



# Grupo Insur

Presentación Resultados 1T 2019

6 Mayo 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 al primer trimestre 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 del primer trimestre de 2019 del Grupo Consolidado de Inmobiliaria del Sur, S.A.), el documento contiene manifestaciones sobre intenciones, expectativas o previsiones futuras. Todas aquellas manifestaciones, a excepción de aquellas basadas en datos históricos, son manifestaciones de futuro, incluyendo, entre otras, las relativas a nuestra posición financiera, estrategia de negocio, planes de gestión y objetivos para operaciones futuras. Dichas intenciones, expectativas o previsiones están afectadas, en cuanto tales, por riesgos e incertidumbres que podrían determinar que lo que ocurra en realidad no se corresponda con ellas. Entre estos riesgos se incluyen la evolución y competencia del sector inmobiliario, las preferencias y las tendencias de gasto e inversión de los consumidores y su acceso al crédito, las condiciones económicas y de financiación, así como las legales, entre otros. Los riesgos e incertidumbres que podrían potencialmente afectar la información facilitada son difíciles de predecir. La información incluida en este documento no ha sido verificada ni revisada por los auditores de INSUR. La Compañía no asume la obligación de revisar o actualizar públicamente tales manifestaciones en caso de que se produzcan cambios o acontecimiento no previstos que pudieran afectar a las mismas. La Compañía facilita información sobre estos y otros factores que podrían afectar las manifestaciones de futuro, el negocio y los resultados financieros del Grupo INSUR, en los documentos que presenta ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores de España. Se invita a todas aquellas personas interesadas a consultar dichos documentos.

Ni INSUR, ni sus filiales, u otras compañías del grupo o sociedades participadas por INSUR asumen responsabilidad de ningún tipo, con independencia de que concurra o no negligencia o cualquier otra circunstancia, respecto de los daños o pérdidas que puedan derivarse de cualquier uso indebido de este documento o de sus contenidos.

