

A detailed architectural rendering of a modern, multi-story office building. The building features a prominent facade of dark, vertical slats and large glass windows. A glass-enclosed balcony or walkway is visible on an upper level. The building is set in a landscaped area with green lawns, trees, and a few people walking, suggesting a corporate campus environment. The sky is bright blue with scattered white clouds.

# Grupo Insur

## Presentación Bolsa Madrid

27 Febrero 2019



## Aviso legal

Esta presentación es propiedad exclusiva de INMOBILIARIA DEL SUR (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.

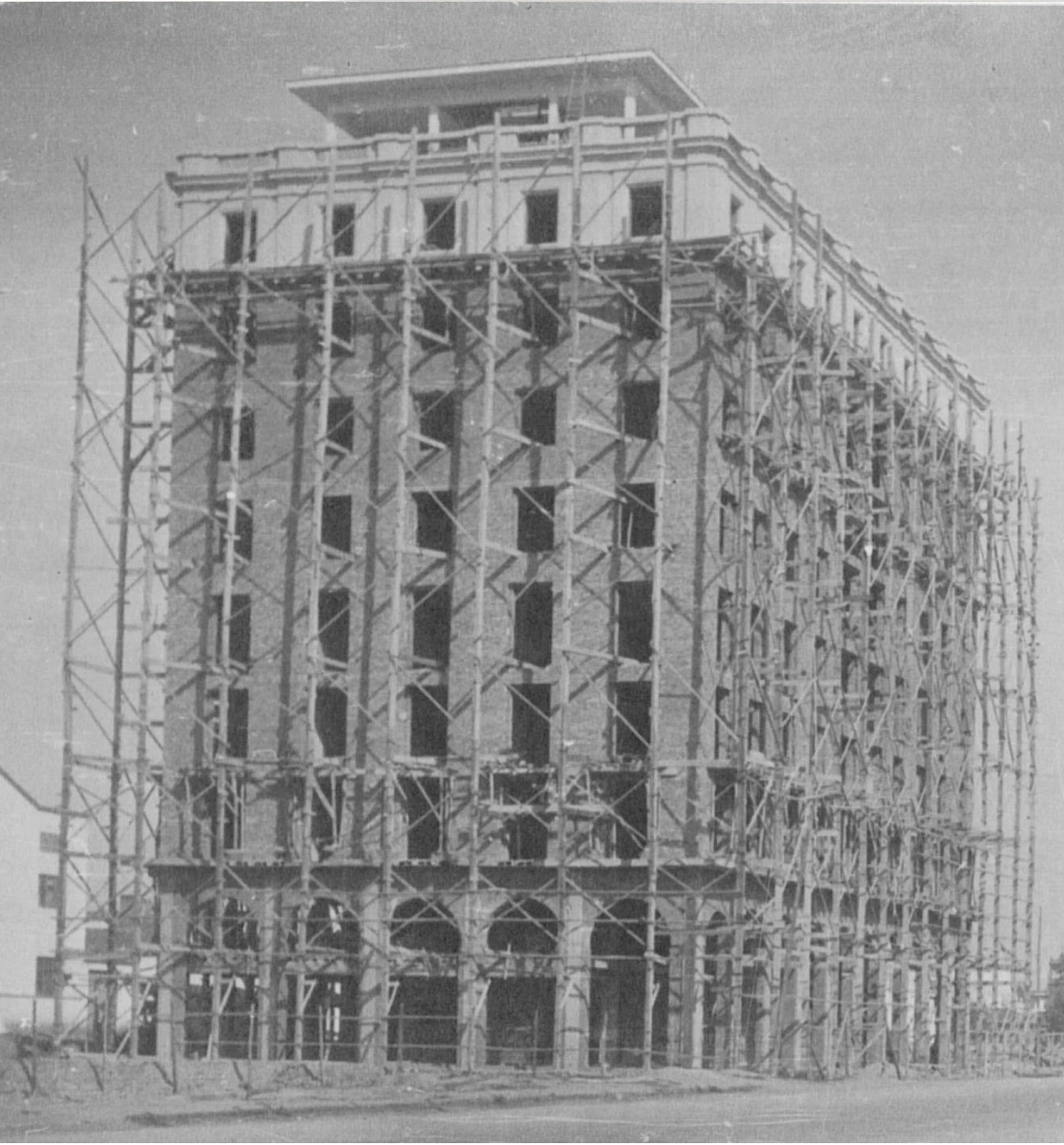
El presente documento tiene carácter puramente informativo y no constituye una oferta de venta, de canje o de adquisición, ni una invitación a formular ofertas de compra, sobre valores emitidos por la Sociedad. La información recogida en el presente documento contiene manifestaciones sobre intenciones, 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 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.



