



Presentación Resultados 2021

24 febrero 2022



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 año 2021.

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 2021 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.



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**.

Aspectos destacados 2021

Año de la recuperación, con récord en preventas (61% superior a 2019)

Bien posicionados para captar las buenas previsiones del sector inmobiliario español

Finalización de la transformación de nuestros activos patrimoniales (Inversión de 8,5 M€)

Ambicioso Plan Estratégico 2021-2025 en marcha

Exitosa emisión de bonos de 30M€ para impulsar el negocio de promoción

Compromiso con nuestros accionistas. 0,40€/acc en dividendos repartidos en 2021 (+25% vs 2020)

Resumen ejecutivo 2021. Hitos del periodo

Magnitudes por método integración proporcional

M€= Millón Euros
Var % interanual

CIFRA NEGOCIO
125,3 M€ **-5,7%**

EBITDA
26,2 M€ **+32,9%**

EBITDA AJUSTADO**
22,5 M€ **+15,6%**

RESULTADO DE EXPLOTACIÓN
21,9 M€ **-37,9%**

INVERSIÓN TOTAL 30,9 M€
(Suelos 22,4 M€ + Capex 8,5 M€)



CIFRA NEGOCIO PROMOCIÓN
83,6 M€ **+11,4%***



CIFRA NEGOCIO PATRIMONIAL
15,4 M€ **+16,0%**



CIFRA NEGOCIO CONSTRUCCIÓN
22,7 M€ **+22,6%**



CIFRA NEGOCIO PRESTACIÓN DE SERVICIOS
3,6 M€ **+20,3%**

B° NETO
12,0 M€ **-43,0%**

DEUDA FINANCIERA NETA 197,9 M€
(11,0 M€ inferior a Dic 2020)

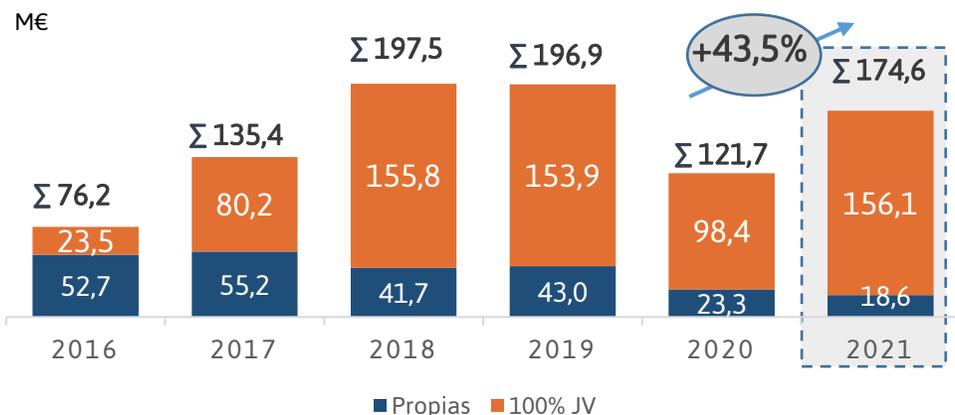
- **La cifra de negocio de la actividad de promoción** ha crecido un 11,4% frente a 2020, excluyendo el efecto de la entrega el año pasado del edificio Sur de Río 55.
- **Excelente desempeño comercial en 2021.** El importe global de preventas formalizadas en 2021 asciende a 174,6 M€ (111,9 M€ ajustado por el porcentaje de participación del Grupo), un 102,7% superior al registrado a cierre de 2020 y un 61,0% superior al registrado en 2019.
- **Sólido comportamiento de la actividad patrimonial.** La cifra de negocio se ha incrementado un 16,0% frente al mismo período del año anterior y se han alquilado nuevas superficies por 10.172,91 m².
- **Importantes inversiones destinadas a la actualización de activos** en la actividad patrimonial. Durante 2021 se han invertido **8,5 M€ en Capex** para la reconversión y remodelación de nuestros edificios destinados a arrendamiento.
- **Inversión en suelo en 2021 de 35,5 M€** (22,4 M€ ajustado por nuestro porcentaje de participación) para 946 viviendas y 32.000 m² de terciario.
- El **Beneficio neto** se ha situado en 12,0 M€, un 43,0% menos vs. 2020, explicado por la contabilización en 2020 de un resultado de 15,4M€ por el registro a valor razonable de la participación en IDS Madrid Manzanares S.A.
- Capacidad de obtención de financiación tanto bancaria como a través del MARF con nuevas emisiones.