# Resumen ejecutivo. Hitos del periodo

M€ = Millones €

**CIFRA NEGOCIO**  
24,0 M€ **+52,1%**

**RESULTADO DE EXPLOTACIÓN**  
2,6 M€ **+37,4%**

**EBITDA**  
3,2 M€ **+25,8%**

**Bº NETO**  
1,1 M€ **+441,5%**



**CIFRA NEGOCIO PROMOCIÓN**

3,3 M€ **-30,1%**



**CIFRA NEGOCIO PATRIMONIAL**

3,4M€ **+13,9%**



**CIFRA NEGOCIO CONSTRUCCIÓN**

15,8M€ **+127,4%**



**CIFRA NEGOCIO GESTIÓN**

1,5M€ **+28,4%**



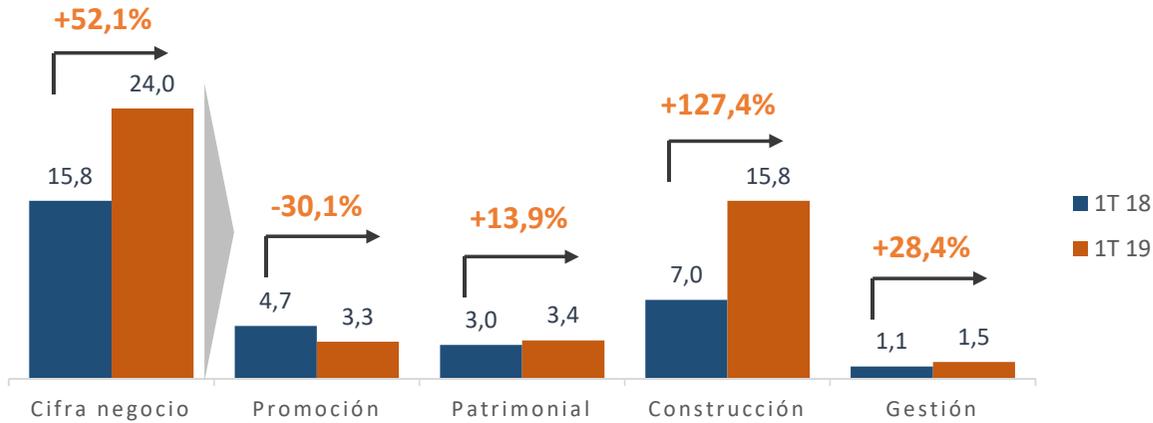
**DEUDA FINANCIERA NETA**

169,7M€ **+4,1%**

- ◇ **Incremento de la cifra de negocio (+52,1%)**
- ◇ **Volumen total de entregas crece un 192,5%** en el 1T 2019 hasta los 15,5 M€ (incluyendo entregas de JVs)
- ◇ **Concentración de entregas** prevista para 2S 2019
- ◇ Continúa el incremento de la ocupación en el área **Patrimonial** alcanzando el **83,2%**
- ◇ **Construcción y Gestión** presentan resultados excelentes
- ◇ Continúa la **diversificación geográfica**: constituida nueva JV (IDS Montevilla Residencial) para desarrollar una promoción de 68 viviendas en **Villaviciosa de Odón, Madrid**
- ◇ IDS Madrid Manzanares, S.L., ha suscrito un contrato de **arrendamiento de la totalidad del edificio Norte de Río 55** con BNP Paribas. Además, Grupo Insur ha firmado un acuerdo para adquirir un 40% adicional de las participaciones de esta sociedad hasta alcanzar la **titularidad del 90% de la misma**. La intención del Grupo es destinar dicho edificio a la actividad patrimonial

