

Presentación Resultados 1T22

28 abril 2022



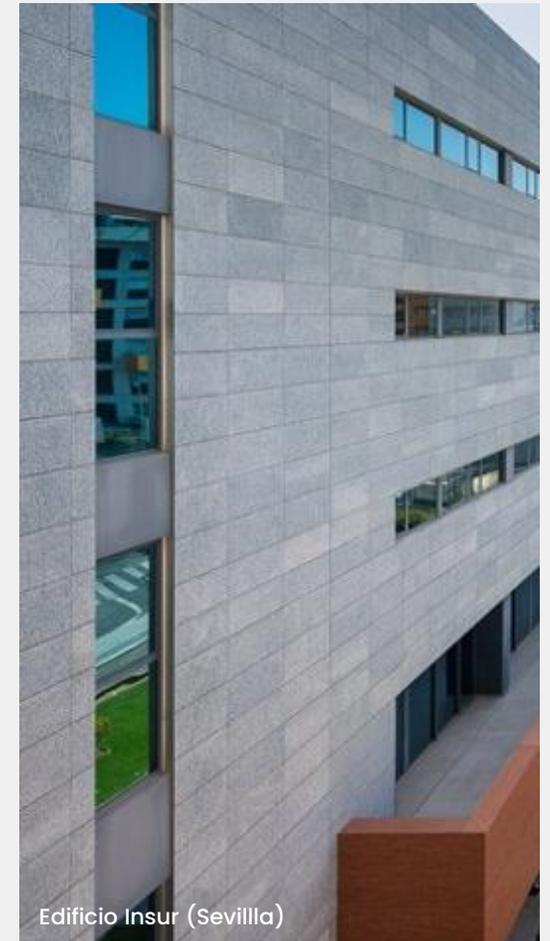
Jardines del Olivar (Valdemoro-Madrid)

AVISO LEGAL

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 22.

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 los resultados del 1T 22 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.



Edificio Insur (Sevilla)

JUSTIFICACIÓN CONSOLIDACIÓN MÉTODO PROPORCIONAL

Grupo INSUR, cuya Sociedad matriz es Inmobiliaria del Sur, S.A., desarrolla dos actividades principales, la actividad de promoción y la patrimonial.

La actividad patrimonial se realiza a través de la Sociedad participada al 100%, Insur Patrimonial, S.L.U. (IPAT) y diferentes sociedades igualmente participadas al 100% por esta última (excepto IDS Madrid Manzanares, S.A. participada al 90%).

La actividad de promoción se realiza a través de la Sociedad participada al 100%, Insur Promoción Integral, S.L.U., (IPI), que a su vez participa en diferentes sociedades. Con objeto de incrementar el volumen de la actividad, así como diversificar riesgos, una parte sustancial de esta actividad de promoción se realiza mediante joint ventures con terceros, a través de sociedades en las que el Grupo toma una participación significativa - salvo excepciones, el 50%-, es decir, sociedades consideradas negocios conjuntos. Con objeto de obtener una mejor calidad de los productos desarrollados, una mayor personalización de los mismos y un mayor control de las obras, el Grupo realiza con carácter instrumental, a través de IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U, una Sociedad participada al 100% por IPI, la actividad de construcción, tanto para las promociones propias, como para las que desarrolla con terceros a través de negocios conjuntos.

Dado que el Grupo no tiene el control de las sociedades consideradas negocios conjuntos, en el sentido de poder decidir de manera unilateral las políticas financieras y de explotación de las mismas, sino que comparte esas decisiones con los restantes partícipes, según lo establecido en la NIIF 11, las participaciones en estas sociedades se consolidan por el **método de la participación**. En consecuencia, los estados financieros consolidados NIIF no incluyen la parte proporcional a la participación del Grupo en los activos, pasivos, ingresos y gastos de dichas sociedades consideradas negocios conjuntos. El Grupo participa activamente en la gestión de las sociedades que integra por el método de la participación, no solo porque posee al menos el 50% del capital social de las mismas, sino porque el Grupo lleva a cabo la gestión operativa de las mismas con base a los contratos de gestión, construcción y comercialización suscritos, al carecer estas sociedades con terceros inversores de los recursos humanos y materiales necesarios.

