

RESUMEN EJECUTIVO, APLICANDO EL METODO DE CONSOLIDACIÓN POR INTEGRACION PROPORCIONAL.

CIFRA DE NEGOCIOS, EBITDA Y RESULTADO CONSOLIDADOS. EVOLUCIÓN DE LAS ACTIVIDADES.

- La cifra de negocios consolidada del 1T 2020 se ha situado en 20,6 M€, frente a 22,8 M€ (1T 2019), lo que supone un decremento del 9,6%.
- La cifra de negocios de la actividad de promoción del 1T 2020 ha ascendido a 12,6 M€ frente a 9,2 M€ en 1T 2019. De esta cifra, 3,8 M€ corresponden a promociones desarrolladas directamente y 8,8 M€ a promociones desarrolladas a través de sociedades con terceros ajustado por el porcentaje de participación del Grupo en las mismas.
- La cifra de preventas (reservas y contratos) del segmento de promoción al cierre del 1T 2020 asciende a 126,2 M€, sumando a las preventas correspondientes a promociones propias (47,7 M€), las preventas de promociones desarrolladas a través de sociedades con terceros ajustadas por el porcentaje de participación del Grupo en las mismas (78,5 M€). La cifra de preventas se ha reducido en un 0,9% respecto al mismo período del ejercicio anterior. De la cifra de preventas, un importe de 74,5 M€ corresponde a producto terminado, de la cual 29,0 M€ corresponden a promociones propias y 45,5 M€ a promociones desarrolladas a través de sociedades con terceros, ajustada por el porcentaje de participación del Grupo. Las ventas comerciales realizadas durante 1T 2020 ascienden a 17,7 M€ (17,1 M€ 1T 2019), de las cuales 8,5 M€ corresponden a promociones propias y 9,2 M€ a promociones desarrolladas a través de sociedades con terceros ajustadas por el porcentaje de participación del Grupo en las mismas.
- La cifra de negocios de la actividad de arrendamientos ha alcanzado 3,4 M€ en 1T 2020, con un ligero decremento del 0,8%, respecto de la alcanzada en el mismo período del ejercicio anterior.
- La cifra de negocios de las actividades de construcción y gestión han sufrido un importante retroceso respecto del mismo período del ejercicio anterior, del 53,5% y 59,5%, respectivamente, como consecuencia de retraso en el inicio de nuevos desarrollos.
- El beneficio de explotación se ha situado en 3,5 M€, frente a 3,2 M€ en 1T 2019, con un incremento del 10,7%. Por su parte, el EBITDA ha alcanzado la cifra de 4,3 M€ frente a 3,8 M€ (1T 2019), lo que representa un incremento del 12,4%.
- El resultado financiero negativo se ha reducido en un 18,5%, pasando de -1,7 M€ en 1T2019 a -1,4 M€ (1T2020).
- El beneficio después de impuestos se ha situado en 1,6 M€, frente a 1,1 M€ (1T 2019), con un incremento del 46,3%.
- Actualmente, el Grupo tiene 288 viviendas terminadas de las cuales 209 se encuentran vendidas pendientes de entregas a los clientes. Adicionalmente tiene en construcción 8 promociones para un total de 542 viviendas (1 promoción propia con un total de 48 viviendas y 7 promociones a través de sociedades consideradas negocios conjuntos, con un total de 494 viviendas). Asimismo, tiene en desarrollo otras 19 promociones para un total de 1.012 viviendas, de las

cuales 1 es promoción propia de 104 viviendas y 18 promociones a través de sociedades consideradas negocios conjuntos, con un total de 908 viviendas. El inicio de la construcción de estas 19 nuevas promociones está en la actualidad en fase de evaluación y análisis a la espera de contar con una mayor visibilidad de los efectos del Covid 19 sobre el segmento de promoción residencial. Los dos edificios del parque empresarial Río 55 en Madrid se encuentran terminados, habiendo sido puesto ya a disposición de su arrendatario el edificio Norte y estando pendiente de entrega a su comprador el edificio Sur.

INVERSIONES Y ENDEUDAMIENTO.

- Durante el 1T 2020 el Grupo ha continuado con las inversiones en adecuación de sus activos destinados a arrendamiento por un importe de 2,3 M€.
- La deuda financiera neta del Grupo se ha incrementado en 11,7 M€ (un 6,0%) respecto del cierre del ejercicio anterior, situándose en 208,1 M€. Una gran parte del incremento se debe a la inversión de 5,6 M€ tanto en capex de inversiones inmobiliarias como en la adquisición de solares para la actividad de promoción. No obstante, el resultado financiero negativo se ha reducido en un 18,5%. Debido al importante volumen de entregas previsto durante los próximos trimestres, la deuda financiera neta se irá reduciendo paulatinamente a lo largo del ejercicio.

