



Grupo Insur

Presentación Resultados 2019

27 Febrero 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 a 2019.

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 de 2019 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 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 2019. Hitos del periodo

Resultados por método integración proporcional

CIFRA NEGOCIO
122,8 M€ **+7,8%**

RESULTADO DE EXPLOTACIÓN
24,0 M€ **+20,6%**

EBITDA AJUSTADO
22,4M€ **+28,6%**

Bº NETO sin efecto NIIF 9
13,3M€ **+31,6%**



CIFRA NEGOCIO
PROMOCIÓN

65,1 M€ **-15,1%**



CIFRA NEGOCIO
PATRIMONIAL

13,7 M€ **+12,5%**



CIFRA NEGOCIO
CONSTRUCCIÓN

39,6 M€ **+83,1%**



CIFRA NEGOCIO
GESTIÓN

4,5 M€ **+26,6%**



DEUDA FINANCIERA
NETA

196,4 M€ **+6,3%**
vs Dic 18

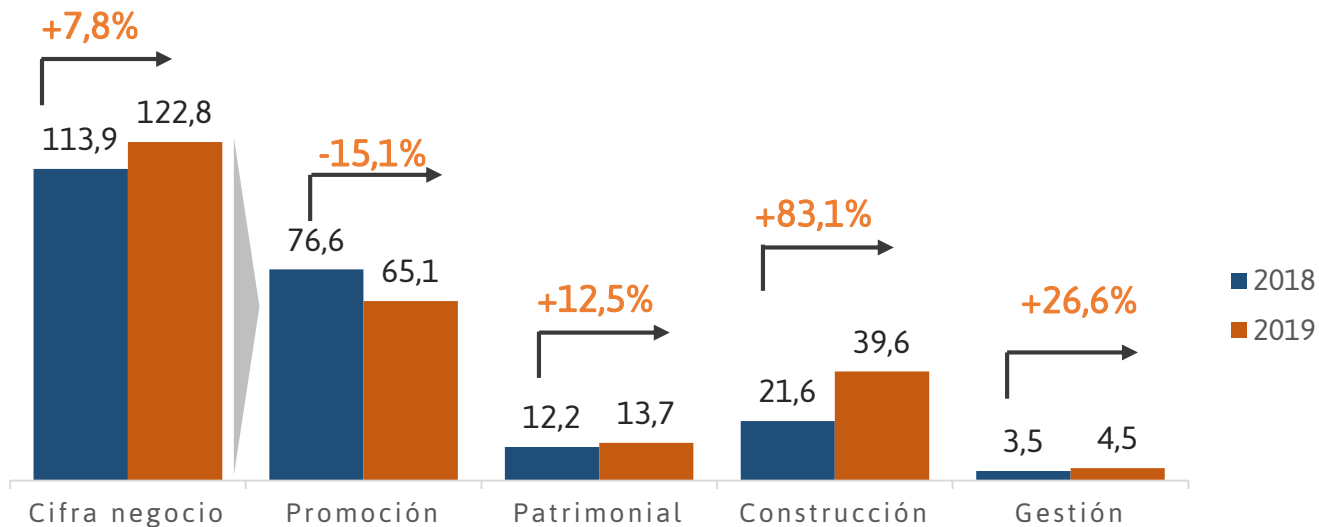
- Todas las **áreas de negocio en expansión** de acuerdo a lo establecido en el Plan Estratégico
- **Promoción** impactada por los retrasos en entregas de viviendas derivados de la entrada en vigor de la nueva ley de crédito inmobiliario.
- A pesar de ello, el nivel de **preventas de 121,1 M€** visibilizan la capacidad de generar resultados en los próximos ejercicios
- **Excelente comportamiento del área patrimonial** que se hace evidente en la renta anualizada de **17,2 M€**
- En julio de 2019 se formalizó un **préstamo sindicado** por importe global de **110 M€** con vencimiento a 10 años que refuerza la estructura financiera de la actividad patrimonial y reduce sus costes
- La **formalización de dicho préstamo ha producido un impacto meramente contable** en el Beneficio Neto por efecto de la NIIF 9

