



PRESENTACIÓN RESULTADOS 3T 2017
27 Octubre 2017

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 tercer trimestre de 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 la declaración intermedia correspondiente al tercer trimestre de 2017 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

IV. ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO

V. ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE PROYECTOS

VI. REDUCCIÓN DE LA DEUDA FINANCIERA NETA

VII. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

VIII. ENTORNO ECONÓMICO

59,7M€
Cifra negocio **+82,2%**

11,2M€
EBITDA **+62,6%**

9,3M€
RESULTADO DE
EXPLOTACIÓN **+83,5%**

3,7M€
Bº NETO **+536,3%**



**ACELERACIÓN
ACTIVIDAD PROMOCIÓN** **Incremento
preventas+ 43,1%**



ACTIVIDAD
PATRIMONIAL
**DISMINUCIÓN TASA
DESOCUPACIÓN** **23% vs 33% (Dic 16)**
Renta anualizada 12,7 M€*



18,3 M€
**CIFRA NEGOCIO
CONSTRUCCIÓN** **+492,8%**



1,5 M€
CIFRA NEGOCIO GESTIÓN **+119,9%**



187,1M€
DEUDA FINANCIERA NETA **-1,3%**

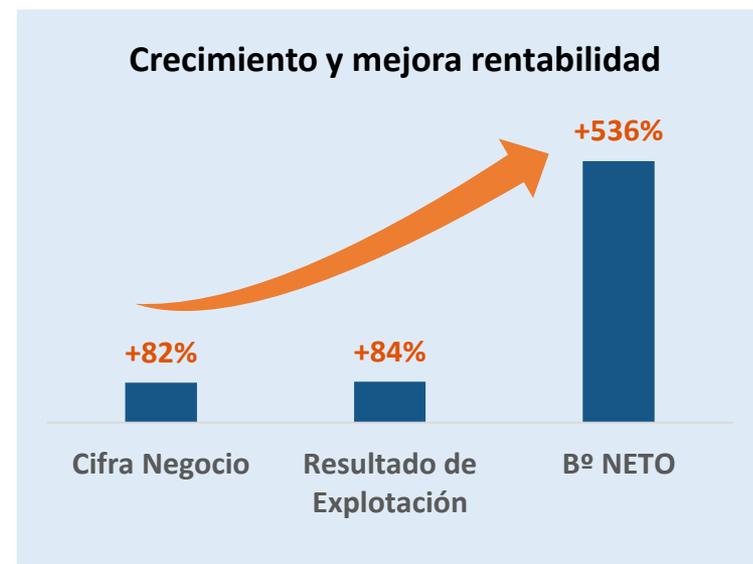
- Clara recuperación segmento **Promoción**
- Continúa la **reducción** de la tasa de **desocupación** en el segmento **Patrimonial**
- **Construcción y Gestión** presentan **resultados excelentes**
- **Reducción deuda** financiera neta

* Renta anualizada de los contratos en vigor a 30/09/17 incluyendo la estimación de la cifra de negocio por el arrendamiento de plazas de aparcamiento. Esta renta incluye la correspondiente a algunos activos que se encuentran en proceso de transformación.

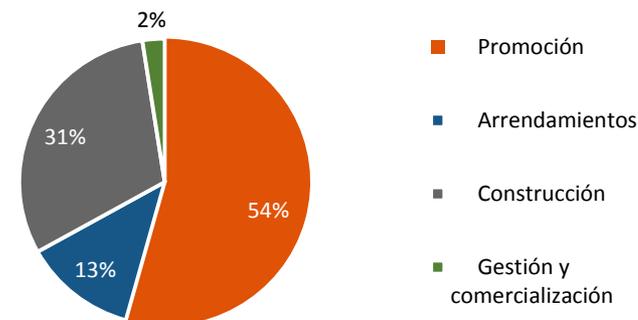
	3T2017	3T2016	Variación
CIFRA DE NEGOCIO	59,7	32,8	82,2%
<i>Promoción</i>	32,4	21,0	54,3%
<i>Arrendamientos</i>	7,5	8,0	-6,0%
<i>Construcción</i>	18,3	3,1	492,8%
<i>Gestión</i>	1,5	0,7	119,9%
EBITDA	11,2	6,9	62,6%
EBITDA AJUSTADO	9,8	6,9	42,4%
RDO. EXPLOTACIÓN	9,3	5,0	83,5%
BAI	5,1	0,8	566,5%
BDI	3,7	0,6	536,3%
PREVENTAS (Promoción)	124,0	86,7	43,1%
TASA DE OCUPACIÓN (Arrendamiento)	77%	67%*	N.A.