DIVIDENDOS.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el pasado 3 de abril de 2020 por criterio de prudencia ante la incertidumbre del impacto que el Covid 19 puede tener sobre las operaciones del Grupo, acordó diferir la decisión sobre la aplicación del Resultado del ejercicio 2019 a una Junta General posterior, que habrá de celebrarse, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto Ley 8/2020, antes del 31 de octubre de 2020. El día 15 de enero de 2020 se satisfizo un dividendo a cuenta con cargo a los resultados de 2019 de 2,9 M€, a razón de 0,17 céntimos por acción.

HECHOS POSTERIORES AL CIERRE.

A la fecha de presentación de esta declaración intermedia es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre el Grupo, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo. No obstante, los Administradores han realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible y están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

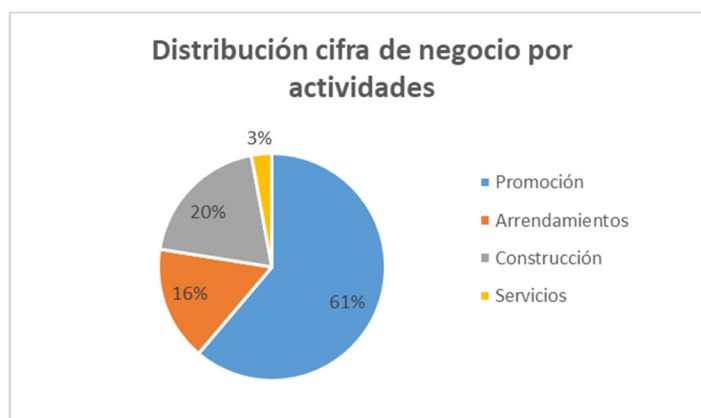
En este sentido, la incertidumbre generada por el Covid 19 está dificultando en gran medida la emisión y puesta en circulación de nuevos pagarés en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF) e impidiendo, por tanto, la renovación de una parte de la financiación de circulante del Grupo. Para

hacer frente a esta situación, Grupo Insur ha suscrito con distintas entidades bancarias operaciones financieras en importe suficiente para hacer frente a este riesgo.

A) PRINCIPALES MAGNITUDES DEL BALANCE Y DE LA CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADOS (método de integración proporcional).

	1T2020	1T2019	%variación
CIFRA DE NEGOCIOS	20,6	22,8	-9,6%
Promoción	12,6	9,2	+36,4%
Arrendamientos	3,4	3,4	-0,8%
Construcción	4,0	8,7	-53,5%
Gestión	0,6	1,5	-59,5%
EBITDA	4,3	3,2	+12,4%
%Ebitda/cifra de negocios	20,1%	16,9%	+18,9%
EBITDA AJUSTADO	4,3	3,2	+12,4%
% Ebitda ajustado/cifra de negocios	20,1%	16,9%	+18,9%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3,5	3,2	+10,7%
% Resultado explotación/cifra negocios	17,1%	14,0%	+22,1%
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	2,2	1,5	+43,5%
BENEFICIO DESPUES DE IMPUESTOS	1,6	1,1	+46,3%
%Beneficio/cifra de negocios	10,5%	4,9%	+114,3%
BENEFICIO ATRIBUIBLE SOC. DOMINANTE	1,6	1,1	+46,3%
BENEFICIO ATRIBUIBLE SOCIOS EXTERNOS	0,0	0,0	

Importes en M€



	1T2020	31.12.19	%variación
PATRIMONIO NETO	108,8	107,2	+1,5%
INVERSIONES INMOBILIARIAS	148,6	146,7	+1,3%
EXISTENCIAS	203,9	201,3	+1,3%
DEUDA FINANCIERA NETA	208,1	196,4	+6,0%

Importes en M€

1. Cifra de negocios.

La cifra de negocios consolidada del 1T 2020, aplicando el método de consolidación por integración proporcional, asciende a 20,6 M€, frente a 22,8 M€ 1T 2019, lo que representa un decremento del 9,6%.

La cifra de negocios de la actividad de promoción se ha situado en 12,6 M€, frente a 9,2 M€ en 1T 2019, lo que supone un incremento del 36,4%. En esta cifra se incluye tanto el importe correspondiente a las entregas de promociones propias (3,8 M€) como el importe de las entregas de promociones desarrolladas con terceros ajustado por el porcentaje de participación en las mismas (8,8 M€).

La cifra de negocios de la actividad de arrendamientos ascendió 3,4 M€, con un ligero decremento del 0,8% respecto del mismo período del ejercicio anterior.

La cifra de negocios de las actividades de construcción y gestión se situaron en 4,0 M€ y 0,6 M€, con un decremento del 53,5% y 59,5% respecto del mismo período de ejercicio anterior, debido fundamentalmente al retraso en el inicio de nuevas promociones a través de sociedades desarrolladas con terceros.

