

## **RESUMEN**

### **GRUPO INSUR AUMENTA SU CIFRA DE NEGOCIO. EL EBITDA Y EL RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADOS, AJUSTADOS POR LOS RESULTADOS DE ENAJENACIONES DE INMOVILIZADO, MEJORAN NOTABLEMENTE.**

- La cifra de negocio consolidada del 3T 2016 se ha situado en 32,8 millones de euros (en adelante, MM €), frente a 30,8 MM € (3T 2015), lo que supone un incremento del 6,5%.
- El EBITDA al 3T 2016 se ha situado en 6,9 MM €, frente a 7,9 MM € en 3T 2015. No obstante, el EBITDA ajustado (que no tiene en cuenta los resultados por enajenaciones de inmovilizado) ha mejorado en un 43,1%, al pasar de 4,8 MM € en 3T 2015 a 6,9 MM € en 3T 2016. El Resultado de Explotación se ha situado en 5,0 MM €, frente a 6,1 MM € en 3T 2015. No obstante, sin el efecto antes comentado, el Resultado de Explotación ajustado habría mejorado en un 69,3%, al pasar de 3,0 MM € en 3T 2015 a 5,0 MM € en 3T 2016.

### **INVERSIONES Y ENDEUDAMIENTO.**

- Grupo Insur, dentro de su estrategia de relanzamiento de la actividad de promoción, ha adquirido en los tres primeros trimestres de 2016 solares por un precio de compra de 10,9 MM €, con una edificabilidad total de 15.830 m<sup>2</sup> y 141 viviendas. Adicionalmente, durante el tercer trimestre de este ejercicio, el Grupo formalizó la compra en contrato privado, sin entrega de la posesión, de dos solares de uso residencial en Madrid, con una edificabilidad conjunta de 19.641 m<sup>2</sup> y 128 viviendas y constituyó la Sociedad IDS Madrid Manzanares, con un capital social inicial de 3,5 MM €, considerada negocio conjunto, para la promoción de un parque empresarial sobre un solar de uso terciario en Madrid capital, con una edificabilidad de 27.000 m<sup>2</sup>.
- La deuda financiera neta del Grupo se ha incrementado en 18,7 MM € (un 10,9%) respecto del cierre del ejercicio anterior, situándose en 190,3 MM €, debido fundamentalmente a las fuertes inversiones realizadas en el segmento de promoción, tanto en la compra de nuevos solares (12,7 MM €) como la inversión realizada en la construcción de varias promociones residenciales (19,2 MM €).

### **DIVIDENDOS.**

- La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el pasado 9 de abril de 2016 aprobó la propuesta de aplicación del Resultado del ejercicio 2015, destinando 5,1 MM € a reservas y 2,2 MM € a dividendos, lo que supone 0,13 € por acción. De este importe, 0,06 € por acción fueron pagados como dividendo a cuenta el 18 de enero de 2016 y 0,07 € por acción se pagaron como dividendo complementario el 1 de julio de 2016.

**A) PRINCIPALES MAGNITUDES DEL BALANCE Y DE LA CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADOS.**

	3T 2016	3T 2015	% variación
<b>Cifra de negocio</b>	32.762	30.751	6,5%
<i>Promoción</i>	21.008	21.349	-1,6%
<i>Arrendamientos</i>	8.002	8.695	-8,0%
<i>Construcción</i>	3.083	164	1779,9%
<i>Gestión y comercialización</i>	669	543	23,2%
<b>EBITDA</b>	6.913	7.914	-12,6%
<b>Resultado de Explotación</b>	5.044	6.064	-16,8%
<b>Beneficios (Pérdidas) antes de impuestos</b>	767	643	
<b>Beneficios (Pérdidas) después de impuestos</b>	586	1.201	
<i>Atribuible a la sociedad dominante</i>	586	1.201	
<i>Atribuible a socios externos</i>	0	0	
<b>EBITDA ajustado (*)</b>	6.913	4.830	43,1%
<b>Resultado de Explotación ajustado (*)</b>	5.044	2.980	69,3%

Importes en miles de euros

(\*) ajustado: sin considerar los beneficios por la venta de inversiones inmobiliarias ( 0 miles de euros en 3T2016 y 3.084 miles de euros en 3T2015)

