización	Marbella (Málaga)
Vol. ventas	21,5 M€
Viviendas comercializadas	26/44
Estado	CFO



Promoción	Selecta Arquímedes
Localización	Dos Hermanas (Sevilla)
Vol. ventas	20,8 M€
Viviendas comercializadas	92/116
Estado	CFO

Además se entregarán las 161 viviendas de la promoción delegada de Altamira (Sta. Bárbara)



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



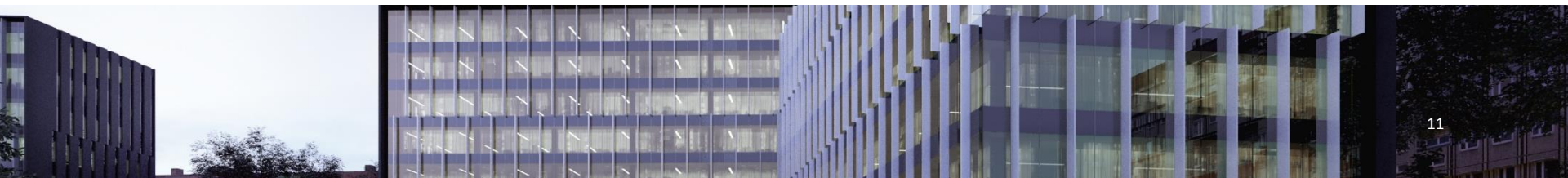
Fecha prevista de finalización en el 4T 2019



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



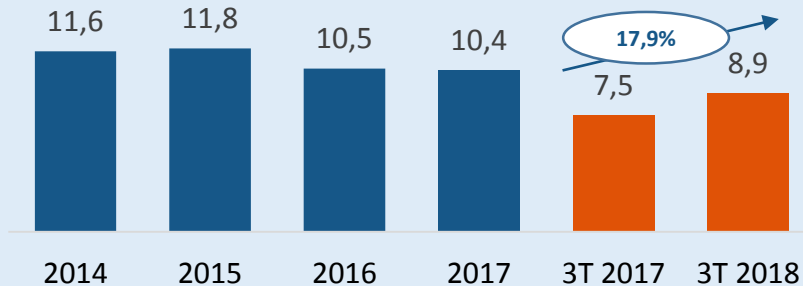
El Edificio Sur fue vendido llave en mano en marzo de 2018 a un fondo gestionado por AEW



# Actividad Patrimonial

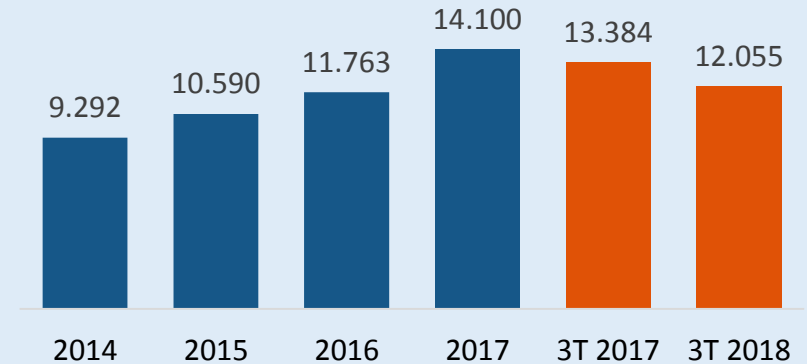
## En el buen camino de la recuperación

M€ **Evolución Cifra Negocio Patrimonial**



Metros cuadrados

**Comercialización**



GAV del patrimonio dedicado a arrendamiento y activos para uso propio de **301,5 M€** (valoración a 30/09/18 estimada a partir de valores de CBRE al 31/12/2017 revisada con adiciones a coste).

