



insur
GRUPO

Presentación Resultados 2020

26 Febrero 2021



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 año 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 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. (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 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.

Resumen ejecutivo 2020. Hitos del periodo

Magnitudes por método integración proporcional

M€= Millón Euros



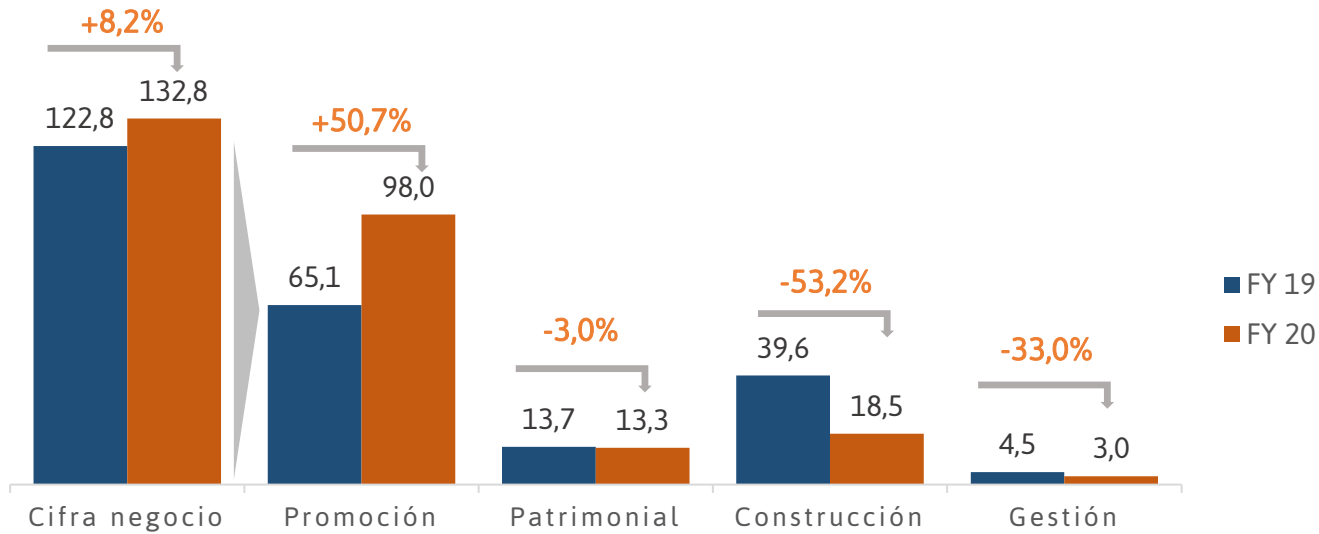
- **Elevado volumen de entregas;** en 2020 se han entregado inmuebles en la actividad de promoción por valor de 161,3 M€ (98,0 M€ ajustado por el porcentaje de participación).
- Gran **desempeño comercial** a pesar de la situación extraordinaria y sin precedentes provocada por la pandemia. El importe global de preventas en 2020 asciende a 86,2 M€ (52,6 M€ ajustado por el porcentaje de participación). A cierre de año el nivel de preventas era de 121,7 M€ (75,7 M€ ajustado por el porcentaje de participación), lo que visibiliza la capacidad de generar resultados en los próximos ejercicios.
- **Resistencia de la actividad patrimonial,** que solo se ha resentido un 3% a pesar de las restricciones frente a la Covid y el impacto en aparcamientos.
- Gran **esfuerzo inversor** en la actividad patrimonial; a destacar la terminación y entrega del Parque Empresarial Río 55 en Madrid y los importantes CAPEX realizados para la reconversión y remodelación de nuestros edificios destinados a arrendamiento.
- **Mejora de la estructura financiera;** importante reducción de la deuda a corto plazo. Capacidad para financiar el circulante a través del MARF con nuevas emisiones.

* no tiene en cuenta el resultado por enajenaciones de inmovilizado, excluyendo los deterioros por existencias

