



PRESENTACIÓN RESULTADOS 1T 2018
4 Mayo 2018

insur
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 1T 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 trimestre 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. 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 + 158,8%**



**ACTIVIDAD
PATRIMONIAL
AUMENTO TASA
OCUPACIÓN**

76% vs 69% (Mar 17)

**15,8 M€
CIFRA NEGOCIO**

-22,2%



**2,5 M€
EBITDA AJUSTADO**

-21,5%

**1,9 M€
RESULTADO DE
EXPLOTACIÓN**

-28,8%

**0,2 M€
Bº NETO**

-79,3%



**7,0 M€
CIFRA NEGOCIO
CONSTRUCCIÓN**

+37,6%



**1,1 M€
CIFRA NEGOCIO GESTIÓN**

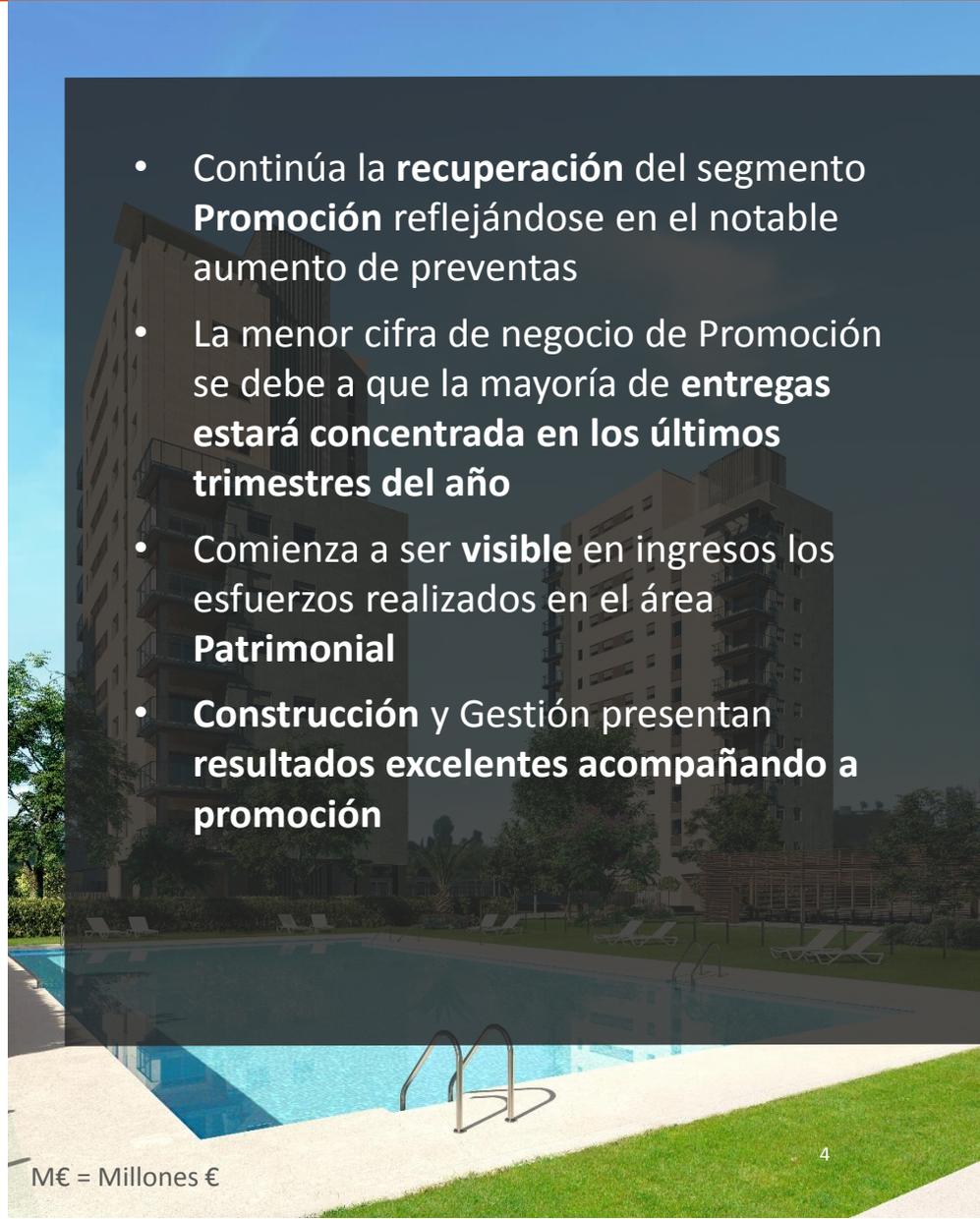
+204,8%



**175,3 M€
DEUDA FINANCIERA NETA**

-1,3% vs Dic 17

- Continúa la **recuperación** del segmento **Promoción** reflejándose en el notable aumento de preventas
