



**PRESENTACIÓN RESULTADOS 2017**  
**27 Febrero 2018**



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 2017.

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 las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio 2017 del Grupo Consolidado de Inmobiliaria del Sur, S.A. auditadas por Deloitte, S.L.), 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.

I. RESUMEN EJECUTIVO

II. ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN

III. ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN – PATRIMONIAL RIO 55 MADRID BUSINESS PARK

IV. ACTIVIDAD PATRIMONIAL

V. ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE PROYECTOS

VI. ENDEUDAMIENTO, GAV, NAV Y LTV

VII. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

VIII. ENTORNO ECONÓMICO



**ACELERACIÓN  
ACTIVIDAD PROMOCIÓN**

**Incremento  
preventas + 77,6%**



**ACTIVIDAD  
PATRIMONIAL  
DISMINUCIÓN TASA  
DESOCUPACIÓN**

**24% vs 33% (Dic 16)**

**84,6M€  
CIFRA NEGOCIO**

**+47,5%**



**12,1M€  
EBITDA AJUSTADO**

**+0,1%**

**11,0M€  
RESULTADO DE  
EXPLOTACIÓN**

**+0,2%**

**4,2M€  
Bº NETO**

**+6,7%**



**25,6M€  
CIFRA NEGOCIO  
CONSTRUCCIÓN**

**+371,8%**



**2,5 M€  
CIFRA NEGOCIO GESTIÓN**

**+71,8%**



**177,6M€  
DEUDA FINANCIERA NETA**

**-6,3%**

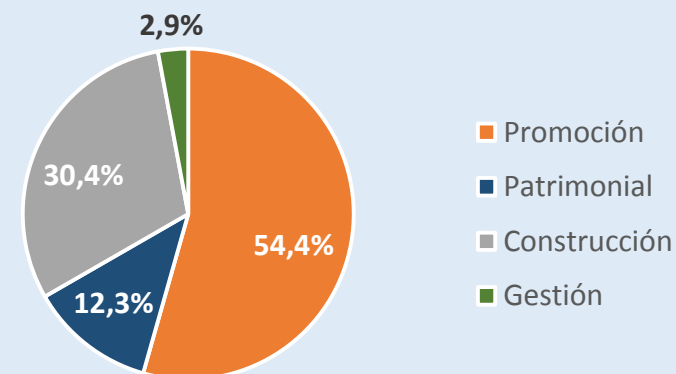
- Clara **recuperación** segmento **Promoción** reflejado en el notable aumento de preventas
- **Reducción de la tasa de desocupación** en el segmento Patrimonial, aunque los efectos no son visibles todavía en resultados por el decalaje de las rentas
- Beneficio neto afectado **por la fuerte inversión en crecimiento**
- **Construcción y Gestión** presentan **resultados excelentes acompañando a promoción**
- **Continúa la reducción de la deuda financiera neta**

M€	2017	2016	Variación
<b>CIFRA DE NEGOCIO</b>	84,6	57,3	+47,5%
<i>Promoción</i>	46,0	40,0	+15,2%
<i>Patrimonial</i>	10,4	10,5	-0,7%
<i>Construcción</i>	25,6	5,4	+371,8%
<i>Gestión</i>	2,5	1,4	+71,8%
<b>EBITDA</b>	13,6	14,5	-5,9%
<b>EBITDA AJUSTADO</b>	12,1	12,0	+0,1%
<b>RDO. EXPLOTACIÓN</b>	11,0	11,0	+0,2%
<b>BAI</b>	5,7	5,2	+9,7%
<b>BDI</b>	4,2	3,9	+6,7%
<b>PREVENTAS (Promoción)</b>	135,4	76,2	+77,6%
<b>TASA DE OCUPACIÓN (Arrendamiento)</b>	76%	67%	

- Beneficio Neto afectado por la fuerte inversión en crecimiento de la actividad promotora- gastos de personal (+21,3%) y otros gastos de explotación (+29,2%) – y por la mayor contribución de construcción, actividad con menor margen
- Excelente evolución cifra preventas comerciales
- Recuperación tasa ocupación