# 1 ¿QUIÉNES SOMOS?

Ricardo Pumar, Presidente

# ¿QUIÉNES SOMOS?



- **Fundada en 1945**
- **Estabilidad accionarial**
- **Alineamiento propiedad y gestión**
- **Estrategia a largo plazo**
- **Modelo de negocio único y sostenible**
- **Estricto control de riesgos**
- **Integración vertical**
- **Equipo humano experimentado**
- **Cotizada desde 1984**
- **Avanzado gobierno corporativo**

# IDEAS CLAVE



## Visibilidad cumplimiento objetivos Plan Estratégico

Crecimiento cifra  
negocio en todas las  
actividades

Recuperación  
ocupación

Elevado avance en  
ejecución y  
comercialización

Diversificación  
patrimonial

## Crecimiento sostenible

Crecimiento con  
control del  
endeudamiento

Reducción de la  
Deuda Financiera  
Neta un 8,2% en 2018

LTV 36,2%

## Creación valor a largo plazo

Comprometidos con  
garantizar la  
sostenibilidad y  
crear valor a largo  
plazo

Objetivo de  
aumentar NAV a  
350/375 M€ en 2020  
en vías de cumplirse  
(326 M€ en Dic 18)

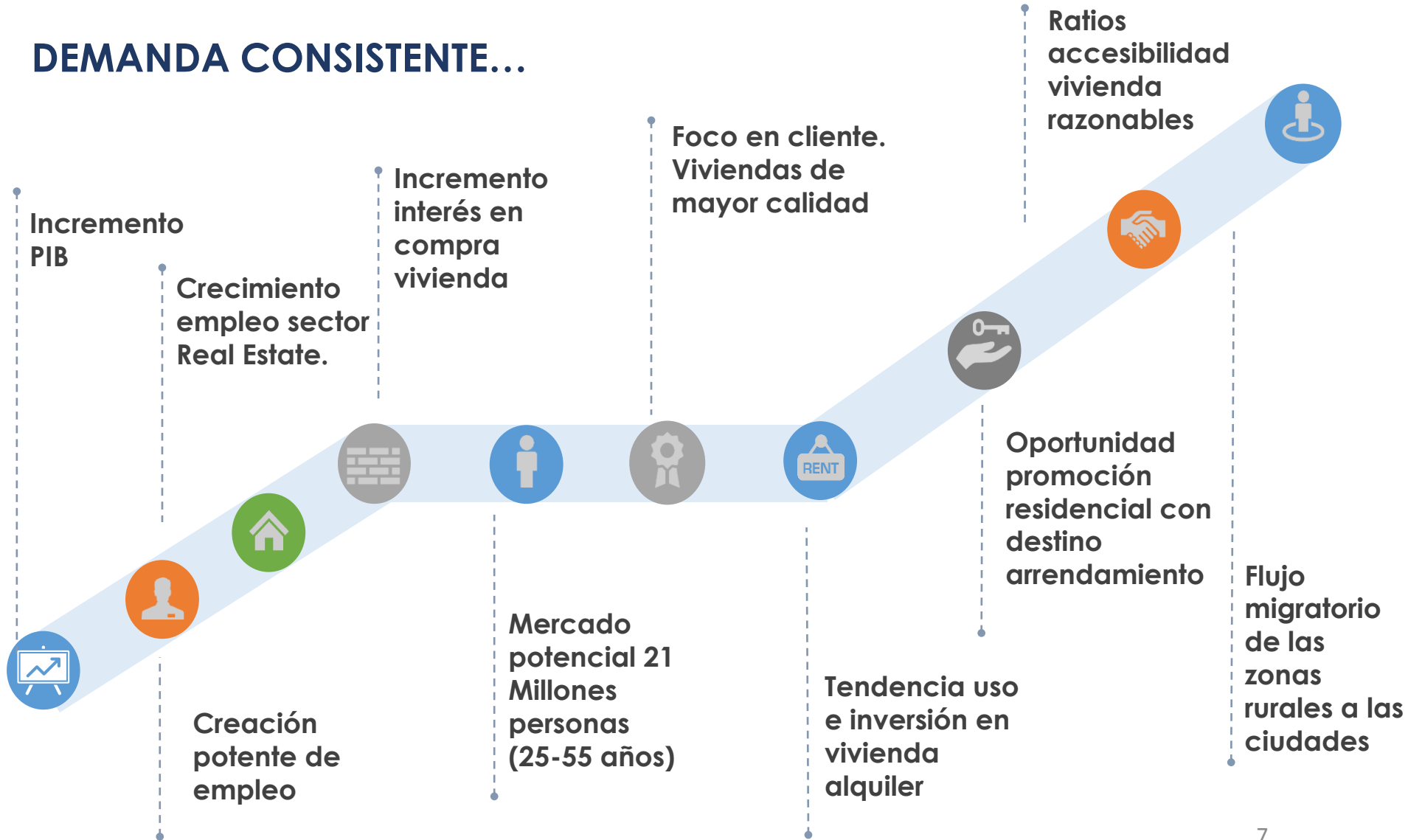


# 2 ENTORNO Y MODELO DE NEGOCIO

Francisco Pumar, Director General

# LA DEMANDA

## DEMANDA CONSISTENTE...



# LA OFERTA

Visados **2006: 911K** y en 2017: **190K**

Consenso capacidad **150k** viviendas nuevas al año

A pesar de la recuperación, en muchas **provincias el precio sigue bajando**