Resultados 2020. Resumen ejecutivo

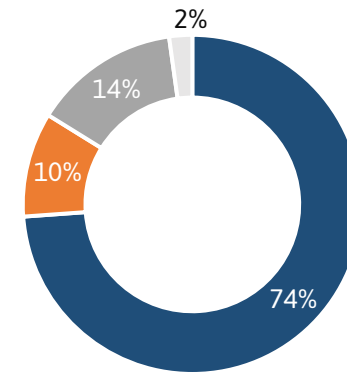
M€

Todas las magnitudes por método integración proporcional

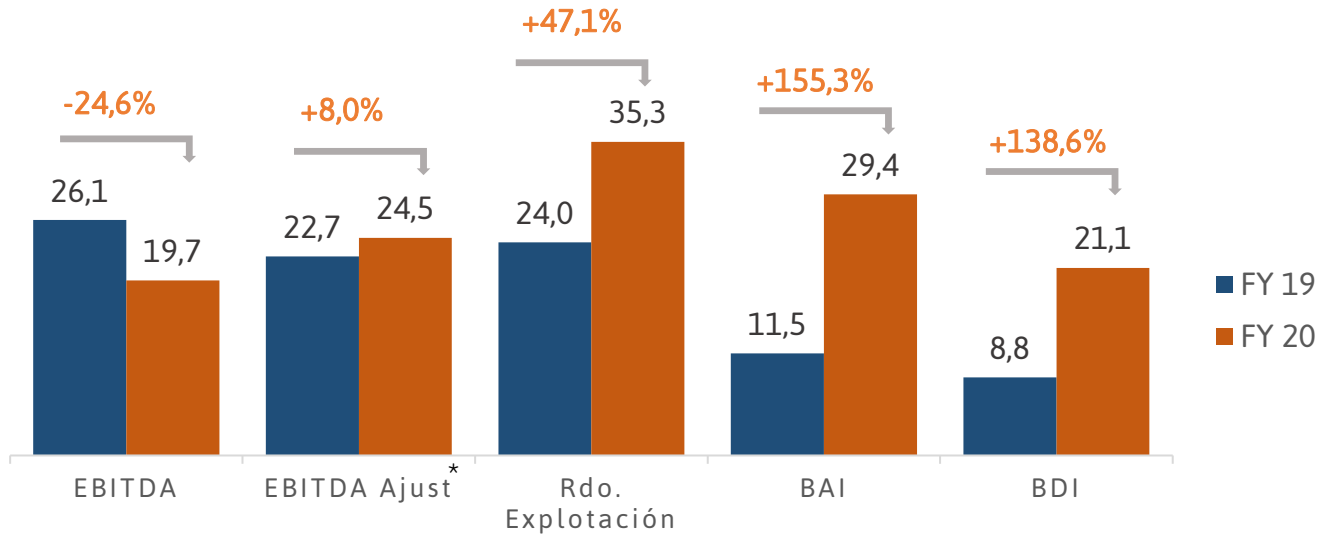


CIFRA DE NEGOCIO POR ACTIVIDAD

■ Promoción ■ Patrimonial ■ Construcción ■ Gestión



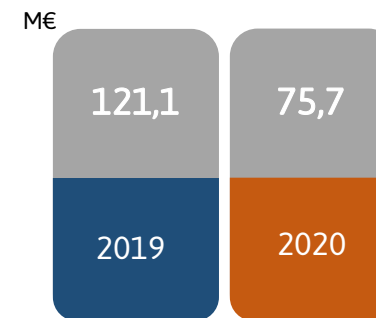
M€



* no tiene en cuenta el resultado por enajenaciones de inmovilizado, excluyendo los deterioros por existencias