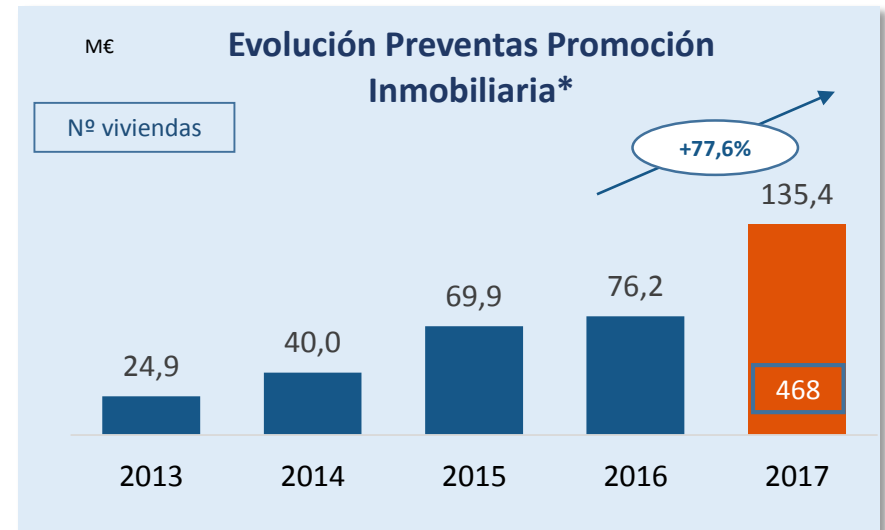
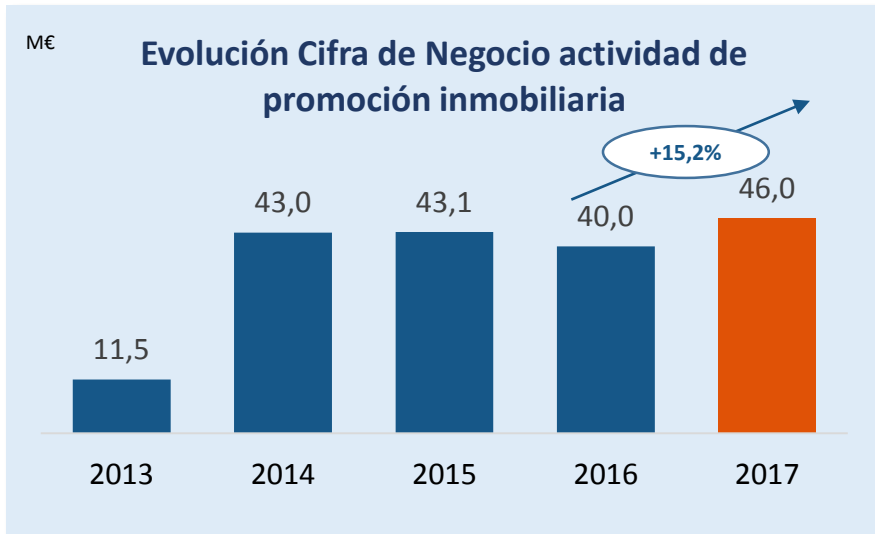


