



# Grupo Insur

Presentación Resultados 9M 2019  
31 Octubre 2019



## 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 los 9M de 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 los 9M 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, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que **la imagen fiel de la situación financiera, patrimonial y los resultados del Grupo, y sobre todo la auténtica dimensión de sus actividades, el volumen de los activos gestionados y el dimensionamiento de sus recursos financieros y humanos, se reflejan de una manera más adecuada consolidando estas sociedades por el método de integración proporcional.**

Al final de esta presentación puede verse la conciliación de los estados financieros consolidados por ambos métodos.

# Resumen ejecutivo 9M 2019. Hitos del periodo

Resultados por método integración proporcional

CIFRA NEGOCIO  
62,6 M€ **-11,6%**

RESULTADO DE EXPLOTACIÓN  
8,4 M€ **-23,8%**

EBITDA AJUSTADO  
8,3 M€ **-25,4%**

Bº NETO sin efecto NIIF 9  
3,2 M€ **-38,4%**



CIFRA NEGOCIO  
PROMOCIÓN

20,3 M€ **-53,9%**



CIFRA NEGOCIO  
PATRIMONIAL

9,7 M€ **+8,6%**



CIFRA NEGOCIO  
CONSTRUCCIÓN

29,2 M€ **+90,0%**



CIFRA NEGOCIO  
GESTIÓN

3,4M€ **+37,1%**



DEUDA FINANCIERA  
NETA

219,9 M€ **+18,9%**  
**vs Dic 18**

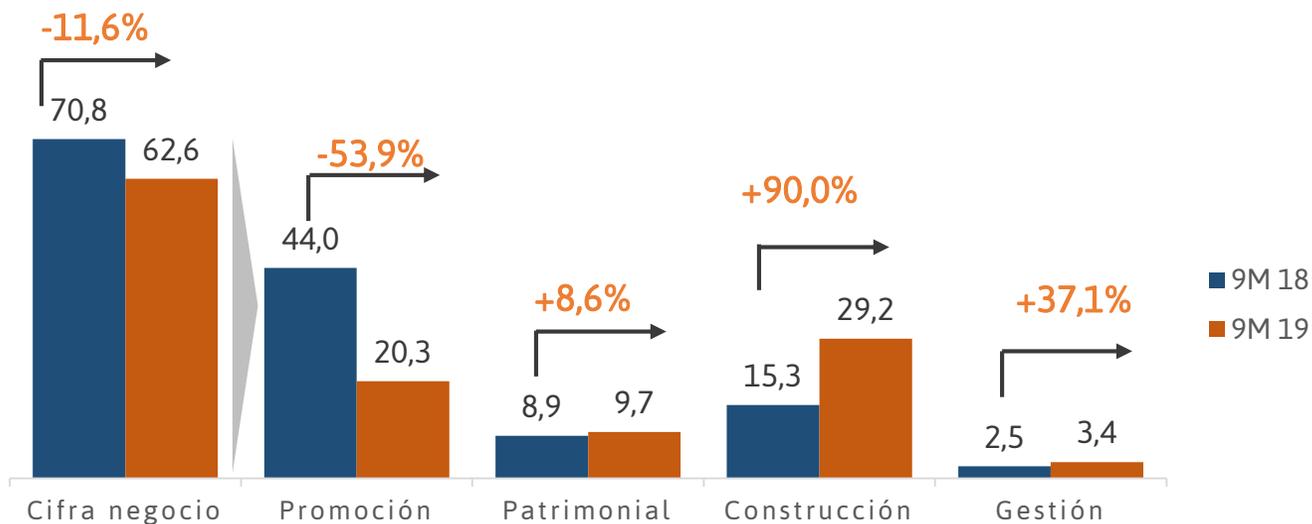
- En julio de 2019 se formalizó un **préstamo sindicado** por importe global de **110 M€** con vencimiento a 10 años que refuerza la estructura de la actividad patrimonial y reduce sus costes
- La formalización de dicho préstamo ha producido un **impacto meramente contable** en el Beneficio Neto por efecto de la NIIF 9 dando lugar a un resultado negativo de 1,2 M€
- Todas las **áreas de negocio en expansión** de acuerdo a lo establecido en el Plan Estratégico
- Resultados de promoción se ven **impactados por la acumulación de entregas en el 4T 2019**. Esta situación se verá revertida a finales de año
- A pesar de ello, la expansión es clara como muestra el **incremento en preventas del 13,7% vs 9M 2018**
- **Endeudamiento controlado**. El incremento de la Deuda Financiera Neta, también se ha producido por la acumulación de entregas en el 4T 2019, situación que se revertirá a finales de año

