

## 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 3T 2020 se ha situado en 105,4 M€, frente a 62,6 M€ (3T 2019), lo que supone un incremento del 68,3%.
- La cifra de negocios de la actividad de promoción al 3T 2020 ha ascendido a 81,0 M€ frente a 20,3 M€ (3T 2019), con un incremento del 298,9%. De esta cifra, 27,9 M€ corresponden a promociones desarrolladas directamente y 53,1 M€ a promociones desarrolladas a través de sociedades con terceros ajustados por el porcentaje de participación del Grupo en las mismas.
- La cifra de preventas (reservas y contratos) del segmento de promoción al cierre del 3T 2020 asciende a 79,9 M€, sumando a las preventas correspondientes a promociones propias (27,1 M€), las preventas de promociones desarrolladas a través de sociedades con terceros ajustadas por el porcentaje de participación del Grupo en las mismas (52,8 M€). La cifra de preventas se ha reducido en un 46,2% respecto al mismo período del ejercicio anterior debido fundamentalmente al importante volumen de entregas realizado en este trimestre, entre las que se incluye la entrega del edificio Sur de Rio 55 y en el 4T 2019.

Las ventas comerciales realizadas en 2020 al cierre del 3T ascienden a 39,7 M€ (49,4 M€ al cierre 3T 2019), de las cuales 11,9 M€ corresponden a promociones propias (21,3 M€ al cierre 3T 2019) y 27,8 M€ a promociones desarrolladas a través de sociedades con terceros, ajustadas por el porcentaje de participación del Grupo en las mismas (28,1 M€ al cierre 3T 2019). Las ventas comerciales realizadas durante 3T 2020 ascienden a 11,8 M€ (21,1 M€ 3T 2019), de las cuales 1,4 M€ corresponden a promociones propias y 10,4 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 9,7 M€ al 3T 2020, situándose en niveles similares a la alcanzada en el mismo período del ejercicio anterior.
- Las cifras de negocios de las actividades de construcción y gestión han sufrido un retroceso respecto del mismo período del ejercicio anterior, del 57,4% y 32,8%, respectivamente, como consecuencia de los retrasos en el inicio de nuevos desarrollos.
- El beneficio de explotación ha ascendido a 19,7 M€, frente a 8,4 M€ en el 3T 2019, con un incremento del 134,5%. Por su parte, el EBITDA ha alcanzado la cifra de 22,2 M€ frente a 10,5 M€ (3T 2019), lo que representa un incremento del 113,5%. El EBITDA ajustado (sin incluir los resultados de la venta de inversiones inmobiliarias) ha alcanzado la cifra de 22,1 M€ frente a 8,4 M€ (3T 2019), lo que representa un incremento del 164,3%.
- El resultado financiero negativo se ha reducido en un 57,7%, pasando de -10,0 M€ en el 3T 2019 a -4,2 M€ (3T 2020). El resultado negativo del 3T 2019 recogía un impacto de 5,8 M€ derivado de la formalización de una operación de financiación sindicada en julio de 2019. Sin ese impacto, el resultado financiero negativo de 3T 2020 se sitúa en niveles similares a los de 3T 2019.

- El beneficio después de impuestos al cierre del 3T 2020 asciende a 11,6 M€, frente a -1,2 M€ del 3T 2019. Sin el mencionado impacto negativo en el resultado financiero, el resultado después de impuestos al cierre del 3T 2019 se habría situado en 3,2 M€, que comparado con el obtenido al cierre del 3T 2020, implica un incremento del beneficio después de impuestos del 261,6%.
- Actualmente, el Grupo tiene 94 viviendas terminadas de las cuales 38 se encuentran vendidas pendientes de entrega a los clientes. Adicionalmente tiene en construcción 9 promociones para un total de 584 viviendas (1 promoción propia con un total de 48 viviendas y 8 promociones a través de sociedades consideradas negocios conjuntos, con un total de 536 viviendas). Asimismo, tiene en desarrollo otras 24 promociones para un total de 1.064 viviendas, de las cuales 2 son promociones propias de 104 viviendas y 22 promociones a través de sociedades consideradas negocios conjuntos, con un total de 960 viviendas.
- Una vez terminados los dos edificios del parque empresarial Río 55 en Madrid y obtenida la Licencia de Primera Ocupación de los mismos en julio de 2020, se ha procedido durante este trimestre a la entrega y formalización de la escritura pública de venta del edificio Sur y a la puesta a disposición del arrendatario del edificio Norte. Con fecha de hoy, 28 de octubre, se ha materializado la adquisición adicional del 40% del capital social de la participada IDS Madrid Manzanares, S.A., sociedad propietaria del edificio Norte, con una inversión de 8,9 M€.

#### **INVERSIONES Y ENDEUDAMIENTO.**

El Grupo ha continuado con las inversiones en adecuación de sus activos destinados a arrendamiento, ascendiendo a 9,1 M€ la inversión realizada en 2020 al cierre del 3T.

La deuda financiera neta del Grupo se ha reducido en 6,6 M€ (un 3,4%) respecto del cierre del ejercicio anterior, situándose en 189,8 M€. Respecto del cierre del 3T 2019 la deuda financiera neta se ha reducido en 30,1 M€ en términos absolutos y un 13,7% en términos relativos.

#### **DIVIDENDOS.**

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 euros por acción.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el pasado 3 de abril de 2020, ante la incertidumbre de los impactos que el Covid 19 pudiera tener sobre las operaciones del Grupo y atendiendo exclusivamente a criterios de prudencia, acordó diferir la decisión sobre la aplicación del Resultado del ejercicio 2019 a una Junta General posterior, que habría de celebrarse, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto Ley 8/2020, antes del 31 de octubre de 2020.