Cifras en M€

- Aumento de la contribución de las actividades de promoción y construcción a la cifra de negocio
- EBITDA impulsado por el aumento de la cifra de negocio y la venta de inversiones inmobiliarias.
- Continúa la mejora en rentabilidad en términos absolutos

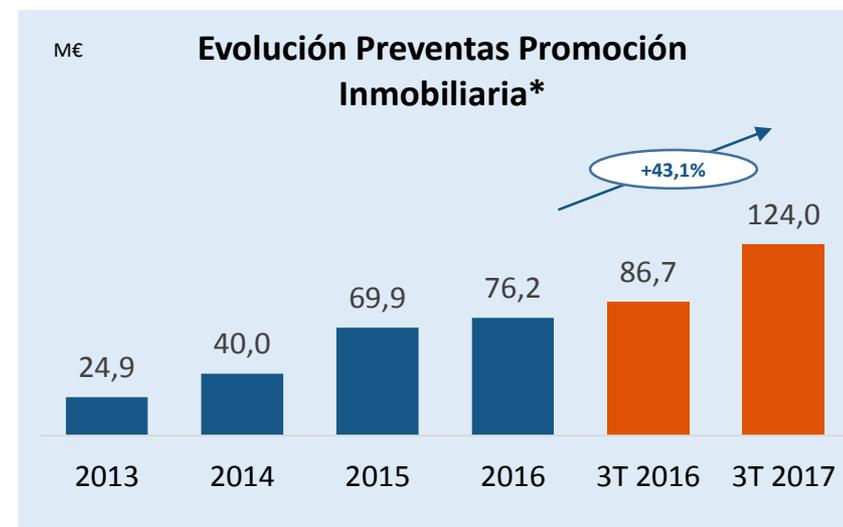
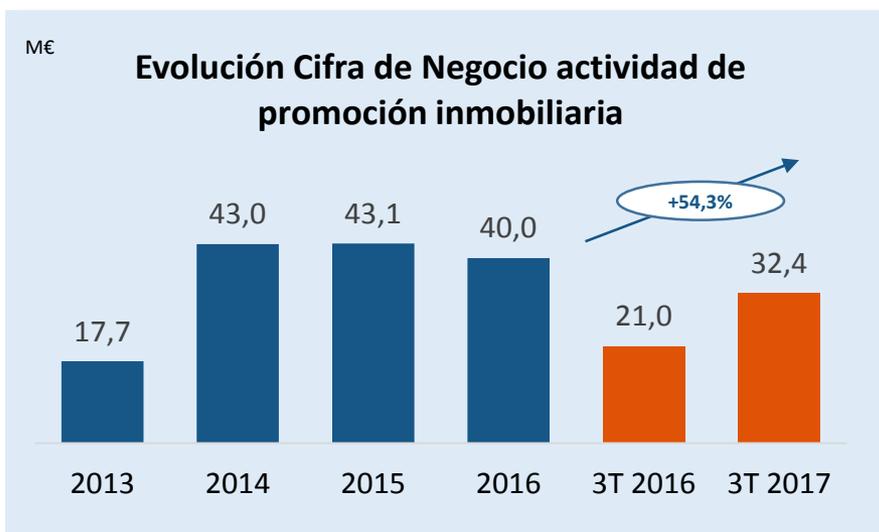


Distribución cifra de negocio por actividades

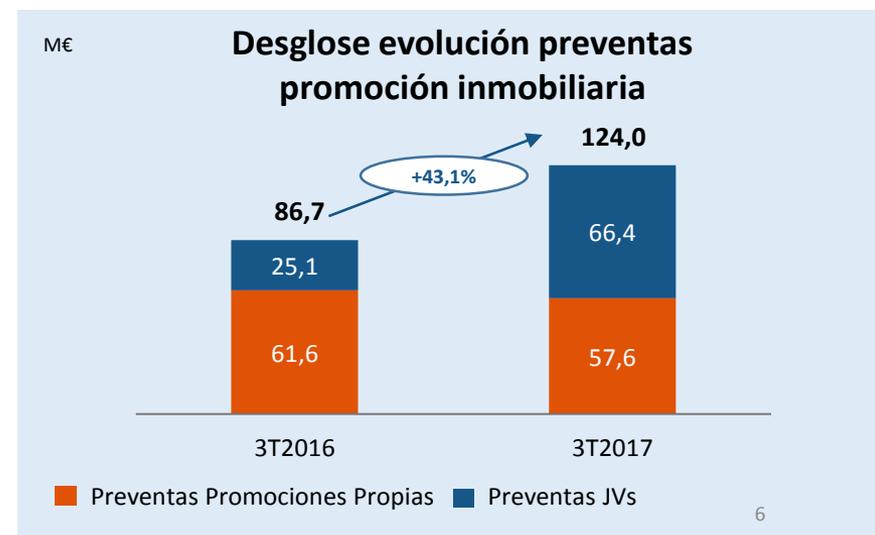


* Cifra a diciembre 2016

II. ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN ACELERACIÓN EN LA COMERCIALIZACIÓN



- La **actividad de promoción** avanza a un ritmo acelerado.
- En 2017 se han formalizado **ventas comerciales** por 82,6M€ (18,7 M€ en 1T 2017, 26,5 M€ en 2T 2017 y 37,4 M€ en 3T 2017)
- Las **preventas totales** acumuladas al cierre 3T 2017 ascienden a 124,0 M€, con un incremento del 43,1% respecto al 3T 2016
- Del **total de preventas** de promociones propias, 16,2 M€ corresponden a **promociones que se entregarán en el 4T 2017**