1.1 Promoción inmobiliaria.

Conforme al modelo de negocio del Grupo esta actividad se desarrolla tanto directamente como a través de sociedades con terceros (instituciones financieras e inversores privados), consideradas negocios conjuntos y que han sido potenciadas por el Plan Estratégico del grupo para diversificar riesgos y abordar operaciones de mayor envergadura.

En el siguiente cuadro se refleja la cifra de negocios (entregas de inmuebles a clientes) y preventas al cierre del trimestre, separando las cifras de promociones desarrolladas directamente de las desarrolladas a través de negocios conjuntos.

	1T2020			
	Insur+Filiales 100%	Negocios conjuntos	Total	Insur + Filiales 100% + Negocios conjuntos %
Cifra de negocios (entregas)	3,8	17,8	21,6	12,6
Preventas promociones terminadas	29,0	90,7	119,7	74,5
Preventas promociones en construcción	18,7	63,8	82,5	51,7
Total Preventas al cierre	47,7	154,5	202,2	126,2
Ventas comerciales trimestre	8,5	18,2	26,7	17,7

Importes en M€

	1T2019			
	Insur+Filiales 100%	Negocios conjuntos	Total	Insur + Filiales 100% + Negocios conjuntos %
Cifra de negocios (entregas)	3,3	12,3	15,5	9,2
Total Preventas al cierre	46,8	161,2	208,0	127,4
Ventas comerciales trimestre	8,4	17,7	26,0	17,1

Importes en M€

Como se observa en los cuadros adjuntos la cifra global de entregas (cifra de negocios) se ha incrementado respecto al 1T 2019, tanto en lo que se refiere a la cifra de entregas de promociones propias (3,8 M€ 1T 2020 vs 3,3 M€ 1T 2019) como si se realiza en proporción a la participación del Grupo en las promociones desarrolladas por sociedades con terceros (8,8 M€ 1T 2020 vs 6 M€ 1T 2019). El volumen total de entregas durante el primer trimestre ha ascendido a 21,6 M€, frente a 15,5 M€ en 1T 2019, lo que supone un incremento del 39,4%.

Respecto al volumen de preventas, ha alcanzado la cifra global de 202,2 M€ al 1T 2020 vs 208,0 M€ al 1T 2019, con una disminución del 2,8%. De esta cifra de preventas, 47,7 M€ corresponden a promociones propias y 154,5 M€ a promociones desarrolladas a través de sociedades con terceros. El volumen de preventas, añadiendo al de promociones propias el de promociones desarrolladas a través de sociedades con terceros ajustado por el porcentaje de participación, asciende a 126,2 M€, frente a 127,4M€ en 1T 2019, lo que supone una reducción del 0,9%.

Las ventas comerciales realizadas durante 1T 2020 ascienden a 26,7 M€. De ellas, 8,5 M€ corresponden a promociones propias y 18,2 M€ a promociones desarrolladas con terceros. Las ventas comerciales durante 1T 2020, añadiendo a las ventas comerciales de promociones propias las correspondientes a promociones desarrolladas con terceros ajustado por el porcentaje de participación, ascienden 17,7 M€ (17,1 1T 2019). Las ventas comerciales del 1T 2020 han aumentado, por tanto, en un 3,5% respecto del 1T 2019.

Al cierre del 1T 2020 el Grupo contaba con preventas de promociones terminadas en condiciones de ser entregadas (con LPO), por importe de 13,9 M€. De ellas, 2,8 M€, correspondientes a promociones propias y 11,1 M€ a promociones desarrolladas con terceros.

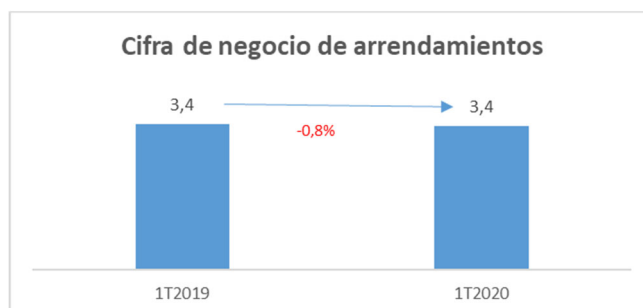
Adicionalmente, al cierre del 1T 2020 el Grupo contaba con preventas de promociones terminadas, pendientes de obtener la licencia de primera ocupación, por importe de 105,8 M€. De ellas, 26,2 M€ corresponden a promociones propias y 79,6 M€ a promociones desarrolladas con terceros.

En suma, que con independencia de las preventas correspondientes a promociones que actualmente se encuentran en curso y que previsiblemente una parte de ellas podrían ser objeto de entrega antes del cierre del presente ejercicio, el Grupo cuenta en la actualidad con preventas de promociones terminadas por importe de 119,7 M€ (14,9 M€ 1T 2019). De ellas, 29,0 M€ corresponden a

promociones propias y 90,7 M€ a promociones desarrolladas con terceros. Las preventas de promociones terminadas ajustadas en el porcentaje de participación del Grupo en las mismas ascienden a 74,5 M€ al cierre del 1T 2020.