M€ = Millones €

Resultados 2019. Resumen ejecutivo

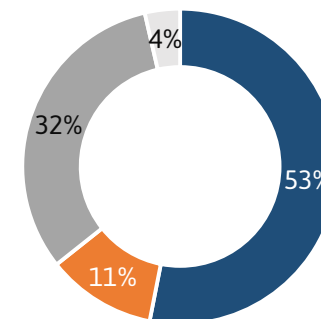
M€

Todos los resultados por método integración proporcional

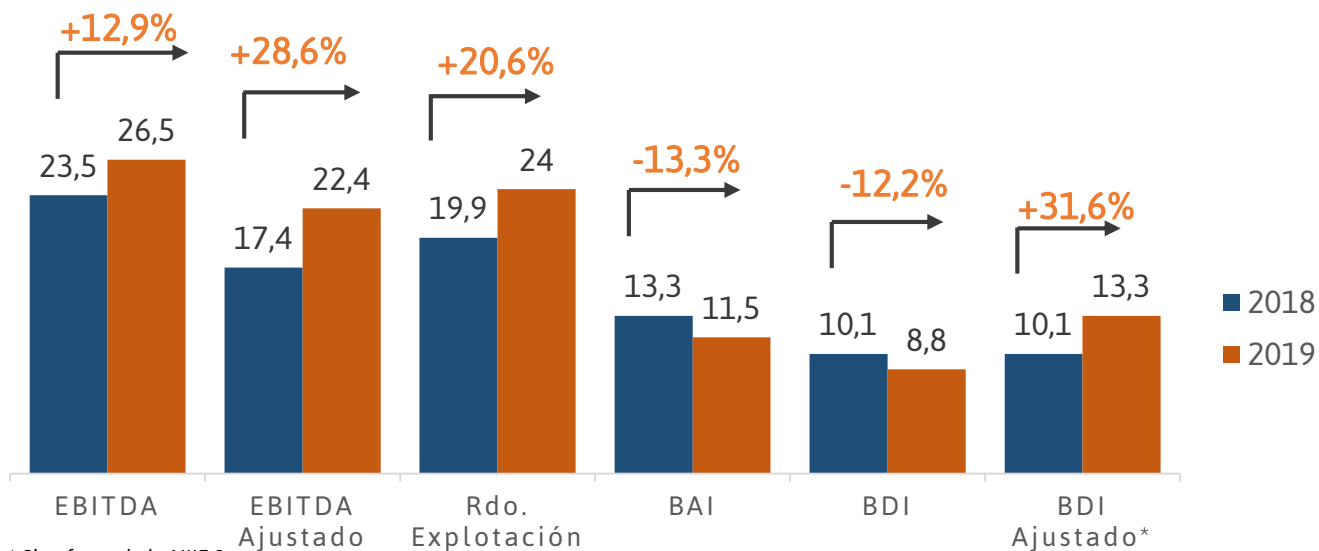


CIFRA DE NEGOCIO POR ACTIVIDAD

- Promoción
- Patrimonial
- Construcción
- Gestión



M€



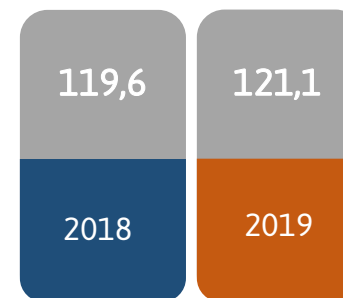
* Sin efecto de la NIIF 9



PREVENTAS

Promociones propias + JV en % participación

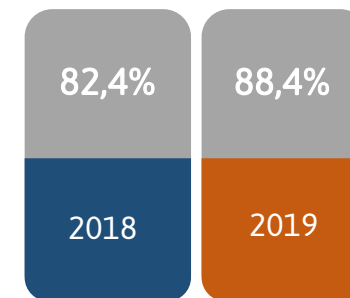
M€



+1,25%



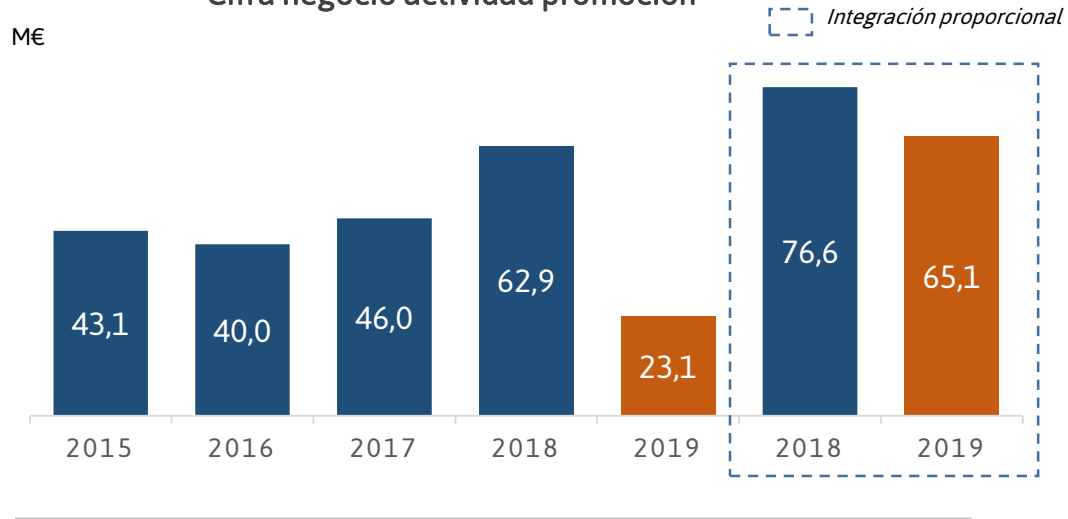
TASA OCUPACIÓN



+6,0 p.p.