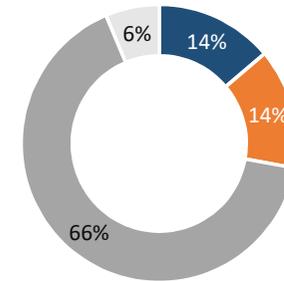
# Resultados 1T 2019. Resumen ejecutivo

M€

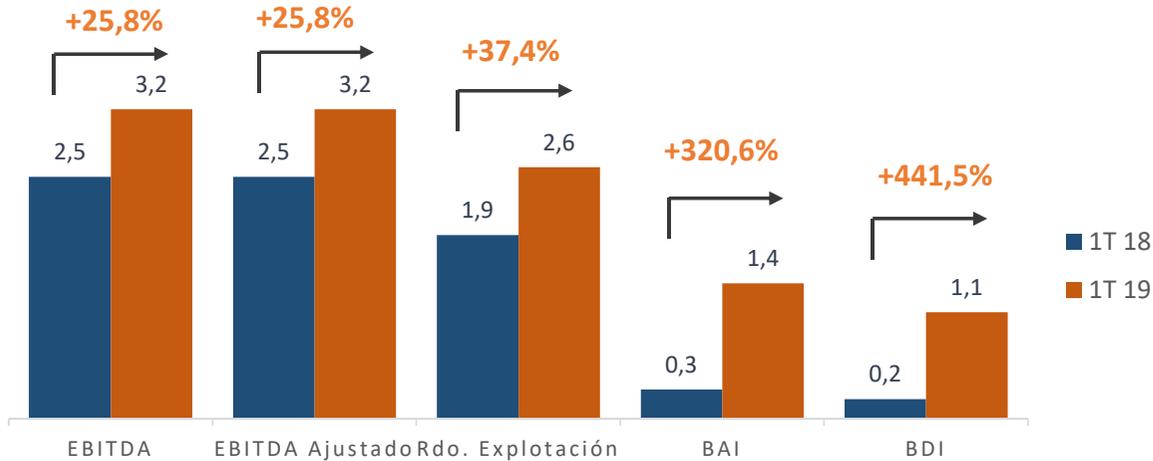


## CIFRA DE NEGOCIO POR ACTIVIDAD

■ Promoción ■ Patrimonial ■ Construcción ■ Gestión



M€



## PREVENTAS

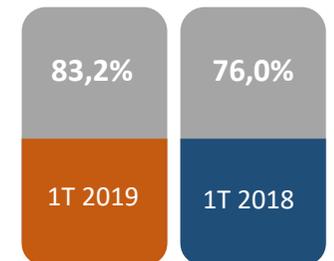
M€



-1,3%



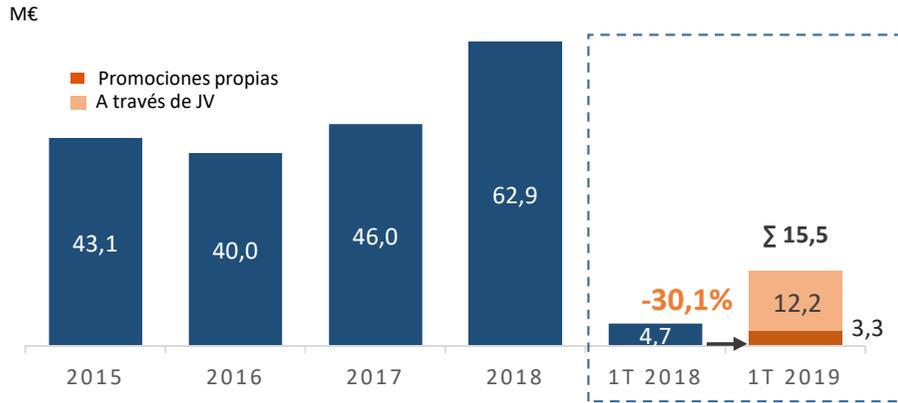
## TASA OCUPACIÓN



+7,2p.p.

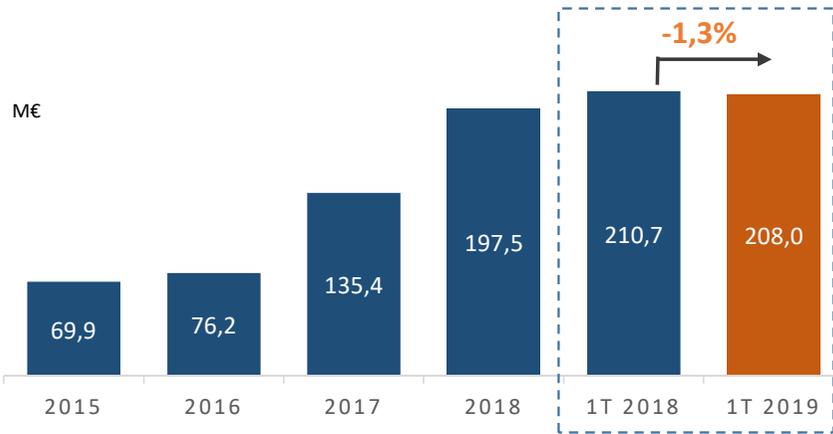
# Negocio promoción

Cifra negocio actividad promoción

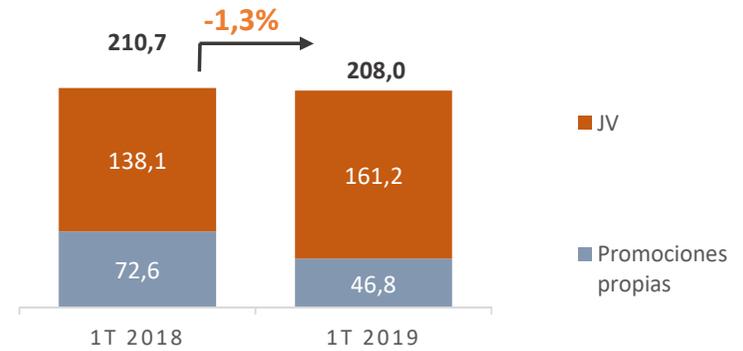


- El Grupo tiene actualmente 1.991 viviendas en desarrollo, de las cuales 798 están ya en construcción y 455 comercializadas
- En el 1T 2019 se han entregado 15,5 M€ tanto de promociones propias como a través de JVs, frente a los 5,3 M€ entregados en el 1T de 2018
- Del volumen de preventas contratadas de 208,0 M€, las correspondientes a promociones que se estima sean entregadas antes del cierre del ejercicio 2019 ascienden a 70 M€ aproximadamente