- La menor cifra de negocio de Promoción se debe a que la mayoría de **entregas** estará **concentrada en los últimos trimestres del año**
- Comienza a ser **visible** en ingresos los esfuerzos realizados en el área **Patrimonial**
- **Construcción** y **Gestión** presentan **resultados excelentes acompañando a promoción**

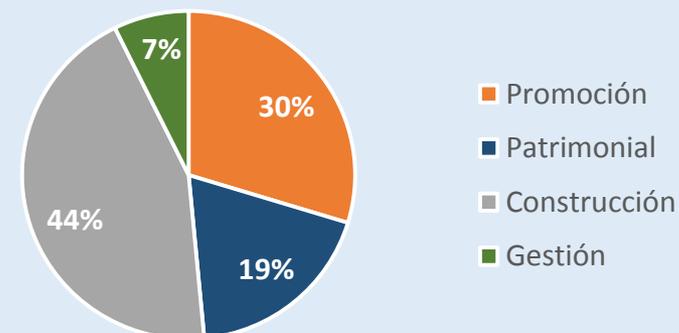


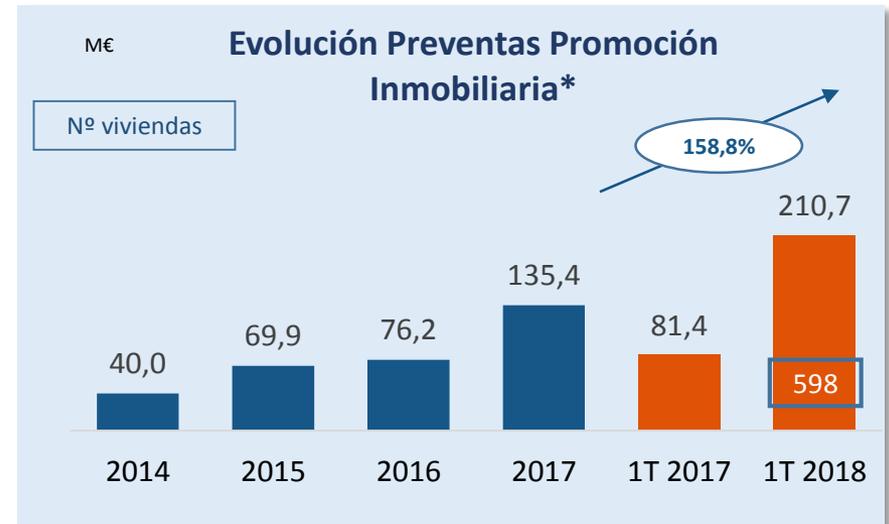
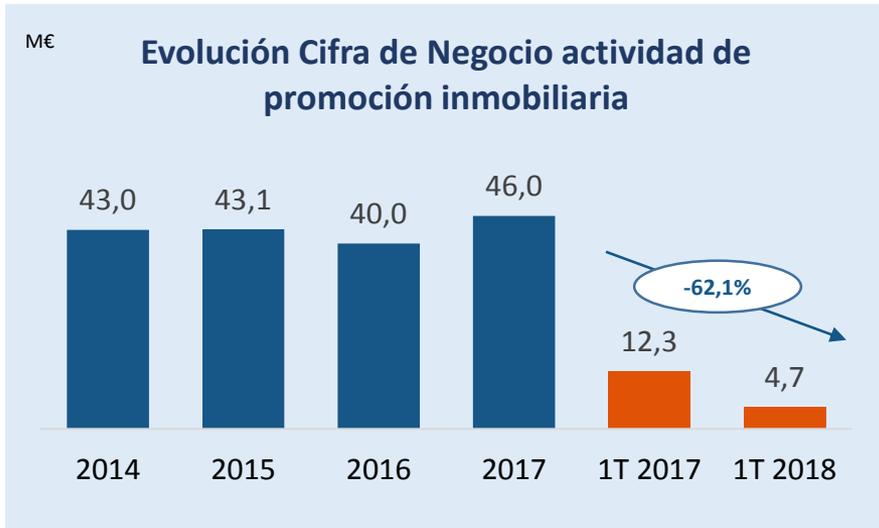
M€	1T 2018	1T 2017	Variación
CIFRA DE NEGOCIO	15,8	20,2	-22,2%
<i>Promoción</i>	4,7	12,3	-62,1%
<i>Patrimonial</i>	3,0	2,5	+20,1%
<i>Construcción</i>	7,0	5,1	+37,6%
<i>Gestión</i>	1,1	0,4	+204,8%
EBITDA	2,5	3,2	-21,5%
EBITDA AJUSTADO	2,5	3,2	-21,5%
RDO. EXPLOTACIÓN	1,9	2,6	-28,8%
BAI	0,3	1,3	-76,4%
BDI	0,2	1,0	-79,3%
PREVENTAS (Promoción)	210,7	81,4	+158,8%
TASA DE OCUPACIÓN (Arrendamiento)	76%	69%	