El precio actual de la vivienda sigue estando un **24%** por debajo del pico alcanzado en **2007**

El **50%** de las promociones en Madrid, Barcelona y Málaga; **80%** en **10** provincias

Solo el **25%** del suelo urbano es promovible a corto plazo

**Suelo adquirido** desconsolidación bancos adquirido por **inversores que no promoverán**

El incremento del **suelo se repercute en el precio**

El **precio del suelo**, por debajo del pico del ciclo anterior

**Concentración de la industria**, nuevos operadores

**...LOS INDICADORES  
MUESTRAN UNA CLARA  
TENDENCIA ALCISTA**



# ENTORNO



- **Escasez** nuevas promociones

- La **recuperación** también en **localidades pequeñas y medianas** y segunda residencia.

- **Rigor** en la concesión de **hipotecas** por parte de los bancos

- Nivel **crédito hipotecario decreciendo**

- Nivel de ventas vivienda **nueva** todavía muy **por debajo del de segunda mano**

- Contención **tasa de esfuerzo** para la compra de vivienda

- **Crecimiento concentrado** grandes urbes y litoral, cambio demográfico

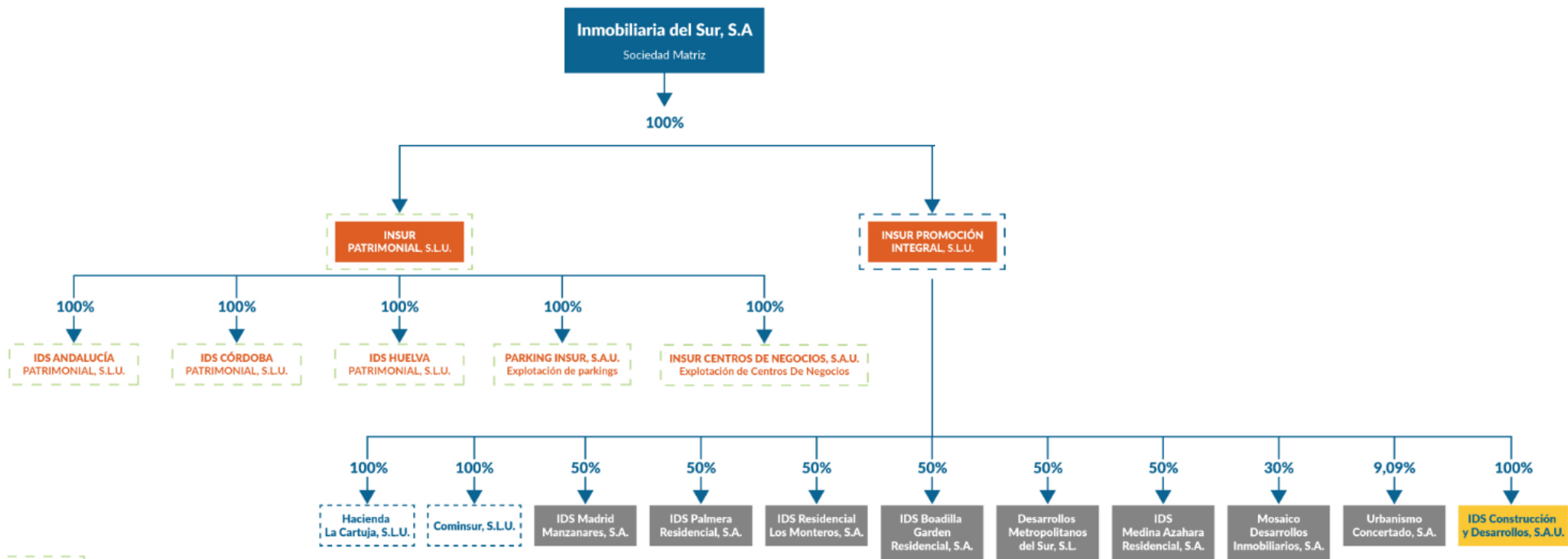
## ...CRECIMIENTO SOSTENIBLE, AUNQUE NUEVOS RETOS A C/P

- **Inflación costes construcción**

- **Inflación suelo**

- **Nuevos competidores, concentración de la industria**

# ESTRUCTURA SOCIETARIA



Actividad de Construcción	Actividad Patrimonial	
Sociedad inactiva	Actividad de promoción	Soclos externos Joint Venture