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

A

Promociones en Desarrollo

En total 2.039 viviendas en desarrollo

- 134 viviendas terminadas pendiente de venta o entrega.
- 31 promociones en desarrollo (16 en Andalucía Occidental, 11 en Málaga y Costa del Sol y 4 en Madrid) con un total de 1.744 viviendas.
 - 458 viviendas en desarrollo de forma directa por Insur con edificabilidad de 58.085 m².
 - 1.286 viviendas en desarrollo a través de JVs (participadas al 50% por Insur) con una edificabilidad de 188.744 m².
- 161 viviendas en gestión y construcción (promoción delegada) para Altamira Real Estate.
- Desarrollo Parque Empresarial en Madrid Río de 28.159 m² s/r (2 edificios de oficinas de 14.000 m² cada uno aproximadamente).

B

Cartera de Suelos

2.652 viviendas

- 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 4.691 VIVIENDAS

II. ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN

PROMOCIONES PROPIAS

PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº de viviendas	Volumen de ventas (M€)	Previsión de entrega
Jardines de Arco Norte 2	Dos Hermanas (Sevilla)	4.376	38	6,9	2017
Altos del Retiro 1ª fase	Málaga	2.760	22	4,7	2017
Jardines de Arco Norte 3	Dos Hermanas (Sevilla)	3.140	27	5,1	2018
Edificio Galileo	Mairena del Aljarafe (Sevilla)	5.390	42	7,9	2018
La Reserva - El Rompido	Cartaya (Huelva)	6.582	66	14,8	2018
La Riviera	Marbella (Málaga)	3.409	17	6,1	2018
Moscatelares	San Sebastián de los Reyes (Madrid)	5.847	38	15,8	2018/19
Plaza del Teatro	Málaga	7.032	57	24,2	2019
Jardines de Santa Ana III	Dos Hermanas (Sevilla)	4.862	35	7,2	2019
Conde de Zamora	Córdoba	10.296	81	20,8	2019
		53.694	423	113,5	

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
		4.391	35	7	

TOTAL		58.085	458	120,5	
--------------	--	---------------	------------	--------------	--

II. ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN

PROMOCIONES A TRAVÉS DE JVs

PROYECTOS JVs EN CONSTRUCCIÓN

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº de viviendas	Volumen de ventas (M€)	Previsión de entrega
Selecta Rodas	Dos Hermanas (Sevilla)	7.560	54	12,3	2018
Alminar II	Marbella (Málaga)	8.074	44	21,5	2018
Pineda Parque 1ª fase	Sevilla	17.767	102	36,2	2019
Selecta Arquímedes	Dos Hermanas (Sevilla)	13.201	116	20,5	2018/19
		46.602	316	90,5	

PROYECTOS JVs INICIO DE CONSTRUCCIÓN 4T 2017

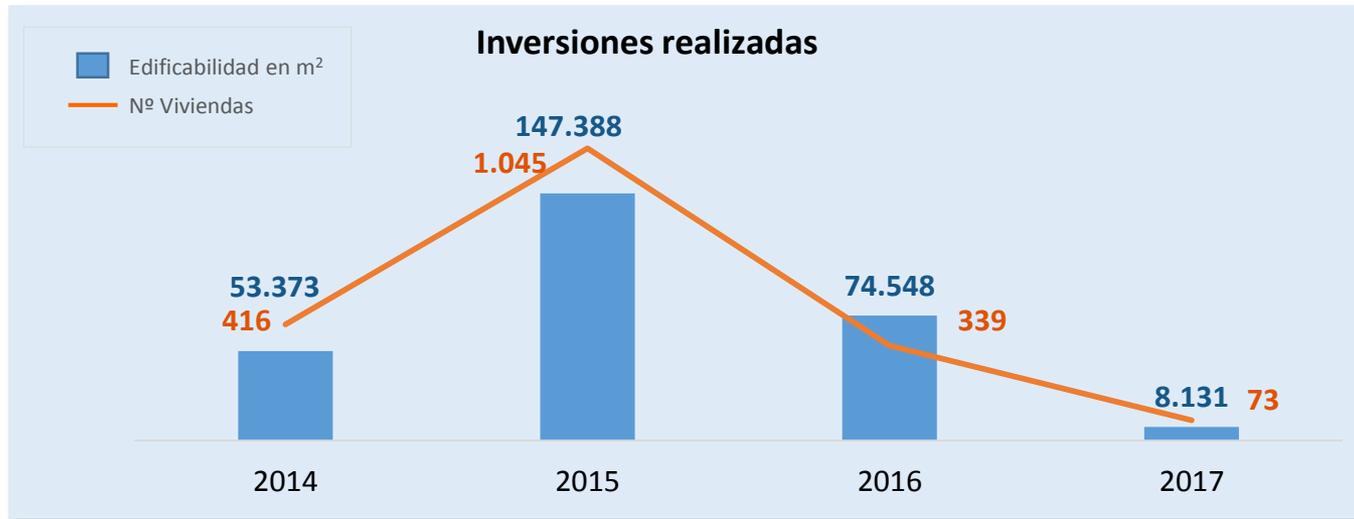
Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº de viviendas	Volumen de ventas (M€)	Previsión de entrega
Boadilla Garden	Boadilla del Monte (Madrid)	13.868	74	35,7	2019-2020
Selecta Atenas	Dos Hermanas (Sevilla)	8.534	58	13,2	2019
Elements Fase I	Marbella (Málaga)	6.656	53	16,3	2019/20
Selecta Conil	Conil de la Frontera (Cádiz)	8.131	73	15,4	2019/20
		37.189	258	80,6	