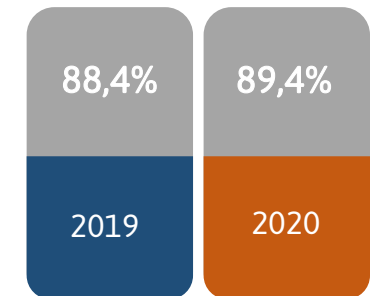
PREVENTAS

Promociones propias + JV en % participación



-37,5%

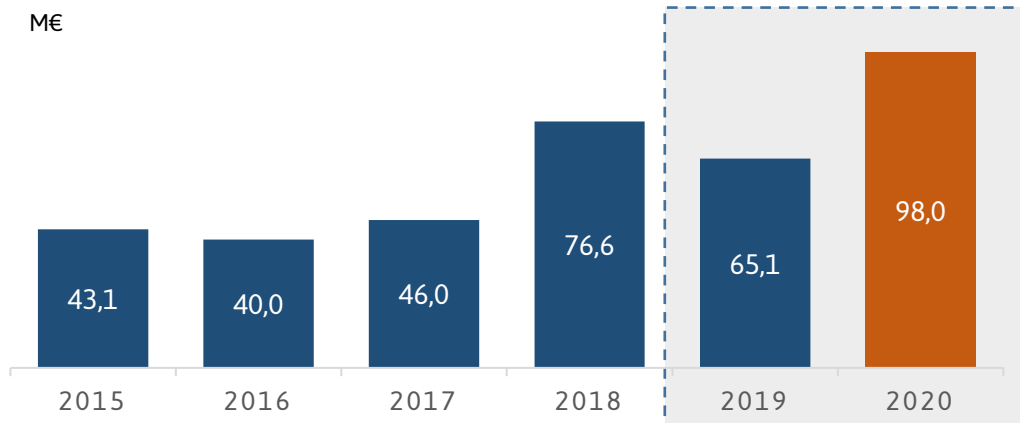
TASA OCUPACIÓN



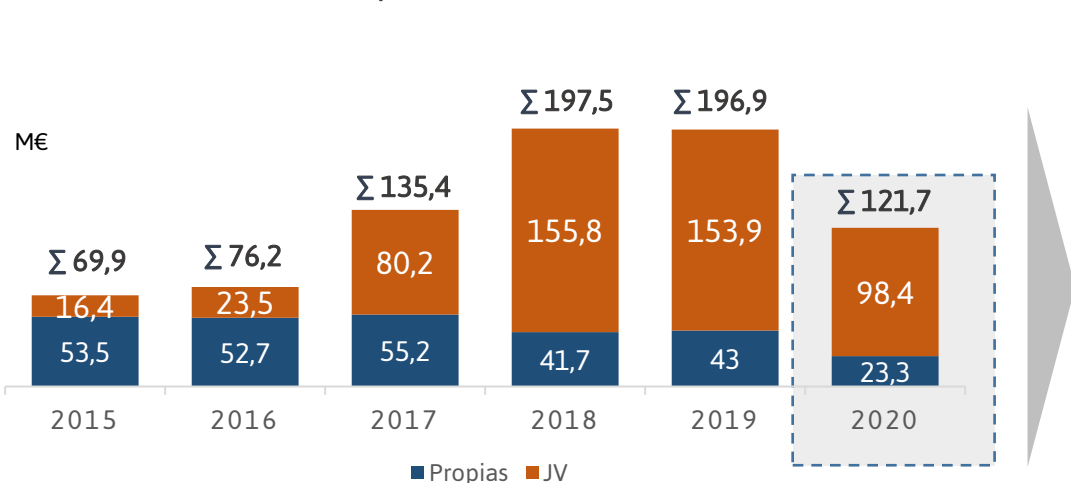
+1 p.p.