Por todo ello y dado que el seguimiento de las actividades de estas sociedades se efectúa a efectos internos de una manera proporcional, tomando como base el porcentaje de participación en cada una de ellas, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que para un mejor entendimiento y análisis de sus negocios consolidados y sobre todo de la auténtica magnitud de sus actividades, el volumen de los activos gestionados y el dimensionamiento de sus recursos financieros y humanos resulta más adecuado presentar esta información utilizando el **método de integración proporcional**.

Al final de esta presentación puede verse la **conciliación de los estados financieros consolidados por ambos métodos**.



Residencial 75 Aniversario (Sevilla)

RESUMEN EJECUTIVO 1T 2022.

HITOS DEL PERIODO (1/2)



► **Cifra de negocio, ebitda, y beneficio neto** muy afectados por la menor entrega de viviendas en el 1T22, que se corregirá en los próximos trimestres con unas entregas previstas de 330 unidades.



► **La cifra de negocio de la actividad de promoción** se ha situado en 9,2M€, un 60,9% inferior a la registrada en 1T21, pero las preventas acumuladas ascienden a 197,1 M€ (120,7 M€ en proporcional), un 12,6% superior al cierre de 2021.



► **Excelente desempeño comercial** un trimestre más. El importe global de preventas formalizadas en el 1T22 asciende a 38,3 M€ (25,6 M€ ajustado por el porcentaje de participación del Grupo).



► **Fuerte impulso de la promoción terciaria de oficinas** con dos importantes proyectos en Málaga capital con un superficie sobre rasante de 20.400 m².



► **Sólido comportamiento de la actividad patrimonial.** La cifra de negocio se ha incrementado un 16,8% frente al mismo período del año anterior y se han alquilado nuevas superficies por 2.488,27 m².



► **Rotación de activos.** Ventas de inversiones inmobiliarias por 4,8 M€ que han generado un resultado antes de impuestos de 1,2 M€. Ventas realizadas por un precio un 14% superior a la valoración de CBRE a 31.12.21.



► El **beneficio neto** se ha situado en 1,8 M€, un 44,1% menos vs. 1T21.

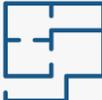
RESUMEN EJECUTIVO 1T 2022.

HITOS DEL PERIODO (2/2)

Magnitudes por método integración proporcional

M€= Millón Euros

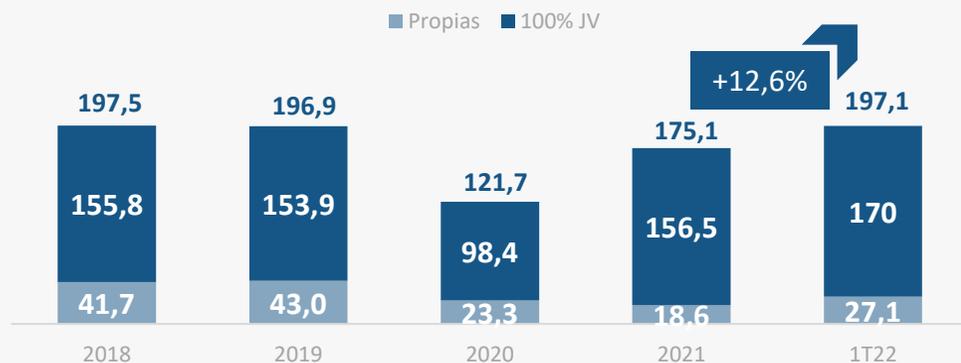
Var % interanual

CIFRA NEGOCIO	➤	19,0 M€ -45,9 %		CIFRA NEGOCIO PROMOCIÓN	➤	9,2 M€ -60,9%
EBITDA	➤	4,8 M€ -28,7 %		CIFRA NEGOCIO PATRIMONIAL	➤	4,3 M€ + 16,8%
CIFRA EBITDA AJUSTADO*	➤	3,5 M€ -47,9 %		CIFRA NEGOCIO CONSTRUCCIÓN	➤	4,7 M€ -34,4%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	➤	3,7 M€ -35,8 %		CIFRA NEGOCIO PRESTACIÓN DE SERVICIOS	➤	0,8 M€ + 8,0%
B° NETO	➤	1,8 M€ -44,1 %				
DEUDA FINANCIERA NETA	➤	195,7 M€ (2,2 M€ INFERIOR A DIC 2021)				