M€ = Millones €

# Resultados 9M 2019. Resumen ejecutivo

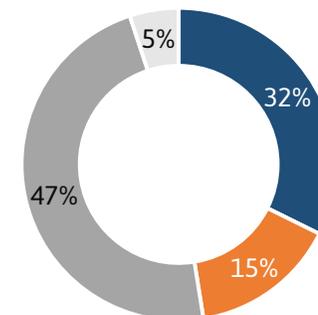
M€

Todos los resultados por método integración proporcional

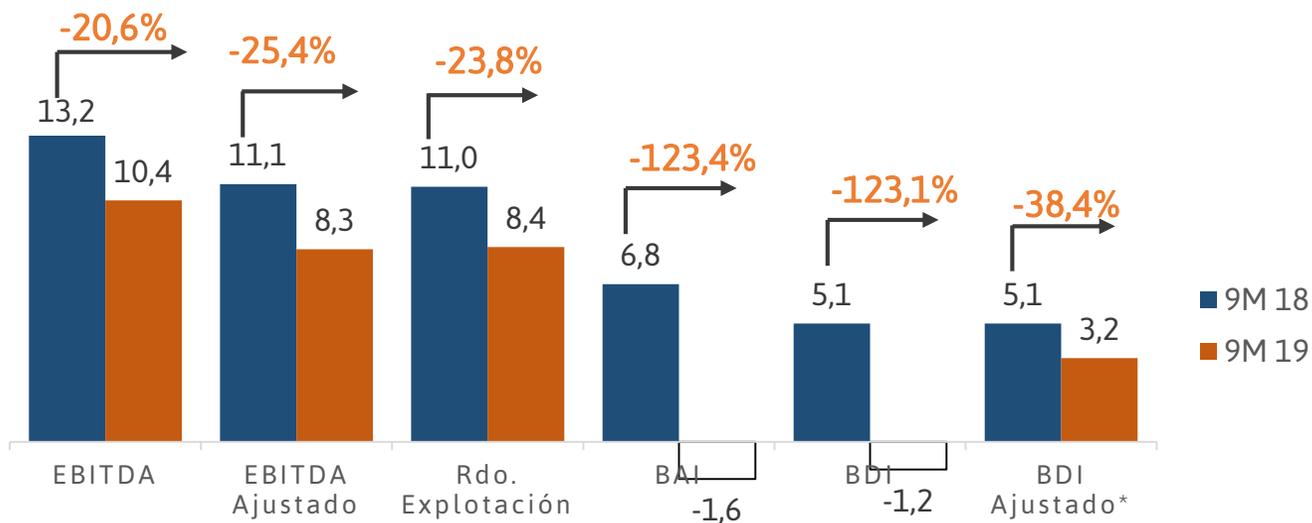


## CIFRA DE NEGOCIO POR ACTIVIDAD

- Promoción
- Patrimonial
- Construcción
- Gestión



M€



## PREVENTAS

Promociones propias + JV en % participación

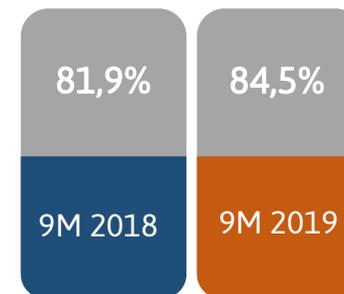
M€



+13,7%



## TASA OCUPACIÓN

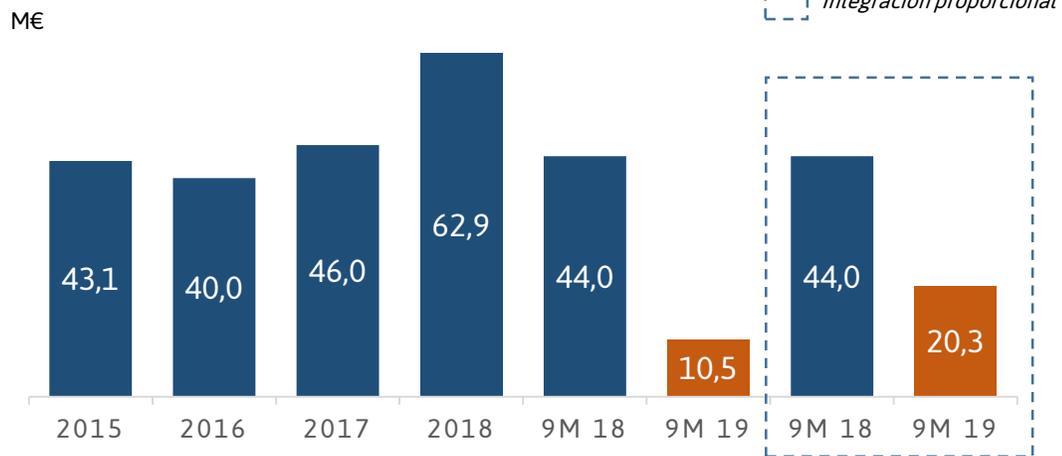


+2,6 p.p.