* Excluyendo la entrega del Edificio Sur de Río 55 en 2020

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

Negocio promoción residencial

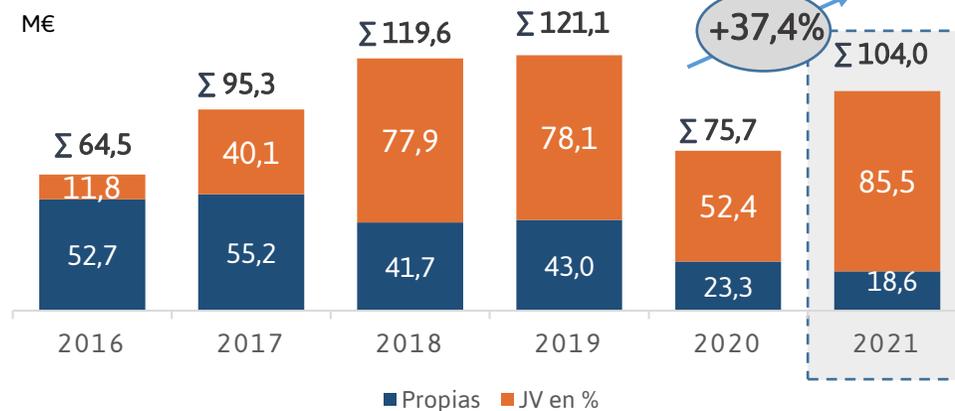
Cartera de preventas 31.12.21



- En 2021 se han entregado un total de 380 viviendas con un PMV⁽¹⁾ de 320.000 €, (71 propias y 309 a través de JV), frente a las 355 viviendas con un PMV de 324.800€ en 2020.
- 580 unidades pre-ventas en 2021 cuyo importe asciende a 174,6 M€, (111,9 M€ en proporcional), +102,7% frente a 2020 y +61,0% vs. 2019, que reflejan el buen desempeño comercial del periodo.
- Grupo Insur cuenta a cierre de 2021 con una **cartera de preventas de 630 unidades por importe de 174,6M€** (104,0 M€ en proporcional).
- La cifra de negocio ha crecido un **11,4%** sin tener en cuenta la entrega del edificio Sur de Río 55 en 3T 20.
- **Margen Bruto 2021: 23,6%**, +1,4 p.p. superior a 2020

(1) Precio medio venta

Cartera de preventas 31.12.21 (proporcional)



