

Insur Moscatelares (San Sebastián de los Reyes)



Jardines de Santa Ana III (Dos Hermanas)



Elements (Marbella)



Selecta Conil (Conil de la Frontera)



Altos del Retiro (Málaga)



Pineda Parque (Sevilla)



Parque Empresarial Insur Madrid Río



Plaza del Teatro (Málaga)



Edificio Insur (Sevilla)



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 semestre 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 del primer informe financiero semestral correspondiente al año 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 Y COMERCIALIZACIÓN DE PROYECTOS

VI. REDUCCIÓN DE LA DEUDA FINANCIERA NETA

VII. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

VIII. ENTORNO ECONÓMICO

- **Incremento de la cifra de negocio** (+49,3%), del **EBITDA** (+59,3%) y del **beneficio** (+245,5%).
- **Aceleración en la comercialización de promociones:** ventas comerciales de 45,6 M€ en 1S2017, con gran impulso en el 2T2017 al incrementarse un 60,2% respecto al primero. Preventas¹ por importe de 96,7 M€ (28,4% superior al 1S2016).
- **Avance en el desarrollo de nuevas promociones**, 1.744 viviendas en 32 promociones: 11 directas y 21 en JVs.
- **Aceleración en la comercialización de nuevas superficies para arrendamiento** (9.001 m² 1S2017 vs 11.767 m² en todo el ejercicio 2016). Comercializado un 7,75% de la cartera en el 1S2017.
- **Crecimiento de las actividades de construcción y gestión** (+579,8% y +27,3% respectivamente) por el impulso de los proyectos que se desarrollan a través de JVs.
- **Reducción de la Deuda Financiera Neta** en 19,5 M€ (-10,3%).
- **Incremento del Free Float** en 5,89% por la venta de autocartera a inversores institucionales con el objetivo de favorecer la liquidez del valor.
- **Diversificación de las fuentes de financiación.** Incorporación al MARF de un Programa de Pagarés cuyo saldo vivo máximo es de 20 M€. Primera colocación el 20 de julio de 2017 de 3,5 M€ mayoritariamente a 6 meses al 1,5%.
- **Mayor difusión y cobertura del valor.** Además de Arcano, Fidentiis inicia su cobertura.

¹ contratos y reservas sobre inmuebles no entregados a los clientes ni registrados como ingresos

I. RESUMEN EJECUTIVO

RESULTADO 1S2017

	1S2017	1S2016	Variación
CIFRA DE NEGOCIO	41,8	28,0	49,3%
Promoción	25,2	20,0	26,3%
Arrendamientos	5,0	5,6	(11,2%)
Construcción	10,5	1,5	579,8%
Gestión y comercialización	1,1	0,9	27,3%
EBITDA	9,4	5,9	59,3%
Rto. rotación de activos	1,2	-	n/a
EBITDA RECURRENTE	8,2	5,9	39,0%
RESULTADO FINANCIERO	(2,6)	(3,0)	(13,5%)
BAI	5,2	1,5	253,1%
BDI	3,8	1,1	242,7%

PREVENTAS (Promoción)	96,7	75,3	28,4%
TASA DE OCUPACIÓN (Arrendamiento)	74,0%	64,7%	14,4%

	30/06/2017	31/12/2016	Variación
TOTAL ACTIVO	341,9	338,3	3,6
PATRIMONIO NETO	92,7	80,4	12,3
GAV	435,5	450,2	(14,7)
GAV corregido*	466,4	478,6	(12,2)
DFN	170,1	189,6	(19,5)
LTV	39,1%	42,1%	(3,0)
LTV corregido*	36,5%	39,6%	(3,1)

Cifras en M€

* Adicionando al GAV el valor de las inversiones y préstamos en JVs consolidadas por el método de la participación.

INCREMENTO DE LA CIFRA DE NEGOCIO

Incremento de la cifra de negocio de la actividad de promoción (+26,3%) e incremento de las actividades de construcción (+579,8%) y gestión y comercialización (+27,3%) por el desarrollo de nuevas promociones a través de JVs.