Actualmente, el Grupo tiene 288 viviendas terminadas de las cuales 209 se encuentran vendidas pendientes de entregas a los clientes. Adicionalmente tiene en construcción 8 promociones para un total de 542 viviendas (1 promoción propia con un total de 48 viviendas y 7 promociones a través de sociedades con terceros, con un total de 494 viviendas). Asimismo, tiene en desarrollo otras 19 promociones para un total de 1.012 viviendas, de las cuales 1 es promoción propia de 104 viviendas y 18 promociones a través de sociedades con terceros, con un total de 908 viviendas. El inicio de la construcción de estas 19 nuevas promociones está en la actualidad en fase de evaluación y análisis a la espera de contar con una mayor visibilidad de los efectos del Covid 19 sobre el segmento de promoción residencial. Los dos edificios del parque empresarial Río 55 en Madrid se encuentran terminados, habiendo sido puesto ya a disposición de su arrendatario el edificio Norte y estando pendiente de entrega a su comprador el edificio Sur.

1.2 Actividad patrimonial.



Los ingresos por arrendamiento se han situado a 1T 2020 en 3,4 M€, con una ligera disminución (0,8%) respecto del mismo período del ejercicio anterior. En esta evolución de la cifra de negocios de esta actividad ha influido, en primer lugar, el no devengo de rentas del edificio situado en Avenida República Argentina nº 23 de Sevilla, actualmente en fase de reforma para su conversión en hotel y que durante los seis primeros meses del ejercicio anterior estuvo arrendado a la Administración y, en segundo lugar, la pérdida de renta de los activos enajenados durante el pasado ejercicio en el marco de la política de rotación de activos. En este sentido hay que precisar que, conforme al Plan Estratégico, la rotación de activos tiene por objeto sustituir activos maduros por otros nuevos con mayor potencial de generar valor añadido y que la mayor inversión en nuevos activos, la patrimonialización del edificio Norte del parque empresarial Río 55 en Madrid, todavía no ha empezado a generar ingresos a pesar de estar íntegramente arrendado.

Como hemos indicado en informes anteriores, Grupo Insur, que participa en un 50% en la sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A., sociedad que ha desarrollado el parque empresarial Río 55 de Madrid, suscribió un acuerdo para adquirir un 40% adicional de las participaciones de esta sociedad hasta

alcanzar la titularidad del 90% de la misma. Y también, que esta sociedad suscribió un contrato de arrendamiento a largo plazo sobre la totalidad del edificio Norte del citado parque empresarial.

La renta anualizada de los contratos en vigor al cierre del 1T 2020, incluyendo el 90% del correspondiente al arrendamiento del edificio Norte de Río 55, asciende a 17,5 M €, frente a 17,0 M€ del 1T 2019, lo que representa un incremento del 2,5%.

La tasa de ocupación al cierre del 1T 2020 es del 88,5% (1.414 m² comercializados en 1T2020). De los 13.899,83 m² pendientes de comercialización, 8.350,54 m² corresponden a superficies que se encuentran en fase de reforma.

Durante el 1T 2020 el Grupo no ha realizado inversiones en nuevos activos para arrendamiento, aunque sí ha continuado con las inversiones en adecuación de determinados edificios, ascendiendo dichas inversiones a 2,3 M€ (principalmente en los activos de Avda. República Argentina nº 23 para su conversión a uso hotelero y el edificio de oficinas de Avda. República Argentina nº 25, ambos en Sevilla capital).

1.3 Prestación de servicios inmobiliarios: Construcción y gestión.

Como consecuencia del retraso en el inicio de promociones a través de sociedades con terceros, las cifras de negocio de las actividades de construcción y gestión se han reducido durante este primer trimestre de 2020. Ahora bien, dado el importante volumen de entregas previsto para este ejercicio de promociones desarrolladas con terceros y que una parte de los ingresos por gestión se registran en el momento de la entrega de los inmuebles a terceros, la cifra de negocios de la actividad de gestión crecerá en gran medida a lo largo del presente ejercicio.

- Actividad de construcción.

La canalización de la actividad de promoción mediante la constitución de JVs con terceros, en las que IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U., sociedad constructora del Grupo, realiza las obras de urbanización y construcción de las promociones, favorece la diversificación de la cifra de negocios del Grupo, aportando ingresos adicionales, que incrementan la rentabilidad de los proyectos y los ratios de eficiencia del Grupo.

La cifra de negocios de la actividad de construcción se ha situado en 4,0 M€, con un descenso del 53,5% respecto de la obtenida en 1T 2019.