Con fecha 25 de septiembre de 2020 el Consejo de Administración ha convocado Junta General, complementaria a la celebrada el 3 de abril de 2020, a celebrar el 28 de octubre, en primera convocatoria o, en su caso, el 29 de octubre en segunda, para el examen y, en su caso, aprobación de la nueva propuesta del Consejo de Administración sobre aplicación del Resultado de la Sociedad

correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019, propuesta que supone destinar a dividendos 5,4 M€ a razón de treinta y dos céntimos (0,32 €) por acción con derecho a percibirlo; como en fecha 15 de enero de 2020 se satisfizo un dividendo a cuenta a razón de diecisiete céntimos (0,17 €) por acción, correspondería satisfacer un dividendo complementario al dividendo a cuenta, a razón de quince céntimos (0,15 €) por acción con derecho a percibirlo, que se haría efectivo el día 16 de noviembre de 2020.

### **IMPACTOS PRINCIPALES DE LA CRISIS SANITARIA PROVOCADA POR EL COVID-19**

A la fecha de presentación de esta declaración intermedia continúan las dificultades para tener una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre el Grupo, debido a la incertidumbre sobre la evolución de la crisis sanitaria y por ello sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo sobre la situación económica. No obstante, los Administradores realizaron al comienzo de la crisis sanitaria una evaluación preliminar de los posibles impactos 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 la nota C) de este informe se describen los impactos que la crisis sanitaria del Covid-19 ha tenido hasta la fecha.

### **HECHOS POSTERIORES AL CIERRE.**

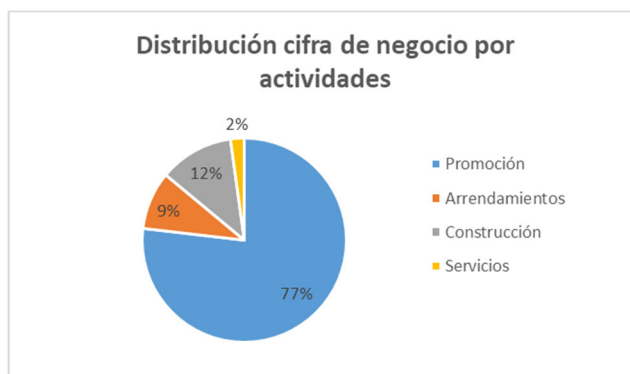
Una vez concretado en el 3T 2020 el coste de construcción de los dos edificios que integran el parque empresarial Río 55 de Madrid, así como el precio de venta del edificio Sur y la formalización en escritura pública de la venta del mismo, con fecha de hoy, 28 de octubre, se ha materializado la adquisición adicional del 40% del capital social de la participada IDS Madrid Manzanares, S.A., sociedad propietaria del edificio Norte de dicho parque empresarial, en ejecución del contrato de promesa de compra y venta de acciones formalizado con fecha 4 de abril de 2019. La inversión realizada en esta adquisición ha ascendido a 8,9 M€. Esta sociedad se integraba en los estados financieros consolidados antes de esta operación por el método de la participación y desde esta fecha, al tomar el Grupo control sobre la misma, pasa a consolidarse por el método de integración global. En aplicación de la NIIF 3 sobre combinaciones de negocios, esta operación de toma de control de esta sociedad implicará el registro en el último trimestre del ejercicio de un resultado positivo de 15,4 M€ al registrar los activos y pasivos de la sociedad controlada a valor razonable.

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

	3T2020	3T2019	%variación
<b>CIFRA DE NEGOCIOS</b>	105,4	62,6	+68,3%
<i>Promoción</i>	81,0	20,3	+298,9%
<i>Arrendamientos</i>	9,7	9,7	-0,2%
<i>Construcción</i>	12,4	29,2	-57,4%
<i>Gestión</i>	2,3	3,4	-32,8%
<b>EBITDA</b>	22,2	10,5	+113,5%
<b>%Ebitda/cifra de negocios</b>	21,1%	16,6%	+27,1%
<b>Resultados de la venta de inversiones inmobiliarias</b>	0,1	2,1	-95,2%
<b>EBITDA AJUSTADO</b>	22,1	8,4	+164,3%
<b>% Ebitda ajustado/cifra de negocios</b>	21,0%	13,4%	+56,7%
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	19,7	8,4	+134,5%
<b>% Resultado explotación/cifra negocios</b>	18,7%	13,4%	+39,6%
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	-4,2	-10,0	+57,7%
<i>Resultado financiero de las operaciones</i>	-4,2	-4,2	0,0%
<i>Impacto formalización préstamo sindicado</i>	-	-5,8	n.a.
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	15,4	-1,6	
<b>BENEFICIO DESPUES DE IMPUESTOS</b>	11,6	-1,2	
<b>BENEFICIO DESPUES DE IMPUESTOS AJUSTADO*</b>	11,6	3,2	+262,5%
<b>%Beneficio ajustado/cifra de negocios</b>	11,0%	5,1%	+115,3%
<b>BENEFICIO ATRIBUIBLE SOC. DOMINANTE</b>	11,6	-1,2	
<b>BENEFICIO ATRIBUIBLE SOCIOS EXTERNOS</b>	0,0	0,0	

\*Sin el impacto en el resultado financiero derivado de la formalización de una operación de financiación sindicada en julio de 2019.

Importes en M€



	3T2020	31.12.19	%variación
<b>PATRIMONIO NETO</b>	118,7	107,2	+10,7%
<b>INVERSIONES INMOBILIARIAS</b>	167,7	146,7	+14,3%
<b>EXISTENCIAS</b>	155,2	201,3	-22,9%
<b>DEUDA FINANCIERA NETA</b>	189,8	196,4	-7,9%

Importes en M€

## 1. Cifra de negocios.

La cifra de negocios consolidada del 3T 2020, aplicando el método de consolidación por integración proporcional, asciende a 105,4 M€, frente a 62,6 M€ 3T 2019, lo que representa un incremento del 68,3%.