Preventas promoción inmobiliaria



Desglose preventas promoción inmobiliaria\*



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

# Negocio de promoción

## Promociones en Desarrollo

### En total 1.991 viviendas en desarrollo

- **93** viviendas terminadas, de las cuales **56** están pendiente de entrega y **37** pendiente de venta.
- **28 promociones en desarrollo** (13 en Andalucía Occidental, 8 en Málaga y Costa del Sol, 5 en Madrid, 1 en Cáceres y 1 en Granada) con un total de **1.898** viviendas.
  - **274** viviendas en **desarrollo de forma directa** por Insur con edificabilidad de 36.511 m<sup>2</sup>.
  - **1.624** viviendas en desarrollo **a través de JVs** (participadas al 50% por Insur) con una edificabilidad de 231.124 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

### 2.652 viviendas

- 95.000 m<sup>2</sup> edificables para 880 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 12 parcelas con una edificabilidad de 208.148 m<sup>2</sup> (1.772 viviendas).

Promociones  
en Desarrollo



Cartera de  
Suelos

**EN TOTAL**  
**4.643 VIVIENDAS**

## Promoción. Promociones propias

### PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN

\* En comercialización  
 Datos actualizados marzo 2019

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº viviendas	Volumen ventas (M€)	Previsión entrega	Uds. Comercializadas
Plaza del Teatro*	Málaga	7.032	57	28,6	2019	45
Conde de Zamora*	Córdoba	10.296	81	20,6	2019	41
Altos del Retiro 2ª Fase*	Málaga	4.391	35	7	2020	5
Edificio Ramón Carande*	Sevilla	7.352	48	27,2	2020	11
		<b>29.071</b>	<b>221</b>	<b>83,4</b>		<b>102 (46,2%)</b>

### PROYECTO INICIO DE CONSTRUCCIÓN EN 2019

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº de viviendas	Volumen de ventas (M€)	Previsión de entrega
Mirador del Olivar	Valdemoro (Madrid)	7.440	53	12,3	2021
		<b>7.440</b>	<b>53</b>	<b>12,3</b>	

<b>TOTAL</b>		<b>36.511</b>	<b>274</b>	<b>95,7</b>		<b>102 (46,2%)</b>
--------------	--	---------------	------------	-------------	--	--------------------

‡ Adicionalmente hay comercializadas 30 viviendas de promociones ya finalizadas, con lo que el total ascendería a 132 viviendas

# Promoción. Negocios conjuntos (JV)

## PROYECTOS JVs EN CONSTRUCCIÓN

Datos actualizados marzo 2019

\* En comercialización

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº viviendas	Volumen ventas (M€)	Previsión entrega	Uds. Comercializadas
Pineda Parque I*	Sevilla	17.767	102	36,3	2019/2020	69
Boadilla Garden*	Boadilla del Monte (Madrid)	13.868	74	36,1	2019/2020	66
Selecta Atenas*	Dos Hermanas (Sevilla)	8.560	61	14,8	2019/2020	39
Boadilla Essences I*	Boadilla del Monte (Madrid)	6.480	32	17,6	2020	15
Elements Fase I*	Marbella (Málaga)	6.656	53	18	2020	22
Selecta Conil*	Conil de la Frontera (Cádiz)	8.131	73	17	2020	49
Selecta Olimpia*	Dos Hermanas (Sevilla)	3.934	20	6,1	2019/2020	7
Selecta Hermes*	Dos Hermanas (Sevilla)	13.761	116	21,4	2020/2021	27
QuintEssence I*	Marbella (Málaga)	10.282	46	13,6	2021	3
		<b>89.439</b>	<b>577</b>	<b>180,9</b>		<b>297 (51,5%)</b>

## PROYECTOS JVs INICIO DE CONSTRUCCIÓN EN 2019

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº viviendas	Volumen ventas (M€)	Previsión entrega
Pineda Parque II	Sevilla	8.249	80	24,7	2021/2022
Elements Fase II	Marbella (Málaga)	8.118	66	21,1	2021
Selecta Ares	Dos Hermanas (Sevilla)	10.102	76	n.d.	2021
Selecta Cáceres	Cáceres	9.489	82	16,6	2021/2022
Selecta Salobreña	Granada	15.831	107	20,0	2021
		<b>51.789</b>	<b>411</b>	<b>82,4</b>	