Negocio promoción

Cifra negocio actividad promoción*

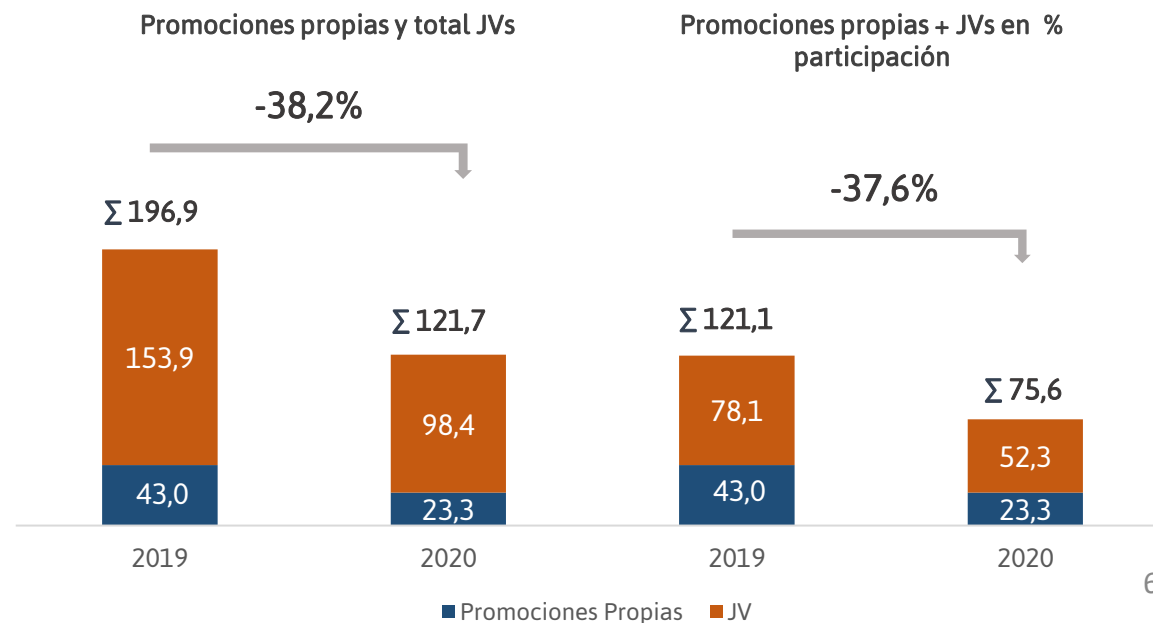


Preventas promoción inmobiliaria**



- En 2020 se han entregado 355 viviendas, (105 de promociones propias y 250 a través de JV).
- Las ventas comerciales ascienden a 86,2 M€, 52,6 M€ ajustadas por el porcentaje de participación.
- El Grupo tiene actualmente **2.027** viviendas en desarrollo, de las cuales 451 están ya en construcción, 224 terminadas y 430 vendidas.
- El Grupo cuenta en la actualidad con **preventas por importe de 121,7 M€, 75,6M€ ajustadas por el % de participación**. La disminución del nivel de preventas respecto al año anterior se debe al elevado volumen de entregas realizado durante el año.
- Al cierre del ejercicio el Grupo mantenía **inmuebles vendidos, terminados y con licencia de primera ocupación**, en condiciones, por tanto, de ser entregados, por importe de 32,4 M€.

Desglose preventas promoción inmobiliaria



* Método proporcional

** Promociones propias y total JVs

Negocio de promoción

Promociones en Desarrollo

En total 2.027 viviendas en desarrollo

- 224 viviendas terminadas, de las cuales 115 están pendientes de entrega y 109 pendientes de venta.
- 33 promociones en desarrollo (18 en Andalucía Occidental, 5 en Costa del Sol, 7 en Madrid, 1 en Cáceres y 2 en Granada) con un total de 1.803 viviendas.
 - 104 viviendas en desarrollo de forma directa por Insur con edificabilidad de 12.294 m².
 - 1.699 viviendas en desarrollo a través de JVs (participadas al 50% y 70% por Insur) con una edificabilidad de 216.108 m².

Cartera de Suelos

2.159 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 9 parcelas con una edificabilidad de 155.951 m² (1.343 viviendas).

Promociones en Desarrollo + Cartera de Suelos

**EN TOTAL
4.186 VIVIENDAS**



Promociones terminadas

Datos actualizados 31 diciembre 2020

Promociones propias

Promoción	Localización	Nº viviendas	Uds. Comercializadas
Altos Castilleja 7ª fase	Castilleja de la Cuesta (Sevilla)	1	
Antonio Mairena	Castilleja de la Cuesta (Sevilla)	3	1
Conde de Zamora	Córdoba	17	2
Plaza del Teatro	Málaga	7	2
Altos del Retiro	Churriana (Málaga)	10	4
Residencial 75 Aniversario	Sevilla	47	30

Promociones en JV

Promoción	Localización	Nº viviendas	Uds. Comercializadas
Pineda Parque I	Sevilla	8	2
Alminar	Marbella (Málaga)	13	
Boadilla Garden	Boadilla del Monte (Madrid)	6	3
Boadilla Essences I	Boadilla del Monte (Madrid)	1	1
Santa Ana III	Dos Hermanas (Sevilla)	2	2
Selecta Hermes	Dos Hermanas (Sevilla)	72	58
Elements I	Marbella (Málaga)	37	10
		139	76 (55%)

TOTAL

224

115 (51%)

Promociones en construcción

Datos actualizados 31 diciembre 2020

Promociones en JV

Promoción	Localización	Nº viviendas	Volumen ventas (M€)	Previsión entrega	Uds. Comercializadas
Selecta Salobreña Fase 1	Salobreña (Granada)	55	9,8	2021	31
Selecta Ares I	Dos Hermanas (Sevilla)	76	17,8	2021	72
Mirador del Olivar	Valdemoro (Madrid)	53	13,7	2021	39
Pineda Parque II	Sevilla	80	26,8	2021/2022	28
Selecta Extremadura Cáceres	Cáceres	80	19,4	2021/2022	55
Selecta Mykonos	Dos Hermanas (Sevilla)	24	9,2	2022	10
Selecta Apolo Fase 1	Dos Hermanas (Sevilla)	37	8,1	2022	20
Terrazas Santa Rosa 1ª	Córdoba	46	19,3	2022	21
		451	124,1		276 (61%)

Proyectos en desarrollo

* En comercialización
** Parcelas opcionadas

Datos actualizados 31 diciembre 2020

Promociones propias

Promoción	Localización	Nº viviendas	Previsión inicio construcción	Uds. Comercializadas
Santa Aurelia I*	Sevilla	52	2020	9
Santa Aurelia II	Sevilla	52	2021	
		104		9 (9%)