Negocio promoción

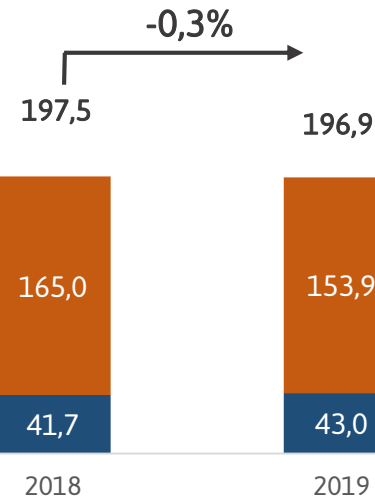
Cifra negocio actividad promoción



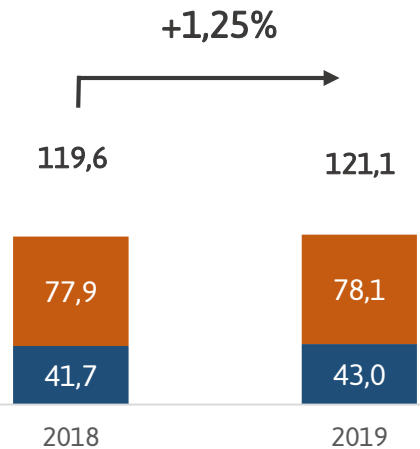
- El Grupo tiene actualmente **1.769** viviendas en desarrollo, de las cuales 695 están ya en construcción, 488 vendidas y 150 terminadas
- En 2019 se han entregado **347 viviendas** de las cuales 94 unidades corresponden a promociones propias y 253 a promociones que han sido desarrolladas a través de negocios conjuntos
- Las ventas comerciales ascienden a 108,5 M€ (66,6 M€ en proporcional), cifra muy similar al del ejercicio anterior.

Desglose preventas promoción inmobiliaria

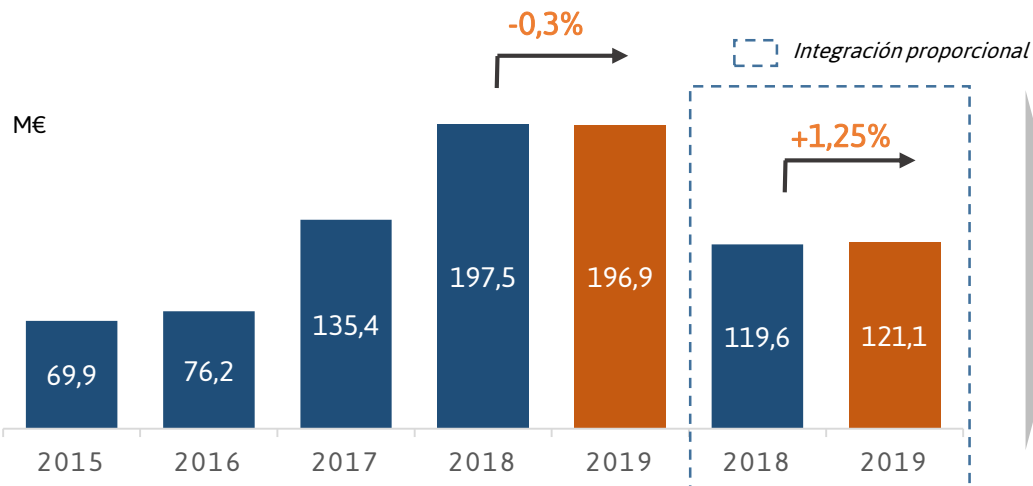
Promociones propias y total JVs



Promociones propias + JVs en % participación



Preventas promoción inmobiliaria*



■ Promociones Propias ■ JV

* Se incluyen las preventas del 100% de los negocios conjuntos y asociadas al estar estas sociedades gestionadas por el Grupo.

Negocio de promoción

Promociones en Desarrollo

En total **1.769 viviendas en desarrollo**

- 150 viviendas terminadas, de las cuales 79 están pendiente de entrega y 71 pendiente de venta.
- 27 promociones en desarrollo (12 en Andalucía Occidental, 7 en Málaga y Costa del Sol, 6 en Madrid, 1 en Cáceres y 1 en Granada) con un total de **1.619** viviendas.
 - 84 viviendas en desarrollo de forma directa por Insur con edificabilidad de 11.793 m².
 - 1.535 viviendas en desarrollo a través de JVs (participadas al 50% y 70% por Insur) con una edificabilidad de 204.656 m².
- Desarrollo Parque Empresarial Río 55 de 28.000 m² s/r (2 edificios de oficinas de 14.000 m² cada uno).

Cartera de Suelos

2.590 viviendas

- 100.000 m² edificables para 920 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
4.359 VIVIENDAS**

Promoción. Promociones propias

PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN

* En comercialización

Datos actualizados enero 2020

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº viviendas	Volumen ventas (M€)	Previsión entrega	Uds. Comercializadas
Plaza del Teatro Bloque I*	Málaga	4.441	36	22,6	2020	31
Residencial 75 Aniversario*	Sevilla	7.352	48	33,6	2020	27
		11.793	84	56,2		58 (69,0%)

¥ Adicionalmente hay comercializadas 28 viviendas de promociones ya finalizadas, con lo que el total ascendería a 86 viviendas

Promoción. Negocios conjuntos (JV)