# NEGOCIO DE PROMOCIÓN

## Promociones en Desarrollo

**En total 1.966 viviendas en desarrollo**

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

GAV promoción propia **110 M€**  
 GAV promoción JV **215 M€**  
 GAV Insur +50% JV **216 M€**

## Cartera de Suelos

**2.652 viviendas**

- 95.000 m<sup>2</sup> edificables para 880 viviendas.
- 30.000 m<sup>2</sup> edificables de uso hotelero.
- 8.238 m<sup>2</sup> edificables de uso terciario.
- Opciones de compra a largo plazo sobre 12 parcelas con una edificabilidad de 208.148 m<sup>2</sup> (1.772 viviendas).

Promociones  
en Desarrollo



Cartera de  
Suelos

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

# NEGOCIO DE PROMOCIÓN

## Aproximación local y oportunista

Principales capitales de **Madrid y Andalucía**

## Estrategia sostenible

Consideramos **suelo** como **materia prima**

Correcta estructura de financiación

Compra suelos **sin riesgo político**

**Atención al ciclo**

## Promotora constructora

Solo construimos para nosotros y nuestras JV

Mínima **estructura flexible** de equipo técnico

## Crecimiento a través de JV

Mono proyectos con socios financieros (**family offices**)

**Control total** de actividad

Participación Insur del **50%**

Permite: **diversificar**, optar a **mayores operaciones**, **maximizar** el **rendimiento** de capital

## Ventajas integración vertical

**Adaptabilidad**

Cumplimiento **plazos**

Control **calidad**

**Control costes**

**MODELO QUE  
FUNCIONA...  
...CON CAPACIDAD DE  
EJECUCIÓN**

# NEGOCIO DE ACTIVIDAD PATRIMONIAL

Compra suelo

Construcción

Comercialización

Gestión activo

**Acaparamos el máximo valor del proceso apalancados en el expertise y la capacidad de la actividad de promoción**



Históricamente centrados en Andalucía. Actualmente foco en Madrid



Búsqueda de oportunidades no aparentes. Ej. Río 55



Modelo rentable y sostenible



Modelo de JV con socios externos para crecer. Patrimonializamos parcialmente los activos resultantes

- **115.867 m<sup>2</sup> oficinas y locales 2.581 plazas aparcamiento**
- **Recuperación de la ocupación:**  
Junio 2016: 62%  
Diciembre 2018: **82,4%**
- **Reposicionamiento del portfolio, diversificación**
  - **geográfica** (foco en Madrid)
  - **usos** (conversión de oficinas a hotel, business centers, etc.)
  - **clientes** (menor exposición a Administración)
- **Renta 2018: 12 M€**
- **Renta actual anualizada: 13,7 M€**