- La cifra de negocio total se ve afectada por una menor contribución de Promoción al estar concentradas las entregas en los siguientes trimestres del año.
- El resto de áreas presentan comportamientos muy positivos
- Excelente evolución cifra preventas comerciales

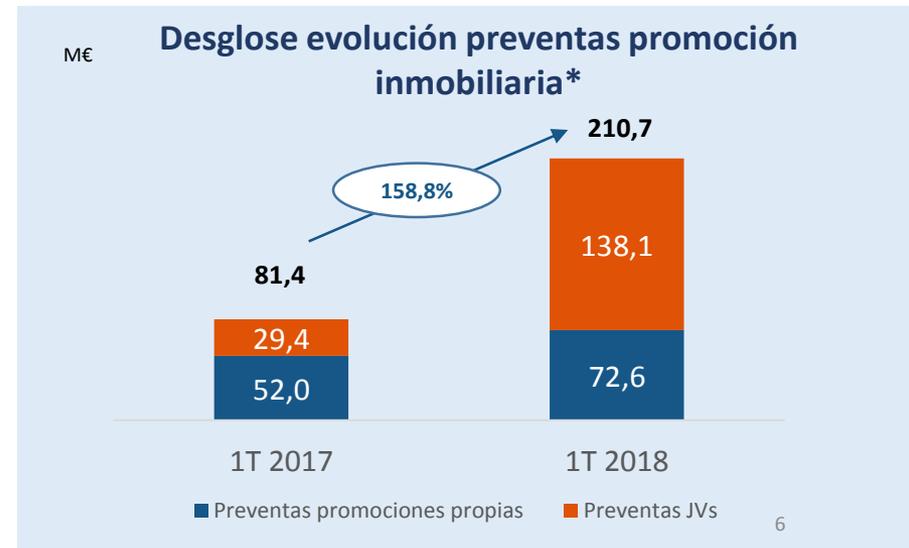


Distribución cifra de negocio por actividades





- La **actividad de promoción** sigue avanzando a un ritmo acelerado
- Las **preventas totales** acumuladas en el 1T 2018 ascienden a 210,7 M€, con un incremento del 55,6% respecto al cierre de 2017
- Del total de preventas se espera **entregar en 2018 52,7 M€**
- El Grupo actualmente tiene **1.988 viviendas en desarrollo, de las cuales 864 están ya en construcción y 598 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 1.988 viviendas en desarrollo