INCREMENTO DEL EBITDA

Aumento del EBITDA en 3,5 M€ (+59,3%), como consecuencia de la mayor aportación del negocio de promoción y los resultados por venta de inversiones inmobiliarias.

INCREMENTO DEL RESULTADO DEL EJERCICIO

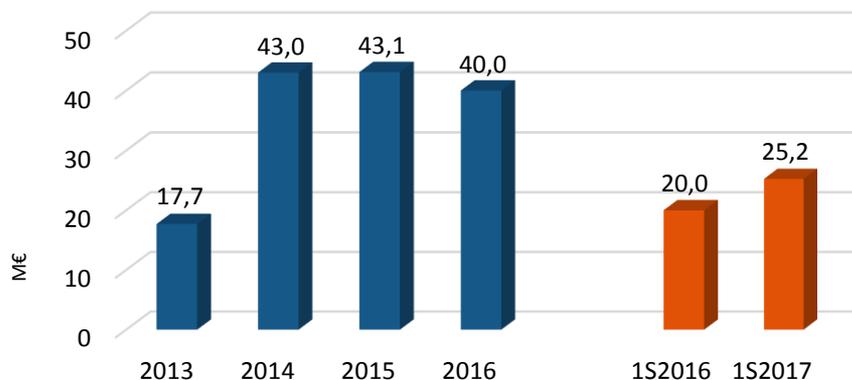
Incremento del resultado del 1S2017 vs 1S2016 (+242,7%) debido al incremento del EBITDA recurrente, al resultado de la rotación de activos y a la reducción de los costes financieros.

REDUCCIÓN DEL ENDEUDAMIENTO FINANCIERO Y MEJORA DEL LTV

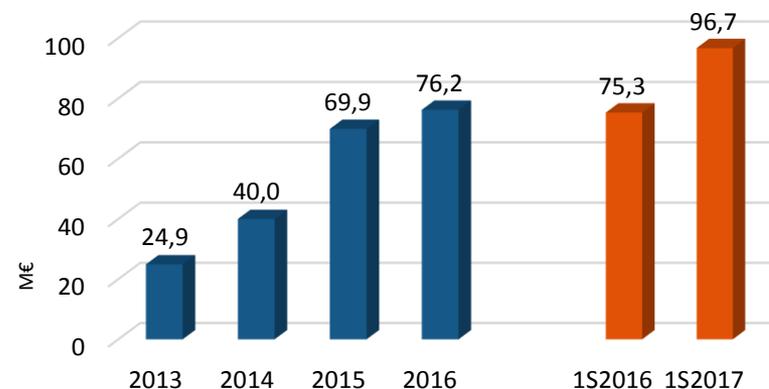
Reducción de 19,5 M€ desde el cierre del ejercicio 2016 (-10,3%) y como consecuencia mejora del LTV en 3 p.p.

II. ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN ACELERACIÓN EN LA COMERCIALIZACIÓN

Evolución Cifra de Negocio actividad de promoción inmobiliaria



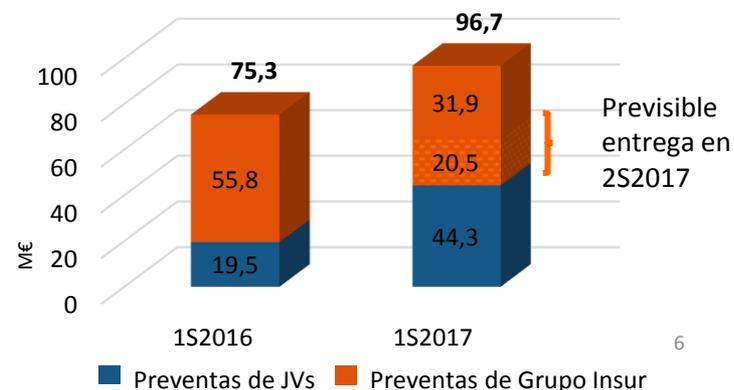
Evolución preventas promoción inmobiliaria (*)



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

- Durante el 1S2017 el Grupo ha entregado 99 viviendas en diferentes promociones situadas en Sevilla, Dos Hermanas (Sevilla) y Marbella (Málaga) principalmente.
- La actividad de promoción avanza a un ritmo acelerado.
- En el 1S2017 se han formalizado reservas y contratos por 45,6 M€ (17,5 M€ en 1T2017 y 28,1 M€ en 2T2017).
- Las preventas acumuladas al cierre 1S2017 ascienden a 96,7 M€, con un incremento del 26,9% respecto al cierre del ejercicio 2016.