Promociones en JV

Promoción	Localización	Nº viviendas	Previsión inicio construcción	Uds. Comercializadas
Selecta Salobreña Fase 2	Granada	55	2021	
Boadilla Essences II	Boadilla del Monte (Madrid)	16	2021	
Selecta Apolo 2 ^{af}	Dos Hermanas (Sevilla)	33	2021	
Selecta Apolo 3 ^{af}	Dos Hermanas (Sevilla)	38	2021	
Selecta Ares II*	Dos Hermanas (Sevilla)	76	2021	16
Monte de la Villa Unique I a*	Villaviciosa de Odón (Madrid)	10	2021	7
Monte de la Villa Unique II a*	Villaviciosa de Odón (Madrid)	16	2021	3
Terrazas de Santa Rosa 1b	Córdoba	46	2021	
Selecta Bermes	Sevilla	42	2021	
Selecta Creta	Dos Hermanas (Sevilla)	44	2021	
Monte de la Villa Unique I b	Villaviciosa de Odón (Madrid)	12	2021	
Monte de la Villa Unique II b	Villaviciosa de Odón (Madrid)	20	2021	
QuintEssence I	Marbella (Málaga)	24	2022	
QuintEssence II	Marbella (Málaga)	56	2022	
Elements Fase II*	Marbella (Málaga)	66	2022	4
Monte de la Villa Exclusive	Villaviciosa de Odón (Madrid)	32	2022	
Calle Juglar	Sevilla	56	2022	
Terrazas de Santa Rosa II	Córdoba	95	2022	
BC-10 1 ^{af**}	Dos Hermanas (Sevilla)	215	2022	
BC-10 2 ^{af**}	Dos Hermanas (Sevilla)	112	2022	
BA-8	Dos Hermanas (Sevilla)	102	2023	
QuintEssence III	Marbella (Málaga)	48	2023	
Elements Fase III	Marbella (Málaga)	34	2023	
		1.248		30 (2%)
TOTAL		1.352		39 (3%)

Patrimonial

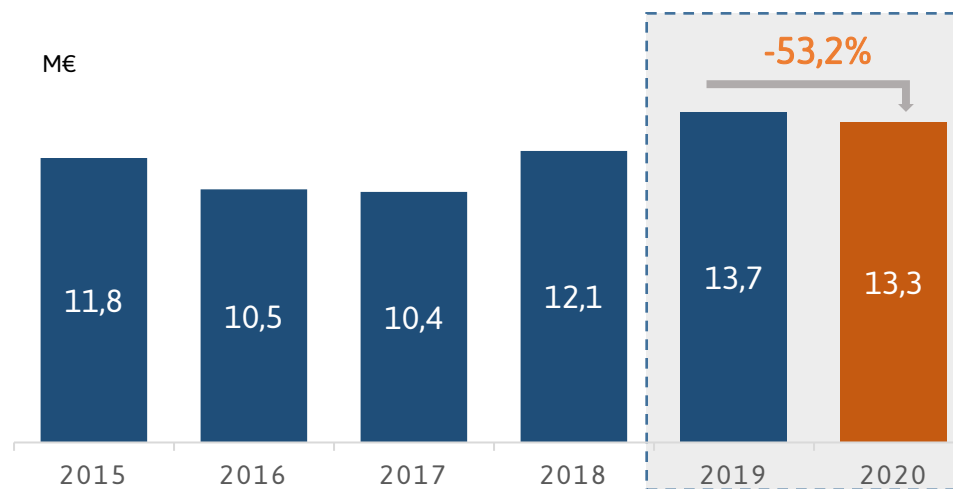


- Durante el 2020 se han **comercializado nuevas superficies** por un total de 6.434 m² y se han producido resoluciones de contratos con una superficie de 5.269 m².
- **La tasa de ocupación se eleva al 89,4%.**
- La **renta anualizada** de los contratos en vigor a 31 de diciembre de 2020 (incluyendo 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 17,7M€.**
- El 15 de julio se obtuvo la **Licencia de primera ocupación** y funcionamiento para oficinas del parque empresarial **Río 55 de Madrid.**
- El parque empresarial Río 55 ha obtenido **la doble certificación BREAM (very well) y WELL (oro).**
- El 28 de octubre de 2020 se ha formalizado la **compra de un 40% adicional** de las acciones de la Sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A., titular del edificio Norte de Río 55, con lo que Grupo Insur alcanza una participación del 90% en la misma.
- **Gran esfuerzo inversor en la actividad patrimonial;** la terminación y entrega del Parque Empresarial Río 55 en Madrid y los importantes CAPEX realizados para la reconversión y remodelación de edificios destinados a arrendamiento que se ha reflejado en **un aumento de 62,7 M€** del valor contable de las inversiones inmobiliarias.