PROYECTOS JVs EN PROCESO DE PROMOCIÓN

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº de viviendas	Volumen de ventas (M€)	Previsión de entrega
Boadilla Essences I	Boadilla del Monte (Madrid)	6.480	32	17,6	2019/20
Pineda Parque 2ª fase	Sevilla	8.249	68	24,7	2020
Selecta Olimpia	Dos Hermanas (Sevilla)	3.934	20	6,1	2020
BA-3	Dos Hermanas (Sevilla)	10.499	93	16,5	2020/21
BC-2	Dos Hermanas (Sevilla)	13.761	116	21,4	2021/22
BA-2	Dos Hermanas (Sevilla)	12.032	108	19,7	2022/23
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
Elements Fase III	Marbella (Málaga)	4.324	34	9,4	2020
QuintEssence I	Marbella (Málaga)	10.282	45	13,6	2019/20
QuintEssence II	Marbella (Málaga)	11.791	53	14,7	2020/21
QuintEssence III	Marbella (Málaga)	12.243	61	15,7	2021
		104.953	712	189,3	

TOTAL PROYECTOS JVs		188.744	1.286	360,4	
----------------------------	--	----------------	--------------	--------------	--

II. ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN NUEVAS INVERSIONES



**TOTAL
INVERSIONES
REALIZADAS
2014-2017**

283.440M²

**1.873
viviendas**

En 2017, a través de DMS, S.L, sociedad participada al 50% por Insur y ANIDA (Grupo BBVA) se invirtió en una parcela de uso residencial en Conil de la Frontera: 8.131 m² para la construcción de 73 viviendas

Selecta Conil (Conil de la Frontera)



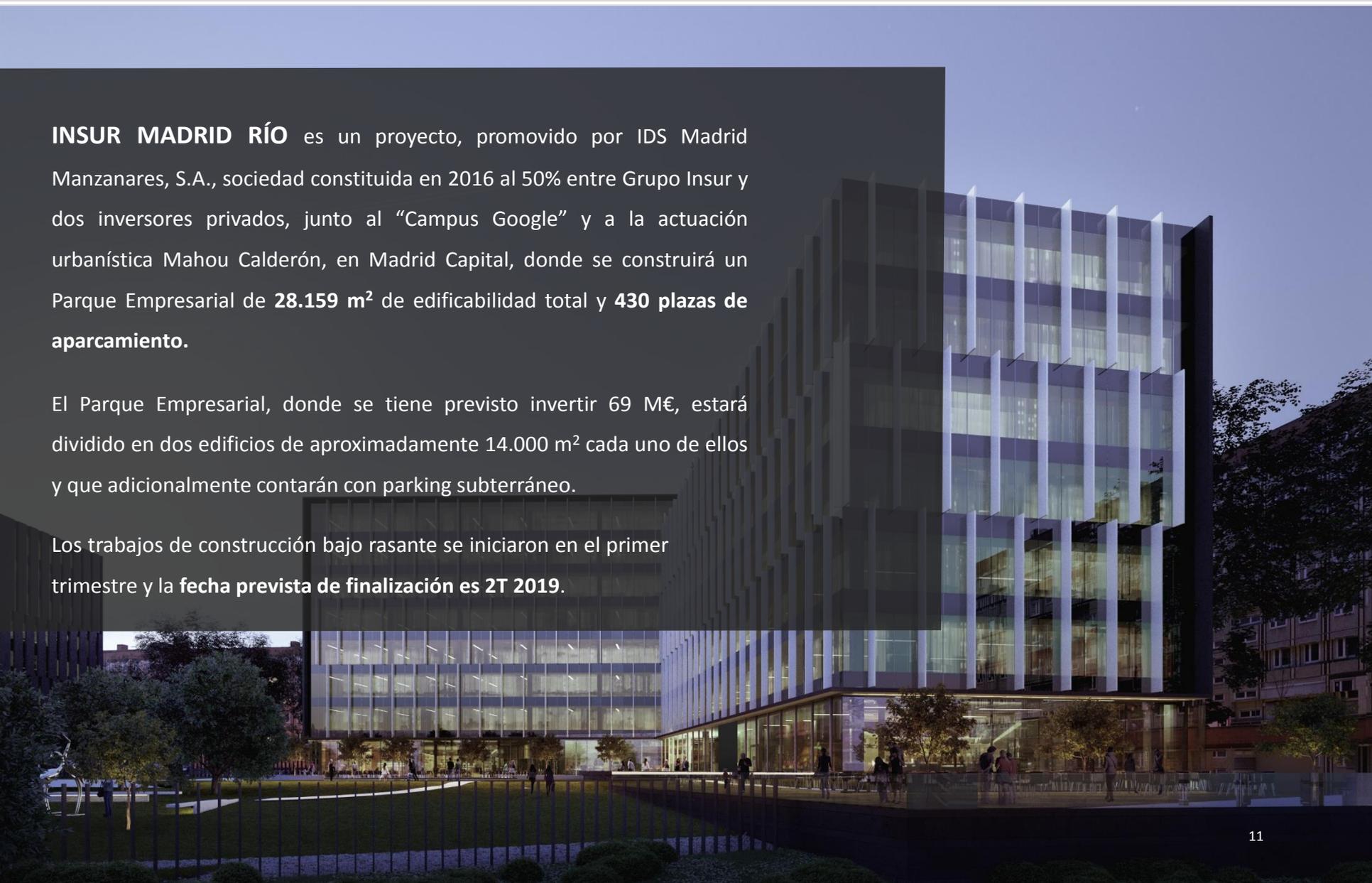
III. ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN - PATRIMONIAL