**Cartera de 118.657 m<sup>2</sup> de oficinas y locales comerciales y más de 2.500 plazas de aparcamiento**

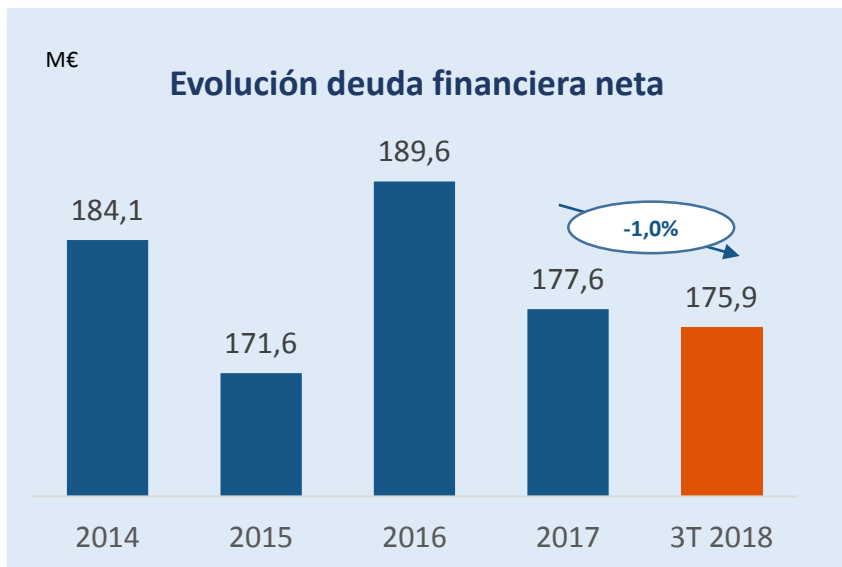
- Se han **comercializado 12.055 m<sup>2</sup>** en los nueve primeros meses del año.
- La **tasa de ocupación** se eleva al **81,9%**, siguiendo la línea marcada en el plan estratégico de alcanzar el 90% en 2020.
- La **renta anualizada** de los contratos en vigor a 30 de septiembre de 2018 (incluyendo ingresos percibidos por explotación de aparcamientos) asciende a **13,8 M€**

**29,6 M€ INGRESOS DE CONSTRUCCIÓN**  
Incremento del 62,1%

**2,5 M€ INGRESOS DE GESTIÓN**  
Incremento del 70,5%

### Principales proyectos gestionados actualmente:

<b>IDS MADRID MANZANARES, S.A.</b> Socio: Inversores privados (50%)	<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>  Socio: ANIDA (Grupo BBVA): 50%	<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> </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 (151 VIVIENDAS):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Selecta Atenas: 58 viviendas</li> <li>Selecta Conil: 73 viviendas</li> <li>Selecta Olimpia: 20 viviendas</li> </ul>
<b>IDS RESIDENCIAL LOS MONTEROS, S.A.</b> Socios: Inversores privados (50%)	<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> Socios: Inversores privados (50%)	<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>  Socios: Inversores privados (50%)	<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>
<b>Promoción delegada de Altamira Real Estate</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Residencial Santa Bárbara (Sevilla)</li> <li>161 viviendas</li> </ul>	<b>COMENZÓ ENTREGA JULIO 2018</b>



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**.

Al cierre del **3T 2018** se ha emitido pagarés pendientes de vencimiento por importe de **21,4 M€**.



LTV del 42,7%  
LTV del 39,6 %\*

Activos libres de carga y sin financiación asociada por valor de mercado de 67,1 M€

El 73,3% del GAV está formado por inversiones inmobiliarias con plusvalías latentes de 159,0 M€

