



**PRESENTACIÓN RESULTADOS 1S 2018**  
**27 Julio 2018**

**i**nsur  
GRUPO

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 1S 2018.

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 la declaración intermedia correspondiente al primer semestre de 2018 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.

I. RESUMEN EJECUTIVO

II. ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN

III. 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 + 125,9%**

 **ACTIVIDAD PATRIMONIAL ACELERACIÓN CIFRA NEGOCIO** **+17,6%**

47,6 M€ **CIFRA NEGOCIO** **+14,0%**

 6,4 M€ **EBITDA AJUSTADO** **-20,7%**

7,0 M€ **RESULTADO DE EXPLOTACIÓN** **-13,4%**

3,1 M€ **Bº NETO** **-19,4%**

 18,0 M€ **CIFRA NEGOCIO CONSTRUCCIÓN** **+71,6%**

 2,0 M€ **CIFRA NEGOCIO GESTIÓN** **+80,8%**

 182,0 M€ **DEUDA FINANCIERA NETA** **+2,5% vs Dic 17**



- Continúa la **recuperación** del segmento **Promoción** reflejándose en el notable aumento de preventas. El descenso en la cifra de negocio de Promoción se debe a la **concentración de las entregas en el último semestre del año**
- Comienzan a ser **visible** en ingresos los esfuerzos realizados en el área **Patrimonial**.
- **Construcción** y Gestión presentan **resultados excelentes acompañando a promoción**
- Nueva **emisión de pagarés** en julio 2018, con saldo vivo de 35 M€
- Inclusión en el **índice Ibex Small Cap**

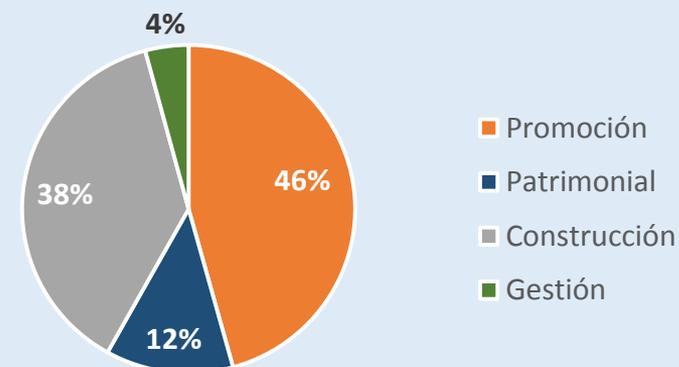
M€	1S 2018	1S 2017	Variación
<b>CIFRA DE NEGOCIO</b>	47,6	41,8	+14,0%
<i>Promoción</i>	21,8	25,2	-13,6%
<i>Patrimonial</i>	5,9	5,0	+17,6%
<i>Construcción</i>	18,0	10,5	+71,6%
<i>Gestión</i>	2,0	1,1	+80,8%
<b>EBITDA</b>	8,4	9,4	-10,7%
<b>EBITDA AJUSTADO</b>	6,4	8,1	-20,7%
<b>RDO. EXPLOTACIÓN</b>	7,0	8,1	-13,4%
<b>BAI</b>	4,1	5,2	-21,5%
<b>BDI</b>	3,1	3,8	-19,4%

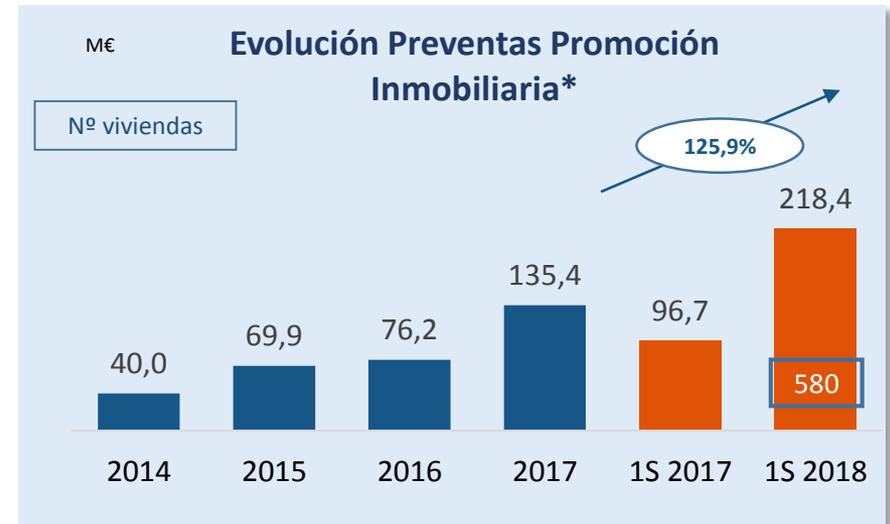
<b>PREVENTAS (Promoción)</b>	218,4	96,7	+125,9%
<b>TASA DE OCUPACIÓN (Arrendamiento)</b>	77,5%	74%	