Cifra negocio actividad promoción*



Promociones residenciales activas y cartera de suelos



MADRID

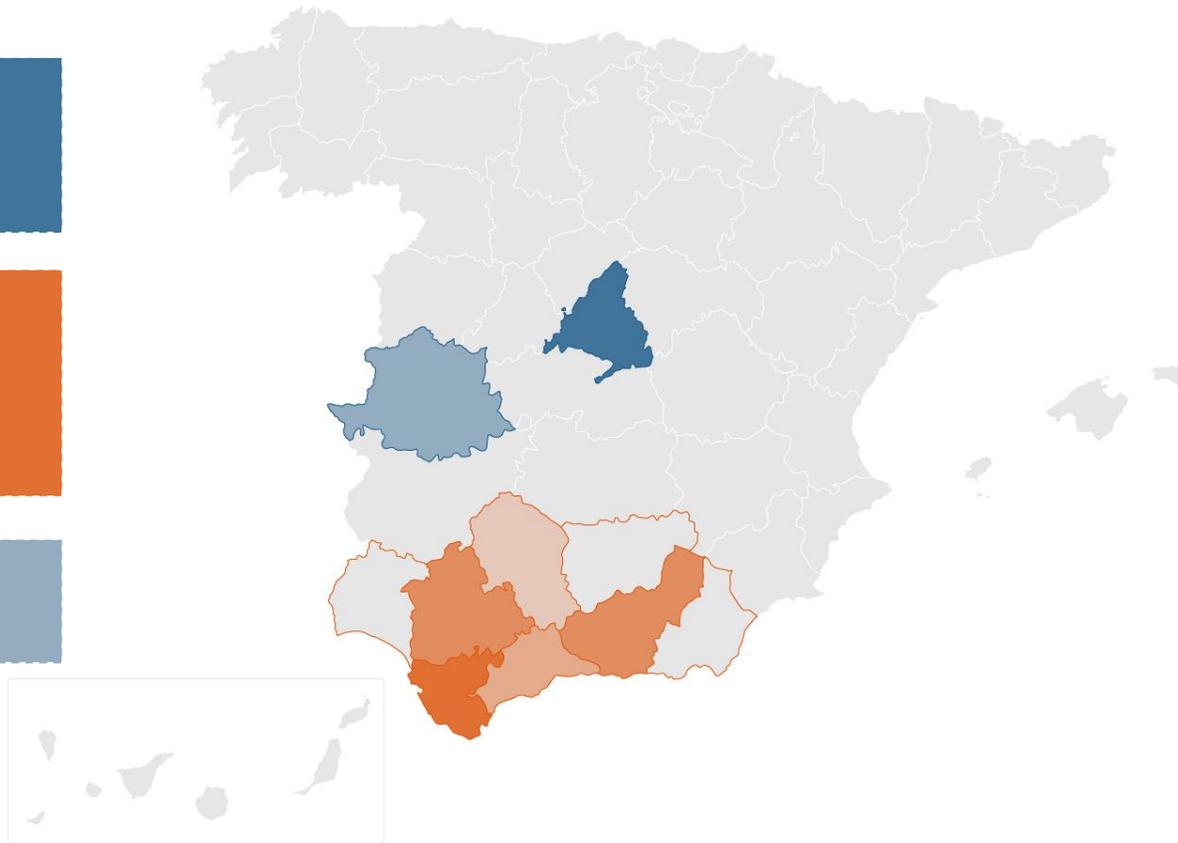
- 58 viviendas en construcción
- 121 viviendas en desarrollo

ANDALUCÍA

- 459 viviendas en construcción
- 1.570 viviendas en desarrollo
- 2.314 en cartera

CÁCERES

- 80 viviendas en construcción



996 viviendas en comercialización* (56% vendidas)

* Incluye viviendas de promociones terminadas pendientes de venta.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias: Promoción residencial

M€ (proporcional)	31.12.2021	31.12.2020	Var %
Cifra de negocio promoción residencial	83,6	75,0	11,4%
Coste de las ventas	(63,8)	(58,4)	9,4%
Margen bruto	19,8	16,7	18,6%
% Margen bruto	23,6%	22,2%	+1,4 p.p.
<i>% Margen bruto propias</i>	<i>28,2%</i>	<i>15,2%</i>	<i>+13,0 p.p.</i>
<i>% Margen bruto JVs</i>	<i>19,5%</i>	<i>28,2%</i>	<i>-8,7 p.p.</i>
Margen neto	17,5	13,3	31,1%
% Margen neto	20,9%	17,8%	+3,1 p.p.
<i>% Margen neto propias</i>	<i>22,6%</i>	<i>9,2%</i>	<i>+13,4 p.p.</i>
<i>% Margen neto JVs</i>	<i>19,4%</i>	<i>25,0%</i>	<i>-5,6 p.p.</i>
Ebitda	14,7	10,6	39,1%
% Margen Ebitda	17,6%	14,1%	+3,5 p.p.
Beneficio antes de impuestos	12,2	2,2	463,1%
Beneficio neto	9,1	1,6	462,9%

Se excluye el resultado de la venta del edificio de oficinas Sur de Río 55 en 2020, cuyo beneficio neto ascendió a 6,9M€. Adicionalmente, el ejercicio 2020 incluía un beneficio neto de 15,4M € por la toma de control de la sociedad IDS Madrid Manzanares S.A.