GAV patrimonio **294 M€**

Integración vertical

# NEGOCIO DE ACTIVIDAD PATRIMONIAL

## Ejemplos de reconversión del portfolio patrimonial



C.C. El Mirador



# MODELO DE NEGOCIO

## Modelo de negocio virtuoso Combinación actividad patrimonial y de promoción



**MODELO ÚNICO EN EL MERCADO...  
...SOSTENIBLE EN EL LARGO PLAZO**



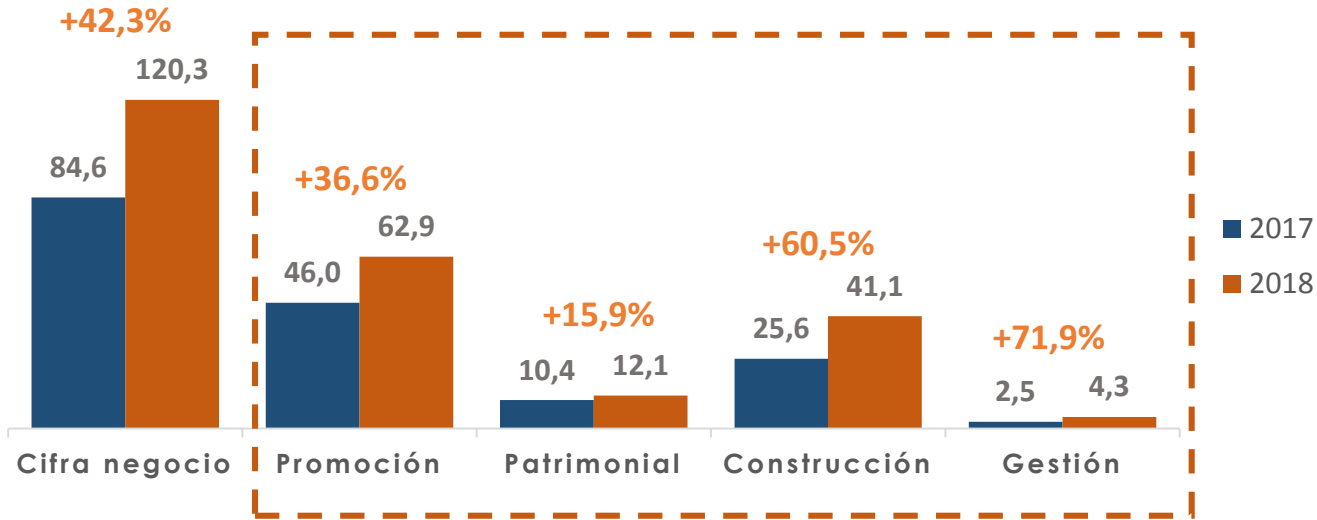
# 3 RESULTADOS 2018

Domingo González, Director Financiero



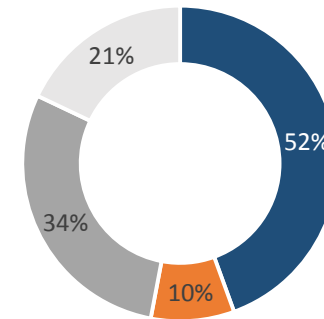
# RESULTADOS 2018. RESUMEN EJECUTIVO

M€

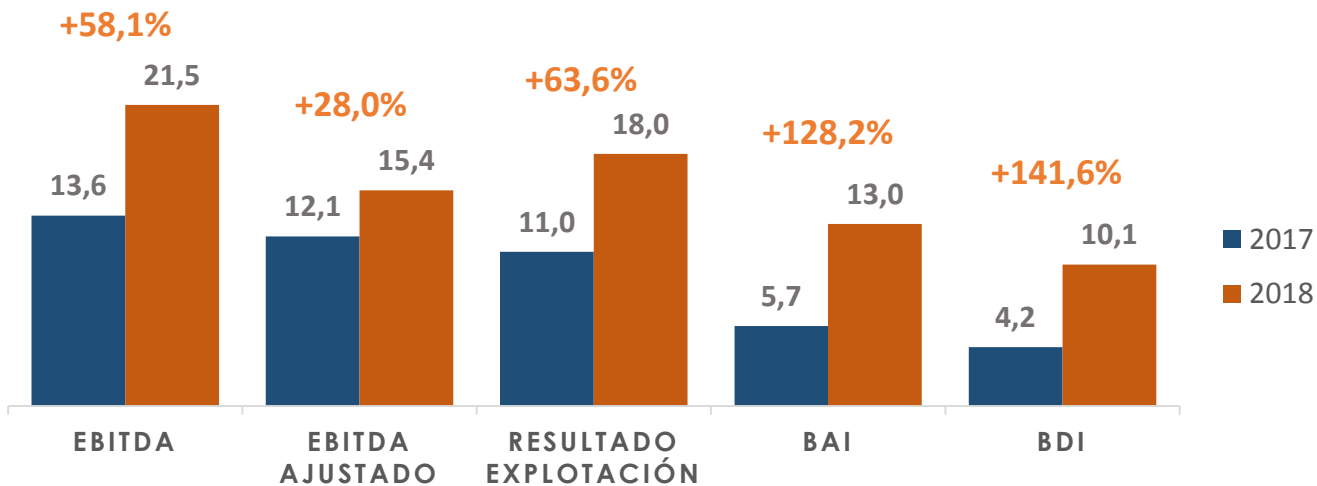


## CIFRA DE NEGOCIO POR ACTIVIDAD

■ Promoción ■ Patrimonial ■ Construcción ■ Gestión

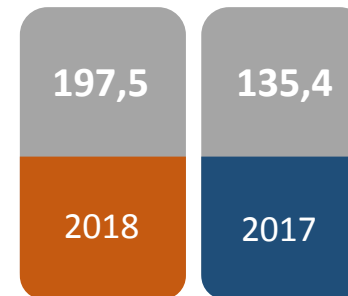