- La cifra de negocio total tenderá a incrementarse en la segunda mitad el año como consecuencia de la concentración de entregas previstas para los últimos meses del año (38,9 M€)
- El resto de áreas presentan comportamientos muy positivos
- Excelente evolución cifra preventas comerciales

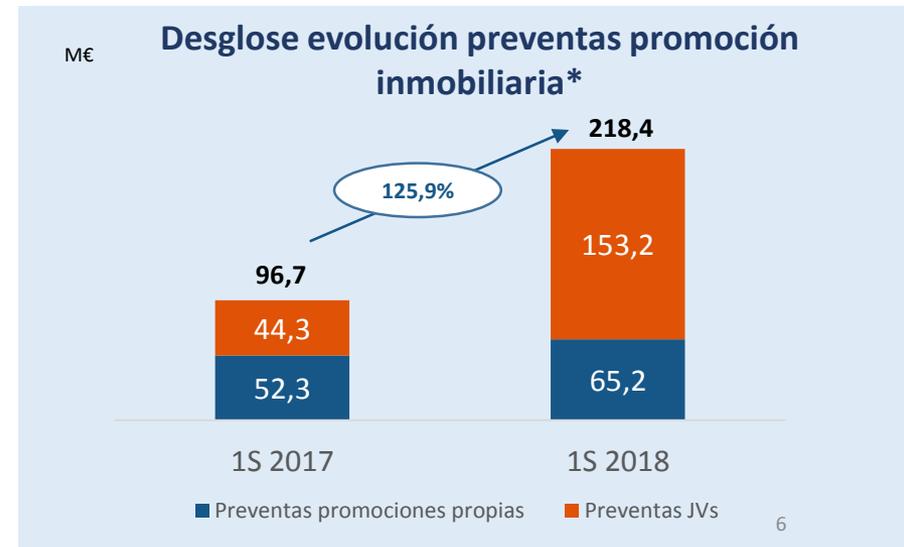


Distribución cifra de negocio por actividades





- La **actividad de promoción** sigue avanzando a un ritmo acelerado
- Las **preventas totales** acumuladas en el 1S 2018 ascienden a 218,4 M€, con un incremento del 61,3% respecto al cierre de 2017
- Del total de preventas se espera **entregar en el 2S 2018: 38,9 M€ de promociones propias y 39,1 M€ a través de JV**
- El Grupo actualmente tiene **1.895 viviendas en desarrollo, de las cuales 843 están ya en construcción y 580 comercializadas**
- En el 1S 2018 se han entregado **125 viviendas**



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

A

### Promociones en Desarrollo

**En total 1.895 viviendas en desarrollo**

- **163 viviendas terminadas**, de las cuales **41** están pendiente de venta y **122** pendiente de entrega.
- **26 promociones en desarrollo** (13 en Andalucía Occidental, 9 en Málaga y Costa del Sol y 4 en Madrid) con un total de 1.571 viviendas.
  - **336** viviendas en **desarrollo de forma directa** por Insur con edificabilidad de 45.170 m<sup>2</sup>.
  - **1.235** viviendas en desarrollo **a través de JVs** (participadas al 50% por Insur) con una edificabilidad de 181.210 m<sup>2</sup>.
- **161** viviendas (**promoción delegada**) para Altamira Real Estate que han comenzado a entregarse en julio 2018
- 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 aproximadamente).