Distribución cifra de negocio por actividades

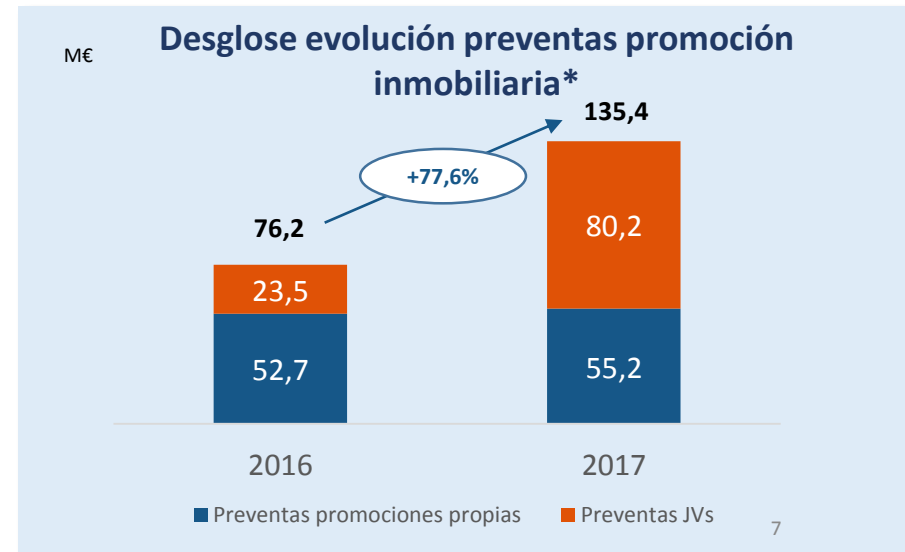


- ✓ Buen avance en el cumplimiento del plan estratégico:
  - ✓ Fuerte **impulso promoción residencial**: 1.963 viviendas en desarrollo de las cuales 797 están ya en construcción
  - ✓ **Diversificación patrimonial**: Río 55 Madrid Business Park
  - ✓ **Diversificación fuentes financiación**: Emisión programa pagarés MARF con saldo vivo máximo de 20 M€
  - ✓ Recuperación **tasa ocupación**: 76% a diciembre 2017
- ✓ **Reorganización societaria** de la actividad de promoción, traspasando a Insur Promoción Integral S.L.U los activos y sociedades que desarrollan esta actividad
- ✓ En el 2017, con el objetivo de dar mayor liquidez al valor, se **vendieron acciones procedentes de autocartera** correspondientes al 5,89% del capital social. A cierre de año la compañía posee acciones representativas del 0,78% del capital social





- La **actividad de promoción** sigue avanzando a un ritmo acelerado
- Las **preventas totales** acumuladas al cierre de 2017 ascienden a 135,4 M€, con un incremento del 77,6% respecto al 2016
- En **2017 se entregaron 203 viviendas** frente a las 147 entregadas en 2016
- El Grupo actualmente tiene **1.963 viviendas en desarrollo, de las cuales 797 están ya en construcción y 468 comercializadas**



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

A

### Promociones en Desarrollo

**En total 1.963 viviendas en desarrollo**

- 132 viviendas terminadas, de las cuales 101 están pendiente de venta y 31 pendiente de entrega.
- 28 promociones en desarrollo (15 en Andalucía Occidental, 9 en Málaga y Costa del Sol y 4 en Madrid) con un total de 1.670 viviendas.
  - 381 viviendas en desarrollo de forma directa por Insur con edificabilidad de 47.540 m<sup>2</sup>.
  - 1.289 viviendas en desarrollo a través de JVs (participadas al 50% por Insur) con una edificabilidad de 188.770 m<sup>2</sup>.
- 161 viviendas (promoción delegada) para Altamira Real Estate que empezarán a ser entregadas en los próximos meses
- Desarrollo Parque Empresarial en Madrid Río de 28.159 m<sup>2</sup> s/r (2 edificios de oficinas de 14.000 m<sup>2</sup> cada uno aproximadamente).

B

### Cartera de Suelos

**2.652 viviendas**

- Suelos adquiridos en el periodo 2014-2017:
  - 95.000 m<sup>2</sup> edificables para 880 viviendas.
  - 30.000 m<sup>2</sup> edificables de uso hotelero.
  - 26.000 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 4.615 VIVIENDAS**



# Actividad de Promoción

## Promociones Propias

Datos actualizados a Enero 2018

### PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº de viviendas	Volumen de ventas (M€)	Previsión de entrega	Uds. Comercializadas
Jardines de Arco Norte 3*	Dos Hermanas (Sevilla)	3.140	27	5,1	2018	20
Edificio Galileo*	Mairena del Aljarafe (Sevilla)	5.390	42	8,1	2018	29
La Reserva - El Rompido*	Cartaya (Huelva)	6.582	66	14,8	2018	41
Moscatelares*	San Sebastián de los Reyes (Madrid)	5.847	38	15,9	2018/19	36
Plaza del Teatro*	Málaga	7.032	57	28,6	2019	29
Jardines de Santa Ana III*	Dos Hermanas (Sevilla)	4.862	35	8,2	2019	7
Conde de Zamora*	Córdoba	10.296	81	20,6	2019	18
		<b>43.149</b>	<b>346</b>	<b>101,3</b>		<b>180 (48,92%)</b>

### PROYECTOS EN PROCESO DE PROMOCIÓN

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº de viviendas	Volumen de ventas (M€)	Previsión de entrega
Altos del Retiro 2ª fase	Málaga	4.391	35	7	2019
		<b>4.391</b>	<b>35</b>	<b>7</b>	

<b>TOTAL</b>		<b>47.540</b>	<b>381</b>	<b>108,3</b>		<b>180 (48,92%)</b>
--------------	--	---------------	------------	--------------	--	---------------------

\* En comercialización

∄ Adicionalmente hay comercializadas 31 viviendas de promociones ya finalizadas, con lo que el total ascendería a 211 viviendas