INSUR MADRID RÍO

INSUR MADRID RÍO 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, en Madrid Capital, donde se construirá un Parque Empresarial de **28.159 m²** de edificabilidad total y **430 plazas de aparcamiento**.

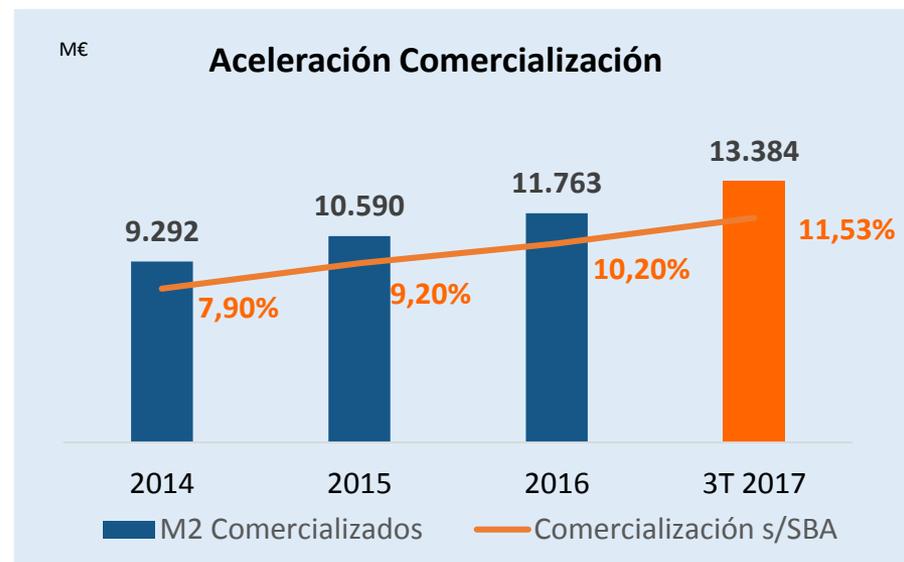
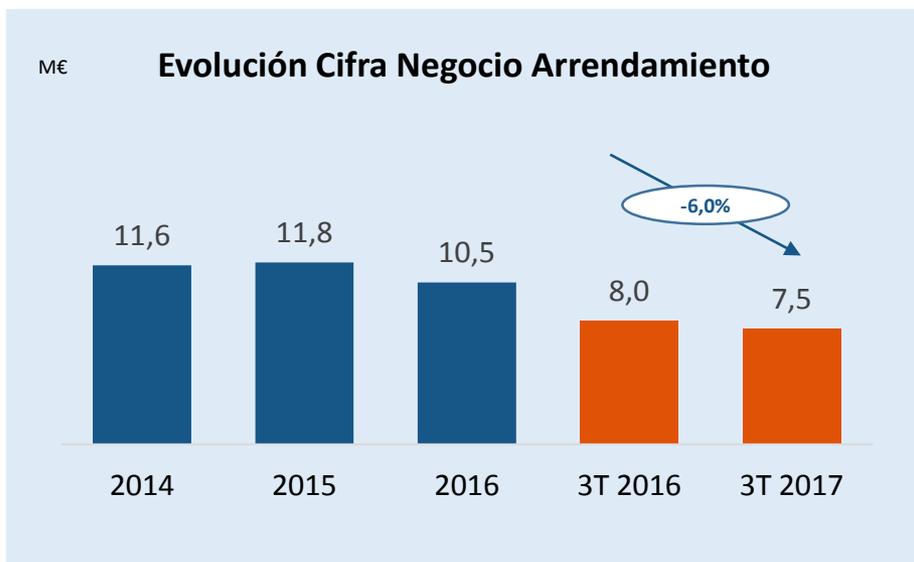
El Parque Empresarial, donde se tiene previsto invertir 69 M€, estará dividido en dos edificios de aproximadamente 14.000 m² cada uno de ellos y que adicionalmente contarán con parking subterráneo.