B

### 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  
4.547 VIVIENDAS**

# Actividad de Promoción

## Promociones Propias

Datos actualizados a 1S 2018

### PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº de viviendas	Volumen de ventas (M€)	Previsión de entrega	Uds. Comercializadas
Edificio Galileo*	Mairena del Aljarafe (Sevilla)	5.390	42	8,1	2018	34
Moscatelares*	San Sebastián de los Reyes (Madrid)	5.847	38	15,9	2018/19	38
Plaza del Teatro*	Málaga	7.032	57	28,6	2019	35
Jardines de Santa Ana III*	Dos Hermanas (Sevilla)	4.862	35	8,2	2019	20
Conde de Zamora*	Córdoba	10.296	81	20,6	2019	32
Altos del Retiro 2ª Fase*	Málaga	4.391	35	7,0	2019	4
		<b>37.818</b>	<b>288</b>	<b>88,4</b>		<b>163 (56,6%)</b>

### PROYECTOS EN PROCESO DE PROMOCIÓN

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº de viviendas	Volumen de ventas (M€)	Previsión de entrega
Edificio Ramón Carande	Sevilla	7.352	48	27,2	2020
		<b>7.352</b>	<b>48</b>	<b>27,2</b>	

<b>TOTAL</b>		<b>45.170</b>	<b>336</b>	<b>115,6</b>		<b>163 (56,6%)</b>
--------------	--	---------------	------------	--------------	--	--------------------

\* En comercialización

∄ Adicionalmente hay comercializadas 69 viviendas de promociones ya finalizadas, con lo que el total ascendería a 232 viviendas

### PROYECTOS JVs EN CONSTRUCCIÓN

\* En comercialización Datos actualizados a 1S 2018

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº de viviendas	Volumen de ventas (M€)	Previsión de entrega	Uds. Comercializadas
Almar II*	Marbella (Málaga)	8.074	44	21,5	2018	26
Selecta Arquímedes*	Dos Hermanas (Sevilla)	13.201	116	20,8	2018/19	79
Pineda Parque 1ª fase*	Sevilla	17.767	102	36,3	2019	50
Boadilla Garden*	Boadilla del Monte (Madrid)	13.868	74	36,1	2019/2020	65
Selecta Atenas*	Dos Hermanas (Sevilla)	8.560	61	14,8	2019	20
Boadilla Essences I*	Boadilla del Monte (Madrid)	6.480	32	17,6	2019/20	1
Elements Fase I*	Marbella (Málaga)	6.656	53	18,0	2019/20	18
Selecta Conil*	Conil de la Frontera (Cádiz)	8.131	73	17,0	2019/20	36
		<b>82.737</b>	<b>555</b>	<b>182,1</b>		<b>295 (53,1%)</b>

### PROYECTOS JVs INICIO DE CONSTRUCCIÓN EN 2S 2018

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº de viviendas	Volumen de ventas (M€)	Previsión de entrega
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 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>39.335</b>	<b>263</b>	<b>71,0</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>100,7</b>	

<b>TOTAL PROYECTOS JVs</b>	<b>181.210</b>	<b>1.235</b>	<b>353,8</b>	<b>295 (53,1%)</b>
----------------------------	----------------	--------------	--------------	--------------------

‡ Adicionalmente hay comercializadas 53 viviendas de promociones ya finalizadas, con lo que el total ascendería a 348 viviendas

# Actividad de Promoción

## Promociones con entrega en el 2S 2018

### PROMOCIONES PROPIAS



Promoción	Jardines Arco Norte III
Localización	Dos Hermanas (Sevilla)
Vol. ventas	5,1 M€
Viviendas comercializadas	27/27
Estado	EN ENTREGA



Promoción	La Reserva El Rompido
Localización	Cartaya (Huelva)
Vol. ventas	14,8 M€
Viviendas comercializadas	50/66
Estado	EN ENTREGA



Promoción	Edificio Galileo
Localización	Mairena del Aljarafe (Sevilla)
Vol. ventas	8,1 M€
Viviendas comercializadas	34/42
Estado	CONSTRUCCIÓN



Promoción	Moscatelares
Localización	S. Sebastián de los Reyes (Madrid)
Vol. ventas	15,9 M€
Viviendas comercializadas	38/38
Estado	CONSTRUCCIÓN

### PROMOCIONES A TRAVÉS DE JV



Promoción	Selecta Rodas
Localización	Dos Hermanas (Sevilla)
Vol. ventas	12,3 M€
Viviendas comercializadas	53/54
Estado	CFO