GAV del patrimonio dedicado a arrendamiento y activos para uso propio de **358,9 M€** (valoración a 31/12/20 de CBRE).

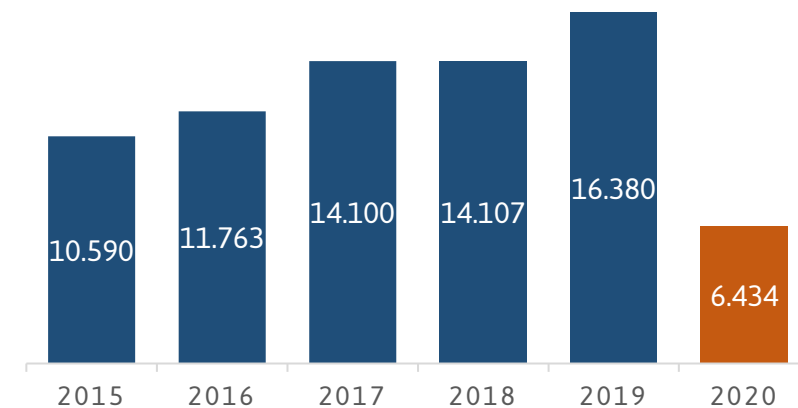
Cartera de 135.243 m² de oficinas y locales comerciales y más de 2.000 plazas de aparcamiento

Cifra negocio actividad patrimonial



M²

Comercialización



Construcción y gestión

18,5 M€ INGRESOS DE CONSTRUCCIÓN
Variación del -53,2%

3,0 M€ INGRESOS DE GESTIÓN
Variación del -33,0%

Principales proyectos gestionados actualmente:

DESARROLLOS METROPOLITANOS DEL SUR, S.L.

- Selecta Entrenúcleos (Sevilla), 2.503 viviendas
- Selecta Conil (Conil de la Frontera), 73 viviendas
- Selecta Salobreña (Granada), 110 viviendas
- Selecta Cáceres (Cáceres), 80 viviendas
- Selecta Avenida Jerez (Sevilla), 44 viviendas

LPO (116 VIVIENDAS):

- Selecta Hermes: 116 viviendas (44 ya entregadas)

EN CONSTRUCCIÓN (348 VIVIENDAS):

- Selecta Ares I: 76 viviendas
- Selecta Cáceres: 80 viviendas
- Selecta Salobreña Fase I: 55 viviendas
- Selecta Mykonos: 24 viviendas
- Selecta Apolo Fase I: 37 viviendas
- Selecta Ares II: 76 viviendas (inicio 1T 2021)

IDS RESIDENCIAL LOS MONTEROS, S.A.

- Los Monteros (Marbella), 276 viviendas

LPO (52 VIVIENDAS):

- Elements I: 52 viviendas (15 ya entregadas)

IDS PALMERA RESIDENCIAL, S.A.

- Pineda Parque (Sevilla), 80 viviendas

EN CONSTRUCCIÓN (80 VIVIENDAS):

- 2ª FASE: Bloques 4 y 5: 80 viviendas

IDS BOADILLA GARDEN RESIDENCIAL, S.A.

- Boadilla Essences (Boadilla del Monte, Madrid), 48 viviendas

LPO (32 VIVIENDAS):

- Boadilla Essences I: 32 viviendas (31 entregadas)

IDS MEDINA AZAHARA RESIDENCIAL, S.A.

- Terrazas de Santa Rosa (Córdoba), 187 viviendas

EN CONSTRUCCIÓN (46 VIVIENDAS)

- Terrazas Sta Rosa Fase I (46 viviendas)

IDS MONTEVILLA RESIDENCIAL, S.A.

- Monte de la Villa (Villaviciosa de Odón, Madrid), 58 viviendas

EN DESARROLLO

HACIENDA LA CARTUJA, S.L.

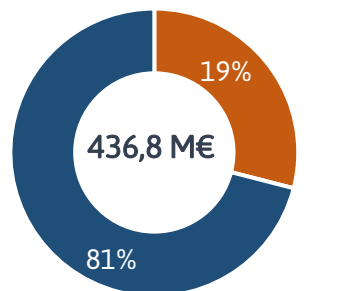
- Monte de la Villa (Villaviciosa de Odón, Madrid), 32 viviendas
- Mirador del Olivar (Valdemoro), 53 viviendas

EN CONSTRUCCIÓN (53 VIVIENDAS)