\* En comercialización Datos actualizados a Enero 2018

### PROYECTOS JVs EN CONSTRUCCIÓN

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº de viviendas	Volumen de ventas (M€)	Previsión de entrega	Uds. Comercializadas
Selecta Rodas *	Dos Hermanas (Sevilla)	7.560	54	12,3	2018	51
Almar II*	Marbella (Málaga)	8.074	44	21,5	2018	23
Pineda Parque 1ª fase*	Sevilla	17.767	102	36,3	2018/19	38
Selecta Arquímedes*	Dos Hermanas (Sevilla)	13.201	116	20,8	2018/19	54
Boadilla Garden*	Boadilla del Monte (Madrid)	13.868	74	36,1	2019-2020	50
Selecta Atenas*	Dos Hermanas (Sevilla)	8.560	61	14,8	2019	16
		<b>69.030</b>	<b>451</b>	<b>142</b>		<b>232</b>

### PROYECTOS JVs INICIO DE CONSTRUCCIÓN EN 2018

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº de viviendas	Volumen de ventas (M€)	Previsión de entrega	Uds. Comercializadas
Elements Fase I*	Marbella (Málaga)	6.656	53	18,0	2019/20	14
Selecta Conil*	Conil de la Frontera (Cádiz)	8.131	73	17,0	2019/20	30
Selecta Olimpia	Dos Hermanas (Sevilla)	3.934	20	6,1	2020	
Selecta Hermes	Dos Hermanas (Sevilla)	13.761	116	21,4	2021/22	
Boadilla Essences I	Boadilla del Monte (Madrid)	6.480	32	17,6	2019/20	
Boadilla Essences II	Boadilla del Monte (Madrid)	3.240	16	8,8	2019/20	
Elements Fase II	Marbella (Málaga)	8.118	66	21,1	2019/20	
QuintEssence I	Marbella (Málaga)	10.282	45	13,6	2019/20	
		<b>60.602</b>	<b>421</b>	<b>124</b>		<b>44</b>

### PROYECTOS JVs EN PROCESO DE PROMOCIÓN

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº de viviendas	Volumen de ventas (M€)	Previsión de entrega
Pineda Parque 2ª fase	Sevilla	8.249	68	24,7	2020
BA-3	Dos Hermanas (Sevilla)	10.499	93	16,5	2020/21
BA-2	Dos Hermanas (Sevilla)	12.032	108	19,7	2022/23
Elements Fase III	Marbella (Málaga)	4.324	34	9,4	2020
QuintEssence II	Marbella (Málaga)	11.791	53	14,7	2020/21
QuintEssence III	Marbella (Málaga)	12.243	61	15,7	2021
		<b>59.138</b>	<b>417</b>	<b>101</b>	

TOTAL PROYECTOS JVs

188.770

1.289

366,1

276 (47,89%)