Promoción	Alminar II
Localización	Marbella (Málaga)
Vol. ventas	21,5 M€
Viviendas comercializadas	26/44
Estado	CONSTRUCCIÓN



Promoción	Selecta Arquímedes
Localización	Dos Hermanas (Sevilla)
Vol. ventas	20,8 M€
Viviendas comercializadas	79/116
Estado	CONSTRUCCIÓN

Además se entregarán las 161 viviendas de la promoción delegada de Altamira (Sta. Bárbara)



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 8.600 m<sup>2</sup> de zonas verdes, 5.000 de ellas privadas



En proceso de obtener la **certificación Breeam Very Good**



Fecha prevista de **finalización en el 4T 2019**



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



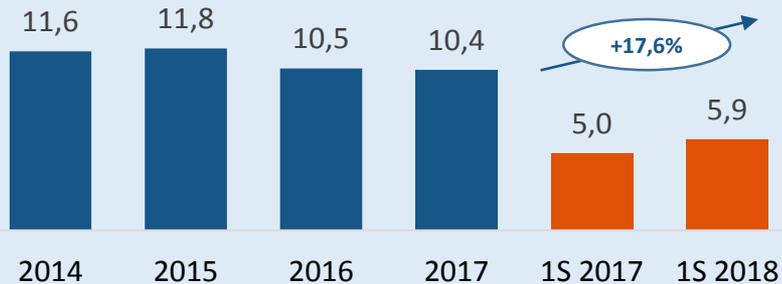
**El Edificio Sur fue vendido** llave en mano en marzo de 2018 a un fondo gestionado por AEW



# Actividad Patrimonial

## En el buen camino de la recuperación

M€ **Evolución Cifra Negocio Patrimonial**



Metros cuadrados

**Comercialización**



GAV del patrimonio dedicado a arrendamiento y activos para uso propio de **301,5 M€** (valoración a 30/06/18 estimada a partir de valores de CBRE al 31/12/2017 revisada con adiciones a coste).

**Cartera de 118.661 m<sup>2</sup> de oficinas y locales comerciales y más de 2.500 plazas de aparcamiento**

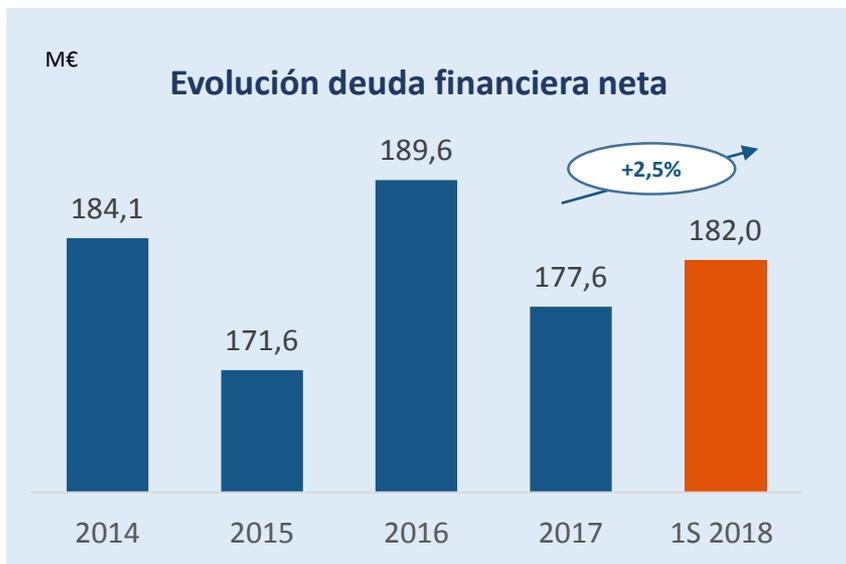
- Se han **comercializado 5.488 m<sup>2</sup>** en el semestre, pero a fecha de publicación de esta presentación la superficie alquilada ascendía a **8.074,6 m<sup>2</sup>**
- La **tasa de ocupación** se eleva al **77,5%**, siguiendo la línea marcada en el plan estratégico de alcanzar el 90% en 2020.
- La **renta anualizada** de los contratos en vigor a 30 de junio de 2018 (incluyendo ingresos percibidos por explotación de aparcamientos) asciende a **12,9 M€**