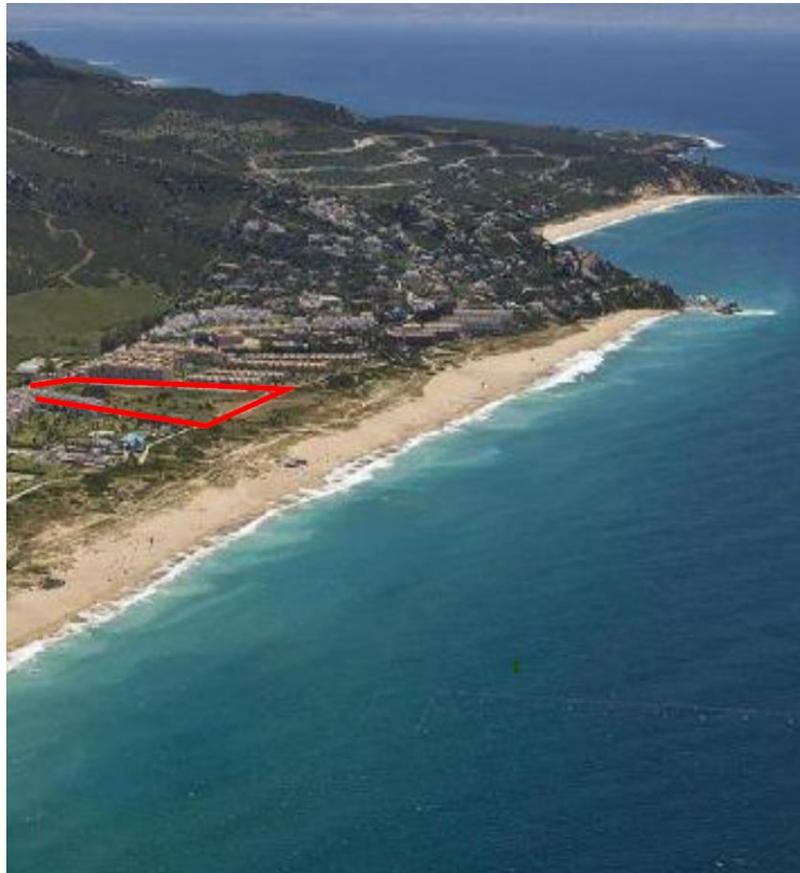
- **Márgen bruto** del 23,6% en 2021, 1,4 p.p. superior al de 2020
- **Márgen neto** del 20,9% en 2021, 3,1 p.p. superior al de 2020
- **Mejora del márgen Ebitda** en 3,5 p.p.

Promoción terciaria

En desarrollo

Proyecto Ágora (oficinas)
9.500 m² en Málaga capital

Proyecto hotelero
30.000 m² en Atlanterra



Total
98.945 m²

En cartera

59.445 m²

Compromiso 2021-2025

Crece en promoción terciaria-oficinas en Madrid y Málaga

Patrimonial



- Durante el año 2021 se han **comercializado nuevas superficies por un total de 10.172,91 m²** y se han producido resoluciones de contratos con una superficie de 11.362,20 m² (5.652 m² corresponden a los contratos de Media Markt y Endesa Huelva ya anunciados en 2020).
- **La tasa de ocupación se sitúa en el 87,7%**, -1,7 p.p. vs la tasa a cierre de 2020. En julio se ha entregado al Grupo Hotusa el hotel en Avda. República Argentina (Sevilla) con una superficie de 8.068,0 m².
- La **renta anualizada** de los contratos en vigor a 31 de diciembre de 2021 **asciende a 17,5 M€** vs 17,7M€ en 4T20.
- **Política de actualización de activos.** Capex de **8,5 M€** para la reforma y adecuación de edificios.
- **Rotación de activos.** Ventas de inversiones inmobiliarias por **8,9 M€** que han generado un resultado antes de impuestos de 3,8 M€. Ventas realizadas por un precio un 17% superior a la valoración de CBRE a 31.12.20.