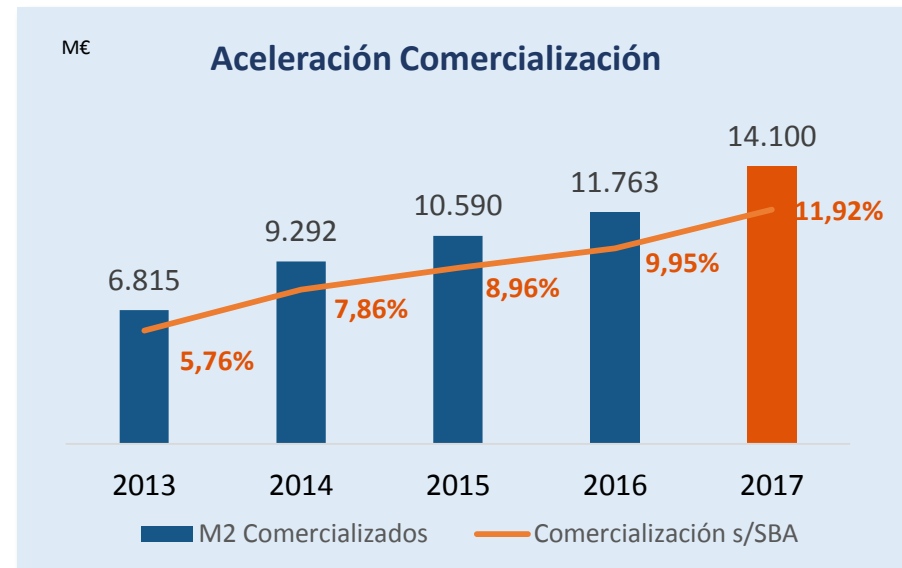
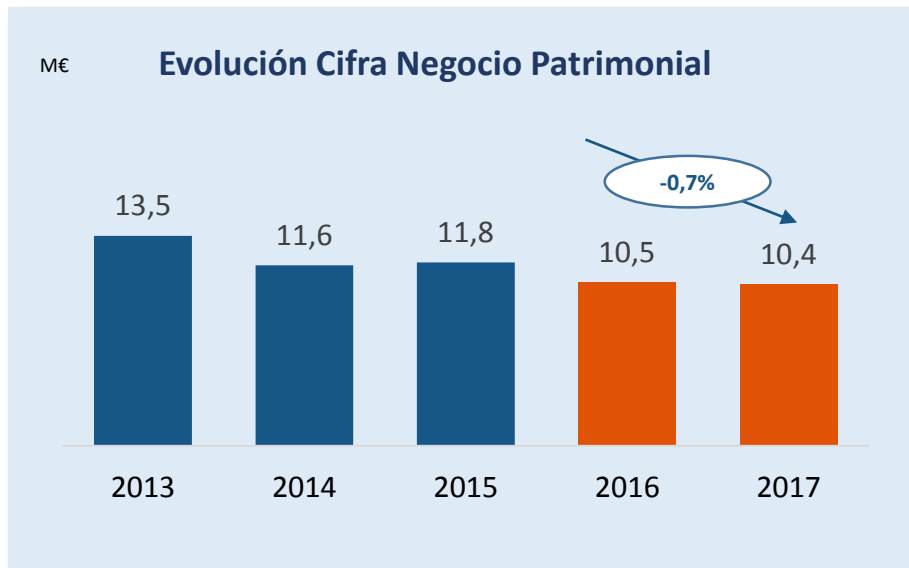
# Actividad de Promoción-Patrimonial

## Río 55 Madrid Business Park

**RIO 55** es un proyecto, promovido por IDS Madrid Manzanares, S.A., sociedad constituida en 2016 al 50% entre Grupo Insur y dos inversores privados, junto al “Campus Google” y a la actuación urbanística Mahou Calderón, con acceso directo a la M-30, en Madrid Capital, donde se construirá un Parque Empresarial de **28.159 m<sup>2</sup>** de edificabilidad total y **430 plazas de aparcamiento**.

El Parque Empresarial, donde se tiene previsto invertir 69 M€, estará dividido en dos edificios de aproximadamente 14.000 m<sup>2</sup> cada uno de ellos y que adicionalmente contarán con parking subterráneo.

Los trabajos de construcción bajo rasante se iniciaron en el primer trimestre y la **fecha prevista de finalización es 4T 2019**.



GAV del patrimonio dedicado a arrendamiento y activos para uso propio de 297,2M€ (Valoración CBRE a 31/12/17). El Grupo mantiene unas plusvalías latentes de 161,3M€ en estos activos

**Cartera de 118.240 m<sup>2</sup> de oficinas y locales comerciales y más de 2.500 plazas de aparcamiento**

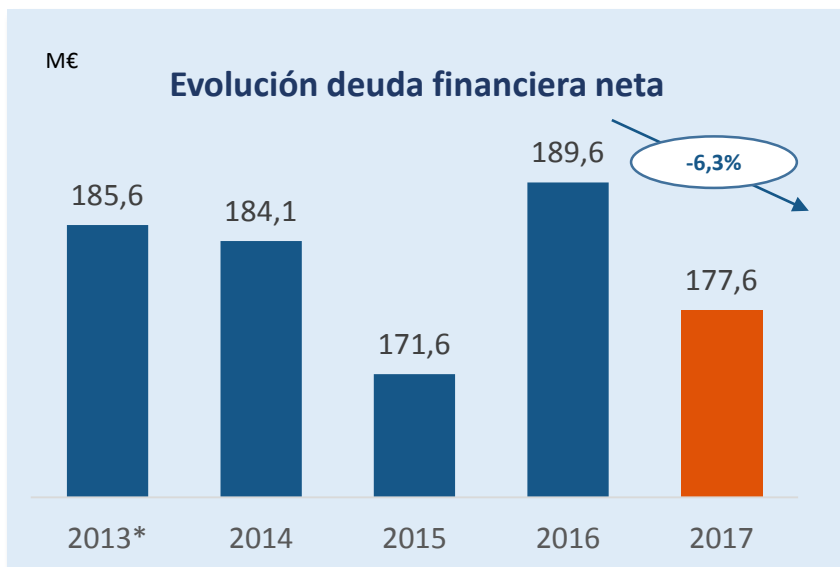
- Los esfuerzos realizados en la actividad patrimonial están dando sus frutos. Se ha pasado de una tasa de **ocupación del 67%** en diciembre de 2016 al **76%** en 2017
- La **aceleración en la comercialización** es notable: 14.100 m<sup>2</sup> comercializados en este ejercicio
- A pesar de los avances, la **cifra de negocio sigue siendo inferior** comparativamente al año anterior por el efecto de la desocupación de la Junta de Andalucía en mayo de 2016 de 12.080 m<sup>2</sup> y el decalaje en el devengo de las rentas hasta la adecuación de los nuevos espacios alquilados