¥ Adicionalmente hay comercializadas 26 viviendas de promociones ya finalizadas, con lo que el total ascendería a 323 viviendas

## PROYECTOS JVs EN PROCESO DE PROMOCIÓN

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº viviendas	Volumen ventas (M€)	Previsión entrega
Boadilla Essences II	Boadilla del Monte (Madrid)	3.240	16	8,9	2021
BA-3	Dos Hermanas (Sevilla)	10.499	93	16,5	2022/23
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
Selecta Avda. Jerez	Sevilla	5.508	44	n.d.	n.d.
Monte de la Villa	Villaviciosa de Odón (Madrid)	18.649	68	34,4	2021/2022
Santa Rosa	Córdoba	21.770	187	40,6	2022/2023
		<b>89.896</b>	<b>636</b>	<b>160,1</b>	

**TOTAL PROYECTOS JVs**

**231.124**

**1.624**

**423,4**

**297 (51,5%)**

# Promoción. Promociones con entrega en 2019

PROMOCIONES PROPIAS



**Promoción** Plaza del Teatro

Localización	Málaga
Vol. ventas	28,6M€
Viviendas comercializadas	43/57
Viviendas entregadas	2S 2019



**Promoción** Jardines Santa Ana III

Localización	Dos Hermanas
Vol. ventas	8,2M€
Viviendas comercializadas	32/35
Viviendas entregadas	5/35



**Promoción** Conde de Zamora

Localización	Córdoba
Vol. ventas	20,6M€
Viviendas comercializadas	41/81
Viviendas entregadas	2S 2019

PROMOCIONES A TRAVÉS DE JV



**Promoción** Pineda Parque I

Localización	Sevilla
Vol. ventas	36,3M€
Viviendas comercializadas	69/102
Viviendas entregadas	2S 2019



**Promoción** Selecta Atenas

Localización	Dos Hermanas
Vol. ventas	14,8M€
Viviendas comercializadas	39/61
Viviendas entregadas	2S 2019



**Promoción** Selecta Olimpia

Localización	Dos Hermanas
Vol. ventas	6,1M€
Viviendas comercializadas	7/20
Viviendas entregadas	2S 2019



**Promoción** Boadilla Garden

Localización	Dos Hermanas
Vol. ventas	36,1M€
Viviendas comercializadas	66/74
Viviendas entregadas	2S 2019

Datos a 31/03/19

## Río 55 Madrid Business Park



2 edificios. **28.000 m<sup>2</sup>** de oficinas.

400 plazas de **parking**, de las cuales 40 tienen punto de recarga eléctrico instalado y 80 preinstalados.

Plantas de 1.900 m<sup>2</sup> que admiten gran **versatilidad**.

Inmejorable **ubicación**, dentro de M 30, rodeado de servicios y buenas comunicaciones.

Más de 6.600 m<sup>2</sup> de **zonas verdes**, 5.000 de ellas privadas.

En proceso de obtener la certificación final **Breem Very Good**.

Obtención Certificado Provisional **Breem** correspondiente a la **fase de diseño** del proyecto.

**Financiación** del proyecto firmada en junio 2018 por más de 45 millones de € con Unicaja y Banco Sabadell.

Fecha prevista **de finalización en el 4T 2019**. Estructura terminada. Avance obras conforme planning y presupuesto.

El **Edificio Sur** fue **vendido** llave en mano en marzo de 2018 a un fondo gestionado por AEW.

IDS Madrid Manzanares, S.L., ha suscrito un contrato de **arrendamiento de la totalidad del edificio Norte de Río 55** con BNP Paribas. Además, Grupo Insur ha firmado un acuerdo para adquirir un 40% adicional de las participaciones de esta sociedad hasta alcanzar la **titularidad del 90% de la misma**.