Datos actualizados enero 2020

* En comercialización

PROYECTOS JVs EN CONSTRUCCIÓN

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº viviendas	Volumen ventas (M€)	Previsión entrega	Uds. Comercializadas
Boadilla Essences I*	Boadilla del Monte (Madrid)	6.480	32	19,1	2020	26
Elements Fase I*	Marbella (Málaga)	6.656	53	18,2	2020/2021	25
Selecta Conil*	Conil de la Frontera (Cádiz)	8.131	73	17,9	2020	73
Selecta Hermes*	Dos Hermanas (Sevilla)	13.761	116	22,5	2020/2021	74
QuintEssence I*	Marbella (Málaga)	10.282	46	17,1	2022	2
Pineda Parque II*	Sevilla	8.249	80	28,0	2021/2022	16
Selecta Ares*	Dos Hermanas (Sevilla)	10.102	76	17,8	2021	35
Mirador del Oliviar*	Valdemoro (Madrid)	7.440	53	13,7	2021	21
Selecta Cáceres*	Cáceres	9.489	82	19,2	2021/2022	43
		80.590	611	173,5		315 (51,6%)

PROYECTOS JVs INICIO DE CONSTRUCCIÓN EN 2020

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº viviendas	Volumen ventas (M€)	Previsión entrega	Uds. Comercializadas
Elements Fase II	Marbella (Málaga)	8.118	66	21,1	2022	2
Selecta Salobreña*	Granada	15.831	107	20,3	2022	14
Boadilla Essences II	Boadilla del Monte (Madrid)	3.240	16	8,9	2022	
Selecta Apolo	Dos Hermanas (Sevilla)	10.499	106	16,5	2022/23	
Selecta Mykonos ⁵	Dos Hermanas (Sevilla)	4.430	24	9,0	2021	
Monte de la Villa Unique	Villaviciosa de Odón (Madrid)	7.200	36	18,8	2022/2023	
Monte de la Villa Exclusive	Villaviciosa de Odón (Madrid)	5.790	32	15,6	2022/2023	
Monte de la Villa M9	Villaviciosa de Odón (Madrid)	6.600	22	11,9	2022/2023	
Terrazas de Santa Rosa I	Córdoba	10.833	92	23,1	2022/2023	
		72.541	501	145,2		16 (3,2%)

PROYECTOS JVs EN PROCESO DE PROMOCIÓN

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº viviendas	Volumen ventas (M€)	Previsión entrega	Uds. Comercializadas
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)	6.460	39	15,1	2022	
QuintEssence III	Marbella (Málaga)	7.414	47	15,5	2023	
Calle Juglar	Sevilla	4.742	56	17,4	-	
Terrazas de Santa Rosa II	Córdoba	11.045	95	21,5	2023/2024	
Selecta Avda. Jerez	Sevilla	5.508	44	15,5	2023/2024	
		51.525	423	114,1		

TOTAL PROYECTOS JVs

204.656

1.535

432,8

331 (21,6%)

¥ Adicionalmente hay comercializadas 51 viviendas de promociones ya finalizadas, con lo que el total ascendería a 382 viviendas

\$ Parcela opcionada

Promoción. Promociones entregadas en 2019

PROMOCIONES PROPIAS



Promoción	Plaza del Teatro I y II
Localización	Málaga
Vol. ventas	30,9M€
Viviendas comercializadas	52/57
Previsión entrega	2T 2020



Promoción	Jardines Santa Ana III
Localización	Dos Hermanas
Vol. ventas	8,2M€
Viviendas comercializadas	34/35
Viviendas entregadas	29/35



Promoción	Conde de Zamora
Localización	Córdoba
Vol. ventas	20,3M€
Viviendas comercializadas	59/81
Viviendas entregadas	52/81

PROMOCIONES A TRAVÉS DE JV



Promoción	Pineda Parque I
Localización	Sevilla
Vol. ventas	37,6 M€
Viviendas comercializadas	91/102
Viviendas entregadas	68/102



Promoción	Selecta Atenas
Localización	Dos Hermanas
Vol. ventas	15,3 M€
Viviendas comercializadas	57/61
Viviendas entregadas	52/61



Promoción	Selecta Olimpia
Localización	Dos Hermanas
Vol. ventas	8,6M€
Viviendas comercializadas	19/20
Viviendas entregadas	11/20



Promoción	Boadilla Garden
Localización	Boadilla del Monte (Madrid)
Vol. ventas	36,9M€
Viviendas comercializadas	67/74
Viviendas entregadas	58/74