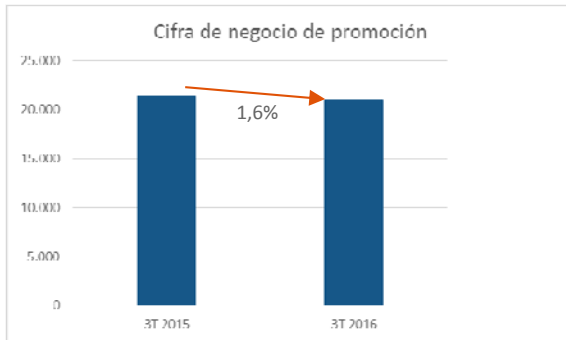
	3T 2016	31.12.2015	% variación
<b>Fondos Propios</b>	77.951	78.411	-0,6%
<b>Inversiones en empresas asociadas</b>	21.539	20.371	5,7%
<b>Existencias</b>	128.263	114.130	12,4%
<b>Deuda Financiera Neta</b>	190.319	171.579	10,9%

Importes en miles de euros

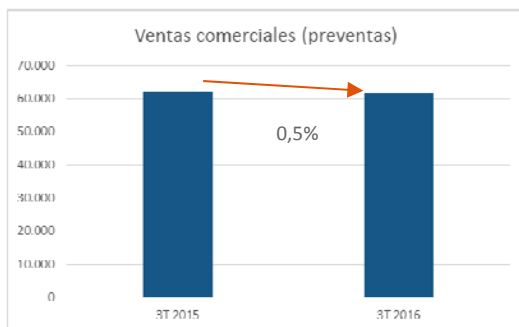
**1. Cifra de negocio.**

La cifra de negocio contable consolidada correspondiente al tercer trimestre de 2016, asciende a 32.762 miles de euros, lo que supone un incremento del 6,5% sobre la cifra del tercer trimestre de 2015.

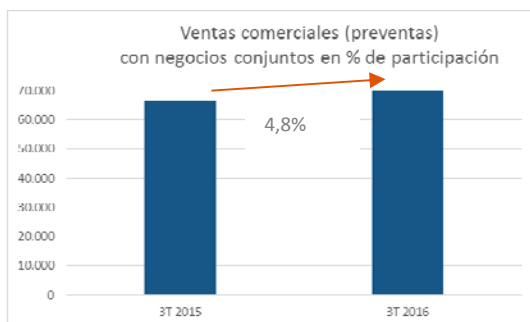
### 1.1 Promoción inmobiliaria.



La cifra de negocio contable de promoción inmobiliaria se ha situado al cierre del tercer trimestre de 2016 en 21.008 miles de euros, frente a 21.349 miles de euros, lo que representa un decremento del 1,6%.



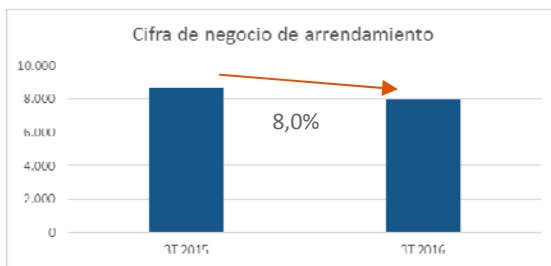
La cifra de ventas comerciales acumuladas (contratos y reservas), no incluidas en la cifra de negocio contable, al cierre del tercer trimestre de 2016 asciende a 61.642 miles de euros, frente a 61.944 miles de euros al cierre del tercer trimestre del ejercicio anterior, con un decremento, por tanto, del 0,5%. Al cierre del tercer trimestre de 2016, del importe antes indicado, 41.107 miles de euros corresponden a inmuebles terminados, pendientes de entrega.



No obstante, en las anteriores cifras no se incluyen las preventas correspondientes a las sociedades de promoción consideradas como negocios conjuntos, que se han potenciado con el nuevo Plan Estratégico, y que consolidan por el método de participación. El importe de las ventas comerciales de estas sociedades asciende a 25.016 miles de euros, frente a 10.887 miles de euros del tercer trimestre del ejercicio anterior. En proporción a la participación de Insur, estas ventas comerciales ascienden a 10.451 miles de euros al cierre del tercer trimestre de 2016 frente a 4.721 miles de euros al mismo trimestre del ejercicio anterior.

El Grupo inició en 2014 el relanzamiento de esta actividad, lo que se tradujo ya en ese ejercicio, no sólo en un incremento de las operaciones de venta, sino en un incremento significativo en la inversión en solares para el desarrollo de nuevas promociones inmobiliarias, así como en un reforzamiento de la estructura de personal del Grupo necesario para dicho relanzamiento. Dentro de esta estrategia de relanzamiento de la actividad de promoción, ha adquirido en los tres primeros trimestres de 2016 solares por un precio de compra de 10,9 MM €, con una edificabilidad total de 15.830 m<sup>2</sup> y 141 viviendas. Adicionalmente, durante el tercer trimestre de este ejercicio, el Grupo formalizó la compra en contrato privado, sin entrega de la posesión, de dos solares de uso residencial en Madrid, con una edificabilidad conjunta de 19.641 m<sup>2</sup> y 128 viviendas y constituyó la Sociedad IDS Madrid Manzanares, con un capital social inicial de 3,5 MM €, considerada negocio conjunto, para la promoción de un parque empresarial sobre un solar de uso terciario en Madrid capital, con una edificabilidad de 27.000 m<sup>2</sup>.