# Patrimonial

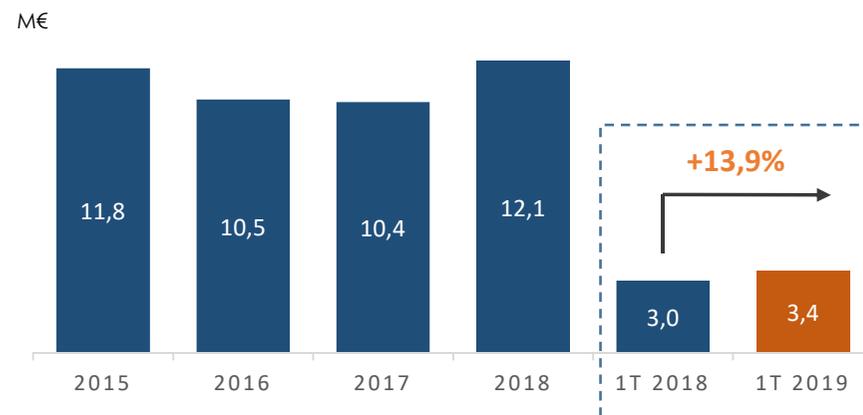


- Se han comercializado **1.557 m2** en el trimestre.
- La **tasa de ocupación se eleva al 83,2%**, siguiendo la línea marcada en el plan estratégico de alcanzar el 90% en 2020.
- La **renta anualizada** de los contratos en vigor a 31 de marzo de 2019 (incluyendo ingresos percibidos por explotación de aparcamientos y el 90% de las rentas del Edificio Norte de Río 55) asciende a **17 M€**

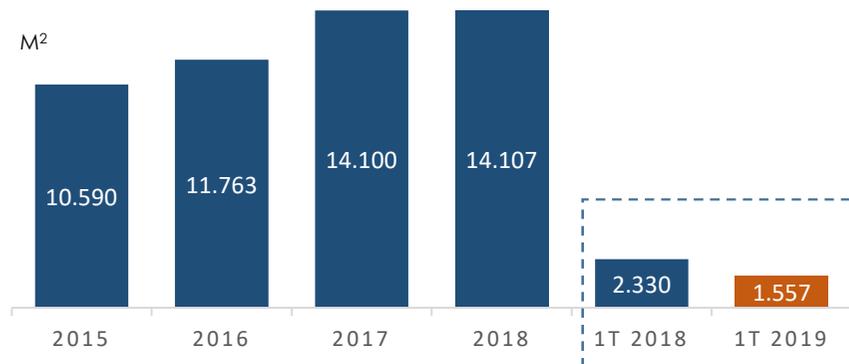
GAV del patrimonio dedicado a arrendamiento y activos para uso propio de **291,4 M€** (valoración a 31/03/19 estimada a partir de valores de CBRE al 31/12/2018 revisada con adiciones a coste).

**Cartera de 115.868 m<sup>2</sup> de oficinas y locales comerciales y más de 2.500 plazas de aparcamiento**

Cifra negocio actividad patrimonial



Comercialización



# Construcción y gestión

**15,8 M€ INGRESOS DE CONSTRUCCIÓN**  
Incremento del 127,4%

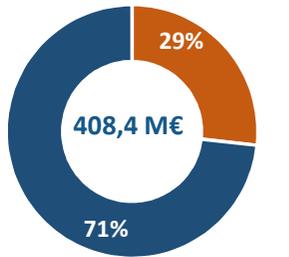
**1,5 M€ INGRESOS DE GESTIÓN**  
Incremento del 28,4%