- Mirador del Olivar: 53 viviendas

GAV, NAV, LTV y endeudamiento

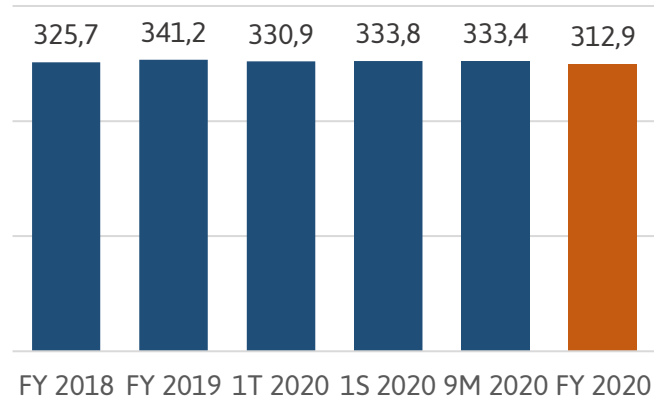
GAV INSUR*



■ Promoción ■ Patrimonial

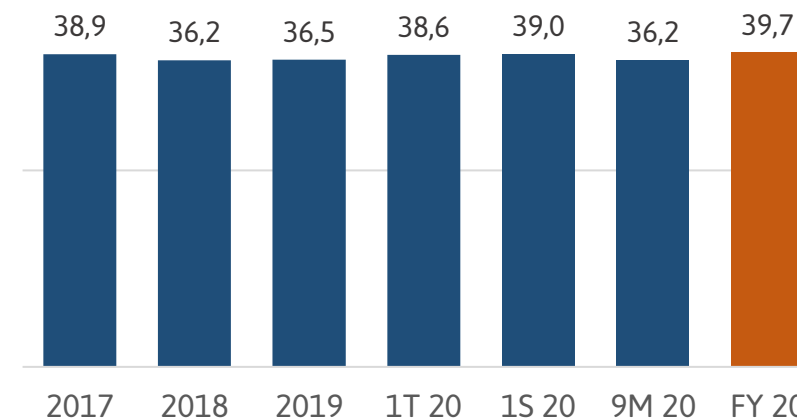
* A 31/12/20 valoración de CBRE

NAV INSUR**

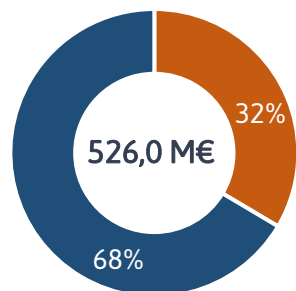


Las correcciones del valor razonable de los activos (-14,3M€) debido, a los efectos de la pandemia, explican en gran medida el descenso del NAV.