**18,0 M€ INGRESOS DE CONSTRUCCIÓN**  
Incremento del 71,6%

**2,0 M€ INGRESOS DE GESTIÓN**  
Incremento del 80,8%

### 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 (28.000 m<sup>2</sup> distribuidos en 2 edificios)</li> </ul>	<b>EN CONSTRUCCIÓN . VENDIDO EDIFICIO SUR</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 (345 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> <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 CONSTRUCCIÓN:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Elements I: 53 viviendas</li> </ul>
<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 (104 VIVIENDAS):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Boadilla Garden: 74 viviendas</li> <li>Boadilla Essences I: 32 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>COMIENZO ENTREGA JULIO 2018</b>



LTV del 42,6%  
LTV del 39,8%\*

Activos libres de carga y sin financiación asociada por valor de mercado de 67,1 M€

Permiten dotar al Grupo de la financiación necesaria para el desarrollo de las promociones y para realizar nuevas inversiones

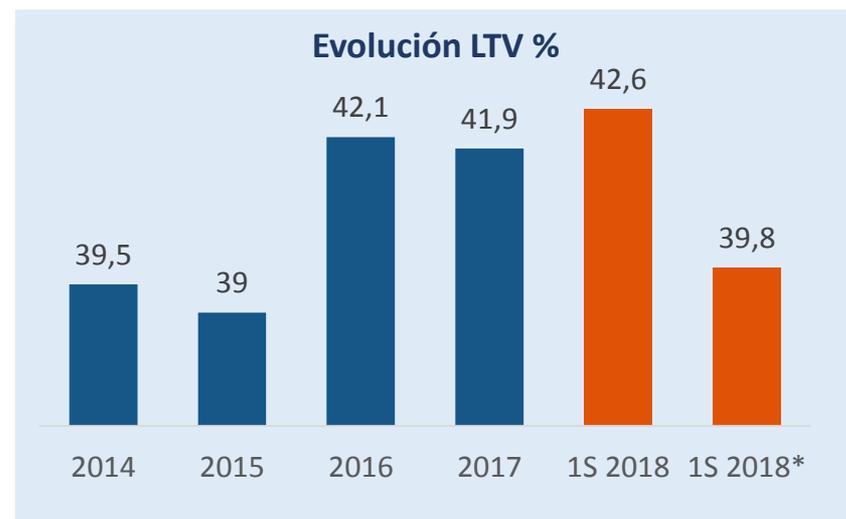
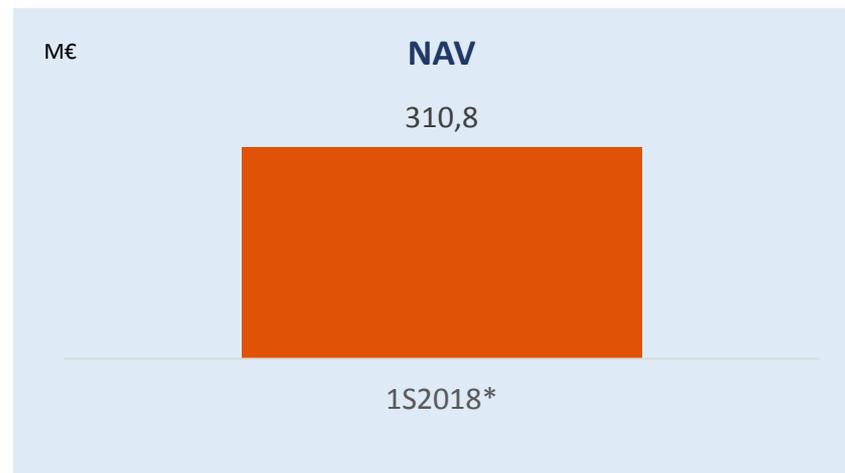
El 70,5% del GAV está formado por inversiones inmobiliarias con plusvalías latentes de 159,1 M€

En ejecución del objetivo de diversificar las fuentes de financiación, el Grupo incorporó en **julio de 2018** un **nuevo programa de pagarés en el MARF** (Mercado Alternativo de Renta Fija), con un saldo vivo máximo de **35M€ y fin de vigencia en julio 2019**



\* Incluyendo GAV y Deuda Financiera Neta de sociedades inmobiliarias que integran por el método de la participación

¥ A 1S 2018 valoración estimada a partir de valores de CBRE al 31/12/2017 corregida con adiciones a coste y bajas por entregas