\* Sin efecto de la NIIF 9

# Negocio promoción

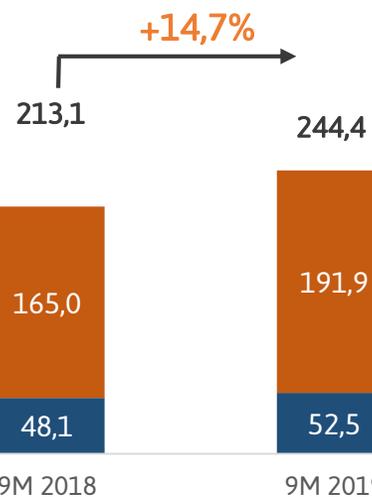
### Cifra negocio actividad promoción



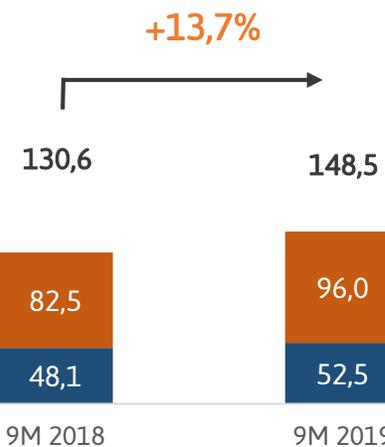
- El Grupo tiene actualmente **2.014** viviendas en desarrollo, de las cuales **731** están ya en construcción, 632 vendidas y 397 terminadas
- En los 9M 2019 se han entregado **121 viviendas** frente a las 223 de los 9M 2018
- Del volumen total de preventas contratadas de 244,4 M€, las correspondientes a promociones que se estima sean **entregadas antes del cierre del ejercicio 2019 ascienden a 98,7 M€**. Por el método proporcional la cifra asciende a 62,3 M€

### Desglose preventas promoción inmobiliaria

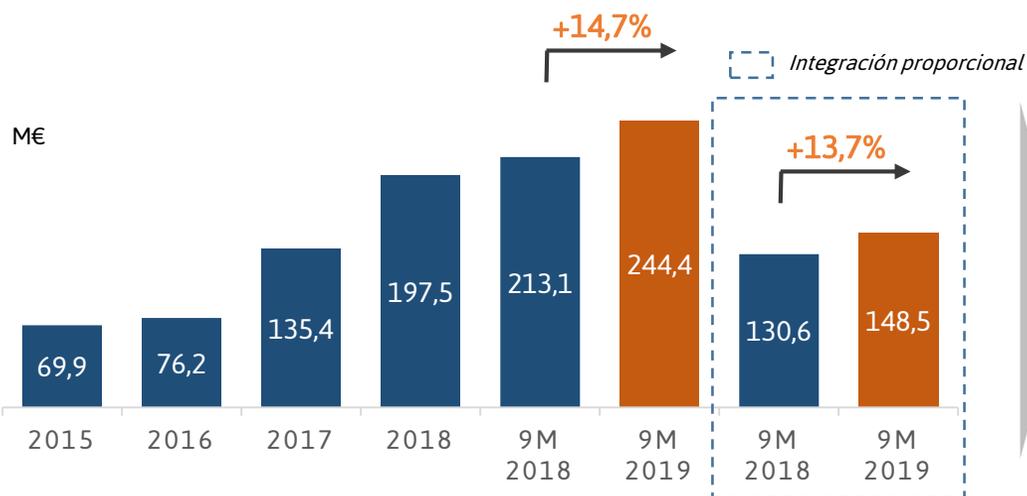
#### Promociones propias y total JVs



#### 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 2.014 viviendas en desarrollo

- 397 viviendas terminadas, de las cuales 295 están pendiente de entrega y 102 pendiente de venta.
- 27 promociones en desarrollo (13 en Andalucía Occidental, 7 en Málaga y Costa del Sol, 5 en Madrid, 1 en Cáceres y 1 en Granada) con un total de 1.617 viviendas.
  - 177 viviendas en desarrollo de forma directa por Insur con edificabilidad de 23.433 m<sup>2</sup>.
  - 1.440 viviendas en desarrollo a través de JVs (participadas al 50% por Insur) con una edificabilidad de 191.093 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).