- 109 viviendas terminadas, de las cuales 25 están pendiente de venta y 84 pendiente de entrega.
- 29 promociones en desarrollo (16 en Andalucía Occidental, 9 en Málaga y Costa del Sol y 4 en Madrid) con un total de 1.718 viviendas.
 - 429 viviendas en desarrollo de forma directa por Insur con edificabilidad de 54.892 m².
 - 1.289 viviendas en desarrollo a través de JVs (participadas al 50% por Insur) con una edificabilidad de 188.770 m².
- 161 viviendas (promoción delegada) para Altamira Real Estate que empezarán a ser entregadas en los próximos meses
- Desarrollo Parque Empresarial en Madrid Río de 28.000 m² s/r (2 edificios de oficinas de 14.000 m² cada uno aproximadamente).

B

Cartera de Suelos

2.652 viviendas

- Suelos adquiridos en el periodo 2014-2017:
 - 95.000 m² edificables para 880 viviendas.
 - 30.000 m² edificables de uso hotelero.
 - 26.000 m² edificables de uso terciario.
 - Opciones de compra a largo plazo sobre 12 parcelas con una edificabilidad de 208.148 m² (1.772 viviendas).

Promociones
en Desarrollo



Cartera de
Suelos

EN TOTAL 4.640 VIVIENDAS

Actividad de Promoción

Promociones Propias

Datos actualizados a Marzo 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	27
Edificio Galileo*	Mairena del Aljarafe (Sevilla)	5.390	42	8,1	2018	33
La Reserva - El Rompido*	Cartaya (Huelva)	6.582	66	14,8	2018	43
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	31
Jardines de Santa Ana III*	Dos Hermanas (Sevilla)	4.862	35	8,2	2019	11
Conde de Zamora*	Córdoba	10.296	81	20,6	2019	22
Altos del Retiro 2ª Fase	Málaga	4.391	35	7	2019	
		47.540	381	108,3		205 (59,2%)

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
		7.352	48	27,2	

TOTAL		54.892	429	135,5		205 (59,2%)
--------------	--	---------------	------------	--------------	--	--------------------

* En comercialización

‡ Adicionalmente hay comercializadas 84 viviendas de promociones ya finalizadas, con lo que el total ascendería a 289 viviendas

* En comercialización Datos actualizados a Marzo 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	50
Almarín II*	Marbella (Málaga)	8.074	44	21,5	2018	23
Pineda Parque 1ª fase*	Sevilla	17.767	102	36,3	2018/19	40
Selecta Arquímedes*	Dos Hermanas (Sevilla)	13.201	116	20,8	2018/19	65
Boadilla Garden*	Boadilla del Monte (Madrid)	13.868	74	36,1	2019-2020	56
Selecta Atenas*	Dos Hermanas (Sevilla)	8.560	61	14,8	2019	19
Boadilla Essences I*	Boadilla del Monte (Madrid)	6.480	32	17,6	2019/20	-
		75.510	483	159		253 (52,3%)

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	2019/20	18
Selecta Conil*	Conil de la Frontera (Cádiz)	8.131	73	17	2019/20	38
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	
		54.122	389	106		56 (44,4%)

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
		59.138	417	101	

TOTAL PROYECTOS JVs

188.770

1.289

366,1

309 (50,7%)

Actividad de Promoción-Patrimonial

Río 55 Madrid Business Park

RÍO 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 **28.000 m²** de edificabilidad total y **400 plazas de aparcamiento**.

El Parque Empresarial, donde se tiene previsto invertir 69 M€, estará dividido en dos edificios de aproximadamente 14.000 m² cada uno de ellos y que adicionalmente contarán con parking subterráneo.