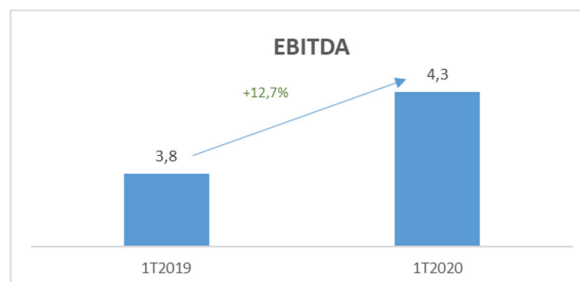
En la actualidad se está construyendo para promociones desarrolladas a través de este tipo de sociedades un total de 494 viviendas, estando previsto para los ejercicios 2020 y 2021 el inicio de construcciones de 908 viviendas adicionales, previsión actualmente en fase de evaluación y análisis hasta tener una mayor visibilidad sobre los impactos del Covid 19.

- **Actividad de gestión y comercialización.**

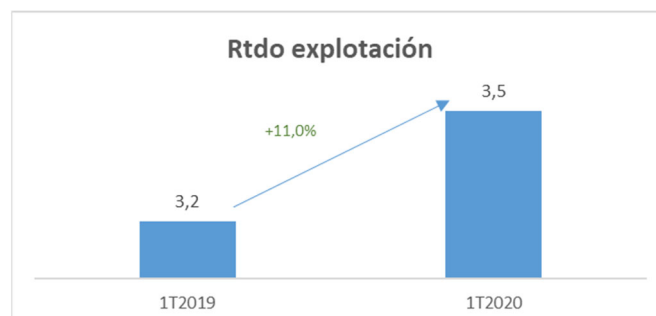
La formalización de contratos de gestión y comercialización con las JVs en las que participa supone otra fuente de ingresos para el Grupo y favorece igualmente la diversificación de la cifra de negocios, aportando ingresos adicionales, que incrementan la rentabilidad de los proyectos y los ratios de eficiencia.

La cifra de negocios de la actividad de gestión se ha situado en 0,6 M€, con un decremento del 59,5% respecto del mismo período del ejercicio anterior. No obstante, como quiera que una parte de los ingresos por gestión se registran en el momento de la entrega de los inmuebles a terceros, la cifra de negocios de esta actividad presentará un importante crecimiento en los próximos trimestres al compás de la entrega de promociones desarrolladas con terceros a lo largo del ejercicio.

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



El EBITDA a 1T 2020 asciende a 4,3 M€, frente a 3,8 M€ en el mismo período del ejercicio anterior, con un incremento, por tanto, del 12,4%. Al no haberse producido en este trimestre ni en el mismo periodo del ejercicio anterior ventas de inversiones inmobiliarias, el EBITDA ajustado, que no tiene en cuenta el resultado por la venta de inversiones inmobiliarias, coincide con el EBITDA.



El resultado de explotación al cierre del 1T 2020 se ha situado en 3,5 M€, frente a 3,2 M€ en el mismo período del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 10,7%.

El Grupo ha obtenido un beneficio, después de impuestos, atribuible a la Sociedad dominante por importe de 1,6 M€, frente a 1,1 M€ al cierre del 1T 2019, con un incremento, por tanto, del 46,3%.

El ratio *EBITDA / cifra de negocios* se ha situado en el 20,1% (1T 2020) frente al 16,9% (1T 2019) y el ratio *resultado de explotación / cifra de negocios* en el 17,1% (1T 2020) frente al 14% (1T 2019). El incremento de ambos ratios tiene su fundamento en el menor peso relativo de la cifra de negocios correspondiente a la actividad de construcción, que ofrece un menor margen que el resto de actividades del Grupo (peso del 19,4% (1T 2020) vs 38,2% (1T 2019)).

3. Estructura de financiación.

Al cierre del 1T 2020 no se han producido variaciones significativas en la estructura de financiación del Grupo respecto al cierre del ejercicio 2019.

La deuda financiera neta del Grupo se ha incrementado en 11,7 M€ (un 6,0%) respecto del cierre del ejercicio anterior, situándose en 208,1 M€. Una gran parte del incremento se debe a la inversión tanto en capex sobre activos en arrendamiento como en la compra de solares por un importe global de 5,6 M€.

El resultado financiero negativo se ha reducido en un 18,5%, pasando de -1,7 M€ en 1T2019 a -1,4 M€ (1T2020).

El importante volumen de entregas previstas durante el presente ejercicio reducirá considerablemente la deuda financiera neta del Grupo.

B) DIVIDENDOS PAGADOS EN EL EJERCICIO.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el pasado 3 de abril de 2020, como medida de prudencia ante la incertidumbre del impacto que el Covid 19 pueda tener sobre las operaciones del Grupo, acordó diferir la decisión sobre la aplicación del Resultado del ejercicio 2019 a una Junta General posterior, que habrá de celebrarse, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto Ley 8/2020, antes del 31 de octubre de 2020. El día 15 de enero de 2020 se satisfizo un dividendo a cuenta con cargo a los resultados de 2019 de 2,9 M€, a razón de 0,17 céntimos por acción.