Patrimonial

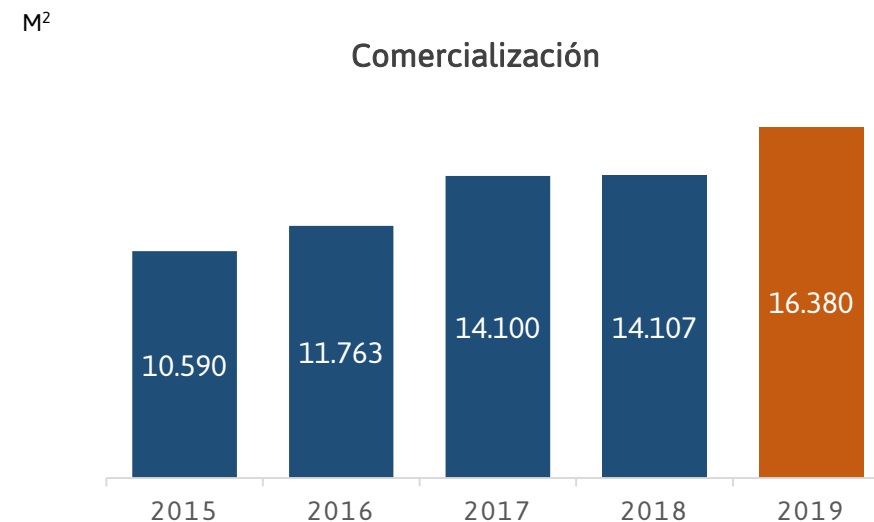
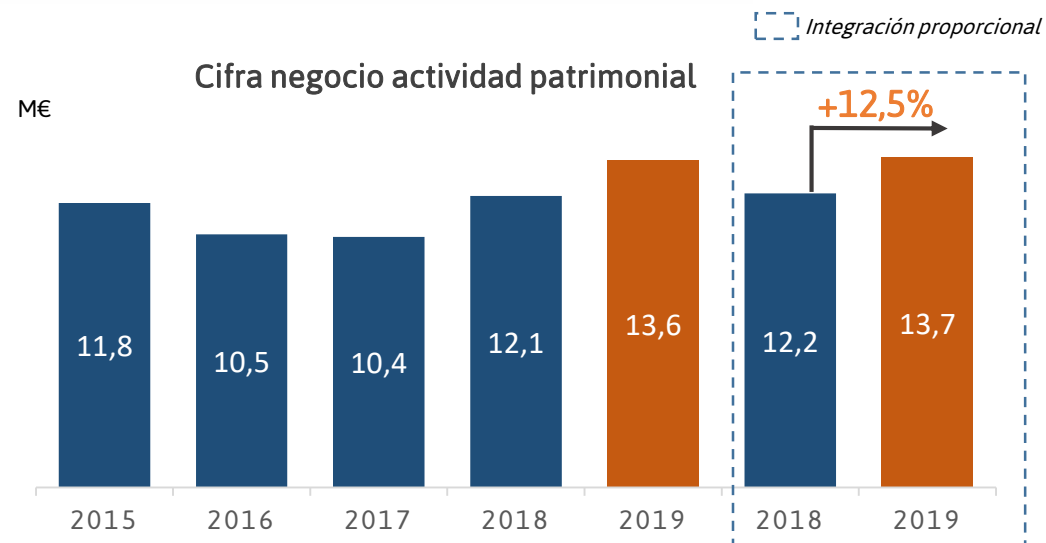


- Se han comercializado **16.380 m2** en el año.
- La **tasa de ocupación se eleva al 88,4%**, siguiendo la línea marcada en el plan estratégico de alcanzar el 90% en 2020.
- La **renta anualizada** de los contratos en vigor a 31 de diciembre de 2019 (incluyendo ingresos percibidos por explotación de aparcamientos, el contrato del hotel de Av. República Argentina y el 90% de las rentas del Edificio Norte de Río 55) asciende a **17,2 M€**

GAV del patrimonio dedicado a arrendamiento y activos para uso propio de **298,1 M€** (valoración CBRE a 31/12/19).

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

- IDS Manzanares ha alquilado el edificio norte de **Río 55** en su totalidad a Cetelem (BNP Paribas)
- Grupo Insur ha firmado un acuerdo para adquirir un **40%** adicional en IDS Manzanares hasta alcanzar el **90%** con la intención de destinar dicho edificio a la actividad patrimonial



Construcción y gestión

39,6 M€ INGRESOS DE CONSTRUCCIÓN
Incremento del 83,1%

4,5 M€ INGRESOS DE GESTIÓN
Incremento del 26,6%

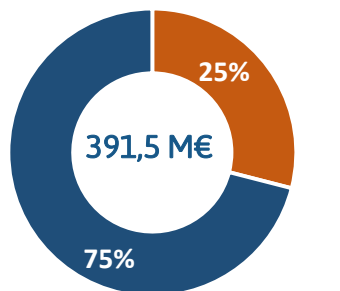
Principales proyectos gestionados actualmente:

IDS MADRID MANZANARES, S.A.	<ul style="list-style-type: none"> Río 55 Madrid Business Park (28.000 m² distribuidos en 2 edificios) 	EN CONSTRUCCIÓN . VENDIDO EDIFICIO SUR. ALQUILADO EDIFICIO NORTE
DESARROLLOS METROPOLITANOS DEL SUR, S.L.	<ul style="list-style-type: none"> Selecta Entrenúcleos (Sevilla), 2.337 viviendas Alminar II (Marbella), 44 viviendas Selecta Conil (Conil de la Frontera), 73 viviendas Selecta Salobreña (Granada), 107 viviendas Selecta Cáceres (Cáceres), 82 viviendas Selecta Avenida Jerez (Sevilla): 44 viviendas 	CFO (295 VIVIENDAS): <ul style="list-style-type: none"> Alminar II: 44 viviendas Selecta Rodas: 54 viviendas Selecta Arquímedes: 116 viviendas Selecta Atenas: 61 viviendas Selecta Olimpia: 20 viviendas EN CONSTRUCCIÓN (347 VIVIENDAS): <ul style="list-style-type: none"> Selecta Conil: 73 viviendas Selecta Hermes: 116 viviendas Selecta Ares: 76 viviendas Selecta Cáceres: 82 viviendas
IDS RESIDENCIAL LOS MONTEROS, S.A.	<ul style="list-style-type: none"> Los Monteros (Marbella) 285 viviendas 	EN CONSTRUCCIÓN (99 VIVIENDAS): <ul style="list-style-type: none"> Elements I: 53 viviendas Quintessence I: 46 viviendas
IDS PALMERA RESIDENCIAL, S.A.	<ul style="list-style-type: none"> Pineda Parque (Sevilla) 182 viviendas 	CFO (102 VIVIENDAS): <ul style="list-style-type: none"> 1ª FASE: Bloque 1, 2 y 3 EN CONSTRUCCIÓN (80 VIVIENDAS): <ul style="list-style-type: none"> 2ª FASE: Bloque 4 y 5
IDS BOADILLA GARDEN RESIDENCIAL, S.A.	<ul style="list-style-type: none"> Boadilla Garden (Boadilla del Monte, Madrid), 74 viviendas Boadilla Essences (Boadilla del Monte, Madrid), 48 viviendas 	CFO (74 VIVIENDAS): <ul style="list-style-type: none"> Boadilla Garden: 74 viviendas EN CONSTRUCCIÓN (32 VIVIENDAS): <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