M€



## PREVENTAS

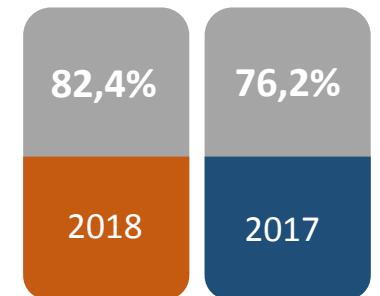
M€



+45,9%



## TASA OCUPACIÓN

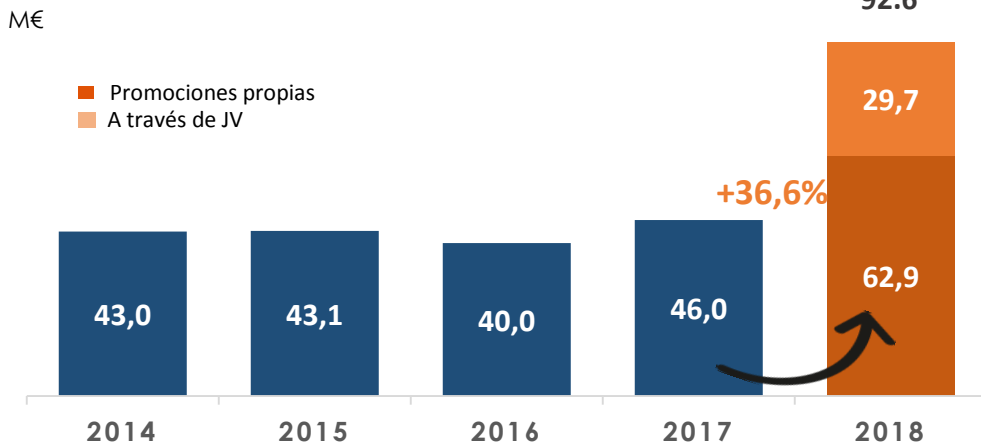


+6,2p.p.

# NEGOCIO PROMOCIÓN

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

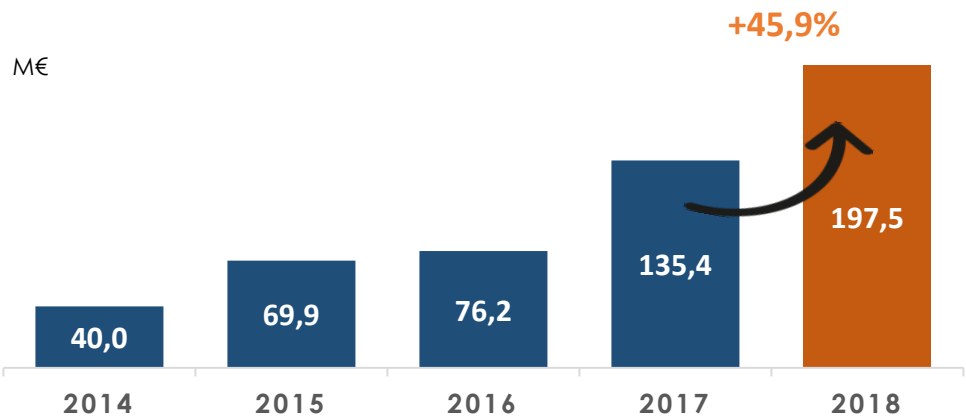
Cifra negocio actividad promoción



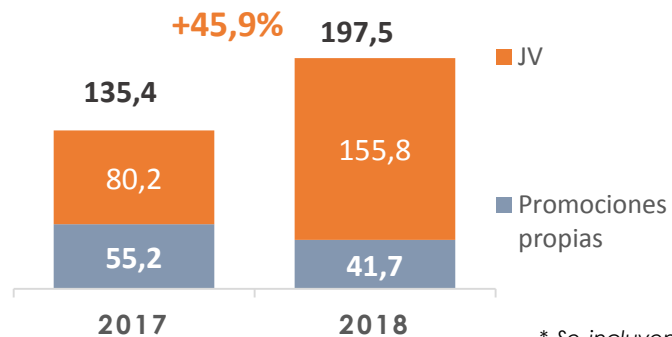
- El Grupo tiene actualmente **1.966** viviendas en desarrollo, de las cuales **787** están ya en construcción y **460** comercializadas
- En **2018** se han entregado **391** viviendas, **267** correspondientes a promociones propias y **124** a través de JVs
- Además se entregaron **154** viviendas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