Los trabajos de construcción bajo rasante se iniciaron en el primer trimestre y la **fecha prevista de finalización es 2T 2019**.



IV. ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO

EVOLUCIÓN DE LA CIFRA DE NEGOCIO



La renta anualizada de los contratos en vigor a 30/09/17 incluyendo la estimación de la cifra de negocio por el arrendamiento de plazas de aparcamiento es de **12,7 M€**. Esta renta incluye la correspondiente a algunos activos que se encuentran en proceso de transformación.

Cartera de 116.111 m² de oficinas y locales comerciales y más de 2.500 plazas de aparcamiento

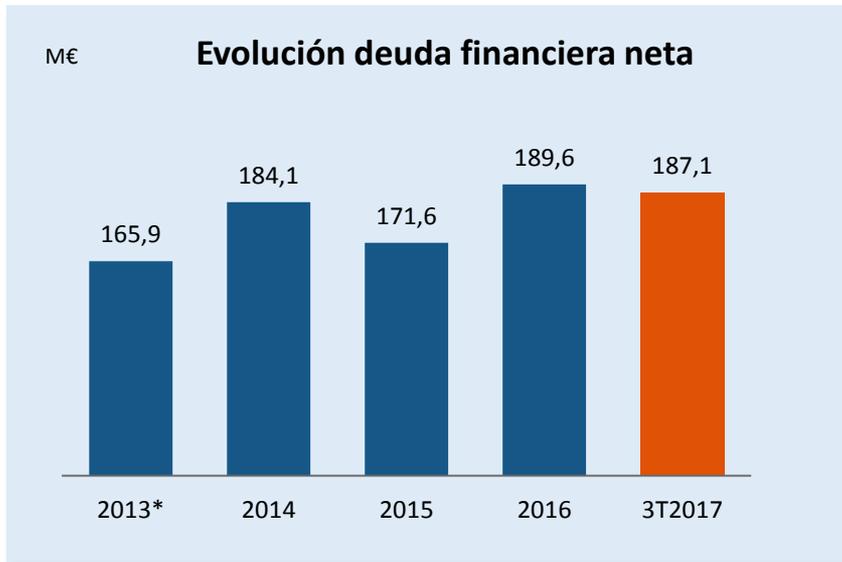
- Los esfuerzos realizados en la actividad patrimonial están dando sus frutos. Se ha pasado de una tasa de **desocupación del 33%** en diciembre de 2016 al **23%** en 3T 2017
- La **aceleración en la comercialización** es notable: 13.384 m² comercializados en este ejercicio
- A pesar de los avances, 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 m² y el decalaje en el devengo de las rentas hasta la adecuación de los nuevos espacios alquilados

18,3 M€ INGRESOS DE CONSTRUCCIÓN
Incremento del 492,8%

1,5 M€ INGRESOS DE GESTIÓN
Incremento del 119,9%

Principales proyectos gestionados actualmente:

<p>IDS BOADILLA GARDEN RESIDENCIAL, S.A.</p> <p>Socios: Inversores privados (50%)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Boadilla Garden (Boadilla del Monte, Madrid), 74 viviendas ▪ Boadilla Essences (Boadilla del Monte, Madrid), 48 viviendas 	<p>EN COMERCIALIZACIÓN:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Boadilla Garden: 74 viviendas <p>INICIO DE OBRAS EN 2017</p> <p>EN PROYECTO</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Boadilla Essences: 48 viviendas
<p>IDS MADRID MANZANARES, S.A.</p> <p>Socio: Inversores privados (50%)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parque Empresarial Insur Madrid Río (28.159 m² distribuidos en 2 edificios) 	<p>Primeros trabajos de construcción iniciados</p>
<p>DESARROLLOS METROPOLITANOS DEL SUR, S.L.</p> <p>Socio: ANIDA (Grupo BBVA): 50%</p>	<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 	<p>EN CONSTRUCCIÓN (214 VIVIENDAS):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Alminar II: 44 viviendas ▪ Selecta Rodas: 54 viviendas ▪ Selecta Arquímedes: 116 viviendas <p>EN COMERCIALIZACIÓN (131 VIVIENDAS):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Selecta Atenas: 58 viviendas ▪ Selecta Conil: 73 viviendas
<p>IDS RESIDENCIAL LOS MONTEROS, S.A.</p> <p>Socios: Inversores privados (50%)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Los Monteros (Marbella) ▪ 312 viviendas 	<p>EN COMERCIALIZACIÓN:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Elements I: 53 viviendas <p>INICIO DE OBRAS EN 2017</p>
<p>IDS PALMERA RESIDENCIAL, S.A.</p> <p>Socios: Inversores privados (50%)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pineda Parque (Sevilla) ▪ 170 viviendas 	<p>EN CONSTRUCCIÓN:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1ª FASE: 102 viviendas
<p>Promoción delegada de Altamira Real Estate</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Residencial Santa Bárbara (Sevilla) ▪ 161 viviendas 	<p>EN CONSTRUCCIÓN</p>



* Incluye deuda financiera neta de Hacienda La Cartuja, S.A.U. e IDS Residencial, S.A.U. por integración proporcional.