C) MEDIDAS ADOPTADAS TRAS EL IMPACTO DEL COVID 19

A juicio de los administradores de la sociedad matriz en estos momentos resulta muy difícil evaluar los eventuales impactos que la crisis sanitaria derivada del Covid 19 pueda tener sobre las operaciones del Grupo. No obstante lo anterior, se ha establecido un plan de contingencia para hacer frente a la situación, cuyas principales líneas son las siguientes:

1º.- Personas:

- Plan de protección sanitaria de empleados y colaboradores.
- Evaluación de alternativas de adaptación de la estructura y costes al nuevo entorno.
- Implantación del teletrabajo para gran parte de la plantilla.

2º.- Financiero:

- Plan especial de protección de la caja. Elaboración de escenarios de máximo stress.
- Transformación de la financiación de circulante a través de pagarés MARF en financiación bancaria.
- Propuesta de diferimiento de la aplicación del resultado del ejercicio 2019.

3º.- Corporativo:

- Reelaboración del nuevo presupuesto 2020 y de las proyecciones financieras de 2021 y 2022.
- Elaboración de distintos escenarios y determinación de las medidas aplicables a cada uno de ellos.
- Análisis de oportunidades ante el nuevo escenario post Covid.

4º.- Actividad de promoción:

- Continuación de todos los proyectos en fase de construcción.
- Reprogramación del inicio de nuevas promociones hasta tener una mayor visibilidad de los efectos de la crisis.
- Reevaluación de los planes de inversión en compra de suelo.
- Establecimiento de fórmulas flexibles y personalizadas para nuestros clientes.

5º.- Actividad patrimonial:

- Reevaluación de los planes de inversión en nuevos activos.
- Reprogramación de los capex en activos que conforman el portfolio.
- Establecimiento de fórmulas flexibles para el pago de la renta a clientes afectados.

D) HECHOS POSTERIORES AL CIERRE.

La incertidumbre generada por el Covid 19 está dificultando en gran medida la emisión y puesta en circulación de nuevos pagarés en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF), e impidiendo, por tanto, la renovación de una parte de la financiación de circulante del Grupo. Para hacer frente a esta situación, Grupo Insur ha suscrito con distintas entidades bancarias operaciones financieras en importe suficiente para hacer frente a este riesgo.

ANEXO I

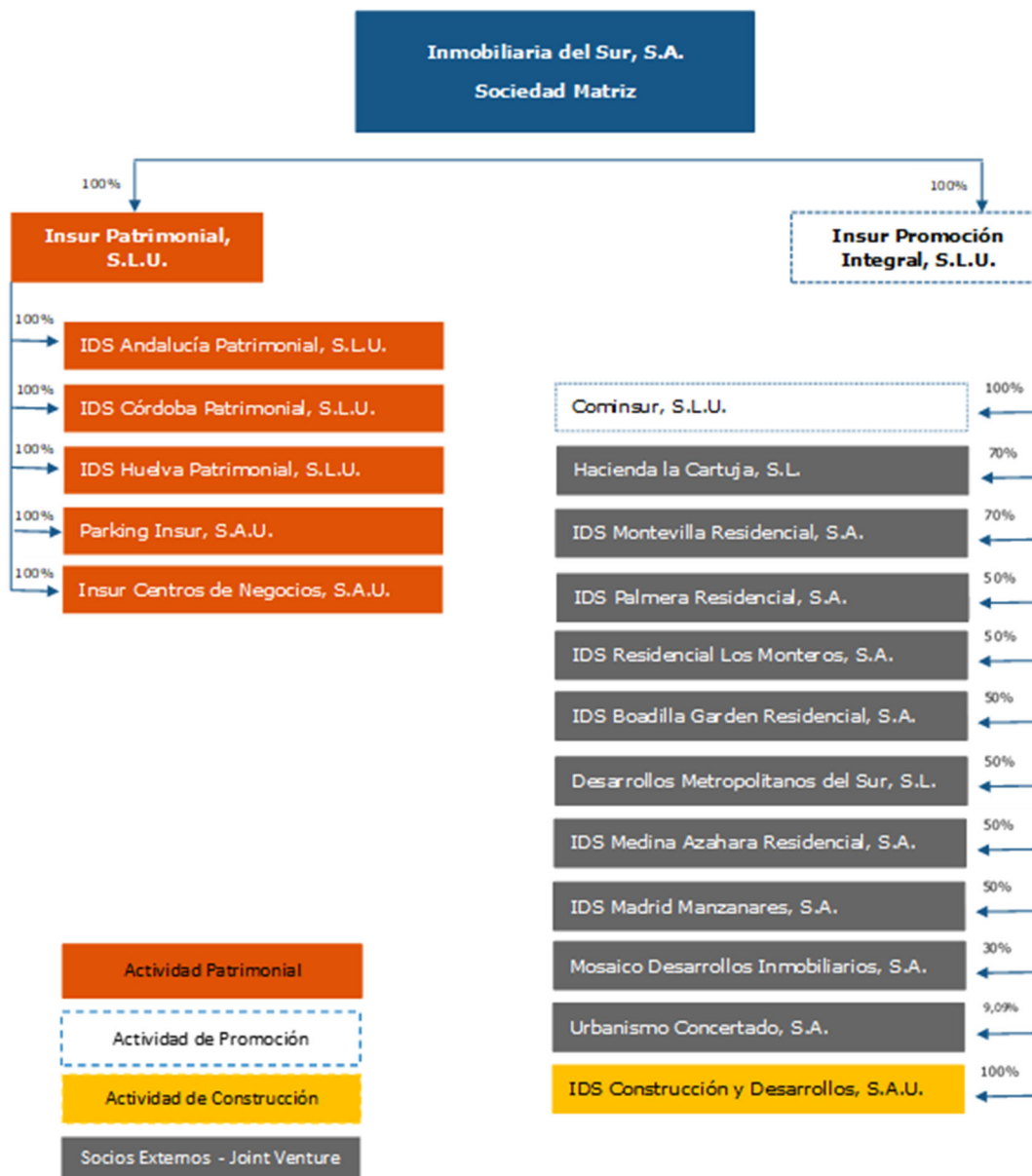
Justificación de la consolidación por el método de integración proporcional