**25,6 M€ INGRESOS DE CONSTRUCCIÓN**  
Incremento del 371,8%

**2,5 M€ INGRESOS DE GESTIÓN**  
Incremento del 71,8%

### Principales proyectos gestionados actualmente:

<b>IDS MADRID MANZANARES, S.A.</b> Socio: Inversores privados (50%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Río 55 Madrid Business Park (28.159 m<sup>2</sup> distribuidos en 2 edificios)</li> </ul>	<b>EN CONSTRUCCIÓN</b>
<b>DESARROLLOS METROPOLITANOS DEL SUR, S.L.</b> Socio: ANIDA (Grupo BBVA): 50%	<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> </ul>	<b>EN CONSTRUCCIÓN (272 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> <li>Selecta Atenas: 58 viviendas</li> </ul> <b>EN COMERCIALIZACIÓN (73 VIVIENDAS):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Selecta Conil: 73 viviendas</li> </ul>
<b>IDS RESIDENCIAL LOS MONTEROS, S.A.</b> Socios: Inversores privados (50%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Los Monteros (Marbella)</li> <li>312 viviendas</li> </ul>	<b>EN COMERCIALIZACIÓN:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Elements I: 53 viviendas</li> </ul> <b>INICIO DE OBRAS EN 2018</b>
<b>IDS PALMERA RESIDENCIAL, S.A.</b> Socios: Inversores privados (50%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pineda Parque (Sevilla)</li> <li>170 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> Socios: Inversores privados (50%)	<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:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Boadilla Garden: 74 viviendas</li> </ul> <b>EN PROYECTO</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Boadilla Essences I: 32 viviendas</li> <li>Boadilla Essences II: 16 viviendas</li> </ul>
<b>Promoción delegada de Altamira Real Estate</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Residencial Santa Bárbara (Sevilla)</li> <li>161 viviendas</li> </ul>	<b>PENDIENTE DE ENTREGA</b>

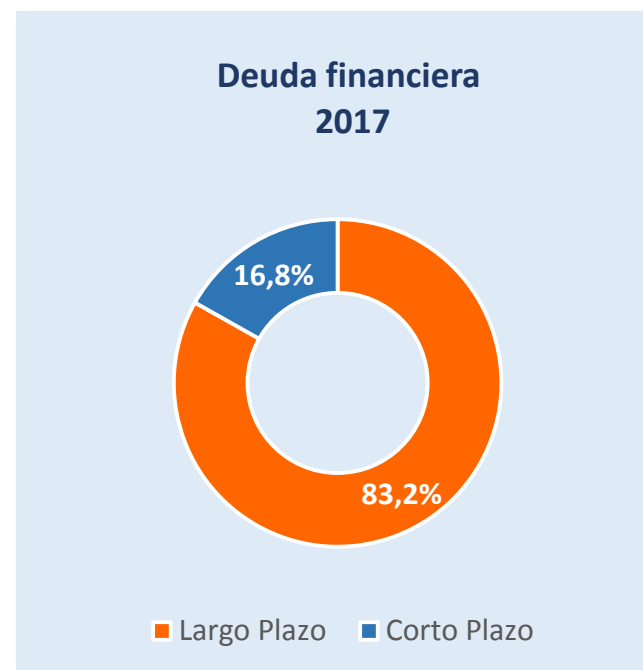


\* Sociedades Hacienda la Cartuja e Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur (actual Insur Promoción Integral) reclasificada su deuda financiera neta por el método de integración proporcional a efectos de comparación homogénea con los ejercicios 2014, 2015 y 2016.