### 1.2 Actividad patrimonial.

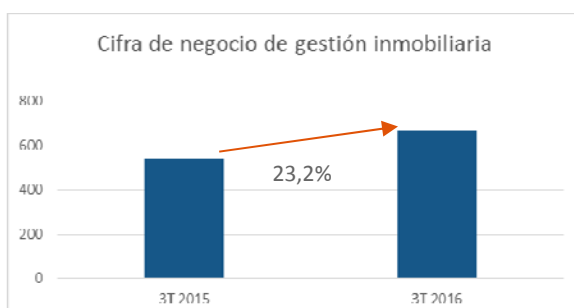


La cifra de negocio de la actividad de arrendamientos se ha situado en 8.002 miles de euros (8.695 miles de euros en el tercer trimestre de 2015) con un decremento del 8,0% respecto del mismo trimestre del ejercicio anterior.

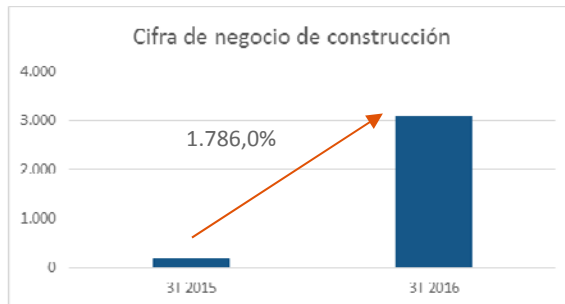
Durante los tres primeros trimestres de 2016 el grupo no ha realizado inversiones en nuevos activos para arrendamiento, aunque si ha continuado con las inversiones en adecuación de sus activos más maduros, ascendiendo dichas inversiones en estos tres primeros trimestre del ejercicio a 762 miles de euros.

No se han producido ventas por rotación de activos en los tres primeros trimestres del ejercicio 2016.

### 1.3 Prestación de servicios inmobiliarios: Construcción y gestión.



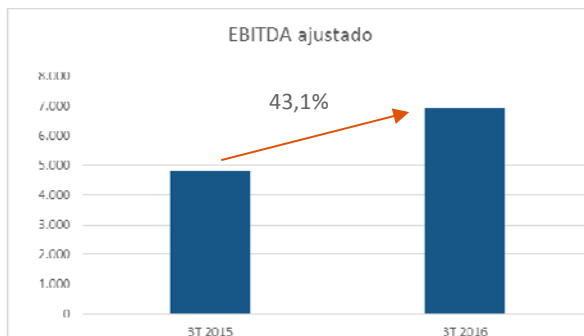
La cifra de negocios por gestión inmobiliaria ha alcanzado los 669 miles de euros, frente a 543 miles de euros alcanzado en el mismo trimestre del ejercicio anterior, con un incremento del 23,20%.



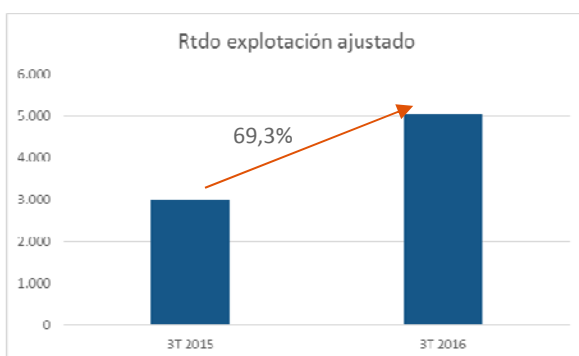
Como consecuencia del inicio de la construcción de promociones para negocios conjuntos o terceros, la cifra de negocios por construcción aumenta considerablemente, alcanzando 3.083 miles de euros frente a los 164 miles de euros en el mismo trimestre del ejercicio anterior.

Dentro del relanzamiento de esta actividad el Grupo ha formalizado contratos de gestión, comercialización y construcción con las sociedades IDS Palmera Residencial, S.A., constituida en el ejercicio 2014, con Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L, e IDS Residencial Los Monteros, S.A., constituidas en el ejercicio 2015, y con IDS Madrid Manzanares, S.A., constituida en 2016, sociedades participadas por Insur en un 50% y que incrementarán sensiblemente la cifra de negocio por estas actividades en los próximos trimestres.