GAV, NAV, LTV y endeudamiento

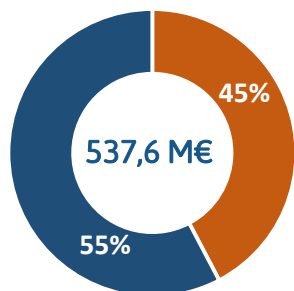
* A 31/12/2019
valoración CBRE

GAV INSUR*



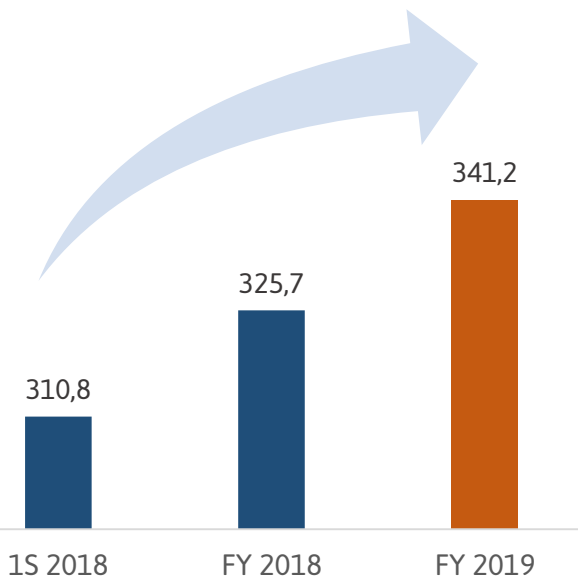
■ Promoción ■ Patrimonial

GAV INSUR**

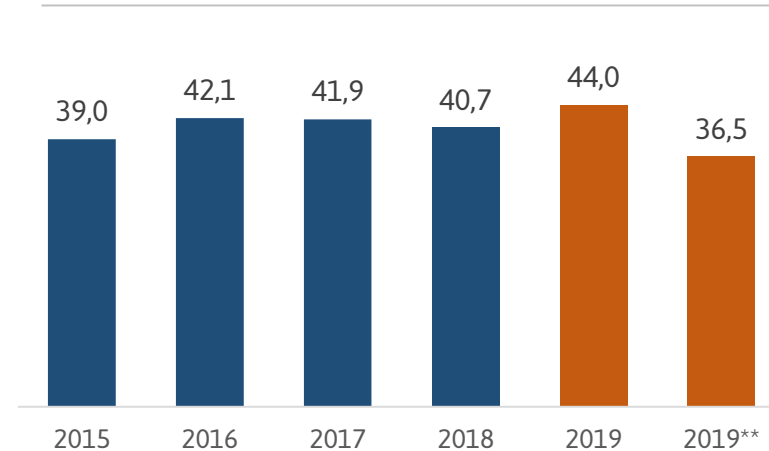


■ Promoción ■ Patrimonial

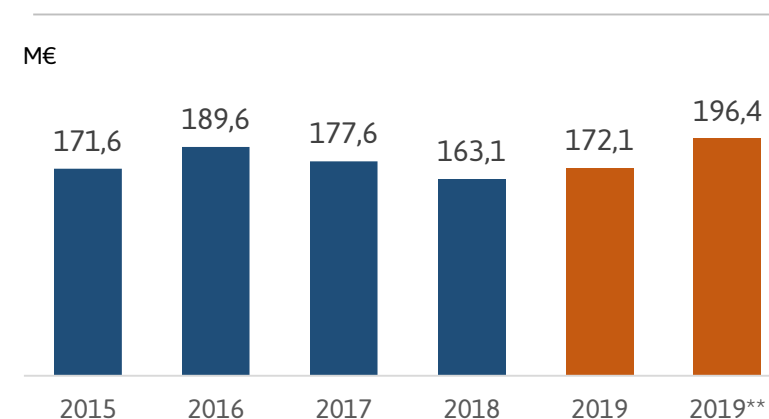
NAV INSUR**



Evolución LTV %



Evolución deuda financiera neta

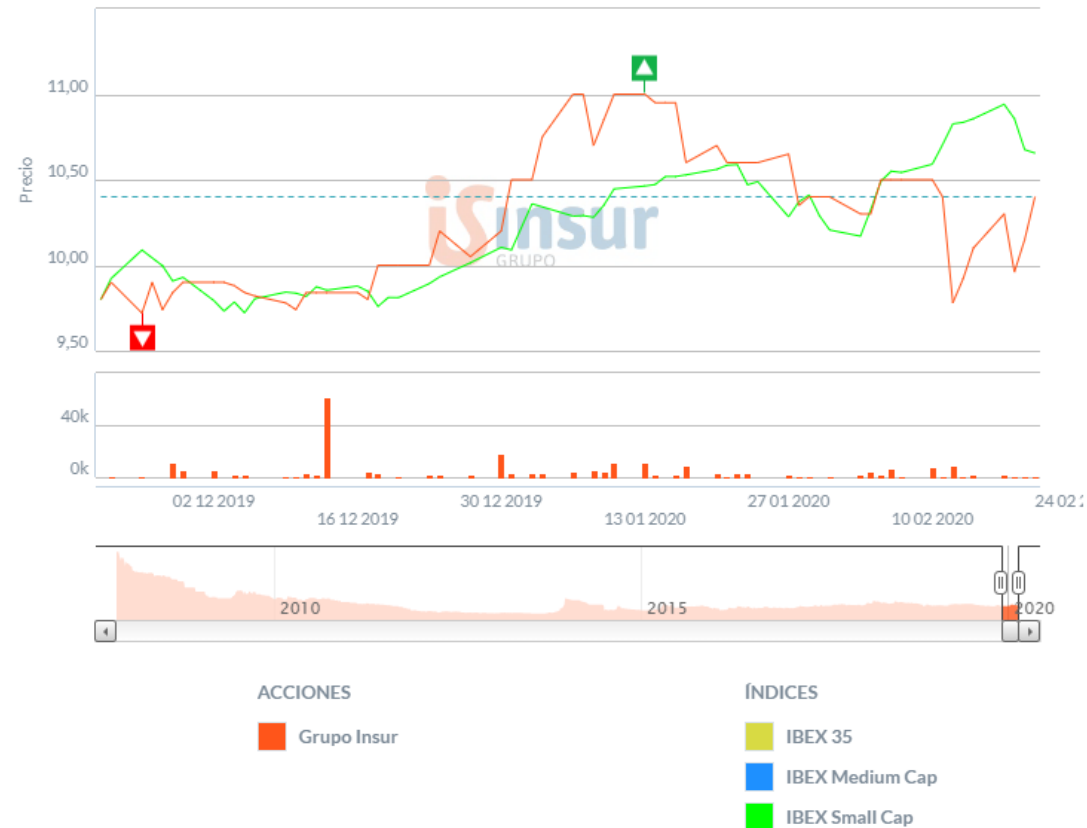


**En método integración proporcional

Evolución en bolsa

Evolución cotización 2019

En 2019 la acción de Insur (ISUR) subió un 1,9% comportándose peor que el Ibex Small Cap, que creció un 9,4%. La acción cerró a 10,5 € lo que implica una capitalización de 178,2 M€ a 31 de diciembre de 2019.



Capitalización Diciembre 19	NAV Diciembre 19	Descuento vs NAV
178,2 M€	341,2 M€	48%

Financiación

Durante julio de 2019 se produjeron:

- Nuevo “Programa de Emisión de Pagarés INSUR 2019” en MARF, con un saldo vivo máximo de 50M€ y fin de vigencia el 11 de julio de 2020. Objetivo: diversificación fuentes de financiación.

- Préstamo sindicado por 110 M€

1ª Disposición 100 M€:

93,8 M€ cancelación préstamos bancarios bilaterales con garantía hipotecaria.

3,2 M€ gastos de formalización.

Resto; tesorería libre

10 M€ CAPEX transformación edificio en Sevilla de 7.200 m2 en uso hotelero

Vencimiento: 10 años

Balloon 65%

2 años iniciales de carencia

Objetivo: reforzar la estructura financiera de la actividad patrimonial, reducir costes, obtener financiación para el CAPEX y liberar en los próximos 5 años 31,5 M€ de caja para incidir en el crecimiento de esta actividad

La operación ha sido suscrita con las siguientes entidades financieras nacionales como acreditantes: Santander (Banco Agente), BBVA, Caixabank, Unicaja, Sabadell, Cajasur, Bankinter, Targobank, Novo Banco y Caja Rural de Granada

Esta operación de financiación sindicada supone una mejora sustancial de las condiciones de financiación preexistentes en términos de coste y servicio de la deuda, procediendo el Grupo a cancelar la financiación corporativa anterior.