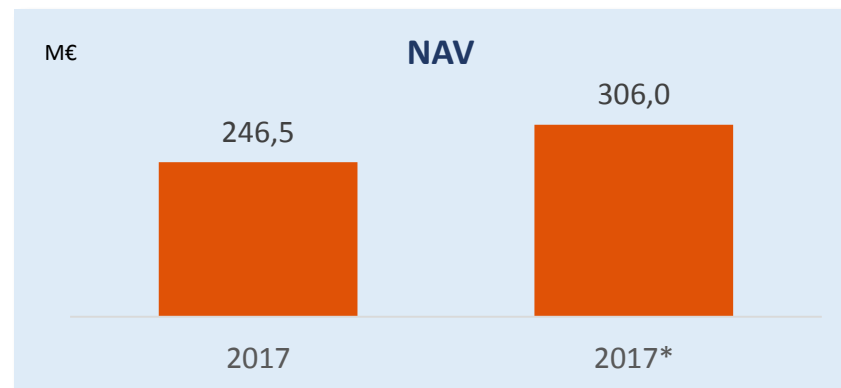
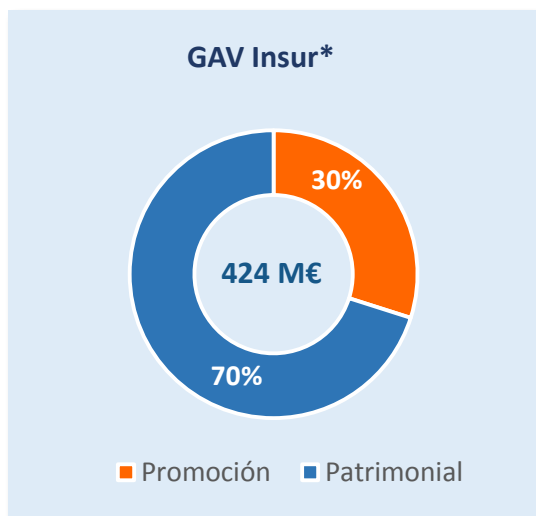
En ejecución del objetivo de diversificar las fuentes de financiación, el Grupo registró en julio de 2017 un programa de **pagarés en el MARF** (Mercado Alternativo de Renta Fija), de un saldo vivo máximo de 20 M€. Las emisiones del programa realizadas durante el ejercicio se han colocado a plazos de 3 y 6 meses y con tipos de interés del 1,25% y 1,5% respectivamente.

## Distribución Deuda Financiera

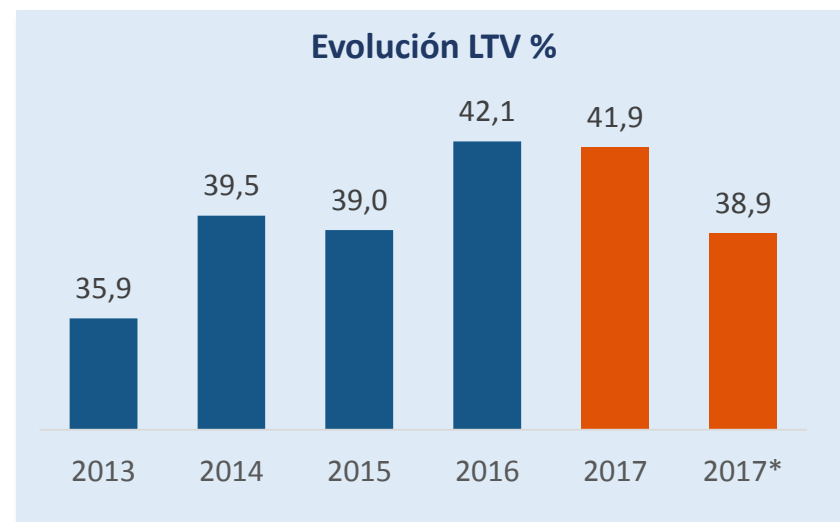
	2017	2016	Var %
Deuda Financiera a L/P	167,0 M€	183,5 M€	-9,0%
Deuda Financiera a C/P	33,8 M€	20,9 M€	+61,7%
<b>Total Deuda Financiera</b>	<b>200,7 M€</b>	<b>204,4 M€</b>	<b>-1,8%</b>



\* A diciembre 2017 valoración CBRE según normas RICS



\* Ajustado por las asociadas en proporción. Adicionando 77,1 M€ de GAV de asociadas en proporción y 17,6M€ de DFN de asociadas en proporción