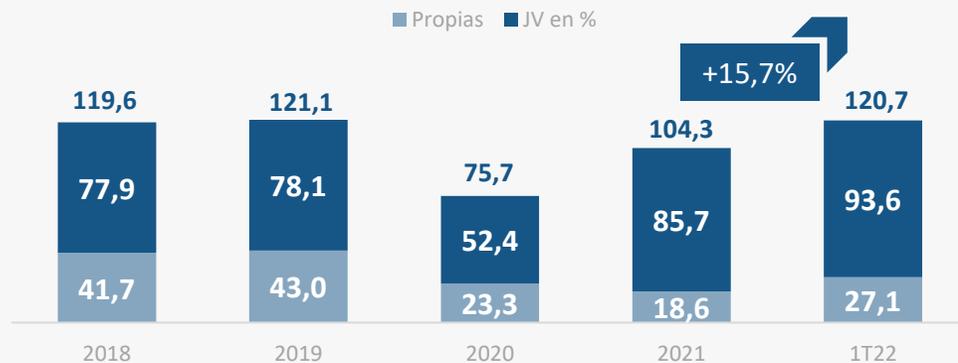
*no tiene en cuenta el resultado por enajenaciones de inmovilizado, excluyendo los deterioros por existencias

NEGOCIO PROMOCIÓN RESIDENCIAL

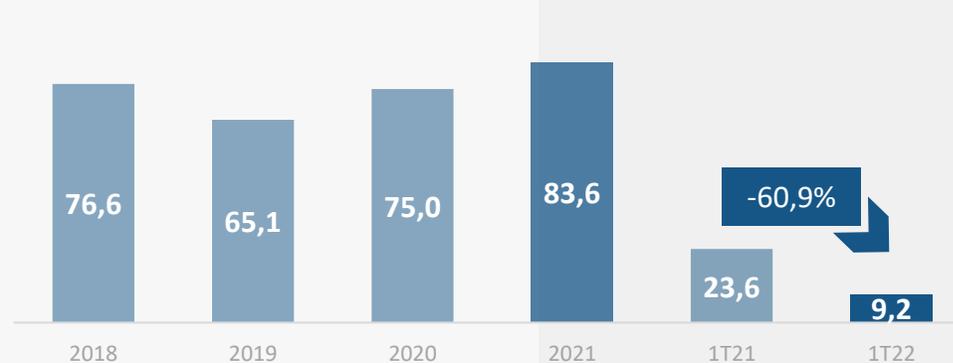
Cartera de preventas 31.03.22



Cartera de preventas 31.03.22 (proporcional)



Cifra negocio actividad promoción



- En el 1T22 se han entregado un total de 60 viviendas con un PMV⁽¹⁾ de 272.000 €, (4 propias y 56 a través de JV), frente a las 84 viviendas entregadas en 1T21 (32 propias y 52 a través de JV).
- 120 unidades pre-ventas en 1T22 cuyo importe asciende a 38,3 M€ (25,6 M€ en proporcional), -15,7% frente a 1T21 pero que continúan reflejando la buena tendencia de los últimos trimestres.
- Grupo Insur cuenta a cierre de 1T22 con una cartera de preventas de 690 unidades por importe de 197,1 M€ (120,7 M€ en proporcional).
- La cifra de negocio se ha situado en 9,2M€ frente a 23,6M€ en el 1T21 por la menor entrega de viviendas en el trimestre y una menor proporción de entregas de viviendas propias frente a JVs.
- Capacidad de repercutir los incrementos de costes en las promociones en curso.
- Exitoso lanzamiento comercial de nuevas promociones.