## Cartera de Suelos

2.590 viviendas

- 100.000 m<sup>2</sup> edificables para 920 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 10 parcelas con una edificabilidad de 191.140 m<sup>2</sup> (1.670 viviendas).

Promociones en Desarrollo  Cartera de Suelos

**EN TOTAL  
4.604 VIVIENDAS**



# Promoción. Promociones propias

## PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN

\* En comercialización

Datos actualizados septiembre 2019

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº viviendas	Volumen ventas (M€)	Previsión entrega	Uds. Comercializadas
Plaza del Teatro Bloque I*	Málaga	4.441	36	22,6	2020	29
Residencial 75 Aniversario*	Sevilla	7.352	48	33,6	2020	16
Mirador del Olivar*	Valdemoro (Madrid)	7.440	53	13,7	2021	17
		<b>19.233</b>	<b>137</b>	<b>69,9</b>		<b>62 (45,3%)</b>

## PROYECTO EN PROCESO DE PROMOCIÓN

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº de viviendas	Volumen de ventas (M€)	Previsión de entrega
Calle Juglar	Sevilla	4.200	40	17,4	ND
		<b>4.200</b>	<b>40</b>	<b>17,4</b>	

<b>TOTAL</b>		<b>23.433</b>	<b>177</b>	<b>87,3</b>		<b>62 (35,0%)</b>
--------------	--	---------------	------------	-------------	--	-------------------

‡ Adicionalmente hay comercializadas 90 viviendas de promociones ya finalizadas, con lo que el total ascendería a 152 viviendas

# Promoción. Negocios conjuntos (JV)

Datos actualizados septiembre 2019

\* En comercialización

## PROYECTOS JVs EN CONSTRUCCIÓN

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº viviendas	Volumen ventas (M€)	Previsión entrega	Uds. Comercializadas
Pineda Parque I Bloque 3*	Sevilla	5.219	36	13,1	2020	24
Boadilla Essences I*	Boadilla del Monte (Madrid)	6.480	32	19,1	2020	24
Elements Fase I*	Marbella (Málaga)	6.656	53	18,2	2020	26
Selecta Conil*	Conil de la Frontera (Cádiz)	8.131	73	17,9	2020	66
Selecta Hermes*	Dos Hermanas (Sevilla)	13.761	116	22,5	2020/2021	55
QuintEssence I*	Marbella (Málaga)	10.282	46	17,1	2021	2
Pineda Parque II*	Sevilla	8.249	80	28,0	2021/2022	5
Selecta Ares*	Dos Hermanas (Sevilla)	10.102	76	17,8	2021	24
Selecta Cáceres*	Cáceres	9.489	82	19,2	2021/2022	35
		<b>78.369</b>	<b>594</b>	<b>172,9</b>		<b>261 (43,9%)</b>

## 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	2021	
Selecta Salobreña*	Granada	15.831	107	20,3	2021	14
Boadilla Essences II	Boadilla del Monte (Madrid)	3.240	16	8,9	2021	
Selecta Apolo	Dos Hermanas (Sevilla)	10.499	106	16,5	2022/23	
Selecta Mykonos	Dos Hermanas (Sevilla)	4.430	24	9,0	2022	
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	
Terrazas de Santa Rosa I	Córdoba	10.833	92	23,1	2022/2023	
		<b>65.941</b>	<b>479</b>	<b>133,3</b>		<b>14 (2,9%)</b>

## 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	
Terrazas de Santa Rosa II	Córdoba	11.045	95	21,5	2023/2024	
Selecta Avda. Jerez	Sevilla	5.508	44	15,5	2023/2024	
		<b>46.783</b>	<b>367</b>	<b>96,7</b>		

**TOTAL PROYECTOS JVs** **191.093** **1.440** **402,9** **275 (19,1%)**

≠ Adicionalmente hay comercializadas 205 viviendas de promociones ya finalizadas, con lo que el total ascendería a 480 viviendas

# Promoción. Promociones con entrega en 2019

PROMOCIONES PROPIAS



Promoción	Plaza del Teatro I
Localización	Málaga
Vol. ventas	29,6 M€
Viviendas comercializadas	21/21
Previsión entrega	4T 2019



Promoción	Jardines Santa Ana III
Localización	Dos Hermanas
Vol. ventas	8,2M€
Viviendas comercializadas	34/35
Viviendas entregadas	25/35 . Resto 4T 2019