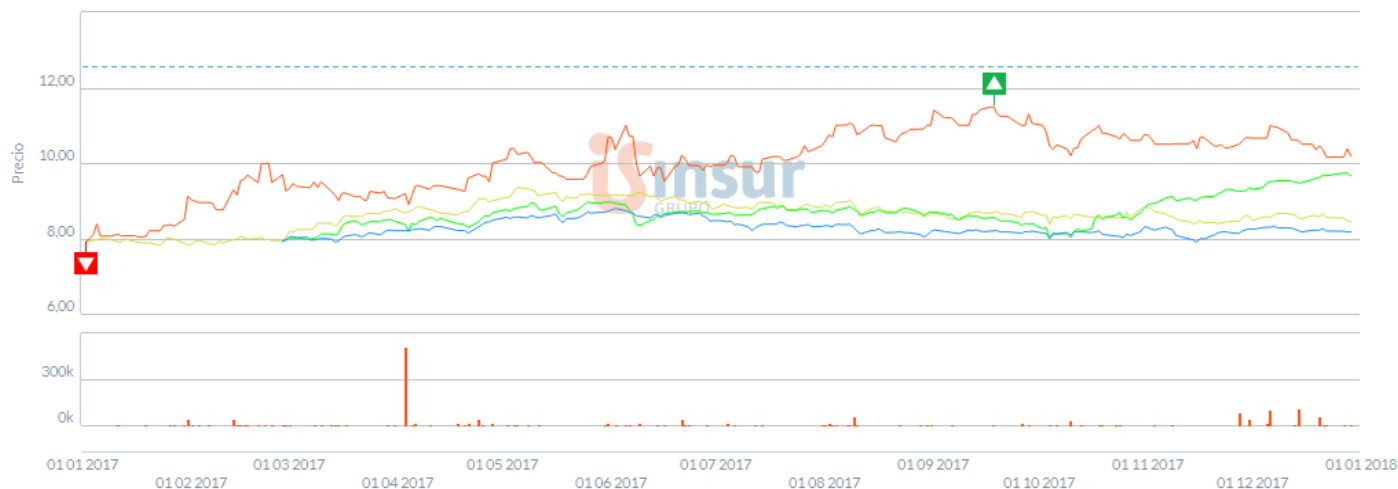
\* Adicionando al GAV 77,1 M€ de sociedades inmobiliarias que integran por el método de la participación y su DNF asociada en 17.6 M€.

Total GAV asociadas 154,2 M€ → en proporción 77,1 M€ (50%)  
 Total DFN asociadas 35,1 M€ → en proporción 17,6 M€ (50%)

## Evolución cotización 01/01/17 al 31/12/17

**En el 2017 la acción de Insur se revalorizó un 29% , cerrando a 10,19€/acción lo que implica una capitalización de 172.943.121€ a 31 de diciembre**

PRECIO DE ACCIÓN Y GRÁFICO DE VOLUMEN DE GRUPO INSUR (MADRID) FROM 01 01 2017 A 31 12 2017



### ACCIONES

■ Grupo Insur

### ÍNDICES

■ IBEX 35  
 ■ IBEX Medium Cap  
 ■ IBEX Small Cap

Dic 17	Capitalización	NAV	Descuento vs NAV	NAV ajustado*	Descuento vs NAV ajustado
	172,9 M€	246,5 M€	29,8%	306,0 M€	43,5%

\* Ajustado por las asociadas en proporción. Adicionando 77,1 M€ de GAV de asociadas en proporción y 17,6 M€ de DFN de asociadas en proporción



## Las estadísticas del último año confirman que la recuperación del ciclo inmobiliario es una realidad en España



Los **precios de las viviendas** siguen creciendo, BBVA Research estima que el 2017 cierre con un incremento del 2,5%



Los **volúmenes hipotecarios** han crecido un 14,7% en los diez primeros meses de 2017 frente al mismo periodo del 2016



Las **compraventas** de viviendas crecieron un 14,6% en 2017



Se está produciendo una reactivación de la **actividad promotora**, BBVA Research estima que 2017 cierre con un crecimiento anual del 24% en **visados de obra nueva**



La **confianza de los consumidores** se sitúa cerca del su máximo en 15 años



El **número de hogares** crece más rápido que la población

PREPARADOS PARA CRECER CON RENTABILIDAD

**i**nsur  
GRUPO