(1) Precio medio de venta

PROMOCIONES RESIDENCIALES ACTIVAS Y CARTELA DE SUELOS



4.556 VIVIENDAS

CONSTRUCCIÓN

11 promociones
733 viviendas
(196 propias; 537 JVs)

EN DESARROLLO

13 promociones
1.564 viviendas
(72 propias; 1.492 JVs)

EN CARTERA

2.259 viviendas
(820 propias; 1.439 JVs)

1.178 viviendas en
comercialización*

(58% vendidas)

*Incluye viviendas de promociones terminadas
pendientes de entrega

MADRID

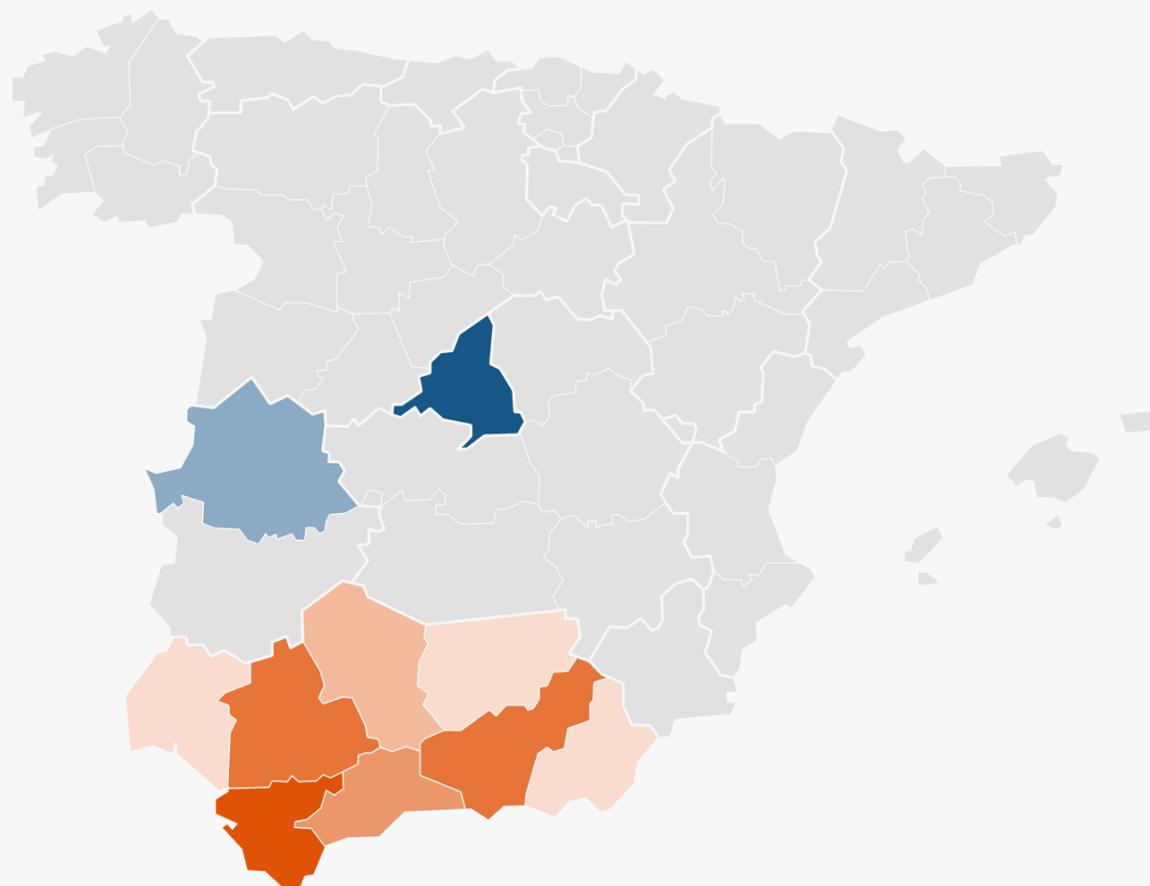
58 viviendas
en construcción
121 viviendas
en desarrollo