Promoción	Conde de Zamora
Localización	Córdoba
Vol. ventas	20,3M€
Viviendas comercializadas	51/81
Previsión entrega	4T 2019

PROMOCIONES A TRAVÉS DE JV



Promoción	Pineda Parque I
Localización	Sevilla
Vol. ventas	37,6 M€
Viviendas comercializadas	86/102
Previsión entrega	4T 2019



Promoción	Selecta Atenas
Localización	Dos Hermanas
Vol. ventas	15,3 M€
Viviendas comercializadas	49/61
Previsión entrega	4T 2019



Promoción	Selecta Olimpia
Localización	Dos Hermanas
Vol. ventas	8,6M€
Viviendas comercializadas	14/20
Previsión entrega	4T 2019



Promoción	Boadilla Garden
Localización	Dos Hermanas
Vol. ventas	36,9M€
Viviendas comercializadas	67/74
Previsión entrega	4T 2019

# Patrimonial



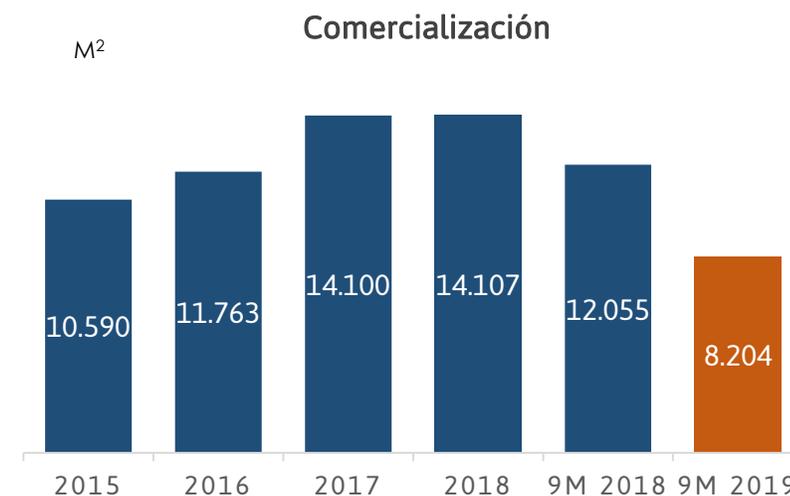
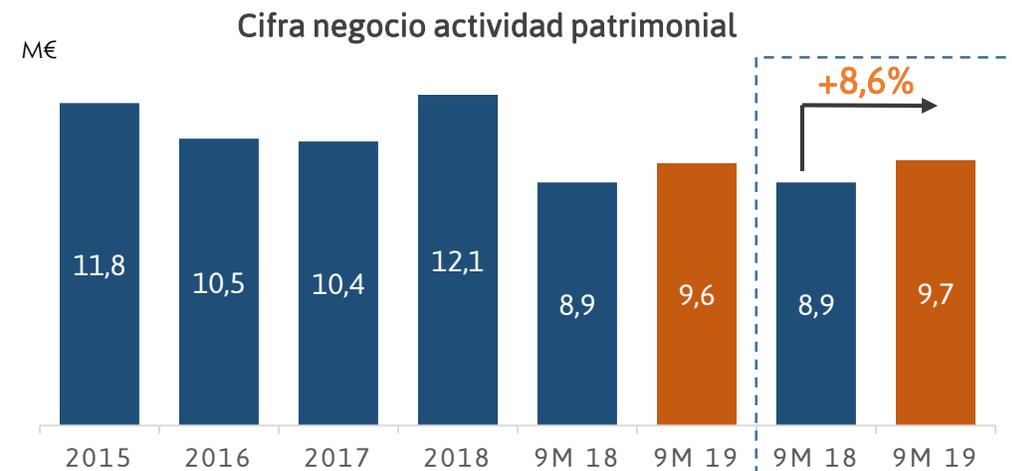
- Se han comercializado **8.204 m2** en el semestre y se han producido resoluciones por 4.980 m2. Adicionalmente se han adquirido 7.600 m2 de oficinas con un total de 5.373 m2 alquilados.
- **La tasa de ocupación se eleva al 84,5%**, siguiendo la línea marcada en el plan estratégico de alcanzar el 90% en 2020.
- **La renta anualizada** de los contratos en vigor a 30 de septiembre de 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 **294,1 M€** (valoración a 30/09/19 estimada a partir de valores de CBRE al 31/12/2018 revisada con adiciones a coste).