La **licencia de obra** se obtuvo en el 1T 2018 y la **fecha prevista de finalización** es 4T 2019.

Grupo Insur, a través de su participada IDS Madrid Manzanares, S.A., ha vendido en marzo de 2018, llave en mano, el futuro edificio Sur - actualmente en desarrollo- del Parque Empresarial Río 55 de Madrid a un fondo gestionado por AEW (Europe Value Investors Fund).

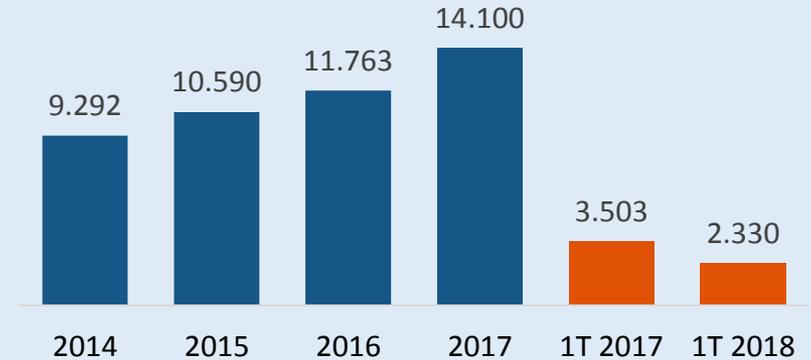
Actividad Patrimonial

En el buen camino de la recuperación

M€ Evolución Cifra Negocio Patrimonial



M€ Comercialización



GAV del patrimonio dedicado a arrendamiento y activos para uso propio de 297,2M€ (valoración a 31/03/18 estimada a partir de valores de CBRE al 31/12/2017 revisada con adiciones a coste).

Cartera de 118.554 m² de oficinas y locales comerciales y más de 2.500 plazas de aparcamiento

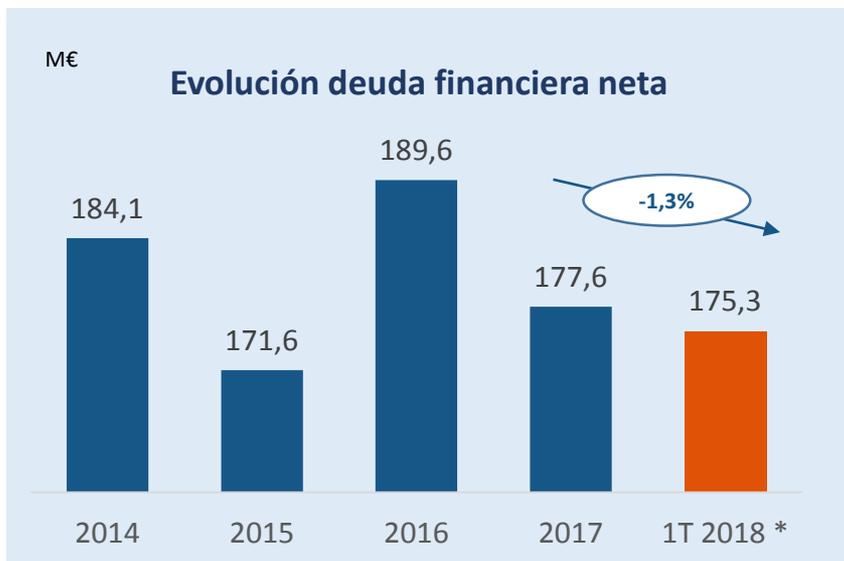
- Se han **comercializado 2.330 m²** en el trimestre, cifra inferior a la del anterior ejercicio porque comparativamente la superficie disponible para alquilar es muy inferior
- La **tasa de ocupación** se mantiene en el **76%**, a pesar de las nuevas altas principalmente por el desalojo de un local comercial de 1.482 m² en la zona de Los Remedios

7,0 M€ INGRESOS DE CONSTRUCCIÓN
Incremento del 37,6%

1,1 M€ INGRESOS DE GESTIÓN
Incremento del 204,8%

Principales proyectos gestionados actualmente:

IDS MADRID MANZANARES, S.A. Socio: Inversores privados (50%)	<ul style="list-style-type: none"> Río 55 Madrid Business Park (28.000 m² distribuidos en 2 edificios) 	EN CONSTRUCCIÓN
DESARROLLOS METROPOLITANOS DEL SUR, S.L. Socio: ANIDA (Grupo BBVA): 50%	<ul style="list-style-type: none"> Selecta Entrenúcleos (Sevilla), 2.337 viviendas Alminar II (Marbella), 44 viviendas Selecta Conil (Conil de la Frontera), 73 viviendas 	EN CONSTRUCCIÓN (272 VIVIENDAS): <ul style="list-style-type: none"> Alminar II: 44 viviendas Selecta Rodas: 54 viviendas Selecta Arquímedes: 116 viviendas Selecta Atenas: 58 viviendas EN COMERCIALIZACIÓN (73 VIVIENDAS): <ul style="list-style-type: none"> Selecta Conil: 73 viviendas
IDS RESIDENCIAL LOS MONTEROS, S.A. Socios: Inversores privados (50%)	<ul style="list-style-type: none"> Los Monteros (Marbella) 312 viviendas 	EN COMERCIALIZACIÓN: <ul style="list-style-type: none"> Elements I: 53 viviendas INICIO DE OBRAS EN 2018
IDS PALMERA RESIDENCIAL, S.A. Socios: Inversores privados (50%)	<ul style="list-style-type: none"> Pineda Parque (Sevilla) 170 viviendas 	EN CONSTRUCCIÓN: <ul style="list-style-type: none"> 1ª FASE: 102 viviendas
IDS BOADILLA GARDEN RESIDENCIAL, S.A. Socios: Inversores privados (50%)	<ul style="list-style-type: none"> Boadilla Garden (Boadilla del Monte, Madrid), 74 viviendas Boadilla Essences (Boadilla del Monte, Madrid), 48 viviendas 	EN CONSTRUCCIÓN (104 VIVIENDAS): <ul style="list-style-type: none"> Boadilla Garden: 74 viviendas Boadilla Essences I: 32 viviendas EN PROYECTO <ul style="list-style-type: none"> Boadilla Essences II: 16 viviendas
Promoción delegada de Altamira Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> Residencial Santa Bárbara (Sevilla) 161 viviendas 	PENDIENTE DE ENTREGA

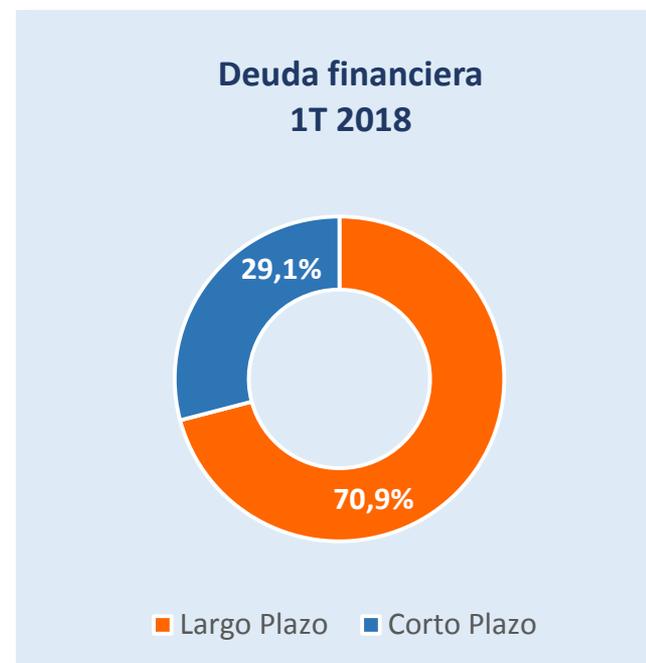


* Sin el efecto de la nueva valoración de determinados préstamos con entidades financieras, por la aplicación de la NIIF 9, la deuda financiera neta hubiese aumentado en 3,3 M€, con un incremento del 0,4% respecto al cierre del ejercicio 2017.