La cifra de negocios de la actividad de promoción se ha situado en 81,0 M€, frente a 20,3 M€ en 3T 2019, lo que supone un incremento del 298,9%. En esta cifra se incluye tanto el importe correspondiente a las entregas de promociones propias (27,9 M€) como el importe de las entregas de promociones desarrolladas con terceros, entre las que se encuentra el edificio Sur de Rio 55, ajustado por el porcentaje de participación en las mismas (53,1 M€).

A pesar de las dificultades que la pandemia del Covid 19 ha provocado en muchos arrendatarios y, por tanto, en el negocio patrimonial, la cifra de negocios de la actividad de arrendamientos ascendió a 9,7 M€, con un ligero decremento del 0,2% respecto del mismo período del ejercicio anterior.

La cifra de negocios de las actividades de construcción y gestión se situaron en 12,4 M€ y 2,3 M€, con un decremento del 57,4% y 32,8% 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.

	3T2020			
	Insur+Filiales 100%	Negocios conjuntos	Total	Insur + Filiales 100% + Negocios conjuntos %
<b>Cifra de negocios (entregas)</b>	27,9	106,0	133,9	81,0
<b>Preventas promociones terminadas</b>	6,6	10,7	17,3	12,1
<b>Preventas promociones en construcción</b>	20,5	90,9	111,4	67,8
<b>Total Preventas al cierre</b>	27,1	101,6	128,7	79,9
<b>Ventas comerciales trimestre</b>	1,4	19,6	21,0	11,8
<b>Ventas comerciales al cierre 3T 2020</b>	11,9	53,8	65,7	39,7

Importes en M€

	3T2019			
	Insur+Filiales 100%	Negocios conjuntos	Total	Insur + Filiales 100% + Negocios conjuntos %
<b>Cifra de negocios (entregas)</b>	10,5	19,6	30,1	20,3
<b>Total Preventas al cierre</b>	52,5	191,9	244,4	148,5
<b>Ventas comerciales trimestre</b>	11,7	17,8	29,5	21,1
<b>Ventas comerciales al cierre 3T2019</b>	21,3	56,5	77,7	49,4

Importes en M€

Como se observa en los cuadros adjuntos la cifra global de entregas (cifra de negocios) se ha incrementado respecto al 3T 2019, tanto en lo que se refiere a la cifra de entregas de promociones propias (27,9 M€ 3T 2020 vs 10,5 M€ 3T 2019) como a las entregadas por sociedades con terceros ajustadas en el porcentaje de participación (53,1 M€ 3T 2020 vs 9,8 M€ 3T 2019). La cifra de negocio proporcional al tercer trimestre ha ascendido a 81,0 M€, frente a 20,3 M€ en 3T 2019, lo que supone un incremento del 298,9%.

El volumen global de preventas, ha alcanzado la cifra global de 128,7 M€ al 3T 2020 vs 244,4 M€ al 3T 2019, con una disminución del 47,3%. De esta cifra de preventas, 27,1 M€ corresponden a promociones propias y 101,6 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 79,9 M€, frente a 148,5M€ en 3T 2019, lo que supone una reducción del 46,2%, debido al importante volumen de entregas que ha tenido lugar en este ejercicio y en el 4T 2019.

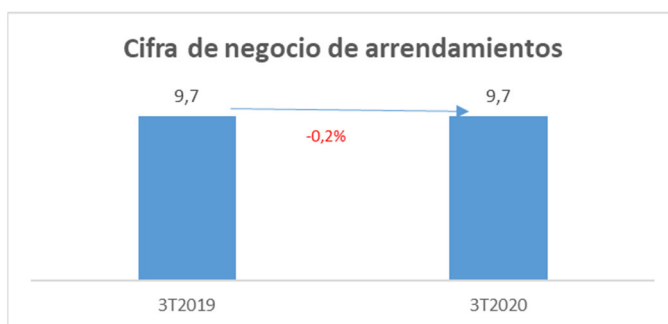
Las ventas comerciales realizadas en 2020 al cierre del 3T ascienden a 39,7 M€ (49,4 M€ al cierre 3T 2019), de las cuales 11,9 M€ corresponden a promociones propias (21,3 M€ al cierre 3T 2019) y 27,8 M€ a promociones desarrolladas a través de sociedades con terceros, ajustadas por el porcentaje de participación del Grupo en las mismas (28,1 M€ al cierre 3T 2019). Las ventas comerciales realizadas durante el 3T 2020 ascienden a 21,0 M€. De ellas, 1,4 M€ corresponden a promociones propias y 19,6 M€ a promociones desarrolladas con terceros. Las ventas comerciales durante 3T 2020, añadiendo a

las ventas comerciales de promociones propias las correspondientes a promociones desarrolladas con terceros ajustado por el porcentaje de participación, ascienden 11,8 M€ (21,1 3T 2019).

El Grupo cuenta en la actualidad con preventas de promociones terminadas y con licencia de primera ocupación prevista para antes del 31 de diciembre por importe de 57,2 M€ (98,7 M€ 3T 2019). De ellas, 25,7 M€ corresponden a promociones propias y 31,5 M€ a promociones desarrolladas con terceros. Las preventas de estas promociones ajustadas en el porcentaje de participación del Grupo en las mismas ascienden a 41,6 M€ al cierre del 3T 2020 (62,4 M€ 3T 2019).