**Cartera de 122.781 m<sup>2</sup> de oficinas y locales comerciales y más de 2.600 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

Integración proporcional



# Construcción y gestión

29,2 M€ INGRESOS DE CONSTRUCCIÓN  
Incremento del 90,0%

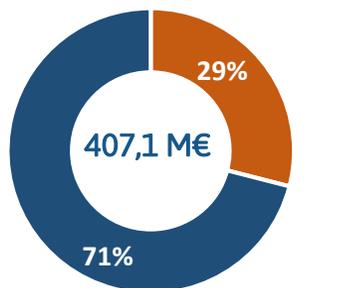
3,4 M€ INGRESOS DE GESTIÓN  
Incremento del 37,1%

## Principales proyectos gestionados actualmente:

IDS MADRID MANZANARES, S.A.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Río 55 Madrid Business Park (28.000 m<sup>2</sup> distribuidos en 2 edificios)</li> </ul>	<p><b>EN CONSTRUCCIÓN . VENDIDO EDIFICIO SUR. ALQUILADO EDIFICIO NORTE</b></p>
DESARROLLOS METROPOLITANOS DEL SUR, S.L.	<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> <li>Selecta Avenida Jerez (Sevilla): 44 viviendas</li> </ul>	<p><b>CFO (295 VIVIENDAS):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Alminar II: 44 viviendas</li> <li>Selecta Rodas: 54 viviendas</li> <li>Selecta Arquímedes: 116 viviendas</li> <li>Selecta Atenas: 61 viviendas</li> <li>Selecta Olimpia: 20 viviendas</li> </ul> <p><b>EN CONSTRUCCIÓN (347 VIVIENDAS):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Selecta Conil: 73 viviendas</li> <li>Selecta Hermes: 116 viviendas</li> <li>Selecta Ares: 76 viviendas</li> <li>Selecta Cáceres: 82 viviendas</li> </ul>
IDS RESIDENCIAL LOS MONTEROS, S.A.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Los Monteros (Marbella)</li> <li>285 viviendas</li> </ul>	<p><b>EN CONSTRUCCIÓN (99 VIVIENDAS):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Elements I: 53 viviendas</li> <li>Quintessence I: 46 viviendas</li> </ul>
IDS PALMERA RESIDENCIAL, S.A.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pineda Parque (Sevilla)</li> <li>182 viviendas</li> </ul>	<p><b>CFO (66 VIVIENDAS):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1ª FASE: Bloque 1 y 2</li> </ul> <p><b>EN CONSTRUCCIÓN (116 VIVIENDAS):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1ª FASE: Bloque 3</li> <li>2ª FASE: Bloque 4 y 5</li> </ul>
IDS BOADILLA GARDEN RESIDENCIAL, S.A.	<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>	<p><b>CFO (74 VIVIENDAS):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Boadilla Garden: 74 viviendas</li> </ul> <p><b>EN CONSTRUCCIÓN (32 VIVIENDAS):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Boadilla Essences I: 32 viviendas</li> </ul>
IDS MEDINA AZAHARA RESIDENCIAL, S.A.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Terrazas de Santa Rosa (Córdoba), 187 viviendas</li> </ul>	<p><b>EN DESARROLLO</b></p>
IDS MONTEVILLA RESIDENCIAL, S.A.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Monte de la Villa (Villaviciosa de Odón, Madrid), 68 viviendas</li> </ul>	<p><b>EN DESARROLLO</b></p>