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

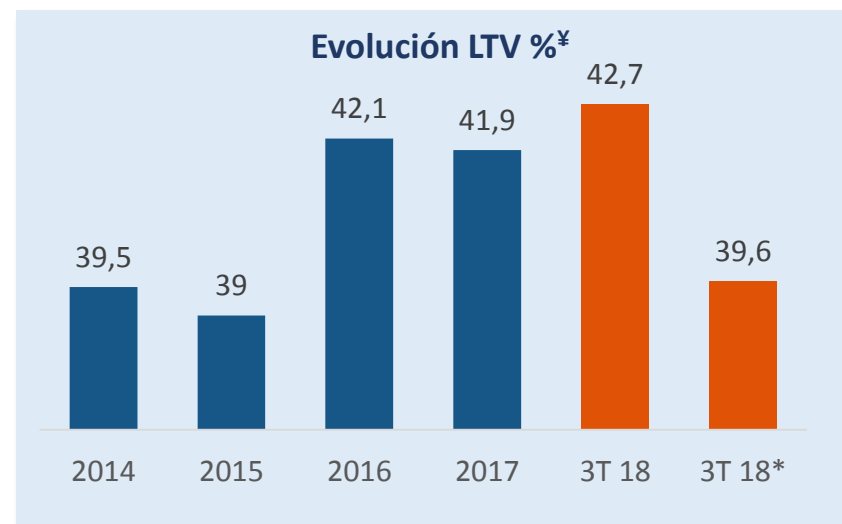
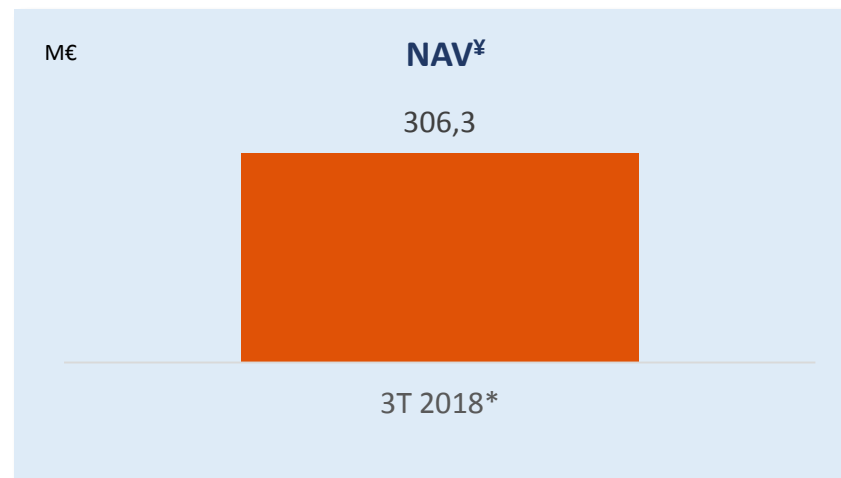
\* Incluyendo GAV y Deuda Financiera Neta de sociedades inmobiliarias que se integran por el método de la participación



¥ A 30/09/2018  
 valoración  
 estimada a partir  
 de valores de CBRE  
 al 31/12/2017  
 corregida con  
 adiciones a coste y  
 bajas por entregas