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



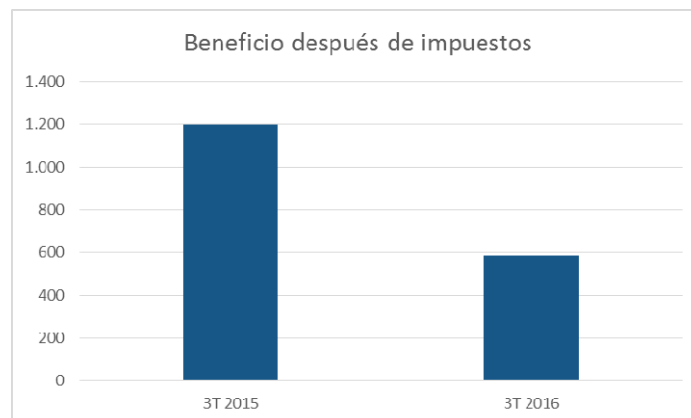
El EBITDA al cierre del tercer trimestre asciende a 6.913 miles de euros, frente a 7.914 miles de euros en el mismo período del ejercicio anterior, con un decremento, por tanto, del 12,6%. No obstante, el EBITDA ajustado (que no tiene en cuenta los resultados por enajenaciones de activos destinados a arrendamiento) ha mejorado en un 43,1%, pasando de 4.830 miles de euros en el tercer trimestre de 2015 a 6.913 miles de euros en el mismo trimestre de este ejercicio.



El resultado de explotación al cierre del tercer trimestre de 2016 se ha situado en 5.044 miles de euros, frente a 6.064 miles de euros en el mismo período del ejercicio anterior, lo que supone un decremento del 16,8%. No obstante, sin el efecto antes comentado, el Resultado de Explotación ajustado habría mejorado un 69,3%, al pasar de 2.980 miles de euros en el tercer trimestre de 2015 a 5.042 miles de euros en el tercer trimestre de este ejercicio.

El *ratio resultado de explotación / cifra de negocios*, ajustado el resultado de explotación del beneficio por la rotación de activos, se ha situado en el 15,4%, siendo el ratio alcanzado en el mismo trimestre del ejercicio anterior del 9,7%, lo que evidencia la mejora de los márgenes del segmento de promoción.

El resultado antes de impuestos se ha situado en 767 miles de euros, frente a 643 miles de euros del tercer trimestre del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 19,3%.



No obstante haber mejorado en un 19,3% el resultado antes de impuestos, el beneficio obtenido por el Grupo se ha reducido en un 51,2%, pasando de 1.201 miles de euros obtenido en el tercer trimestre de 2015 a 586 miles de euros en el tercer trimestre de este ejercicio, decremento que tiene su causa en la contabilización de un impuesto sobre sociedades positivo de 557 miles de euros en el tercer trimestre de 2015.

### 3. Estructura de financiación.

No se han producido variaciones significativas en la estructura de financiación del Grupo respecto al cierre del ejercicio 2015. No obstante, la deuda financiera neta del Grupo se ha incrementado en 18,7 MM € (un 10,9%) respecto del cierre del ejercicio anterior, situándose en 190,3 MM €. El incremento se debe, principalmente, a las fuertes inversiones realizadas en el segmento de promoción tanto en la compra de nuevos solares (12,7 MM €) como la inversión realizada en la construcción de varias promociones residenciales (19,2 MM €).

Durante el tercer trimestre de este ejercicio el Grupo ha culminado un proceso de negociación con las entidades que conforman su pool bancario para rebajar los diferenciales de la financiación corporativa formalizada en los ejercicios 2011 y 2012, reduciendo los diferenciales de media en un 35% aproximadamente. Dado lo reciente de esta medida, el efecto positivo de la misma todavía no ha tenido un efecto significativo sobre la cuenta de resultados.

#### **4. Inversiones en empresas asociadas (negocios conjuntos).**

El Grupo ha constituido en 2016 una nueva sociedad participada al 50% denominada IDS Madrid Manzanares, S.A., con unos Fondos Propios iniciales de 3,5 MM € que se ampliarán antes de finales del ejercicio 2016 hasta los 16 MM €. La constitución de esta sociedad se encuadra en la estrategia de relanzamiento de la actividad de promoción inmobiliaria con socios externos.

Esta nueva Sociedad va a desarrollar una promoción de uso terciario sobre un solar con una edificabilidad de 27.000 m<sup>2</sup> en Madrid capital.

#### **B) DIVIDENDOS PAGADOS EN EL EJERCICIO.**

La Junta General Ordinaria de Accionistas de Inmobiliaria del Sur, S.A. celebrada con fecha 9 de abril de 2016 acordó el pago de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2015 de 0,13 euros por acción. De este importe, 0,06 euros por acción fueron pagados como dividendo a cuenta a partir del 18 de enero de 2016 y 0,07 euros se pagaron como dividendo complementario a partir del 1 de julio de 2016.