Desglose evolución preventas promoción inmobiliaria (*)



II. ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN

PROMOCIONES EN DESARROLLO Y CARTERA DE SUELOS

1.137 viviendas entregadas en el periodo 2009-1S2017.

PROMOCIONES EN DESARROLLO

- 166 viviendas terminadas pendiente de venta o entrega.
- 32 promociones en desarrollo (16 en Andalucía Occidental, 11 en Málaga y Costa del Sol y 5 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).

EN TOTAL 4.723 VIVIENDAS

CARTERA DE SUELOS

- 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).

En total 2.652 viviendas y
56.000 m² de uso hotelero
y terciario en cartera



En total 2.071 viviendas en desarrollo

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
		43.398	342	92,7	

PROYECTOS INICIO DE CONSTRUCCIÓN 2S2017

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº de viviendas	Volumen de ventas (M€)	Previsión de entrega
Conde de Zamora	Córdoba	10.296	81	20,8	2019
Altos del Retiro 2ª fase	Málaga	4.391	35	7,0	2019
		14.687	116	27,8	

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	2017
Alminar II	Marbella (Málaga)	8.074	44	21,5	2018
Pineda Parque 1ª fase	Sevilla	17.767	102	36,2	2018/19
Selecta Arquímedes	Dos Hermanas (Sevilla)	13.201	116	20,5	2018/19
		46.602	316	90,5	

PROYECTOS JVs INICIO DE CONSTRUCCIÓN 2S2017

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº de viviendas	Volumen de ventas (M€)	Previsión de entrega
Boadilla Garden I	Boadilla del Monte (Madrid)	6.760	36	17,2	2019
Boadilla Garden II	Boadilla del Monte (Madrid)	7.108	38	18,5	2020
Selecta Atenas	Dos Hermanas (Sevilla)	8.534	58	13,2	2019
Elements Fase I	Marbella (Málaga)	6.656	53	16,3	2019/20
Boadilla Essences I	Boadilla del Monte (Madrid)	6.480	32	17,6	2019/20
Selecta Conil	Conil de la Frontera (Cádiz)	8.131	73	15,4	2019/20
		43.669	290	98,2	

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
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
		98.473	680	171,7	

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

II. ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN NUEVAS INVERSIONES

	EDIFICABILIDAD	VIVIENDAS
INVERSIONES REALIZADAS EN 2014	53.373 m²	416
INVERSIONES REALIZADAS EN 2015	147.388 m²	1.045
INVERSIONES REALIZADAS EN 2016	74.548 m²	339
INVERSIONES REALIZADAS EN 2017	8.131 m²	73
<ul style="list-style-type: none"> ▪ A través de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L., sociedad participada al 50% por Insur y ANIDA (Grupo BBVA): <ul style="list-style-type: none"> ▪ Una parcela de uso residencial en Conil de la Frontera (Cádiz) 	8.131 m ²	73
TOTAL INVERSIONES REALIZADAS	283.440 m²	1.873

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, donde se construirá un Parque Empresarial de 28.159 m² de edificabilidad total.

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.

AVANCE DEL PROYECTO

Durante este primer semestre se han iniciado los trabajos de construcción bajo rasante.