Evolución LTV %**

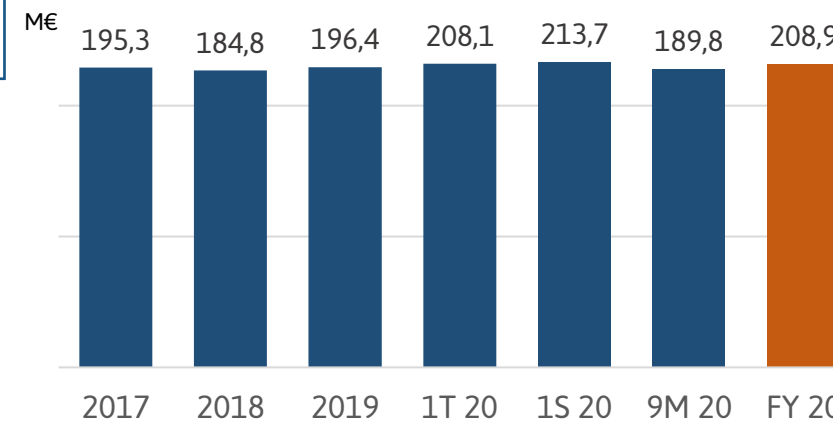


GAV INSUR**



■ Promoción ■ Patrimonial

Evolución deuda financiera neta**

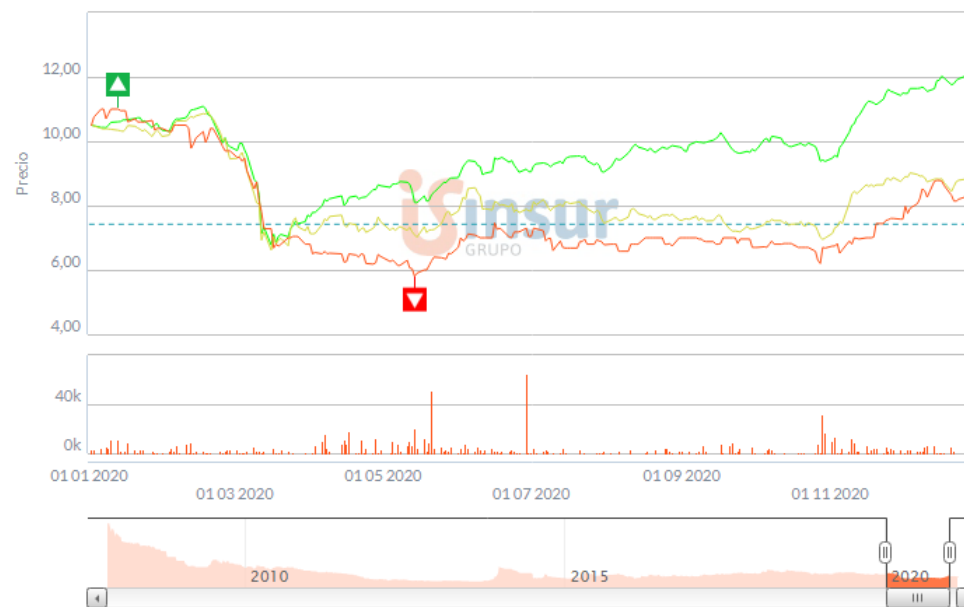


Evolución en bolsa

Evolución cotización 2020

En el 2020 la cotización de la acción de Insur (ISUR) bajó un 23%. En ese mismo periodo, el Ibex 35 sufrió una caída del 17% y el Ibex Small Caps del consiguió crecer un 16%.

El precio de la acción cerró a 8,12 € lo que implica una capitalización de 137,8 M€ a 31 de diciembre de 2020.



ACCIONES

■ Grupo Insur

ÍNDICES

■ IBEX 35

■ IBEX Medium Cap

■ IBEX Small Cap

Capitalización Diciembre 2020	NAV Diciembre 2020	Descuento vs NAV
137,8 M€	312,9 M€	56%

Conciliación método participación y proporcional

Cuenta P&G consolidada M€	2020			2019		
	Método participación	Ajustes	Método proporcional	Método participación	Ajustes	Método proporcional
a Cifra de negocio	87,7	45,2	132,8	121,6	1,2	122,8
<i>Promoción</i>	34,3	63,7	98,0	23,1	42,0	65,1
<i>Arrendamientos</i>	12,8	0,5	13,3	13,6	0,1	13,7
b <i>Construcción</i>	35,4	(16,9)	18,5	77,4	(37,9)	39,6
<i>Gestión y comercialización</i>	5,1	(2,1)	3,0	7,5	(3,1)	4,5
c EBITDA	15,8	3,9	19,7	24,6	1,9	26,5
Resultado de la venta de inversiones inmobiliarias	0,3	-	0,3	4,1	-	4,1
EBITDA ajustado	15,5	3,9	19,4	20,5	1,9	22,4
Beneficio de explotación	31,5	3,8	35,3	22,2	1,8	24,0
Resultado financiero	(5,3)	(0,6)	(5,9)	(12,0)	(0,5)	(12,5)
Resultado antes de impuestos	26,2	3,2	29,4	10,1	1,3	11,5
Resultado atribuido a la sociedad dominante	21,1	-	21,1	8,8	-	8,8
Resultado atribuido a intereses minoritarios	0,026	-	0,026	-	-	-

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€

	2020			2019		
	Método participación	Ajustes	Método proporcional	Método participación	Ajustes	Método proporcional
Inversiones inmobiliarias	216,0	0,066	216,1	146,6	0,1	146,7
a Inversiones en empresas asociadas	38,4	(37,2)	1,2	42,8	(41,0)	1,8
b Existencias	72,6	72,0	144,6	100,5	100,8	201,3
Deudores y otras cuentas a cobrar	17,8	(3,8)	14,0	29,5	(8,3)	21,2
Otros activos	45,5	(6,2)	39,3	43,1	(2,1)	41,0
Efectivo y otros medios líquidos	44,4	11,5	55,9	33,7	16,3	50,0
TOTAL ACTIVO	434,7	36,3	471,0	396,3	65,8	462,1
Patrimonio neto	122,3	-	122,3	107,2	-	107,2
Intereses minoritarios	3,2	-	3,2	-	-	-
c Deudas con entidades de crédito	239,0	21,2	260,2	179,1	40,6	219,7
Obligaciones y otros valores negociables	5,6	-	5,6	26,7	-	26,7
d Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	29,6	(0,8)	28,7	43,5	15,0	58,5
Otros pasivos	35,0	16,0	51,0	39,7	10,2	50,0
TOTAL PASIVO y PATRIMONIO NETO	434,7	36,3	471,0	396,3	65,8	462,1

Principales ajustes:

- 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
- 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.
- 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 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