Impacto en resultados 2019 de la formalización del préstamo sindicado

- La formalización de la financiación sindicada ha dado lugar a tener que registrar contablemente en la Cuenta de Resultados un gasto financiero adicional de 5,8 M€ como consecuencia de la baja de determinados préstamos bilaterales que fueron cancelados con carácter previo a esta financiación.
- El importe de 5,8 M€, se corresponde con la diferencia entre el valor en que estos préstamos bilaterales estaban registrados en balance (coste amortizado) y su valor nominal.

5,9 M€

4,6 M€ como consecuencia de la **aplicación, con efectos 1/1/18, a estos pasivos de la NIIF 9** que redujo estos pasivos en un importe de 5,8 M€, incrementado en contrapartida directamente el Patrimonio Neto del Grupo, una vez ajustado el efecto en el IS del citado ajuste de valor. Dado que a la fecha de cancelación de los préstamos 1,2 M€ ya habían sido imputados a la cuenta de resultados como mayor gasto financiero de los citados préstamos, el importe restante ascendía a 4,6 M€.

1,3M€ adicionales son **gastos de formalización** de los préstamos pendientes de imputar a la cuenta de resultados durante el plazo de amortización pendiente de esos préstamos

- El resultado financiero negativo y el resultado contable se ha visto pues afectado por esta **operación de carácter excepcional y meramente contable, que no afecta ni a la tesorería, ni al EBITDA del Grupo.**

Propuesta de distribución del resultado y reparto de dividendos

- Distribución del resultado individual de Inmobiliaria del Sur S.A.:

A dividendos:	6.279 Miles de €	67,35%
A reserva legal:	-	-
A reservas voluntarias y otras	3.044 Miles de €	32,65%
Total	9.324 Miles de €	

- Dividendo: 6.280 Miles de € (0,37 €/acción) → Pay out

71% sobre BDI consolidado 2019

47% sobre BDI consolidado ajustado impacto NIIF 9 financiación sindicada

- Dividendo: 6.280 Miles de €

Dividendo a cuenta (15/01/2020) 2.885 Miles de € (0,170 €/acción)

Dividendo complementario (15/05/2020) 3.394 Miles de € (0,20 €/acción)

- El Grupo mantiene la política tradicional del un reparto aproximado de 47% del BDI consolidado, en este caso **excluyendo el efecto contable de la financiación sindicada**
- El dividendo propuesto con cargo a los resultados de 2019 supone un incremento del 37% respecto a los de 2018

Conciliación método participación y proporcional

Cuenta P&G consolidada M€	2019			2018		
	Método participación	Ajustes	Método proporcional	Método participación	Ajustes	Método proporcional
Cifra de negocio	121,6	1,1	122,8	120,3	(6,4)	113,9
a Promoción	23,1	42,0	65,1	62,9	13,7	76,6
Arrendamientos	13,6	0,1	13,7	12,1	0,1	12,2
b Construcción	77,4	(37,9)	39,6	41,1	(19,5)	21,6
Gestión y comercialización	7,5	(3,1)	4,5	4,3	(0,8)	3,5
c EBITDA	24,6	1,9	26,5	22,7	0,8	23,4
Resultado de la venta de inversiones inmobiliarias	4,1	-	4,1	6,1	-	6,1
EBITDA ajustado	20,5	1,9	22,4	16,6	0,8	17,4
Beneficio de explotación	22,2	1,8	24,0	19,2	0,7	19,9
Resultado financiero	(12,0)	(0,5)	(12,5)	(6,1)	(0,5)	(6,6)
Resultado antes de impuestos	10,2	1,3	11,5	13,0	0,2	13,3
Resultado después de impuestos	8,8	-	8,8	10,1	-	10,1

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€	31/12/2019			31/12/18		
	Método participación	Ajustes	Método proporcional	Método participación	Ajustes	Método proporcional
Inversiones inmobiliarias	146,7	0,1	146,7	139,0	0,1	139,1
a Inversiones financieras en negocios conjuntos	42,8	(41,0)	1,8	33,6	(31,4)	2,1
b Existencias	100,5	100,8	201,3	95,0	78,9	174,0
Deudores y otras cuentas a cobrar	29,5	(8,3)	21,2	27,1	(5,6)	21,5
Otros activos	43,1	(2,1)	41,0	29,4	1,6	31,0
Efectivo y otros medios líquidos	33,7	16,3	50,0	38,2	7,3	45,5
TOTAL ACTIVO	396,3	65,9	462,1	362,2	50,9	413,1
Patrimonio neto	107,2	-	107,2	103,8	-	103,8
c Deudas con entidades de crédito	179,1	40,6	219,7	178,0	29,0	207,0
Obligaciones y otros valores negociables	26,7	-	26,7	23,3	-	23,3
d Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	43,5	15,0	58,5	31,7	17,1	48,9
Otros pasivos	39,7	10,2	50,0	25,4	4,8	30,2
TOTAL PASIVO y PATRIMONIO NETO	396,3	65,8	462,1	362,2	50,9	413,1

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 negocios conjuntos: el coste de las inversiones financieras en negocios conjuntos del activo del balance formulado según NIIF-UE se sustituye por los activos y pasivos que estos negocios conjuntos integran en el balance 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.
- Proveedores: 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