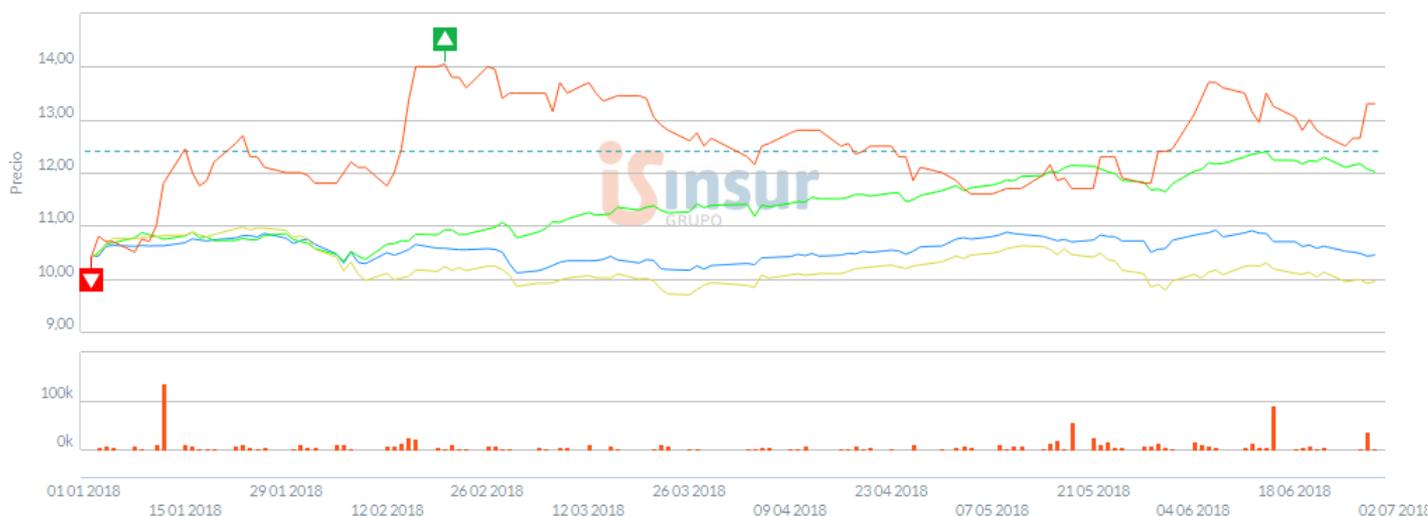
Total GAV asociadas 176,8 M€ → en proporción 88,4 M€ (50%)  
 Total DFN asociadas 46,0 M€ → en proporción 23,0 M€ (50%)

\* Adicionando al GAV 88,4 M€ de sociedades inmobiliarias que integran por el método de la participación y su DNF asociada en 23,0M€.

## Evolución cotización 01/01/18 al 30/06/18

En el 1S 2018 la acción de Insur (ISUR) se revalorizó un 28%, batiendo al Ibex Small Cap, del que forma parte desde junio, que subió un 15%.

La acción cerró a 13,30€ lo que implica una capitalización de 225.725.565 € a 30 de junio de 2018.



### ACCIONES

Grupo Insur

### ÍNDICES

- IBEX 35
- IBEX Medium Cap
- IBEX Small Cap

Capitalización Junio 18	NAV Junio 18	Descuento vs NAV
225,7 M€	310,8 M€	27,4%

Los expertos estiman que 2018 será el año en que el sector consolide su recuperación, con crecimientos sostenidos pero heterogéneos geográficamente



Los **precios de las viviendas** siguen creciendo. El 1T 2018 creció un 6,2% interanual



Los **volúmenes hipotecarios** han crecido un 16,2% en el primer cuatrimestre de 2018.



En España **se vendieron** 182.450 viviendas en el primer cuatrimestre del 2018, lo que supone un incremento interanual del 8%



Se está produciendo una reactivación de la **actividad promotora**, en el primer cuatrimestre del año se firmaron un 22,9% más de **visados de obra nueva** que en el mismo periodo del 2017



La **confianza de los consumidores** sigue elevada



Los **costes de financiación** permanecen en niveles relativamente reducidos

PREPARADOS PARA CRECER CON RENTABILIDAD

**insur**  
GRUPO



[grupoinsur.com](http://grupoinsur.com)