GAV del patrimonio dedicado a arrendamiento y activos para uso propio de **370,1 M€** (valoración a 31/12/21 de CBRE), +4,9% vs 2020 en bases comparables.

Cartera de 130.945,51 m² de oficinas y locales comerciales y más de 3.000 plazas de aparcamiento



Cuenta de Pérdidas y Ganancias: Negocio Patrimonial

M€ (proporcional)	31.12.2021	31.12.2020	Var %
Ingresos por arrendamiento	15,4	13,3	16,0%
Gastos de explotación	(2,6)	(2,3)	13,0%
Rtdo por venta de inv. Inmob.	3,8	0,3	n.s.
Ebitda	15,6	10,1	53,5%
Ebitda ajustado	11,8	9,9	19,6%
Margen ebitda ajustado	76,7%	74,4%	2,3 p.p.
Beneficio antes de impuestos	8,7	1,8	377,3%
Beneficio neto	6,4	1,3	380,0%

- **Sólido crecimiento** de los ingresos por arrendamiento: +16,0% frente a 2020, cerrando la brecha vs la renta anualizada.
- **Rotación de activos:** 3,8 M€ de resultado antes de impuestos en 2021, dentro de nuestro objetivo de desinversión en activos no estratégicos. **Precio de venta un 17% superior** a la valoración de CBRE a 31.12.20.
- **Mejora del margen ebitda ajustado** en 2,3 p.p.

GAV, NAV, LTV y endeudamiento

M€

Todas las magnitudes por método integración proporcional

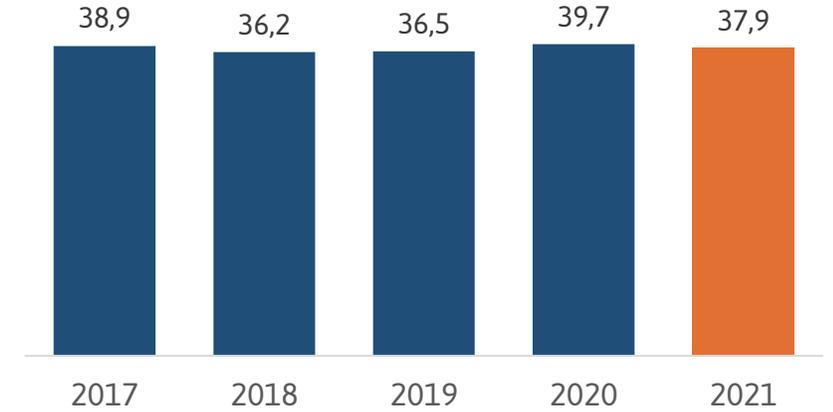
GAV INSUR*



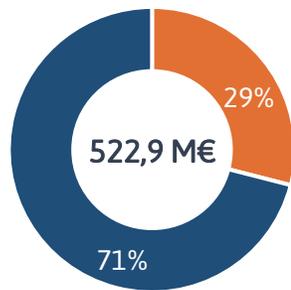
NAV INSUR



Evolución LTV %



GAV INSUR*

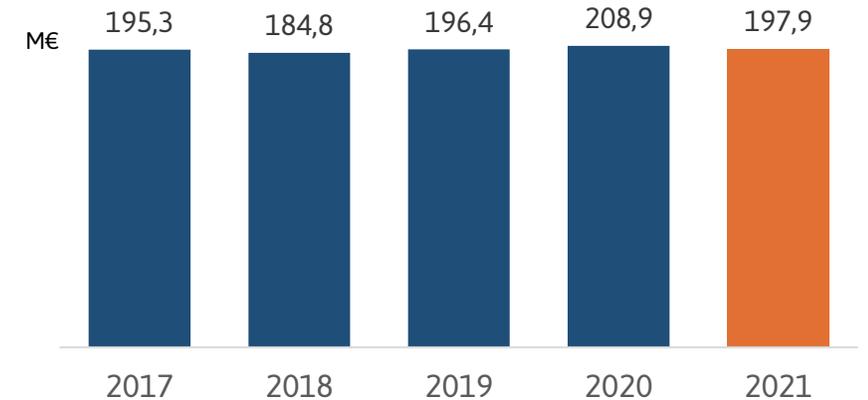


*A 31/12/21 valoración de CBRE.