## Principales proyectos gestionados actualmente:

<b>IDS MADRID MANZANARES, S.A.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Río 55 Madrid Business Park (28.000 m<sup>2</sup> distribuidos en 2 edificios)</li> </ul>	<b>EN CONSTRUCCIÓN . VENDIDO EDIFICIO SUR. ALQUILADO EDIFICIO NORTE</b>
<b>DESARROLLOS METROPOLITANOS DEL SUR, S.L.</b>	<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> </ul>	<b>CFO (214 VIVIENDAS):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Alminar II: 44 viviendas</li> <li>Selecta Rodas: 54 viviendas</li> <li>Selecta Arquímedes: 116 viviendas</li> </ul> <b>EN CONSTRUCCIÓN (270 VIVIENDAS):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Selecta Atenas: 61 viviendas</li> <li>Selecta Conil: 73 viviendas</li> <li>Selecta Olimpia: 20 viviendas</li> <li>Selecta Hermes: 116 viviendas</li> </ul>
<b>IDS RESIDENCIAL LOS MONTEROS, S.A.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Los Monteros (Marbella)</li> <li>285 viviendas</li> </ul>	<b>EN CONSTRUCCIÓN:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Elements I: 53 viviendas</li> <li>Quintessence I: 46 viviendas</li> </ul>
<b>IDS PALMERA RESIDENCIAL, S.A.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pineda Parque (Sevilla)</li> <li>182 viviendas</li> </ul>	<b>EN CONSTRUCCIÓN:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>1ª FASE: 102 viviendas</li> </ul>
<b>IDS BOADILLA GARDEN RESIDENCIAL, S.A.</b>	<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>	<b>EN CONSTRUCCIÓN (106 VIVIENDAS):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Boadilla Garden: 74 viviendas</li> <li>Boadilla Essences I: 32 viviendas</li> </ul>
<b>IDS MEDINA AZAHARA RESIDENCIAL, S.A.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Terrazas de Santa Rosa (Córdoba), 187 viviendas</li> </ul>	<b>EN DESARROLLO</b>
<b>IDS MONTEVILLA RESIDENCIAL, S.A.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Monte de la Villa (Villaviciosa de Odón, Madrid), 68 viviendas</li> </ul>	<b>EN DESARROLLO</b>

# GAV, NAV, LTV y endeudamiento

## GAV INSUR<sup>‡</sup>

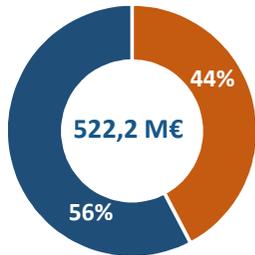


■ Promoción ■ Patrimonial

‡ A 31/03/2019 valoración estimada a partir de valores de CBRE al 31/12/2018 corregida con adiciones a coste y bajas por entregas

## GAV INSUR

Incluyendo JVs en su porcentaje de participación<sup>§</sup>



■ Promoción ■ Patrimonial

§ JVs participan al 50% salvo Mosaico Desarrollos Inmobiliarios S.A. que participa en un 30%. Las existencias de esta sociedad se valoran a VNC

Total GAV asociadas 227,6 M€ → en proporción 113,8 M€  
 Total DFN asociadas 49,9 M€ → en proporción 25,0 M€

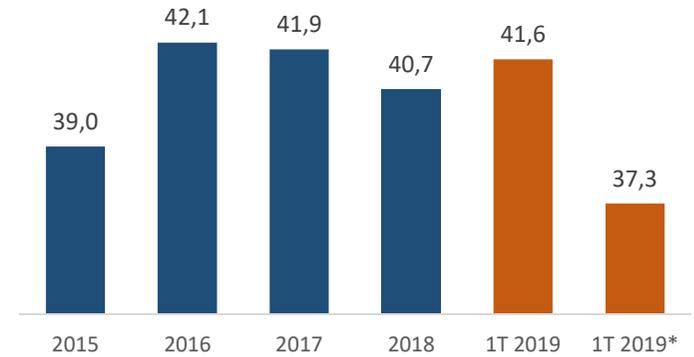
## NAV INSUR

Incluyendo JVs en su porcentaje de participación

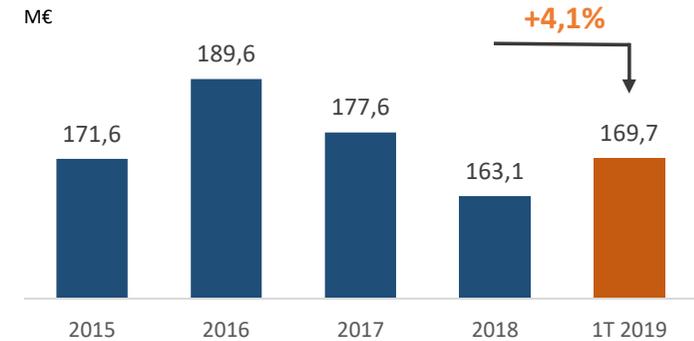


\* Adicionando al GAV 113,8 M€ de sociedades inmobiliarias que integran por el método de la participación y 25,0 M€ de Deuda Financiera Neta