Actualmente, el Grupo tiene 94 viviendas terminadas de las cuales 38 se encuentran vendidas pendientes de entrega a los clientes. Adicionalmente tiene en construcción 9 promociones para un total de 584 viviendas (1 promoción propia con un total de 48 viviendas y 8 promociones a través de sociedades consideradas negocios conjuntos, con un total de 536 viviendas). Asimismo, tiene en desarrollo otras 24 promociones para un total de 1.064 viviendas, de las cuales 2 son promociones propias de 104 viviendas y 22 promociones a través de sociedades consideradas negocios conjuntos, con un total de 960 viviendas. En los próximos dos trimestres se prevé el inicio de las obras de 261 viviendas, correspondientes a las primeras fases de 7 promociones.

## 1.2 Actividad patrimonial.



Los ingresos por arrendamiento se han situado a 3T 2020 en 9,7 M€, con una ligera disminución (0,2%) respecto del mismo período del ejercicio anterior. El incremento de ingresos por arrendamiento derivado de la mayor ocupación respecto al 3T 2019 no ha sido capaz de absorber: a) la pérdida de renta de 486 miles de euros del edificio situado en Av. República Argentina 23 de Sevilla, actualmente en fase de reforma y que durante el primer semestre del ejercicio anterior estuvo arrendado a la Administración Pública. El 30 de junio de 2019 tuvo lugar la desocupación por su hasta entonces inquilino de este edificio, con una superficie de 7.200 m<sup>2</sup>, comenzando inmediatamente la transformación del mismo en un hotel de 4 estrellas y 133 habitaciones, previamente arrendado a la cadena hotelera Hotusa, estando prevista la puesta a disposición del inquilino en el primer trimestre de 2021; b) la pérdida de rentas de inmuebles enajenados durante el pasado ejercicio en el marco de la política de rotación de activos, por importe de 175 miles de euros y c) los menores ingresos de 189 miles de euros por arrendamiento de plazas de aparcamiento durante el periodo de confinamiento impuesto por el decreto de estado de alarma.

Como hemos indicado en informes anteriores, Grupo Insur, que participaba 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 acciones de esta sociedad hasta alcanzar la titularidad del 90% de la misma. Como se indica en la nota de hechos posteriores, en el día de hoy, 28 de octubre, se ha ejecutado el mencionado anterior acuerdo.

Durante los tres primeros trimestres de este ejercicio se han comercializado nuevas superficies por un total de 4.643,35 m<sup>2</sup> y se han producido resoluciones de contratos con una superficie de 4.666,76 m<sup>2</sup> (desocupación neta de 24,41 m<sup>2</sup>). La tasa de ocupación al cierre del 3T 2020 es del 88,3%. De los 15.748,54 m<sup>2</sup> pendientes de comercialización, 8.350,54 m<sup>2</sup> corresponden a superficies que se encuentran en fase de reforma.

La renta anualizada de los contratos en vigor al cierre del 3T 2020, incluyendo el 90% del correspondiente al arrendamiento del edificio Norte de Río 55, asciende a 17,5 M €, frente a 17,2 M€ del 3T 2019, lo que representa un incremento del 1,7%. No obstante, la renta anualizada anterior incluye tres contratos, actualmente en vigor, que no van a ser renovados a su vencimiento en el ejercicio 2021. Estos contratos suponen 8.827,72 m<sup>2</sup> con una renta anualizada de 1,3 M€, pero que devengarán ingresos por arrendamiento en 2021 por importe de 0,5 M€.

Durante el ejercicio 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 9,1 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 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 12,4 M€, con un descenso del 57,4% respecto de la obtenida en 3T 2019.

En la actualidad se está construyendo para promociones desarrolladas a través de este tipo de sociedades un total de 536 viviendas, estando previsto para los dos siguientes trimestres el inicio de construcciones de 209 viviendas adicionales.

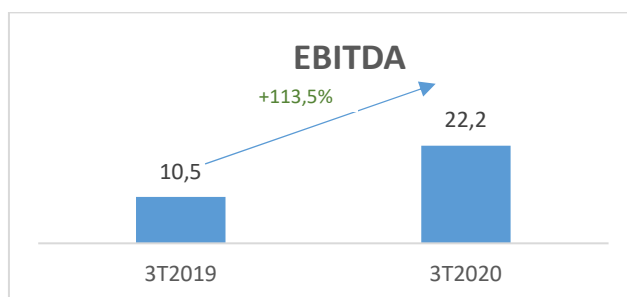


### Actividad de gestión y comercialización.

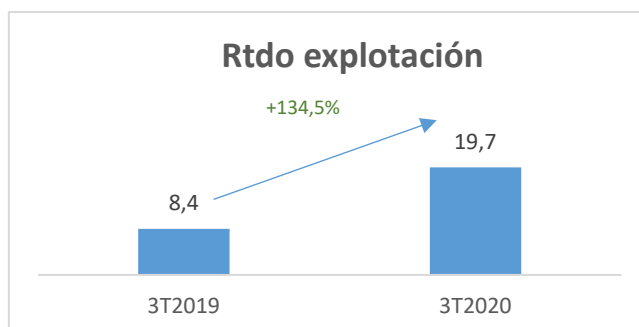
La formalización de contratos de gestión y comercialización con las JVs en las que participa supone otra fuente de ingresos para el Grupo y favorece igualmente la diversificación de la cifra de negocios, aportando ingresos adicionales, que incrementan la rentabilidad de los proyectos y los ratios de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

La cifra de negocios de la actividad de gestión se ha situado en 2,3 M€, con un decremento del 32,8% respecto del mismo período del ejercicio anterior.