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

Preventas promoción inmobiliaria



Desglose preventas promoción inmobiliaria\*



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

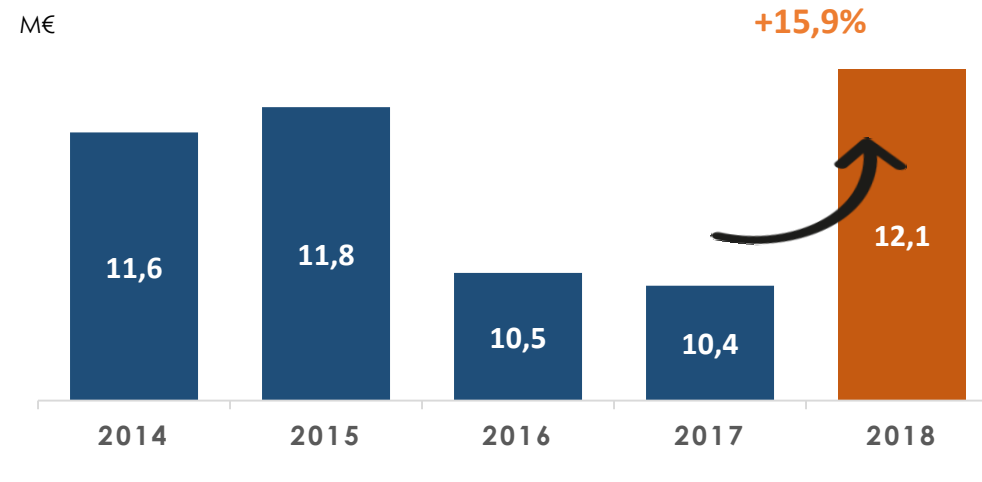
# NEGOCIO PATRIMONIAL

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

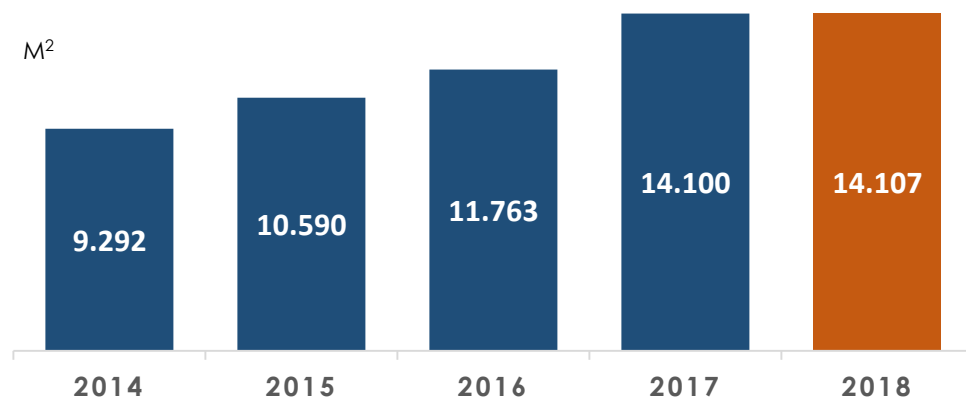
GAV del patrimonio dedicado a arrendamiento y activos para uso propio de **290,7 M€** (valoración a 31/12/18 de CBRE).

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

Cifra negocio actividad patrimonial



Comercialización



# CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN

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

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

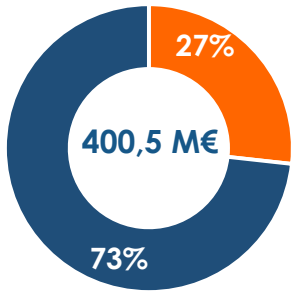
## Principales proyectos gestionados actualmente:

<b>IDS MADRID MANZANARES, S.A.</b> 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> <li>Selecta Salobreña (Granada), 107 viviendas</li> <li>Selecta Cáceres (Cáceres), 82 viviendas</li> </ul>	<b>CFO (214 VIVIENDAS):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Alminar II: 44 viviendas</li> <li>Selecta Rodas: 54 viviendas</li> <li>Selecta Arquímedes: 116 viviendas</li> </ul> <b>EN CONSTRUCCIÓN (270 VIVIENDAS):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Selecta Atenas: 61 viviendas</li> <li>Selecta Conil: 73 viviendas</li> <li>Selecta Olimpia: 20 viviendas</li> <li>Selecta Hermes: 116 viviendas</li> </ul>
<b>IDS RESIDENCIAL LOS MONTEROS, S.A.</b> 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>

# NAV, GAV, LTV Y ENDEUDAMIENTO

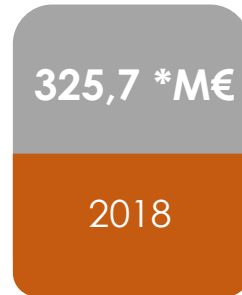
\* A 31/12/2018  
valoración CBRE  
según norma RICS