ANDALUCÍA

595 viviendas
en construcción
1.443 viviendas
en desarrollo
2.259 en cartera

CÁCERES

80 viviendas
en construcción

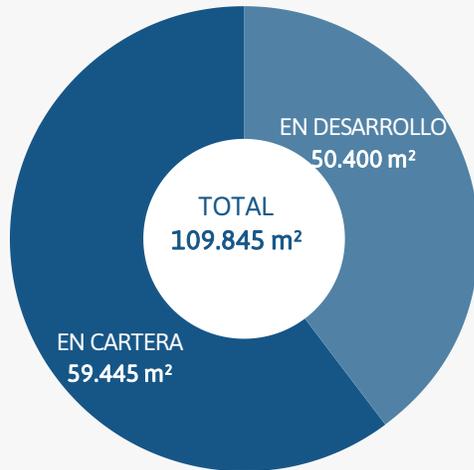


CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS: PROMOCIÓN RESIDENCIAL

M€ (proporcional)	31.03.2022	31.03.2021	Var %
Cifra de negocio promoción residencial	9,2	23,6	-60,9%
Coste de las ventas	(7,3)	(17,9)	-59,7%
Margen bruto	2,0	5,7	-64,4%
% Margen bruto	21,8%	24,0%	-2,2 p.p.
Margen neto	1,4	4,2	-67,1%
% Margen neto	15,1%	17,9%	-2,8 p.p.
Ebitda	1,1	4,7	-77,0%
% Margen Ebitda	11,8%	20,0%	-8,2 p.p.
Beneficio antes de impuestos	0,8	4,5	-82,2%
Beneficio neto	0,6	3,4	-82,2%

- ▶ Margen bruto del 21,8% en 1T22.
- ▶ Margen neto del 15,1% en 1T22.
- ▶ Margen Ebitda del 11,8% en 1T22.
- ▶ El margen neto y margen ebitda se han visto afectados por la baja cifra de negocio del 1T22, situación que se corregirá en los próximos trimestres.

PROMOCIÓN TERCIARIA



Compromiso 2021-2025
 Crecer en promoción terciaria-oficinas
 en Madrid y Málaga

Proyecto Ágora – Málaga capital
 9.500 m² de oficinas
 Inversión prevista 31 M€



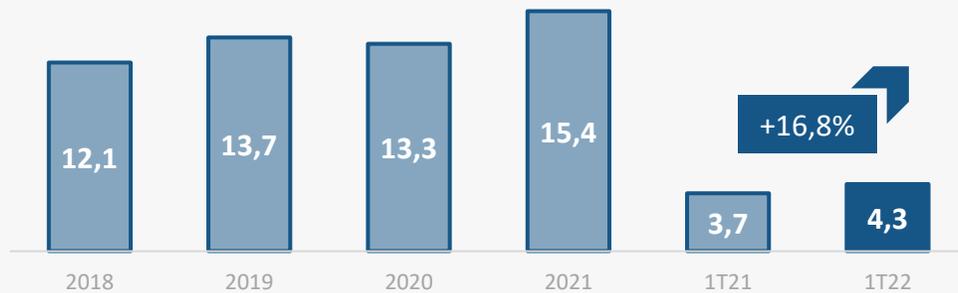
Proyecto Martiricos – Málaga capital
 10.900 m² de oficinas
 Inversión prevista 31 M€

Proyecto hotelero en Atlanterra – Tarifa (Cádiz)
 30.000 m² edificables
 Inversión prevista 66 M€