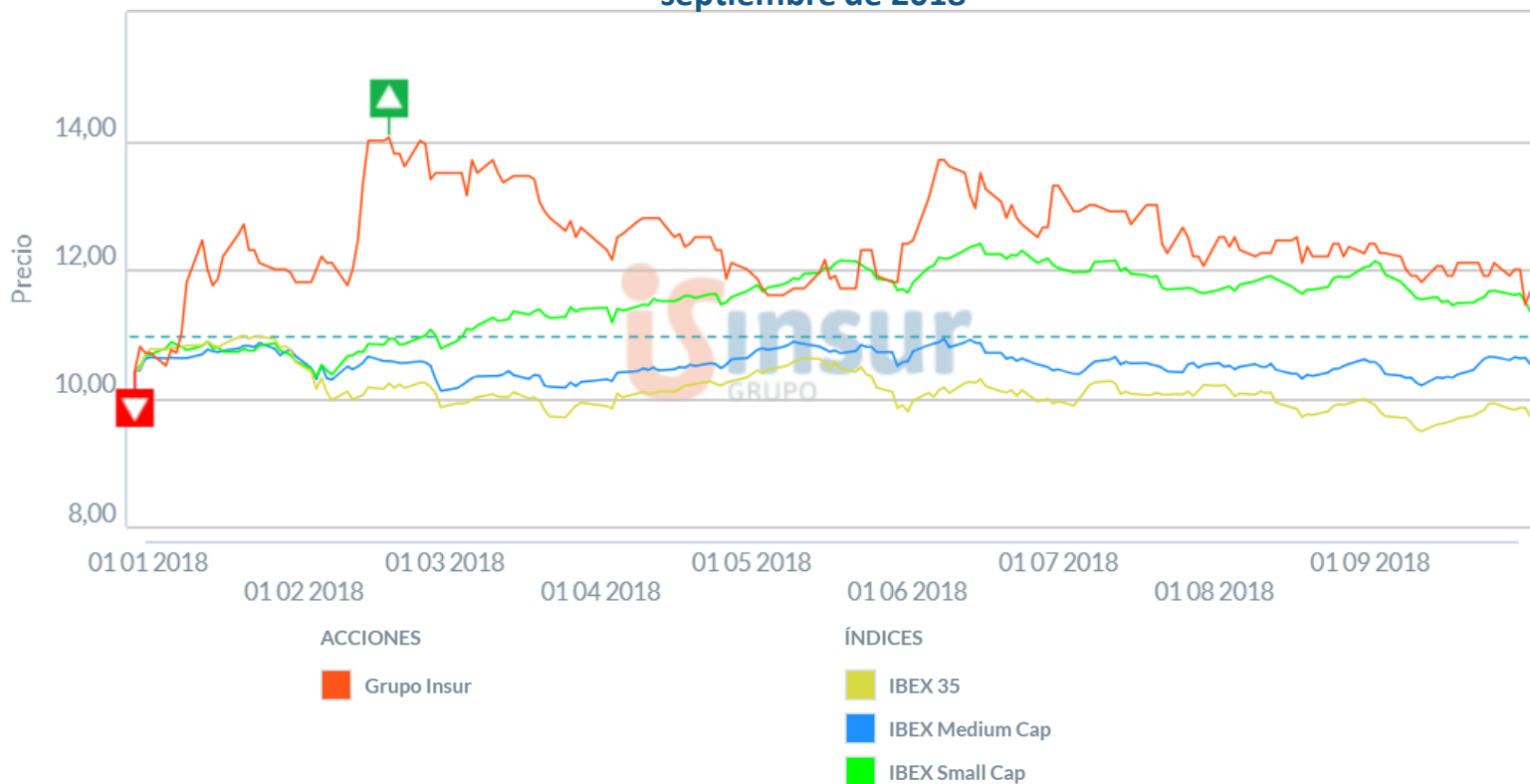
Total GAV asociadas 191,1 M€ → en proporción 95,6 M€ (50%)  
 Total DFN asociadas 49,7 M€ → en proporción 24,9 M€ (50%)



\* Adicionando al GAV 95,6 M€ de sociedades inmobiliarias que se integran por el método de la participación y su DNF asociada en 24,9 M€

## Evolución cotización 01/01/18 al 30/09/18

A 30 de septiembre de 2018 la acción de Insur (ISUR) se revalorizó un 11,8%, batiendo al Ibex Small Cap, del que forma parte desde junio, que subió un 8,9%. La acción cerró a 11,65 € lo que implica una capitalización de 197.722.018 € a 30 de septiembre de 2018



Capitalización Septiembre 18	NAV Septiembre 18	Descuento vs NAV
197,7 M€	306,3 M€	35,5 %

Los expertos estiman que 2018 será el año en que el sector consolide su recuperación, con crecimientos sostenidos pero heterogéneos geográficamente



Los **precios de las viviendas** siguen creciendo. El 1S 2018 aumentó un 6,8% interanual



Los **volúmenes hipotecarios** en los primeros siete meses del año ya representan un 65,2% del volumen total de 2017 (203.850 hipotecas constituidas en 2018)



En España **se vendieron** 295.725 viviendas en el 1S 2018, lo que supone un incremento interanual del 10,1%



Se está produciendo una reactivación de la **actividad promotora**, en los primeros siete meses del año se firmaron un 26,1% más de **visados de obra nueva** que en el mismo periodo del 2017



La **confianza de los consumidores** sigue elevada



Los **costes de financiación** permanecen en niveles relativamente reducidos. El tipo medio hipotecario parece haberse estabilizado en niveles inferiores al 2,5%



PREPARADOS PARA CRECER CON RENTABILIDAD

**i**nsur  
GRUPO



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