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



El EBITDA a 3T 2020 asciende a 22,2 M€, frente a 10,5 M€ en el mismo período del ejercicio anterior, con un incremento, por tanto, del 113,5%. El EBITDA ajustado, que no tiene en cuenta el resultado por la venta de inversiones inmobiliarias, ha ascendido a 22,1 M€, con un incremento del 164,3%.



El resultado de explotación al cierre del 3T 2020 se ha situado en 19,7 M€, frente a 8,4 M€ en el mismo período del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 134,5%.

El Grupo ha obtenido un beneficio, después de impuestos, atribuible a la Sociedad dominante por importe de 11,6 M€, frente a -1,2 M€ al cierre del 3T 2019; sin el impacto en el resultado financiero derivado de la formalización del préstamo sindicado en el 3T 2019 (4,4 M€ después de impuestos) el incremento ha sido del 262,5%.

El ratio *EBITDA / cifra de negocios* se ha situado en el 21,1% (3T 2020) frente al 16,6% (3T 2019), el ratio *EBITDA ajustado / cifra de negocios* en el 21,0% y el ratio *resultado de explotación / cifra de negocios* en el 18,7% (3T 2020) frente al 13,4% (3T 2019). El incremento de estos 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 11,8% en 3T 2020 vs 46,6% en 3T 2019).

### 3. Estructura de financiación.

Al cierre del 3T 2020 no se han producido variaciones significativas en la estructura de financiación del Grupo respecto al cierre del ejercicio 2019.

En el mes de abril de 2020 se formalizaron préstamos bancarios por importe de 30 millones de euros para cubrir el riesgo de la financiación del Grupo a través de los pagarés MARF, en el supuesto de que los mismos no pudiesen ser renovados a su vencimiento, mitigando por tanto en su totalidad este riesgo y reduciendo el riesgo de liquidez tanto a corto como a medio plazo. No obstante, en el mes de julio Inmobiliaria del Sur, S.A. ha incorporado un nuevo Programa de Pagarés en el MARF que le permitirá seguir emitiendo en este mercado hasta el mes de julio de 2021 y hasta un importe máximo de 50 millones de euros, realizando una primera colocación de pagarés por importe de 3.100 miles de euros, a un plazo de 3 y 6 meses, y en el día hoy, 28 de octubre, una segunda emisión por importe de 4.300 miles de euros a un plazo de 3, 6, 9 y 12 meses y sin acogerlas al aval del 70% del ICO habilitado por el Gobierno, ascendiendo el saldo vivo de pagarés MARF al día de hoy a 5,6 M€.

La deuda financiera neta del Grupo se ha reducido en 6,6 M€ (un 3,4%) respecto del cierre del ejercicio anterior, situándose en 189,8 M€. La deuda financiera neta del Grupo se ha reducido en valores absolutos en 30,1 M€ respecto al mismo periodo del ejercicio anterior y en un 13,7% en términos relativos.

El Grupo dispone de una tesorería por importe de 71,9 M€ y de facilidades crediticias no dispuestas por importe de 12,1 M€, que le permiten disponer de seguridad ante la actual incertidumbre existente y de posibilidades de inversión en oportunidades que surjan.

El resultado financiero negativo se ha reducido en un 57,7%, pasando de -10,0 M€ en 3T2019 a -4,2 M€ (3T2020). Sin el impacto en el resultado financiero al 3T 2019 derivado de la formalización de una operación de financiación sindicada, el resultado financiero negativo se ha situado en cifras similares a las del mismo periodo del ejercicio anterior.

El LTV o relación entre deuda financiera neta (189,8 M€) y el GAV o valor bruto de los activos (524,2 M€) es del 36,2% (36,5% al cierre ejercicio 2019), calculando las inversiones inmobiliarias destinadas a arrendamientos o uso propio por su valor razonable, según valoración realizada a 31 de diciembre de 2019 por CBRE y los activos afectos a la actividad de promoción por su valor de mercado, según valoración efectuada a 31 de diciembre de 2019 por CBRE y las inversiones realizadas durante estos tres trimestres a precio de coste.

El GAV de las inversiones inmobiliarias destinadas a arrendamientos o uso propio asciende a 346 M € y el GAV de los activos afectos a la actividad de promoción a 178,2 M€ (considerando los activos de sociedades con terceros por el porcentaje de participación del Grupo en las mismas).

El NAV o valor bruto de los activos neto de deuda asciende a 334,4 M€.

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

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 euros por acción.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el pasado 3 de abril de 2020 ante la incertidumbre de los impactos que el Covid 19 pudiera tener sobre las operaciones del Grupo y atendiendo exclusivamente a criterios de prudencia, acordó diferir la decisión sobre la aplicación del Resultado del ejercicio 2019 a una Junta General posterior, que habría de celebrarse, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto Ley 8/2020, antes del 31 de octubre de 2020.

Con fecha 25 de septiembre de 2020 el Consejo de Administración ha convocado Junta General, complementaria a la celebrada el 3 de abril de 2020, a celebrar el 28 de octubre, en primera convocatoria o, en su caso, el 29 de octubre en segunda, para el examen y, en su caso, aprobación de la nueva propuesta del Consejo de Administración sobre aplicación del Resultado de la Sociedad correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019, propuesta que supone destinar a dividendos 5,4 M€ a razón de treinta y dos céntimos (0,32 €) por acción con derecho a percibirlo; como en fecha 15 de enero de 2020 se satisfizo un dividendo a cuenta a razón de diecisiete céntimos (0,17 €) por acción, correspondería satisfacer un dividendo complementario al dividendo a cuenta, a razón de quince céntimos (0,15 €) por acción con derecho a percibirlo, que se haría efectivo el día 16 de noviembre de 2020.