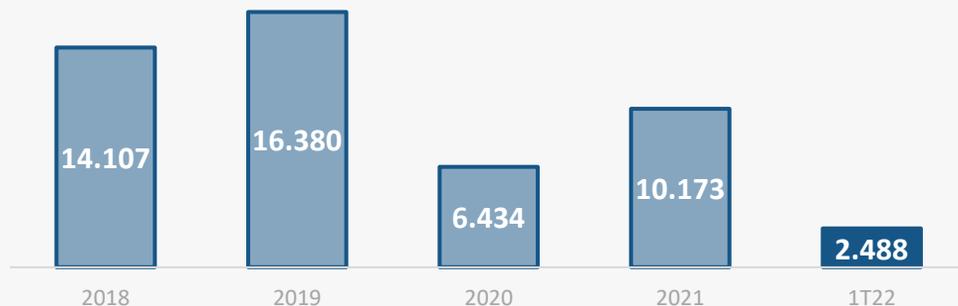


NEGOCIO PATRIMONIAL

M€ **Cifra de negocio actividad patrimonial**



m² **Comercialización**



- En el 1T22 se han comercializado **nuevas superficies** por un total de 2.488,27 m² y se han producido resoluciones de contratos con una superficie de 1.533,54 m².
- La **tasa de ocupación** se sitúa en el 88,3%, +0,6 p.p. vs la tasa a cierre de 2021.
- La **renta anualizada** de los contratos en vigor a 31 de marzo de 2022 asciende a 17,3 M€ vs 17,5M€ en 4T21, ligero descenso motivado por la venta de inversiones inmobiliarias durante el 1T22.
- Capacidad de repercusión de incrementos de IPC a los arrendatarios.
- Rotación de activos. Ventas de inversiones inmobiliarias por 4,8 M€ que han generado un resultado antes de impuestos de 1,2 M€. Precio de venta **un 14% superior a la valoración de CBRE a 31.12.21**.
- **Cartera de 129.557,48 m² de oficinas, hoteles y locales comerciales y más de 3.000 plazas de aparcamiento.**



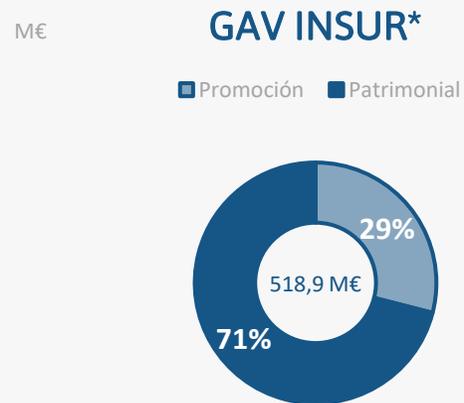
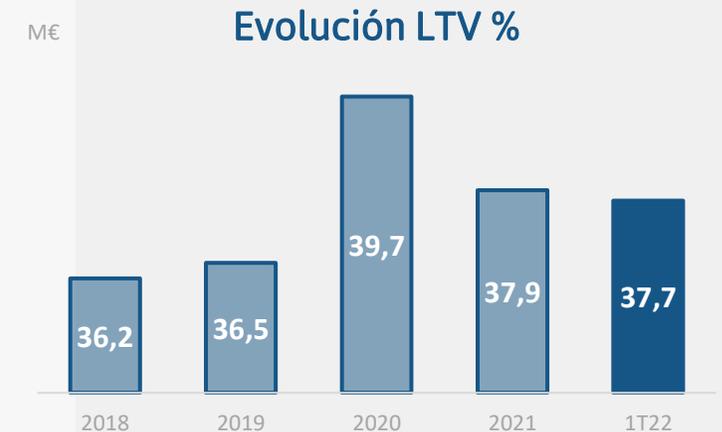
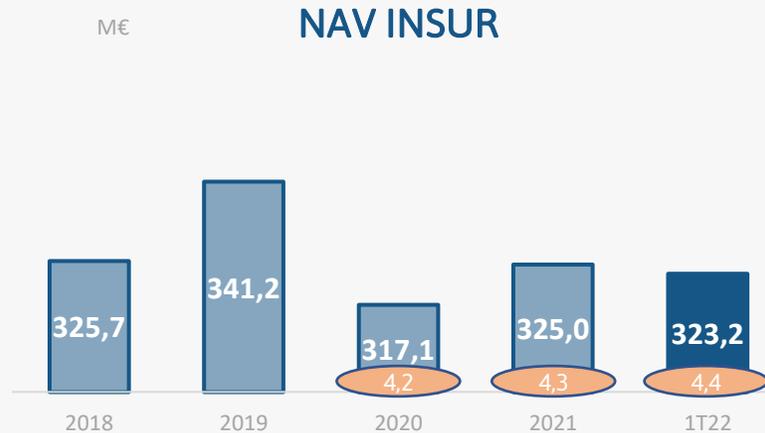
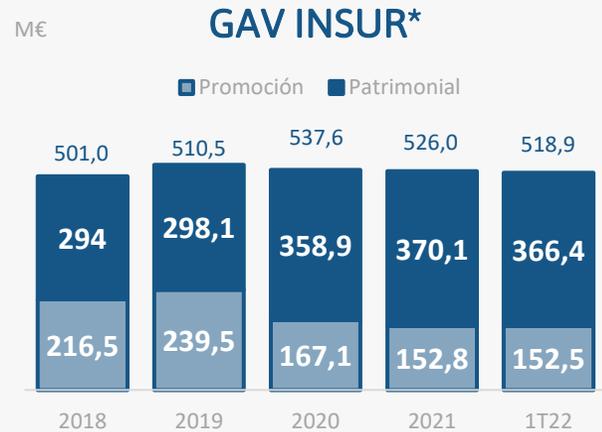
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS: NEGOCIO PATRIMONIAL