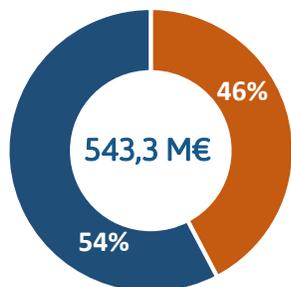
# GAV, NAV, LTV y endeudamiento

### GAV INSUR\*



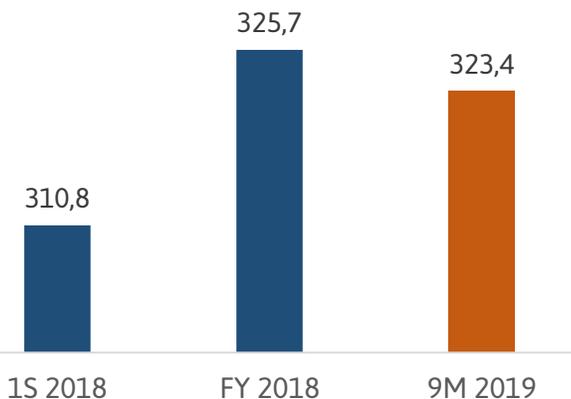
■ Promoción ■ Patrimonial

### GAV INSUR\*\*

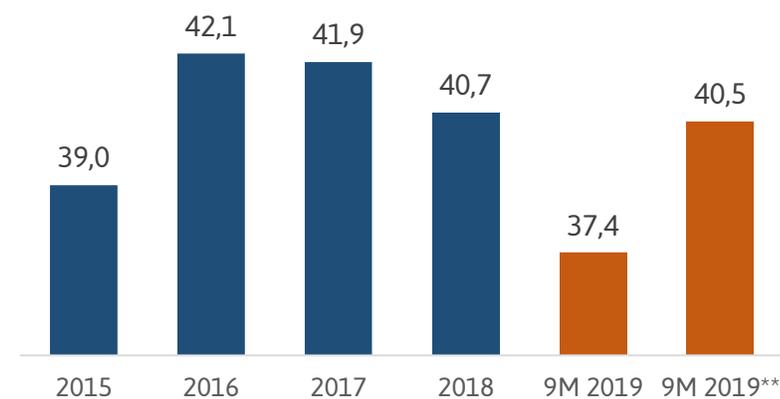


■ Promoción ■ Patrimonial

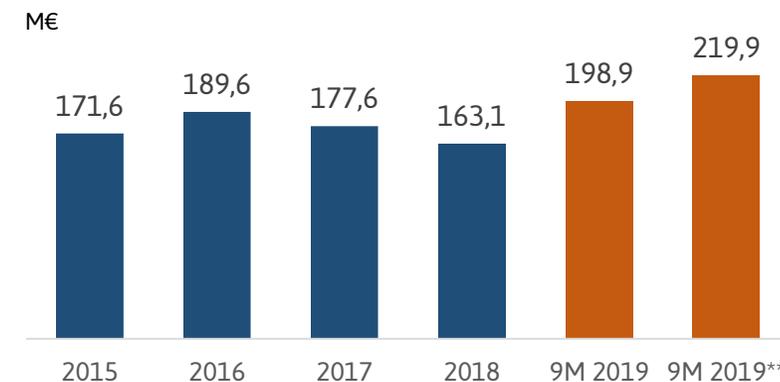
### NAV INSUR\*\*



### Evolución LTV %



### Evolución deuda financiera neta

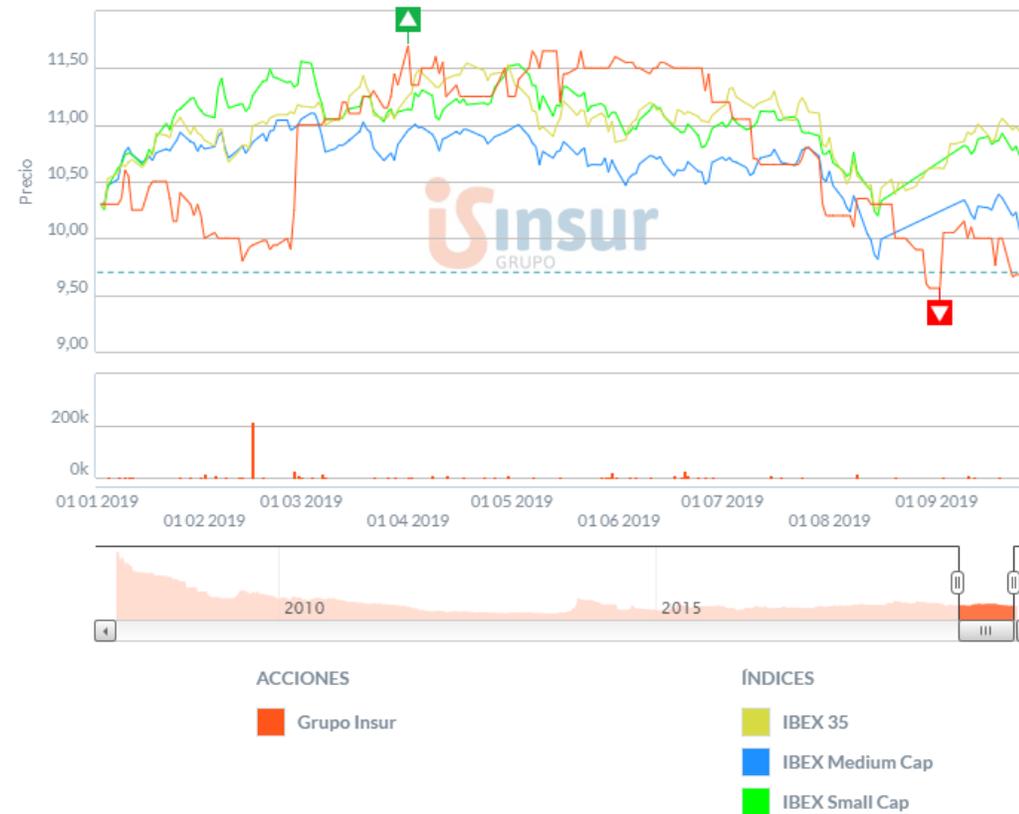


\* A 30/09/2019 valoración estimada a partir de valores de CBRE al 31/12/2018 corregida con adiciones a coste y bajas por entregas