Grupo INSUR, cuya Sociedad matriz es Inmobiliaria del Sur, S.A., desarrolla dos actividades principales, la actividad de promoción y la patrimonial. Esta última actividad consiste en el arrendamiento de activos terciarios (locales, oficinas y plazas de aparcamiento) previamente desarrollados por el Grupo e incluye también la rotación de los activos afectos a la misma, esto es, la venta de los mismos una vez alcanzado su grado de madurez. Esta actividad, que genera ingresos y beneficios recurrentes, 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 consiste en transformar mediante una gestión integral, los suelos adquiridos en productos terminados, mayormente de carácter residencial, para ser vendidos. Esta es una actividad cíclica, con largos procesos de maduración y en los que el reconocimiento de los ingresos y resultados se difieren contablemente al momento de la entrega de los inmuebles a los compradores. Esta actividad 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 esta 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, 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 según NIIF-UE no incluyen la parte proporcional a la participación del Grupo en los activos, pasivos, ingresos y gastos de dichas sociedades consideradas negocios conjuntos. A este respecto, es preciso señalar que el Grupo participa activamente en la gestión de las sociedades que integra por el método de la participación, no solo porque posee en general 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 participadas con terceros inversores de los recursos humanos y materiales necesarios. En consecuencia, la gestión integral de estas sociedades y de las promociones por ellas desarrolladas se lleva a cabo, con la correspondiente contraprestación, por parte del Grupo, siguiendo los planes de negocio aprobados por los socios de cada una de ellas. 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.

La estructura societaria actual del Grupo INSUR es la siguiente:



La Autoridad Europea de Valores y Mercados (ESMA), publicó en octubre de 2015 las Directrices de aplicación a las Medidas Alternativas de Rendimiento cuyo objetivo es incentivar la publicación, por parte de los emisores europeos, con carácter adicional a la información regulada, de información transparente, no sesgada, útil y comparable sobre el rendimiento financiero de dichos emisores. La publicación de Medidas Alternativas de Rendimiento por los emisores exige que los mismos definan las bases de cálculo adoptadas, y el periodo temporal al que se refieren, así como conciliar la información de la medida alternativa de rendimiento con la información regulada.

La información incluida en los diferentes apartados anteriores de este Informe se basa en la aplicación del método de integración proporcional, en lugar del método de la participación, para la consolidación de las participadas en las que Grupo INSUR participa generalmente en el 50% de su capital social, y activamente en la gestión de las mismas, además de por tener dicha participación, por llevar la operativa de las mismas en base a los contratos de gestión, construcción y comercialización suscritos con dichas participadas. Los Administradores de Grupo INSUR consideran que la consolidación de dichas participadas por el método proporcional refleja más adecuadamente la dimensión de sus negocios, el importe de los activos gestionados, y permite entender el dimensionamiento de sus recursos financieros y humanos, y la forma en que se analizan internamente las actividades para la toma de decisiones.