M€ (proporcional)	31.03.2022	31.03.2021	Var %
Ingresos por arrendamiento	4,3	3,7	16,8%
Gastos de explotación	(0,7)	(0,7)	0,7%
Rtdo por venta de inv. Inmob.	1,2	-	n.s.
Ebitda	4,6	2,8	63,0%
Ebitda ajustado	3,5	2,8	25,0%
Margen ebitda ajustado	80,0%	76,5%	3,5 p.p.
Beneficio antes de impuestos	3,2	1,3	152,8%
Beneficio neto	2,3	0,9	157,1%

- ▶ **Sólido crecimiento de los ingresos por arrendamiento:** +16,2%, eliminando la brecha vs la renta anualizada a cierre del 1T22.
- ▶ **Mejora del margen ebitda** en 3,5 p.p. como resultado de los mayores precios de arrendamiento y mayor repercusión de gastos al arrendatario.
- ▶ **Rotación de activos.** Ventas de inversiones inmobiliarias por 4,8 M€ que han generado un resultado antes de impuestos de 1,2 M€. Ventas realizadas por un precio un 14% superior a la valoración de CBRE a 31.12.21.

GAV, NAV, LTV y endeudamiento

Todas las magnitudes por método integración proporcional



M€ del NAV correspondientes a minoritarios

El Grupo continúa reduciendo la DFN, con un descenso de 2,2M€ frente a la cifra de cierre de 2021 y mejorar el ratio LTV en 0,2 p.p.



*A 31/03/22 valoración estimada a partir de valores de CBRE a 31/12/21 corregida con bajas por entregas y adiciones a coste

CONCILIACIÓN MÉTODO PARTICIPACIÓN Y PROPORCIONAL

CUENTA DE P&G CONSOLIDADA M€	1T22			1T21		
	Participación	Ajustes	Proporcional	Participación	Ajustes	Proporcional
Cifra de negocio	17,1	1,9	19,0	33,4	1,7	35,1
Promoción	1,8	7,4	9,2	17,3	6,3	23,6
Arrendamientos	4,3	0,0	4,3	3,7	-	3,7
Construcción	10,0	(5,3)	4,7	11,5	(4,4)	7,1
Prestación de servicios	1,0	(0,2)	0,8	0,9	(0,2)	0,7
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	0,7	(0,7)	(0,0)	0,5	(0,5)	0,0
EBITDA	4,4	0,4	4,8	6,4	0,3	6,7
Resultado de la venta de inversiones inmobiliarias	1,2	-	1,2	-	-	-
EBITDA ajustado	3,1	0,4	3,5	6,4	0,3	6,7
Beneficio de explotación	3,3	0,3	3,7	5,5	0,2	5,7
Resultado financiero	(1,1)	(0,1)	(1,2)	(1,3)	(0,1)	(1,4)
Resultado antes de impuestos	2,2	0,3	2,5	4,2	0,1	4,3
Resultado después de impuestos	1,8	-	1,8	3,2	-	3,2
Resultado atribuido a la sociedad dominante	1,8	-	1,8	3,2	-	3,2
Resultado atribuido a intereses minoritarios	0,024	-	0,024	0,025	-	0,025