Con el objeto de diversificar las fuentes de financiación de circulante en julio de 2017 se incorporó al **MARF** un Programa de Emisión de **Pagarés** con saldo de **20 M€** y vigencia de un año. Al 3T 2017 se habían colocado pagarés por importe de **4,8 M€**.

La deuda financiera neta asciende a 187,1 M€ (3T2017) frente a los 189,6 M€ (3T2016), lo que supone una **reducción de 2,5 M€ en valores absolutos** y una **reducción del 1,31% en valores relativos**.



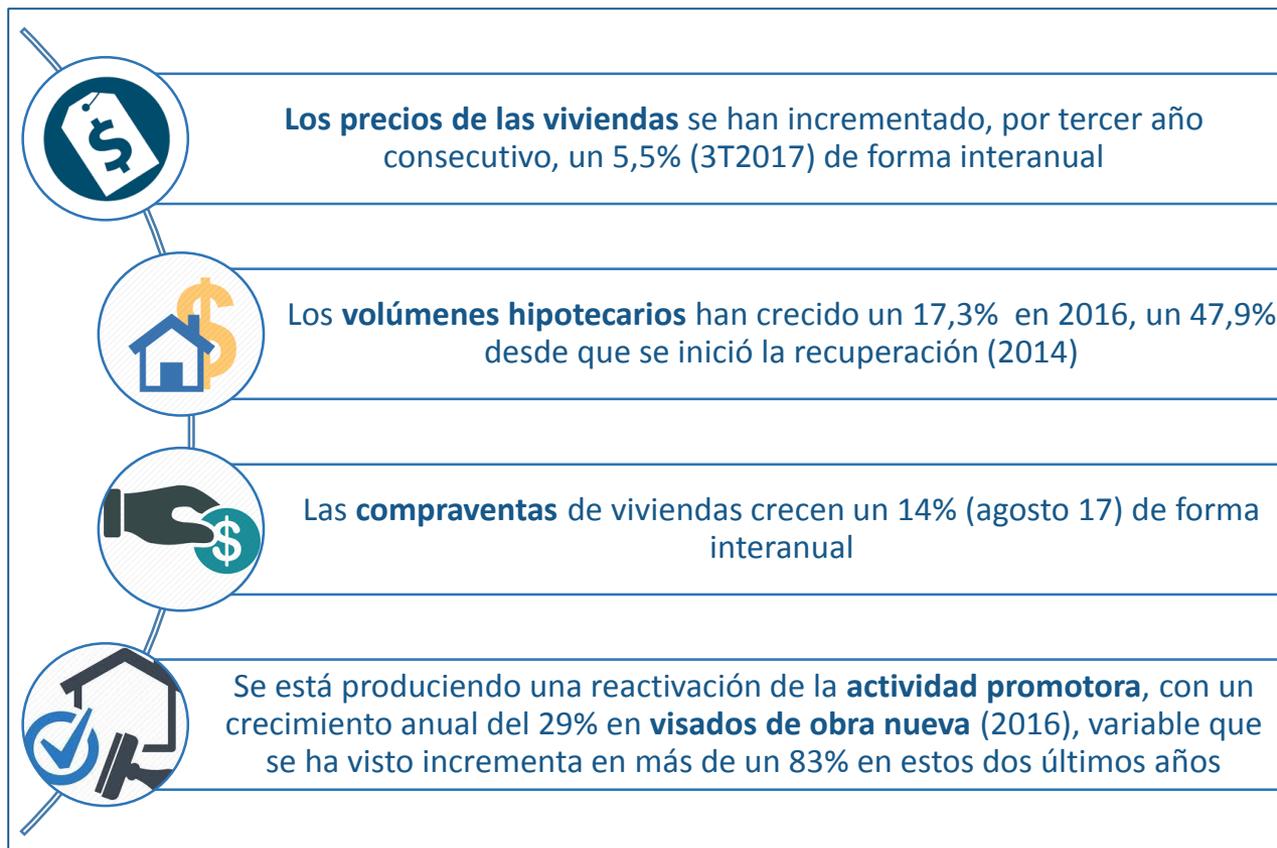
Evolución cotización 01/01/17 al 23/10/17

- Insur
- Ibex 35



En lo que llevamos de año el valor de cotización de Insur ha subido un +36,41% mientras que el IBEX 35 lo ha hecho en un 7,32%

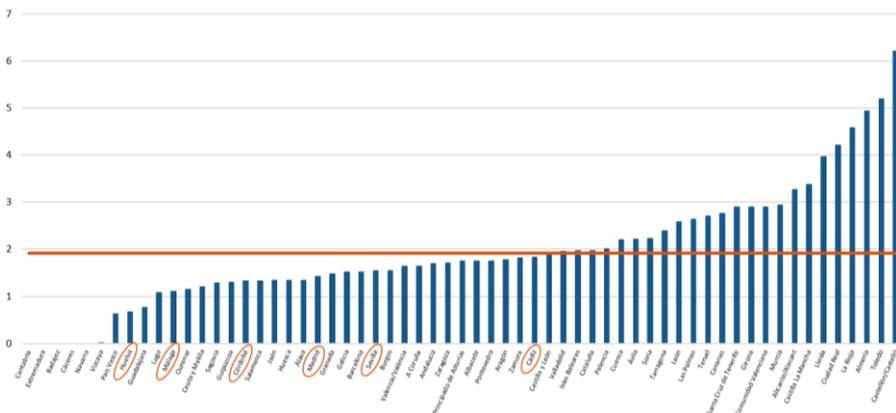
Las estadísticas del último año confirman que la recuperación del ciclo inmobiliario es una realidad en España