■ Promoción ■ Patrimonial

A pesar de las importantes inversiones realizadas en 2021 en Capex (8,5 M€) y en la compra de solares (22,4 M€) el Grupo ha conseguido reducir la DFN un 5,3% frente a la cifra de 2020 y mejorar el ratio LTV en 1,8 p.p.

Evolución deuda financiera neta



Conciliación método participación y proporcional

Cuenta P&G consolidada M€	31.12.2021			31.12.2020		
	Método de participación	Ajustes	Método proporcional	Método de participación	Ajustes	Método proporcional
Cifra de negocio	105,4	19,9	125,3	87,7	45,2	132,8
a Promoción	40,0	43,6	83,6	34,3	63,7	98,0
Arrendamientos	15,3	0,1	15,4	12,8	0,5	13,3
b Construcción	44,7	(22,0)	22,7	35,4	(16,9)	18,5
Prestación de servicios	5,3	(1,7)	3,6	5,1	(2,1)	3,0
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	4,3	(4,3)	(0,0)	9,4	(9,4)	(0,0)
c EBITDA	24,3	1,9	26,2	15,8	3,9	19,7
Resultado de la venta de inversiones inmobiliarias	3,8	-	3,8	0,3	-	0,3
EBITDA ajustado	20,6	1,9	22,5	15,5	3,9	19,4
Beneficio de explotación	20,1	1,8	21,9	31,5	3,8	35,3
Resultado financiero	(5,1)	(0,4)	(5,5)	(5,3)	(0,6)	(5,9)
Resultado antes de impuestos	15,0	1,4	16,4	26,2	3,2	29,4
Resultado atribuido a la sociedad dominante	12,0	-	12,0	21,1	-	21,1
Resultado atribuido a intereses minoritarios	0,089	-	0,089	0,026	-	0,026

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€

	31.12.2021			31.12.20		
	Método de participación	Ajustes	Método proporcional	Método de participación	Ajustes	Método proporcional
Inversiones inmobiliarias	216,8	-	216,8	216,0	0,1	216,1
a Inversiones en empresas asociadas	38,9	(38,4)	0,5	38,4	(37,2)	1,2
b Existencias	47,6	88,3	135,9	72,6	72,0	144,6
Deudores y otras cuentas a cobrar	24,6	(6,1)	18,5	17,8	(3,8)	14,0
Otros activos	86,4	(25,6)	60,8	44,5	(6,2)	38,3
Efectivo y otros medios líquidos	49,8	15,1	64,9	44,4	11,5	55,9
TOTAL ACTIVO	464,2	33,3	497,5	433,7	36,3	470,0
Patrimonio neto	131,5	-	131,5	122,3	-	122,3
Intereses minoritarios	3,2	-	3,2	3,2	-	3,2
c Deudas con entidades de crédito	227,8	18,0	245,8	239,0	20,2	259,2
Obligaciones y otros valores negociables	47,1	-	47,1	5,6	-	5,6
d Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	35,5	1,9	37,4	29,6	(0,8)	28,7
Otros pasivos	19,2	13,3	32,5	34,0	17,0	51,0
TOTAL PASIVO y PATRIMONIO NETO	464,2	33,3	497,5	433,7	36,3	470,0

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
- 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
- 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
- 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

Cifras y ratios del plan actualizados con la emisión de bonos

M€ (Datos consolidados método integración proporcional)

Incluyendo la emisión de bonos ya realizada de 30M € y asumiendo la realización de la ampliación de capital de 60 M€ a finales de 2025, con efectos en balance, pero no en la cuenta de P&G.