Principales ajustes:

- a) Cifra de negocio de promoción: se incrementa al incorporar la cifra de negocio de esta actividad de los negocios conjuntos en la proporción en que participa el Grupo Insur.
- b) Cifra de negocio de construcción: la cifra de negocio de esta actividad se compone de los ingresos por las obras de promociones de las sociedades consideradas como negocios conjuntos. Al consolidar estas sociedades por el método de integración proporcional se eliminan los ingresos correspondientes a la proporción en que participa el Grupo Insur en estas sociedades.
- c) EBITDA: el resultado de las sociedades valoradas por el método de la participación en la cuenta de resultados NIIF-UE se integra neto de gasto por Impuesto sobre sociedades e incluye el resultado financiero de los negocios conjuntos. En la cuenta de resultados por el método proporcional los resultados financieros de los negocios conjuntos no forman parte del resultado de explotación (ni en consecuencia del EBITDA) y el resultado de explotación no incluye el gasto por Impuesto sobre Sociedades correspondiente a los resultados de los negocios conjuntos.

CONCILIACIÓN MÉTODO PARTICIPACIÓN Y PROPORCIONAL

BALANCE RESUMIDO CONSOLIDADO M€

	31.03.22			31.12.21		
	Participación	Ajustes	Proporcional	Participación	Ajustes	Proporcional
Inversiones inmobiliarias	212,9	0,0	212,9	216,8	(0,0)	216,8
Inversiones en empresas asociadas	39,1	(38,7)	0,4	38,9	(38,4)	0,5
Existencias	47,7	88,9	136,6	47,6	88,3	135,9
Deudores y otras cuentas a cobrar	27,0	(4,7)	22,3	24,6	(6,1)	18,5
Otros activos	86,5	(25,4)	61,1	86,4	(25,6)	60,8
Efectivo y otros medios líquidos	46,2	15,4	61,6	49,8	15,1	64,9
TOTAL ACTIVO	459,4	35,5	494,9	464,2	33,3	497,5
Patrimonio neto atribuido a la sociedad dominante	130,0	0,0	130,0	128,3	0,0	128,3
Intereses minoritarios	3,2	0,0	3,2	3,2	0,0	3,2
Deudas con entidades de crédito	221,5	17,9	239,4	227,8	18,0	245,8
Obligaciones y otros valores negociables	47,9	0,0	47,9	47,1	0,0	47,1
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32,9	4,5	37,4	35,5	1,9	37,4
Otros pasivos	23,8	13,1	37,0	22,3	13,3	35,7
TOTAL PASIVO y PATRIMONIO NETO	459,4	35,5	494,9	464,2	33,3	497,5

Principales ajustes:

Inversiones financieras en empresas asociadas: el coste de las inversiones financieras en negocios conjuntos del activo del balance consolidado formulado según NIIF-UE se sustituye por los activos y pasivos que estos negocios conjuntos integran en el balance consolidado por el método proporcional, en la participación que mantiene el Grupo en los mismos.

b) Existencias: la integración proporcional de los negocios conjuntos supone la incorporación de su cifra de existencias en la proporción en que participa el Grupo en estas sociedades.

c) Deudas con entidades de crédito: la integración proporcional de los negocios conjuntos supone la incorporación de su endeudamiento en la proporción en que participa el Grupo en estas sociedades.

d) Acreedores comerciales y otros pasivos: la integración de los negocios conjuntos supone la incorporación de sus cuentas a pagar en la proporción en que participa el Grupo en estas sociedades.



María Ferrer

Responsable de Relación con Inversores
accionistas@grupoinsur.com