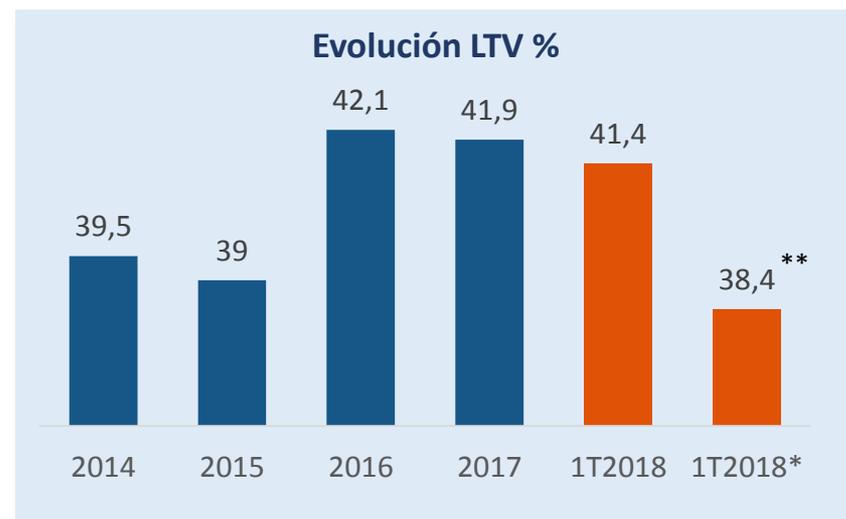
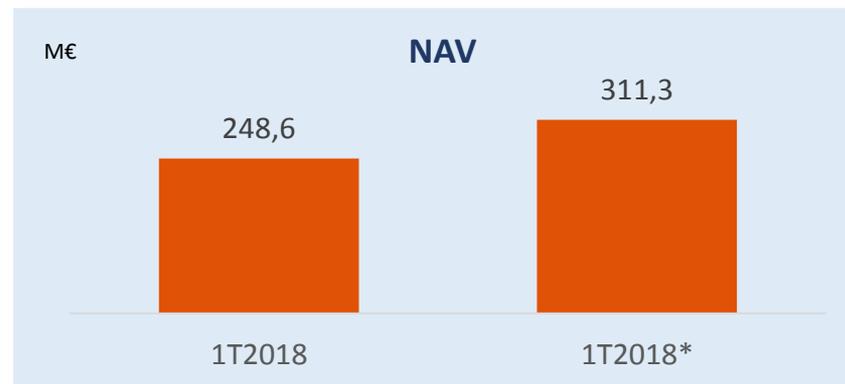
En ejecución del objetivo de diversificar las fuentes de financiación, el Grupo registró en julio de 2017 un programa de **pagarés en el MARF** (Mercado Alternativo de Renta Fija), de un saldo vivo máximo de 20 M€. Las emisiones del programa realizadas desde el registro del programa han sido mayoritariamente a 3 y 6 meses, y con tipos entre el 1,10% y el 1,50%.

Distribución Deuda Financiera

	1T 2018	2017	Var %
Deuda Financiera a L/P	140,0 M€	167,0 M€	-16,1%
Deuda Financiera a C/P	57,4 M€	33,8 M€	+70,0%
Total Deuda Financiera	197,5 M€	200,7 M€	-1,6%



* A 1T 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 163,8 M€ → en proporción 81,9 M€ (50%)
 Total DFN asociadas 38,4 M€ → en proporción 19,2 M€ (50%)