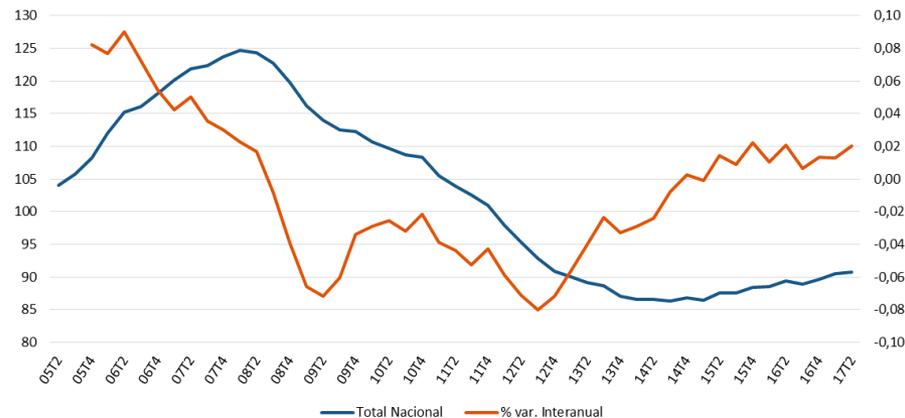
VIII. ENTORNO ECONÓMICO

CONSOLIDACIÓN DE LA RECUPERACIÓN DEL SECTOR (II)

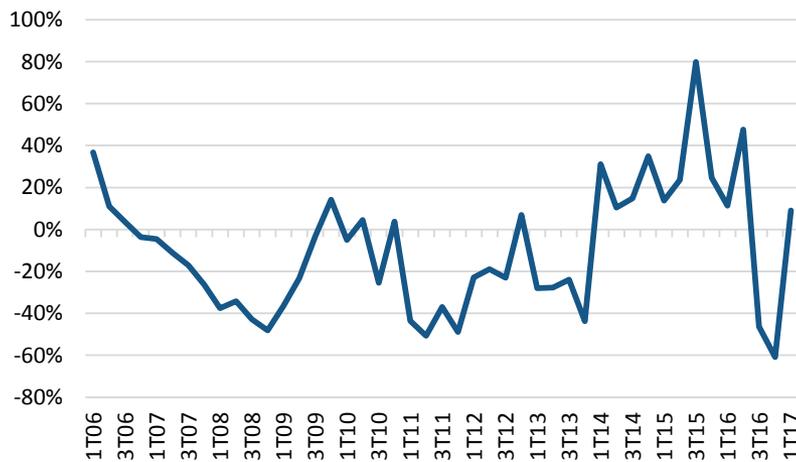
Stock vs. Parque de viviendas 2016



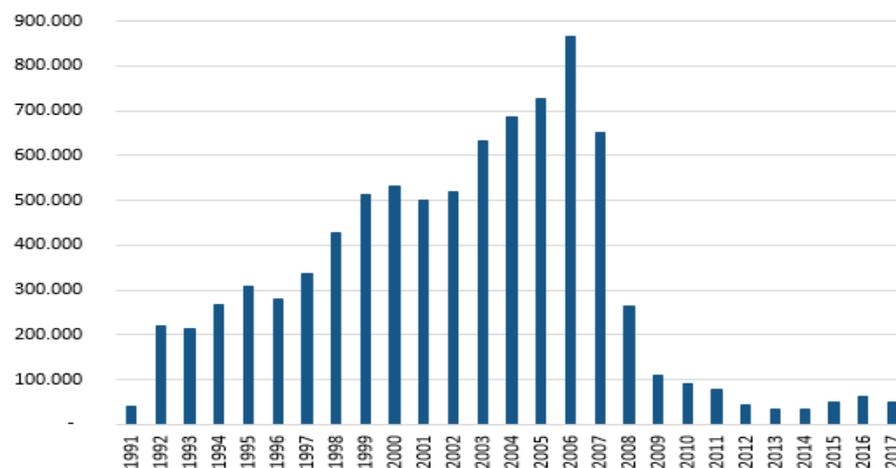
Evolución del precio de la vivienda



Incremento de créditos hipotecarios a hogares



Visado de obra nueva (Acumulado)



Fuente: INE, Ministerio de Fomento

(*) 2017 únicamente incluye de enero a julio



PREPARADOS PARA CRECER CON RENTABILIDAD

ALMINAR II (MARBELLA - MÁLAGA)

insur
GRUPO

grupoinsur.com