## Evolución LTV %



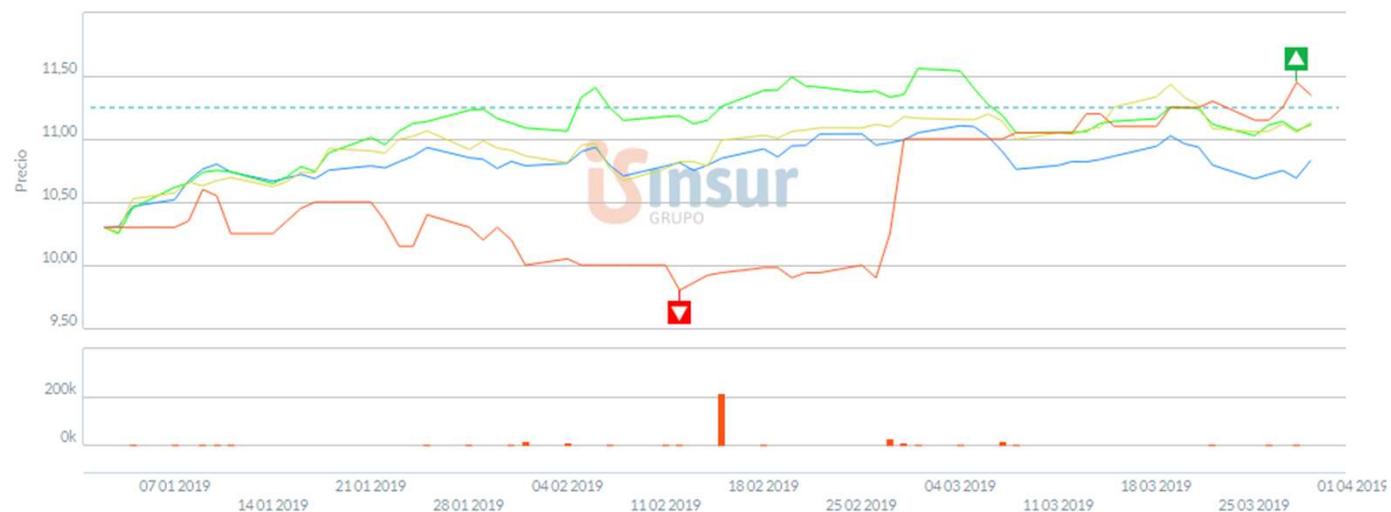
## Evolución deuda financiera neta



# Evolución en bolsa

## Evolución cotización 1T 2019

En el 1T 2019 la acción de Insur (ISUR) subió un 10,2 %, comportándose mejor que el Ibex Small Cap, que creció un 7,9%. La acción cerró a 11,35 € lo que implica una capitalización de 192,6 M€ a 31 de marzo de 2019



### ACCIONES

Grupo Insur

### ÍNDICES

- IBEX 35
- IBEX Medium Cap
- IBEX Small Cap

Capitalización Marzo 19	NAV Marzo 19	Descuento vs NAV
196,2 M€	327,5 M€	40%

## Entorno económico sector inmobiliario

**Escasez** nuevas promociones

Nivel de ventas **vivienda nueva** todavía muy **por debajo del de segunda mano**

**Rigor** en la concesión de **hipotecas** por parte de los bancos

Nivel **crédito hipotecario** decreciendo

**Contención tasa de esfuerzo** para la compra de vivienda

**Recuperación** también en localidades pequeñas y medianas y segunda residencia

**Crecimiento concentrado** grandes urbes y litoral. Cambio demográfico

**Crecimiento sostenible, pero con nuevos retos a corto plazo**

**Inflación suelo**

**Inflación costes construcción**

**Nuevos competidores, concentración de la industria**