IV. ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO

ACELERACIÓN EN LA COMERCIALIZACIÓN

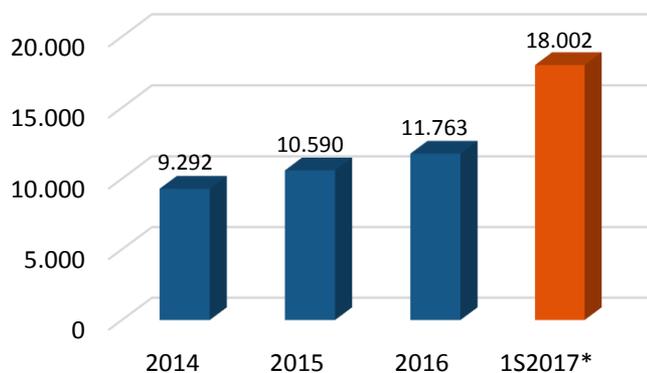
	2014	2015	2016	1S2017	Comercialización 2017 a fecha de este informe
M² Comercializados (nuevas altas)	9.292	10.590	11.763	9.001*	11.535
Comercialización s/SBA	7,90%	9,20%	10,20%	7,75%	9,93%
Tasa de ocupación	68,00%	71,00%	67,10%	73,99%	-

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

- El 1S2017 se han formalizado contratos por una superficie bruta alquilable de 9.001 m².
- Entre la fecha de cierre del 1S2017 y redacción del presente informe se han formalizado nuevos contratos por 2.534 m².

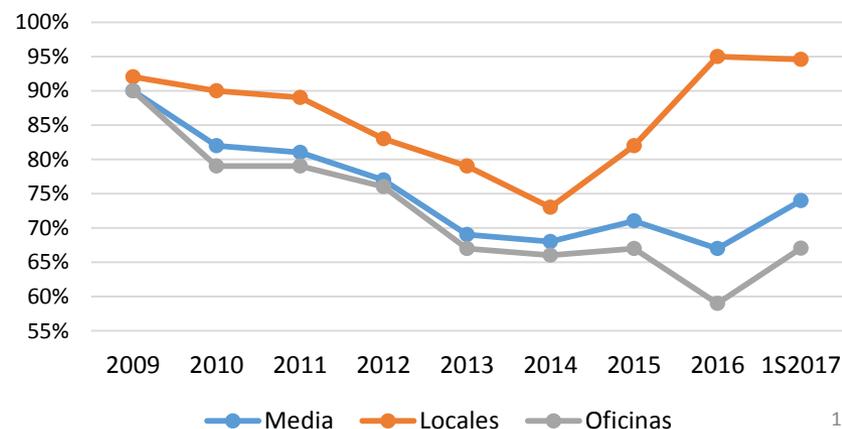
(*) La superficie arrendada incluye 2.033 m² que han sido formalizados con la sociedad filial Insur Centros de Negocios, S.A.U. para el establecimiento del centro de negocios que comenzará a operar el próximo mes de septiembre.

M² Comercializados



* M² Comercializados anualizados

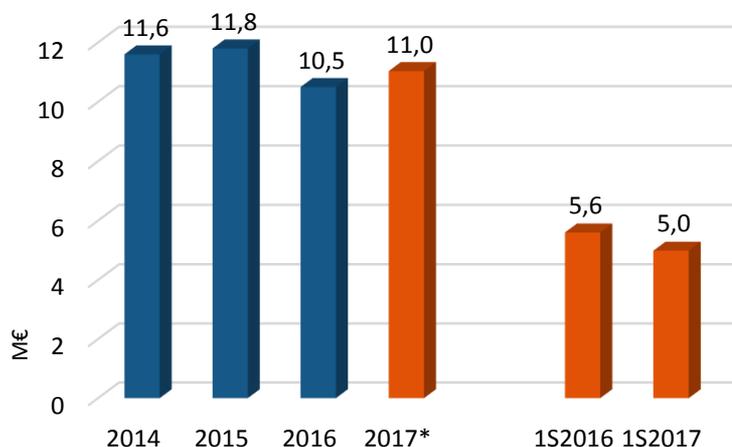
Evolución de la Tasa de Ocupación



IV. ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO

EVOLUCIÓN DE LA CIFRA DE NEGOCIO

Cifra de Negocio de arrendamiento



* Estimación renta anualizada 2017

- La reducción del 11,22% de la cifra de negocio tiene su origen en la desocupación de la Administración, en mayo de 2016, del Edificio Insur (12.080 m²).
- Las rentas anualizadas de los contratos de arrendamiento actualmente en vigor, incluyendo la estimación de la cifra de negocio de la filial Parking Insur, S.A.U. asciende a 12,3 M€.