#### **C) IMPACTOS PRINCIPALES QUE LA CRISIS SANITARIA PROVOCADA POR EL COVID-19 ESTÁ PRODUCIENDO EN LAS OPERACIONES DEL GRUPO Y EN SU SITUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA**

**Efectos sobre las operaciones del Grupo:**

- Como indicábamos en la información publicada al 1S2020, el periodo de confinamiento afectó en un primer momento tanto a la comercialización de viviendas de la actividad de promoción como a la demanda de superficies de arrendamiento de la actividad patrimonial. Sin embargo, a partir del mes de junio, se ha recuperado el ritmo de comercialización en la actividad de promoción. En nuestro caso, esta recuperación se ha conseguido sin reducciones de precios de venta y sin la concesión de otras ventajas comerciales. Adicionalmente se ha constatado una buena respuesta por parte de los clientes en el proceso de entrega de las viviendas que se encontraban comprometidas. En la actividad patrimonial no se han producido, tras el inicio de la crisis del Covid, resoluciones relevantes de contratos motivadas por ella.
- Respecto a la actividad de construcción, el Grupo ha implementado medidas de seguridad extraordinarias para minimizar la posibilidad de contagio en las obras, lo que ha permitido que, exceptuando el periodo de paralización obligatoria de la construcción, todas las obras tanto de los proyectos de promoción como de transformación de activos patrimoniales hayan seguido desarrollándose, aunque con pequeños retrasos y con un ligero descenso en la productividad, cuantificado entre un 10-15%. No obstante, se han adoptado medidas especiales para que no hubiera retrasos de terminación en las promociones previstas entregar en el ejercicio 2020.
- La paralización de la actividad en las Administraciones locales durante el estado de alarma supuso retrasos en la obtención de las licencias de primera ocupación, provocando retrasos en las entregas previstas para el 1S 2020 y que al día de hoy han sido corregidos, por lo que se considera que las entregas previstas para 2020 de todas las promociones se podrán materializar al cierre del ejercicio.
- A fecha actual se han alcanzado acuerdos con la práctica totalidad de los arrendatarios que se vieron afectados en sus actividades como consecuencia del estado de alarma, siendo el aplazamiento en las rentas durante el periodo del estado de alarma para su cobro prorrateado, generalmente en los dos años siguientes, la fórmula de acuerdo más extendida para el cumplimiento de sus contratos. El efecto de esta medida y otras tomadas hasta la fecha, supondrán una disminución de los ingresos de arrendamiento sobre los presupuestados en el ejercicio de un 1,8%.

**Efectos sobre las actividades de financiación del Grupo:**

- El inicio de la crisis del Covid afectó gravemente al funcionamiento del MARF, cuyo mercado prácticamente se cerró. En el mes de abril se formalizaron préstamos bancarios por importe de 30 millones de euros para cubrir el riesgo de la financiación del Grupo a través de los pagarés MARF, en el supuesto de que los mismos no pudiesen ser renovados a su vencimiento, mitigando por tanto en su totalidad este riesgo y reduciendo el riesgo de liquidez tanto a corto como a medio plazo. No obstante, en el mes de julio Inmobiliaria del Sur, S.A. ha incorporado

un nuevo Programa de Pagarés en el MARF que le permitirá seguir emitiendo en este mercado hasta el mes de julio de 2021 y hasta un importe máximo de 50 millones de euros, realizando una primera colocación de pagarés por importe de 3.100 miles de euros, a un plazo de 3 y 6 meses, y en el día hoy, 28 de octubre, una segunda emisión por importe de 4.300 miles de euros a un plazo de 3, 6, 9 y 12 meses y sin acogerlas al aval del 70% del ICO habilitado por el Gobierno, ascendiendo el saldo vivo de pagarés emitidos a fecha actual a 5,6 M€.

#### **Efectos sobre las actividades de inversión:**

- El Grupo no ha modificado su estrategia de inversión pero si decidió, durante los primeros meses de esta crisis sanitaria, posponer en gran medida sus decisiones de nuevas inversiones tanto en la actividad de promoción como en la patrimonial, hasta que existiera más visibilidad acerca de cómo afectaría la crisis económica derivada del Covid a la demanda de viviendas en la actividad de promoción residencial y a la demanda y ocupación de oficinas en el área patrimonial. Tras estos primeros meses de incertidumbre el Grupo ha retomado su estrategia de inversión adaptada a la nueva situación del mercado.
- Respecto a las inversiones en marcha en la actividad de promoción, el Grupo continúa con la construcción de todas las promociones que tenía iniciadas con anterioridad al decreto del estado de alarma y para las que cuenta con financiación para su construcción, al estar comercializadas por encima del nivel requerido para disponer de esa financiación. El Grupo cuenta asimismo con diversos proyectos en comercialización que se espera puedan iniciarse durante los dos próximos trimestres, una vez alcanzados los niveles de venta que permitan su financiación.
- En el área patrimonial, el Grupo continúa con la ejecución de la transformación a uso hotelero de su activo en la Avda. República Argentina nº 23 de Sevilla, proyecto financiado con un tramo del préstamo sindicado formalizado en julio de 2019 y con la remodelación del edificio de oficinas de la Avda. República Argentina nº 25, como actuaciones más relevantes.

#### **Efectos sobre la valoración de los activos:**

A la formulación de este informe financiero trimestral, los Administradores del Grupo entienden que la evolución de la demanda y los precios en la actividad de promoción no ponen en evidencia la existencia de indicios de deterioros significativos sobre las existencias, si bien al cierre del ejercicio se realizarán valoraciones que permitan evaluar con más exactitud el impacto tanto de la situación actual del mercado, en precios y plazos de comercialización, como de las previsiones para los próximos ejercicios en todos y cada uno de los activos de esta línea de negocio.