## GAV INSUR<sup>¥</sup>

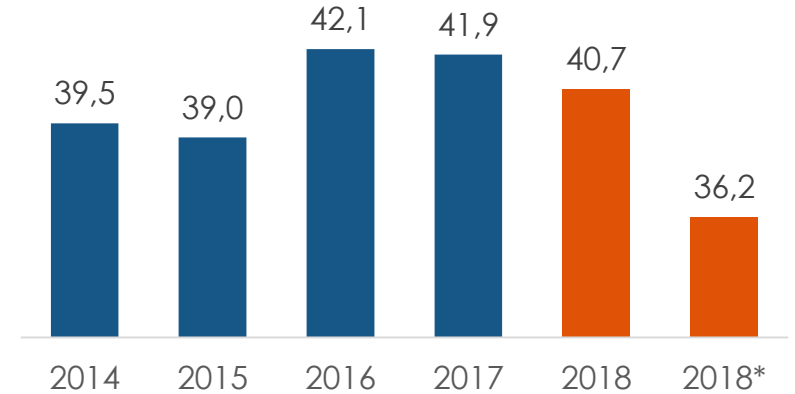


■ Promoción ■ Patrimonial

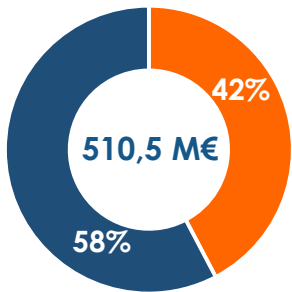
## NAV INSUR (Incluyendo JVs en su porcentaje de participación)



## Evolución LTV %

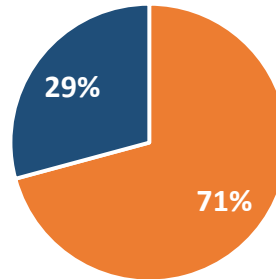


## GAV Insur incluyendo JVs en su porcentaje de participación<sup>§</sup>



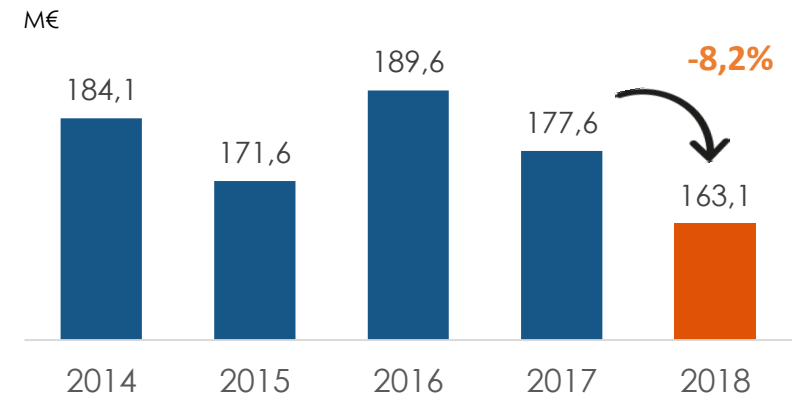
■ Promoción ■ Patrimonial

## Desglose deuda financiera bruta



■ Largo plazo ■ Corto plazo

## Evolución deuda financiera neta



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

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

\* Adicionando al GAV 109,1 M€ de sociedades inmobiliarias que integran por el método de la participación y 21,7 M€ de Deuda Financiera Neta



# 4 PLAN ESTRATÉGICO

Francisco Pumar, Director General

# PLAN ESTRATÉGICO

2021

## OBJETIVOS

## DESEMPEÑO

## CONCLUSIONES

- **Patrimonio**

- Incremento ocupación 85%-90%
- Facturación 16,5-17,5 M€

- **82,4%** Diciembre 2018
- Previsión ingresos arrendamiento 2021 18,5 M€

- **Promoción**

- Entregar 2.000-2.500 viviendas
- Facturación 550-650 M€

- **Entregadas** 741
- **En curso** 787
- **En cartera** 1.078
- Previsión de 1.410 entregas (19/21) y 487 M€ facturación

- Crecimiento **NAV** a 350-375 M€

- **325,8 M€** Diciembre 2018
- **Descuento cotización vs NAV 46,1%**

- **Reestructuración** del grupo y actividades

- **Finalizada en 2018** y concreción del holding

**Plan lanzado y con previsiones de ser superado en 2021 gracias a:**

- **Visibilidad del ciclo**
- **Modelo de negocio**
- **Equipo humano rodado**



# 5 FUTURO DEL GRUPO

Ricardo Pumar, Presidente





**"Insur es un Grupo que, por su track record y experiencia, su equipo humano y su modelo de negocio, está en condiciones de captar oportunidades de negocio en cualquier fase del ciclo y desarrollarlas creando valor a largo plazo"**



**GRACIAS**