Edificio Insur Cartuja (Sevilla)



- El GAV de las inversiones inmobiliarias y para uso propio al 30 de junio de 2017 asciende a 299,6 M€ (según valoración realizada al 31/12/2016).
- Las plusvalías latentes en las inversiones inmobiliarias, que se encuentran contabilizadas a precio de coste, ascienden al 30 de junio de 2017 a 164,0 M€.

V. ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE PROYECTOS

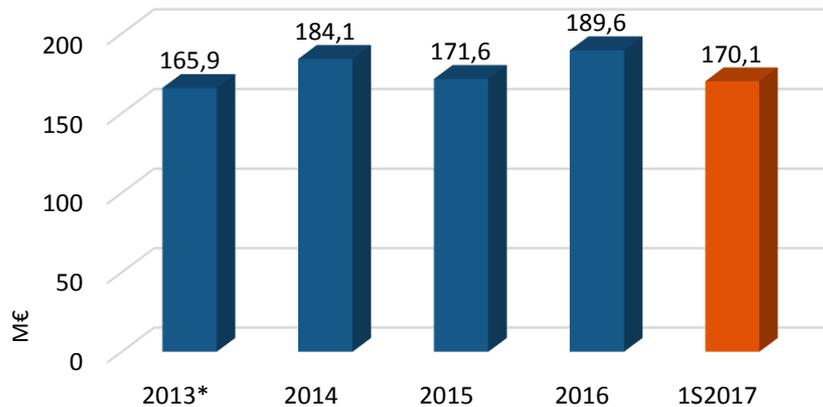
10,5 M€ INGRESOS DE CONSTRUCCIÓN
Incremento del 579,8%

1,1 M€ INGRESOS DE GESTIÓN
Incremento del 27,3%

Principales proyectos gestionados actualmente:

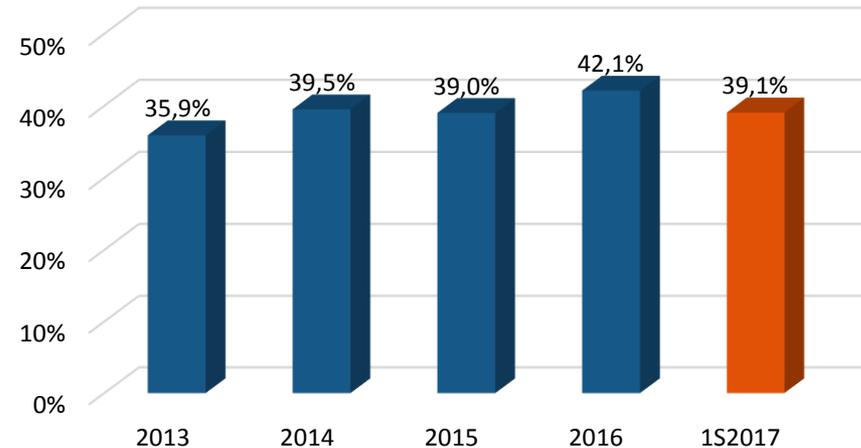
<p>IDS BOADILLA GARDEN RESIDENCIAL, S.A.</p> <p>Socios: Inversores privados (50%)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Boadilla Garden (Boadilla del Monte, Madrid), 74 viviendas ▪ Boadilla Essences (Boadilla del Monte, Madrid), 48 viviendas 	<p>EN COMERCIALIZACIÓN:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Boadilla Garden I: 74 viviendas <p>EN PROYECTO</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Boadilla Essences: 48 viviendas <p>INICIO DE OBRAS EN 2017</p>
<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 PROYECTO (78 VIVIENDAS):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Selecta Atenas: 58 viviendas ▪ Selecta Olimpia: 20 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>