Respecto a la actividad patrimonial, no se ha producido disminución de precios de los nuevos arrendamientos formalizados, aunque en 2021 sí se van a producir determinadas desocupaciones de activos a las que se ha hecho referencia en el apartado 1.2 Actividad

patrimonial de la nota A). No obstante, los Administradores entienden que no existen indicios de correcciones de valor relevantes de los activos patrimoniales que pudieran dar lugar al registro de deterioros por importes significativos. Al cierre del ejercicio se realizarán, como es habitual, valoraciones por expertos independientes al objeto de disponer del valor de mercado de los activos del Grupo, no obstante estar registrados a valor de coste y, así reevaluar estas posibles correcciones en el valor de mercado de los mismos.

#### **D) HECHOS POSTERIORES AL CIERRE.**

En el día de hoy, 28 de octubre de 2020, se ha formalizado, mediante el otorgamiento de la escritura pública correspondiente, el contrato de compraventa de acciones por Insur Promoción Integral, S.L.U., sociedad íntegramente participada por Inmobiliaria del Sur, S.A., en virtud del cual ha adquirido un 40% adicional del capital social de la sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A., contrato que supone la ejecución del contrato de promesa de compra y venta de acciones que Insur Promoción Integral, S.L.U. formalizó con fecha 4 de abril de 2019 con uno de los accionistas de IDS Madrid Manzanares, S.A. que ostentaba el 40% del capital de esta última sociedad (véase nota 12-c de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2019). La operación se ha realizado en el día de hoy tras el cumplimiento durante este tercer trimestre del ejercicio 2020 de terminados hitos necesarios para que la transacción tuviera lugar, y se haya determinado el precio de compra de las acciones, que ha supuesto un desembolso para la adquirente de 8,9 millones de euros.

La sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A. ha sido integrada en los estados financieros del Grupo desde su constitución, y hasta el día de este informe, por el método de la participación, ya que aunque Grupo Insur ostentaba el 50% del capital social, la sociedad tenía la consideración de negocio conjunto. Tras la adquisición de este 40% adicional, Grupo Insur pasa a ostentar el control sobre esta sociedad y por tanto desde esta fecha esta sociedad pasa a ser consolidada por el método de integración global.

IDS Madrid Manzanares, S.A. ha desarrollado el proyecto terciario denominado Río 55 en Madrid capital, en el que se ha promovido un complejo de oficinas compuesto por dos edificios de aproximadamente 14.000 m<sup>2</sup> de techo y 200 plazas de aparcamiento cada uno de ellos. Uno de los edificios, denominado Edificio Sur, fue vendido sobre plano y entregado en escritura pública durante 3T 2020 y el otro, denominado Edificio Norte, ha sido arrendado en su totalidad y permanece en balance de IDS Madrid Manzanares, S.A. para su explotación en arrendamiento.

Esta operación de toma de control, en adquisiciones denominadas por etapas, se encuentra regulada por la NIIF 3 sobre combinaciones de negocios. La aplicación de la NIIF 3 para esta operación de toma de control supone valorar los activos y pasivos de IDS Madrid Manzanares, S.A., en los estados financieros consolidados del Grupo a valor razonable, registrando, en su caso, la diferencia de esos valores en comparación con el coste de la combinación de negocios en la cuenta de resultados de este ejercicio 2020. La valoración a valor razonable de la inversión inmobiliaria en el balance de IDS Madrid Manzanares, S.A., constituida por el Edificio Norte de Río 55, dará lugar, a la fecha de la realización de la combinación de negocio, al registro en la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada en el último trimestre del ejercicio de un resultado positivo neto del impuesto de sociedades de aproximadamente 15,4 millones de euros.