# Evolución en bolsa

## Evolución cotización 9M 2019

En los 9M 2019 la acción de Insur (ISUR) descendió un 6 %, comportándose peor que el Ibex Small Cap, que creció un 5,1%. La acción cerró a 9,68 € lo que implica una capitalización de 164,3 M€ a 30 de septiembre de 2019



Capitalización Septiembre 19

164,3 M€

NAV Septiembre 19

323,4 M€

Descuento vs NAV

49%

# 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.

5,8 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€.

1,2 M€ 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**. Sin el efecto de esta operación el resultado financiero negativo hubiese mejorado en 5,8 M€ y el resultado hubiese alcanzado un beneficio de **3,2 M€**

## Conciliación método participación y proporcional

Cuenta P&G consolidada M€	9M 2019			9M 2018		
	Método participación	Ajustes	Método proporcional	Método participación	Ajustes	Método proporcional
Cifra de negocio	80,6	(18,0)	62,6	85,0	(14,2)	70,8
<b>a</b> Promoción	10,5	9,8	20,3	44,0	-	44,0
Arrendamientos	9,6	0,1	9,7	8,9	0,1	8,9
<b>b</b> Construcción	56,5	(27,3)	29,2	29,6	(14,3)	15,3
Gestión y comercialización	4,0	(0,5)	3,4	2,5	-	2,5
EBITDA	9,6	0,9	10,4	13,3	(0,2)	13,2
EBITDA ajustado	7,4	0,9	8,3	11,3	(0,2)	11,1
Beneficio de explotación	7,6	0,8	8,4	11,3	(0,2)	11,0
Resultado financiero	(9,8)	(0,2)	(10,0)	(4,4)	(0,3)	(4,7)
<b>c</b> Resultados de entidades valoradas por el método de la participación	0,6	(0,6)	(0,0)	0,1	0,3	0,4
Resultado antes de impuestos	(1,7)	0,1	(1,6)	6,9	(0,2)	6,8
Resultado después de impuestos	(1,2)	-	(1,2)	5,1	-	5,1

### 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) Resultados de entidades valoradas por el método de la participación: los resultados de los negocios conjuntos se recogen en los diferentes epígrafes de la cuenta de resultados proporcional (resultados de explotación, resultado financiero y gasto por impuesto sobre sociedades), manteniéndose como resultados de entidades valoradas por el método de la participación los correspondientes a las sociedades asociadas

# Conciliación método participación y proporcional

## Balance resumido consolidado M€

	9M 2019			31/12/18		
	Método participación	Ajustes	Método proporcional	Método participación	Ajustes	Método proporcional
Inversiones inmobiliarias	148,0	0,3	148,2	141,3	(2,2)	139,1
<b>a</b> Inversiones financieras en negocios conjuntos	44,4	(42,9)	1,4	33,6	(31,4)	2,1
<b>b</b> Existencias	106,1	108,7	214,8	95,0	78,9	174,0
Otros activos	63,8	0,4	64,2	54,1	(1,6)	52,5
Efectivo y otros medios líquidos	36,6	9,9	46,5	38,2	7,3	45,5
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>398,9</b>	<b>78,3</b>	<b>475,2</b>	<b>362,2</b>	<b>50,9</b>	<b>413,1</b>
Patrimonio neto (*)	100,1	-	100,1	103,8	-	103,8
<b>c</b> Deudas con entidades de crédito	216,1	50,3	266,4	201,3	29,0	230,3
Anticipos de clientes	13,4	17,5	30,9	9,0	15,1	24,1
<b>d</b> Otros pasivos	69,3	8,5	77,7	48,1	6,9	55,0
<b>TOTAL PASIVO y PATRIMONIO NETO</b>	<b>398,9</b>	<b>76,3</b>	<b>475,2</b>	<b>362,2</b>	<b>50,9</b>	<b>413,1</b>

### Principales ajustes:

- 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.
- 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.
- 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](mailto:mperezm@grupoinsur.com)