Evolución deuda financiera neta



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

Evolución LTV

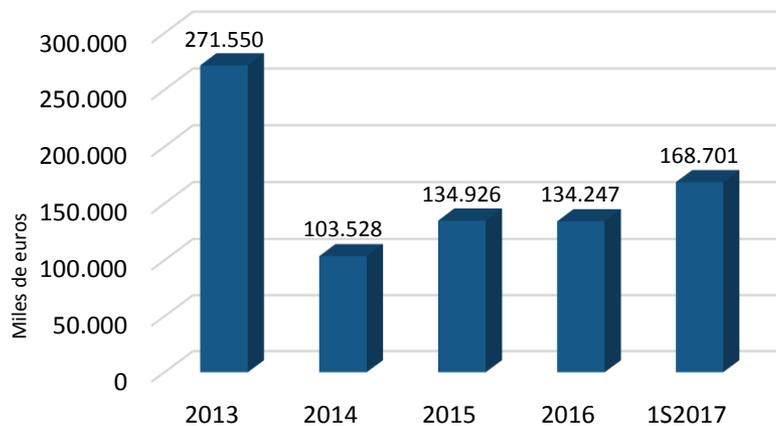


- La deuda financiera neta asciende a 170,1 M€ (1S2017) frente a los 189,6 M€ (2S2016), lo que supone una reducción de 19,5 M€ en valores absolutos y una reducción del 10,3% en valores relativos.
- El LTV ha mejorado en 3 p.p. pasando del 42,1% (2S2016) al 39,1% (1S2017). El LTV corregido (añadiendo al valor de las existencias el valor de las inversiones y préstamos en negocios conjuntos) ha mejorado en 3,1 p.p. pasando de 39,6% (2S2016) al 36,5% (1S2017).



	2013	2014	2015	2016	1S2017
Capitalización (miles de euros)	271.550	103.528	134.926	134.247	168.701
Nº de acciones (en miles)	16.972	16.972	16.972	16.972	16.972
Último precio período (euros)	15,2	6,1	7,8	7,9	9,9
Precio máximo período (euros)	16,6	15,0	15,7	10,4	9,9
Precio mínimo período (euros)	3,4	5,6	5,8	5,9	9,8
Volumen (miles de acciones)	1.014	760	1.292	910	1.695
Efectivo (miles de euros)	4.786	5.301	12.315	7.437	16.347

Capitalización Bursátil



VIII. ENTORNO ECONÓMICO

CONSOLIDACIÓN DE LA RECUPERACIÓN DEL SECTOR (I)

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

- Los precios de las viviendas se han incrementado, por tercer año consecutivo, un 5,3% (1T17) de forma interanual.
- Los volúmenes hipotecarios han crecido un 17,3% en 2016, un 47,9% desde que se inició la recuperación (2014).
- Las compraventas de viviendas crecen un 15% (1T17) de forma interanual.
- La actividad promotora se reactiva, en lo que va de año el número de visados de obra nueva se ha visto incrementado en un 12,5% respecto al mismo periodo del año anterior. Durante 2016 esta variable se incrementó un 29% y se espera que 2017 mantenga el ritmo creciente observado en los últimos dos años (variación 2016-2014 del 83%).

Fuente: INE, Ministerio de Fomento.

Esta recuperación, que se inició en 2014, fundamentalmente en Madrid y Barcelona y en determinadas zonas costeras, se ha extendido a otros ámbitos territoriales, apoyada en el crecimiento del PIB, la intensa creación de empleo, la mejora de la confianza de las familias y las buenas condiciones financieras. Una vez más, las zonas en las que opera Insur (Andalucía Occidental, fundamentalmente en Sevilla, Málaga, Costa del Sol y Madrid) siguen mostrando una tendencia de crecimiento superior a otras áreas geográficas.

Residencial Santa Bárbara (Sevilla)
Promoción delegada de Altamira



La Reserva El Rompido (Huelva)



Jardines de Arco Norte (Dos Hermanas)





PREPARADOS PARA CRECER CON RENTABILIDAD

ALMINAR II (MARBELLA - MÁLAGA)

insur
GRUPO

grupoinsur.com