ANEXO II

Conciliación de los Estados financieros consolidados por aplicación de la normativa contable internacional NIIF-UE con los Estados financieros de gestión consolidados con criterio de proporcionalidad

1. Conciliación Cuenta de resultados resumida consolidada.

	31.03.20			31.03.19		
	Aplicación NIIF-UE	Ajustes	Método proporcional	Aplicación NIIF-UE	Ajustes	Método proporcional
Cifra de negocio	16.214	4.382	20.596	23.981	(1.199)	22.782
Promoción	3.811	8.792	12.603	3.273	5.967	9.239
Arrendamientos	3.336	26	3.362	3.368	22	3.390
Construcción	7.994	(3.962)	4.031	15.859	(7.187)	8.672
Gestión y comercialización	1.074	(474)	600	1.481	0	1.481
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	1.219	(1.223)	(4)	389	(399)	(10)
EBITDA	3.779	545	4.324	3.589	247	3.836
Resultado de la venta de inversiones inmobiliarias	0	-	0	0	-	0
EBITDA ajustado	3.779	545	4.324	3.589	247	3.836
Beneficio de explotación	2.996	533	3.530	2.946	234	3.180
Resultado financiero	(1.223)	(138)	(1.360)	(1.538)	(130)	(1.668)
Resultado antes de impuestos	1.774	396	2.169	1.408	104	1.512
Resultado después de impuestos	1.640	-	1.640	1.121	-	1.121

Las principales diferencias se corresponden con:

- a) Cifra de negocios de promoción: se incrementa al incorporar la cifra de negocios de esta actividad de los negocios conjuntos en la proporción en que participa el Grupo Insur.
- b) Cifra de negocios de construcción: la cifra de negocios 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: en la cuenta de resultados proporcional los resultados de los negocios conjuntos se recogen como resultados de explotación, resultado financiero y gasto por impuesto sobre sociedades, en la parte que integran por la participación que el grupo tiene en los negocios conjuntos, permaneciendo como resultados de entidades valoradas por el método de la participación los correspondientes a las sociedades asociadas.

2. Conciliación balance resumido consolidado.

	31.03.20			31.12.19		
	Aplicación NIIF-UE	Ajustes	Método proporcional	Aplicación NIIF-UE	Ajustes	Método proporcional
Inversiones inmobiliarias	148.514	89	148.603	146.646	100	146.746
Inversiones en empresas asociadas	44.146	(42.749)	1.397	42.816	(40.978)	1.839
Existencias	100.421	103.490	203.912	100.489	100.849	201.338
Deudores y otras cuentas a cobrar	25.090	(5.725)	19.365	29.491	(8.312)	21.179
Otros activos	45.911	(2.533)	43.378	43.121	(2.122)	40.999
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	34.431	10.200	44.631	33.742	16.290	50.032
TOTAL ACTIVO	398.514	62.772	461.286	396.306	65.827	462.133
Patrimonio neto ^(*)	108.819	(0)	108.819	107.232	-	107.232
Deudas con entidades de crédito	185.546	40.099	225.646	179.121	40.622	219.743
Obligaciones y otros valores negociables	27.041	-	27.041	26.726	-	26.726
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	38.776	13.480	52.256	43.507	14.967	58.474
Otros pasivos	38.332	9.193	47.524	39.719	10.239	49.958
TOTAL PASIVO y PATRIMONIO NETO	398.514	62.772	461.286	396.306	65.827	462.133

Las principales diferencias se corresponden con:

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar 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.

ANEXO III

GLOSARIO DE APMs (MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO)

Medida Alternativa de Rendimiento (APM)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) (1)	Calculado como el <i>“Resultado de explotación”</i> más <i>“Dotación a la amortización”</i> , <i>“Exceso de provisiones”</i> y <i>“Deterioros y pérdidas de activos no corrientes”</i> . No se ajusta por la dotación/reversión de los deterioros de existencias.	Indicador de la capacidad de generación de recursos considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización y a las provisiones, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
EBITDA ajustado (1)	Calculado como EBITDA (según definición y cálculo anterior) menos <i>“Resultados de la enajenación de activos no corrientes”</i>	Indicador de la capacidad de generación de beneficios que muestra el EBITDA sin considerar los resultados de la venta de activos no corrientes.
Resultado de explotación / cifra de negocios	Calculado como el <i>“Resultado de explotación”</i> dividido entre la <i>“Cifra de negocios”</i> .	Indicador del margen medio de las actividades.
Ebitda / cifra de negocios	Calculado como EBITDA (según definición y cálculo anterior) dividido entre la <i>“Cifra de negocios”</i> .	Indicador del margen medio de las actividades sin considerar la dotación a las amortizaciones ni las dotaciones/aplicaciones de deterioros.
Preventas (2)	Es el importe de los precios de venta de aquellas unidades de promoción para las que hay reservas y/o contratos comprometidos con clientes y se encuentran pendiente de entrega a los compradores.	Magnitud relevante para conocer el grado de comercialización de las promociones, permite realizar estimaciones de ingresos futuros de la actividad promotora y es indicador del ritmo de ventas y perspectivas del mercado.
Ventas comerciales formalizadas (2)	Es el importe de los precios de venta de aquellas unidades de promoción para las que se han formalizado reservas y/o contratos en un determinado periodo de tiempo.	Magnitud relevante para conocer el ritmo de comercialización de las promociones en curso.

(1) No se incluye conciliación con los Estados Financieros al no contener esta Declaración Intermedia estados financieros al 31 de marzo de 2020.

(2) Estas APMs no tienen conciliación con partidas de los estados financieros.