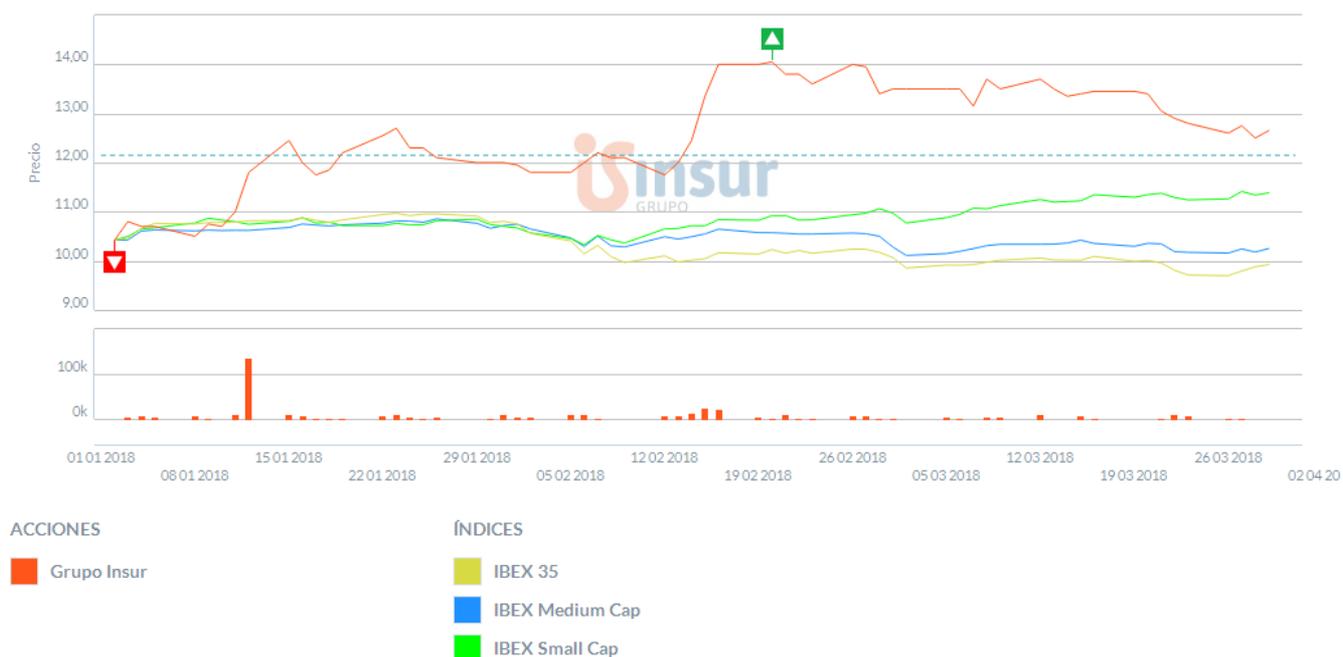
* Adicionando al GAV 81,9 M€ de sociedades inmobiliarias que integran por el método de la participación y su DNF asociada en 19,2 M€.

** El LTV sin el efecto de la aplicación de la NIIF 9 en el 1T2018 sería del 39,6%.

Evolución cotización 01/01/18 al 31/03/18

En el 1T 2018 la acción de Insur se revalorizó un 21% , cerrando a 12,65€/acción lo que implica una capitalización de 214.693.865€ a 31 de marzo de 2018

PRECIO DE ACCIÓN Y GRÁFICO DE VOLUMEN DE GRUPO INSUR (MADRID) FROM 01 01 2018 A 31 03 2018



Capitalización Mar 18	NAV Marzo 2018	Descuento vs NAV	NAV ajustado* Mar 18	Descuento vs NAV ajustado
214,6 M€	248,6 M€	13,7%	311,3 M€	31,1%

* Ajustado por las asociadas en proporción. Adicionando 81,9 M€ de GAV de asociadas en proporción y 19,2 M€ de DFN de asociadas en proporción

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. 2017 cerró con un incremento del 2,8%



Los **volúmenes hipotecarios** han crecido un 16,6% en 2017. Desde 2013 el crecimiento registrado supera el 80%



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



Se está produciendo una reactivación de la **actividad promotora**, 2017 cerró con un crecimiento anual del 26,2% en **visados de obra nueva**



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



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

PREPARADOS PARA CRECER CON RENTABILIDAD

insur
GRUPO