CIFRA DE NEGOCIO	Acumulado	Media
Cifra de negocio:	955,2	191,0
Cifra de negocio promoción	657,1	131,4
Cifra de negocio patrimonial	87,1	17,4
Cifra de negocio construcción	184,6	36,9
Cifra de negocio prestación de servicios	26,4	5,3

RESULTADOS	Acumulado	Media
Resultado de explotación	184,2	36,8
EBITDA	206,0	41,2
Resultado financiero	- 31,1	- 6,2
BAI	153,1	30,6
BDI	112,8	22,6

MAGNITUDES DE BALANCE	2025
Inversiones inmobiliarias	276,2
Existencias	205,3
Deuda Financiera Neta	232,0
Caja NIIF	58,7
Caja JVs	16,5
GAV	734,9
NAV	502,9
LTV	31,6%

RATIOS	Media
EBITDA /Gastos fros	6,7
EBITDA /Activo	8,0%
PN/Activo	29,9%
Deuda Fra Neta /EBITDA	8,4
ROE	13%

Impulsando un crecimiento sostenible

E

- ✓ **Certificación Medioambiental ISO 14001 y Política Medioambiental** aprobada por el Consejo
- ✓ Edificación sostenible con **certificación BREEAM** en los edificios de oficinas de nueva construcción y **BREEAM EN USO** en los edificios ya existentes
- ✓ **Instalaciones fotovoltaicas** en nuestros edificios de oficinas
- ✓ **Objetivo de calificación energética A** en todos los nuevos edificios residenciales
- ✓ **Objetivo de medición de la Huella de Carbono** de las actividades del Grupo
- ✓ **Objetivo prioritario de industrialización de la construcción**

S

- ✓ **Histórico compromiso con la sostenibilidad financiera de la compañía**
- ✓ Fuerte compromiso con el **apoyo al emprendimiento y la contribución social** en los territorios de actuación
- ✓ **Certificación WELL** (salud y bienestar para los usuarios) en los edificios de oficinas de nueva construcción
- ✓ **Plan flexible de ayuda** a los clientes para la adquisición de su vivienda
- ✓ **Certificación en Seguridad y Salud en el Trabajo ISO 45001** para todos nuestros empleados y colaboradores

G

- ✓ **Elevado índice de cumplimiento de las recomendaciones del CBGC**
- ✓ **Certificación en Compliance Penal UNE 19601**
- ✓ **Objetivos ESG** como parte del plan de remuneración variable a largo plazo
- ✓ **Plan Estratégico 2021-2025 y Políticas corporativas** aprobadas por el Consejo
- ✓ **Órganos de Control Interno y Comisiones Auxiliares del Consejo** que supervisan el cumplimiento

En la senda para cumplir nuestros objetivos marcados 2021-2025

	2021-2025	Grado de cumplimiento en 2021
➤	Objetivo entrega de viviendas en 2021-2025: ~ 2.900	~ 13%
➤	Inversión en suelo 220€ 15-20% promoción terciaria 80-85% promoción residencial	~ 16%
➤	Aumentar peso en negocio residencial en Madrid (cifra de negocio 40% del total en 2025)	~ 14%
➤	Rotación de activos 27M€	~ 33% <div style="background-color: #c8e6c9; padding: 5px; display: inline-block; margin-left: 10px;"> Precio de venta +17% vs valoración de CBRE a 31.12.20 </div>
➤	Mejora margen ebitda ajustado del negocio patrimonial en 5 p.p.	+2,3 p.p.

A modern luxury resort pool area. In the foreground, a large, clear blue swimming pool with a mosaic tile bottom. To the left, a bar area with a wooden wall and a hanging green plant. In the middle ground, a lounge area with several white sofas and lounge chairs under a wooden pergola structure. In the background, a multi-story building with balconies and palm trees under a clear blue sky.

Q & A



María Ferrer

Responsable de Relación con Inversores
accionistas@grupoinsur.com