## ANEXO I

### Justificación de la consolidación por el método de integración proporcional

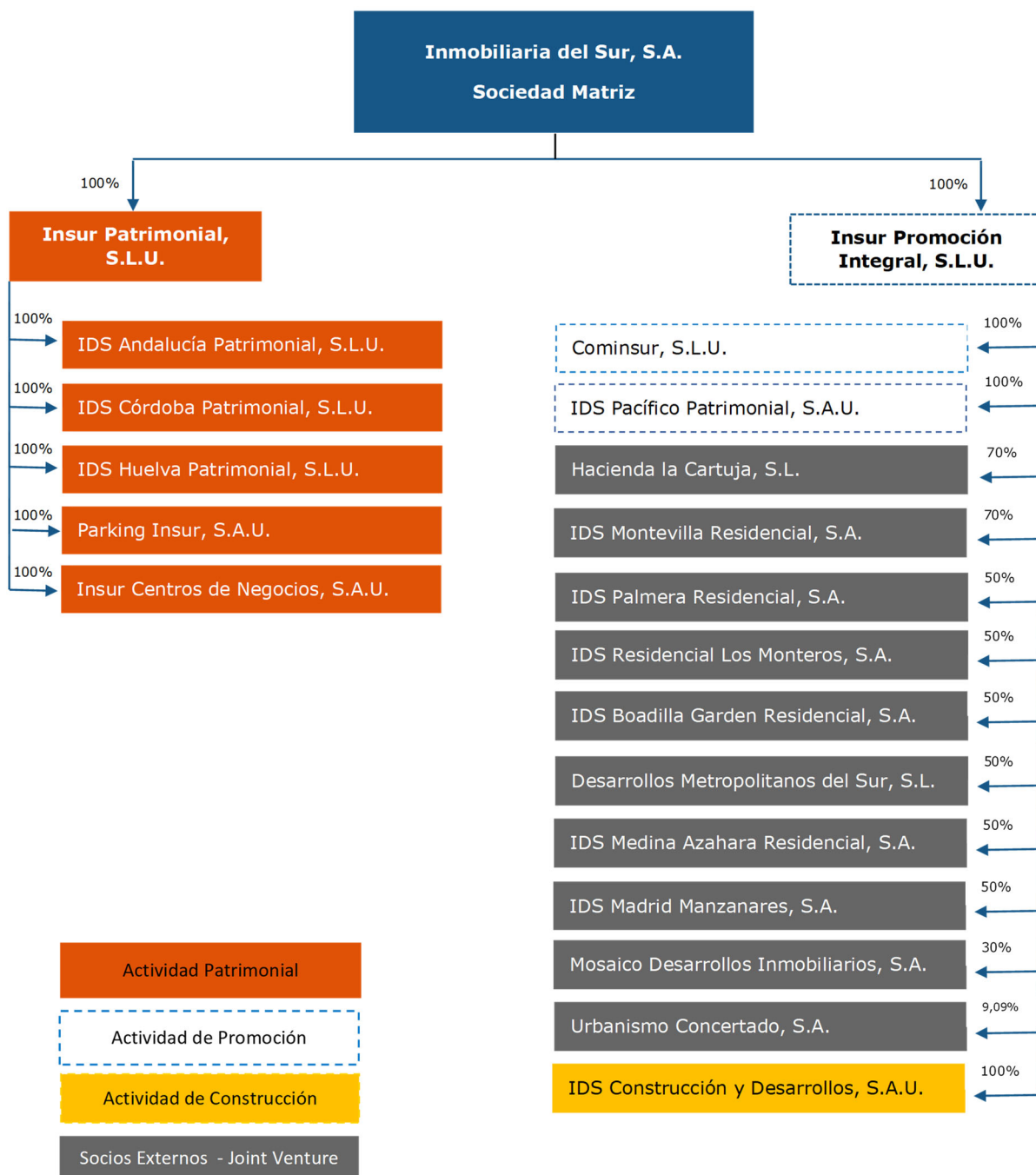
Grupo INSUR, cuya Sociedad matriz es Inmobiliaria del Sur, S.A., desarrolla dos actividades principales, la actividad de promoción y la patrimonial. Esta última actividad consiste en el arrendamiento de activos terciarios (locales, oficinas y plazas de aparcamiento) previamente desarrollados por el Grupo 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. (IPAT) 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, con base en 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 con base en 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.

	3T2020			3T2019		
	Aplicación NIIF-UE	Ajustes	Método proporcional	Aplicación NIIF-UE	Ajustes	Método proporcional
Cifra de negocio	66,3	39,1	105,4	80,6	(18,0)	62,6
Promoción	27,9	53,1	81,0	10,5	9,8	20,3
Arrendamientos	9,3	0,4	9,7	9,6	0,1	9,7
Construcción	25,1	(12,7)	12,4	56,5	(27,3)	29,2
Gestión y comercialización	4,0	(1,7)	2,3	4,0	(0,6)	3,4
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	8,7	(8,7)	(0,0)	0,6	(0,6)	(0,0)
EBITDA	18,6	3,6	22,2	10,3	0,3	10,5
Resultado de la venta de inversiones inmobiliarias	0,1	-	0,1	2,1	-	2,1
EBITDA ajustado	18,5	3,6	22,1	8,2	0,3	8,4
Beneficio de explotación	16,2	3,5	19,7	8,1	0,3	8,4
Resultado financiero	(3,7)	(0,5)	(4,2)	(9,8)	(0,2)	(10,0)
Resultado antes de impuestos	12,5	3,0	15,4	(1,7)	0,1	(1,6)
Resultado después de impuestos	11,6	-	11,6	(1,2)	-	(1,2)
Resultado después de impuestos ajustado	11,6	-	11,6	3,2	-	3,2

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.

	30.09.20			31.12.19		
	Aplicación NIIF-UE	Ajustes	Método proporcional	Aplicación NIIF-UE	Ajustes	Método proporcional
Inversiones inmobiliarias	152,0	15,7	167,7	146,6	0,1	146,7
Inversiones financieras en negocios conjuntos	44,3	(42,8)	1,4	42,8	(41,0)	1,8
Existencias	85,3	69,9	155,2	100,5	100,8	201,3
Deudores y otras cuentas a cobrar	17,3	(1,3)	16,0	29,5	(8,3)	21,2
Otros activos	49,9	(4,5)	45,4	43,1	(2,1)	41,0
Efectivo y otros medios líquidos	54,2	17,8	71,9	33,7	16,3	50,0
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>403,0</b>	<b>54,6</b>	<b>457,6</b>	<b>396,3</b>	<b>65,8</b>	<b>462,1</b>
Patrimonio neto (*)	118,7	-	118,7	107,2	-	107,2
Deudas con entidades de crédito	213,3	31,9	245,2	179,1	40,6	219,7
Otros pasivos financieros	7,6	-	7,6	26,7	-	26,7
Proveedores, acreedores y cuentas a pagar	28,9	15,5	44,4	43,5	15,0	58,5
Otros pasivos	34,5	7,2	41,7	39,7	10,2	50,0
<b>TOTAL PASIVO y PATRIMONIO NETO</b>	<b>403,0</b>	<b>54,6</b>	<b>457,6</b>	<b>396,3</b>	<b>65,8</b>	<b>462,1</b>

Las principales diferencias se corresponden con:

- 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 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.
- Deudas con entidades de crédito: la integración proporcional de los negocios conjuntos supone la incorporación de su endeudamiento en la proporción en que participa el Grupo en estas sociedades.
- Acreedores comerciales y 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)

<b>Medida Alternativa de Rendimiento (APM)</b>	<b>Forma de cálculo</b>	<b>Definición/Relevancia</b>
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 30 de septiembre de 2020.

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