

**RENTA VARIABLE - ESPAÑA**

Sector: Real Estate

Precio de Cierre: EUR 9,95 (26 feb 2025)

Fecha del informe: 27 feb 2025 (13:10h)

**Resultados 12m 2024**

Análisis Independiente de Compañías

**Resultados 12m 2024**

 Opinión <sup>(1)</sup>: Por encima de lo esperado

 Impacto <sup>(1)</sup>: Mantenemos estimaciones

Daniel Gandoy López – lighthouse@institutodeanalistas.com

Alfredo Echevarría Otegui – alfredo.echevarria@institutodeanalistas.com

+34 915 631 972

## Rdos 12m24: mejor que lo esperado. Se mantiene la expectativa de “otro despegue” en 2025.

**Descripción del negocio**

**Inmobiliaria del Sur (ISUR)**, es una inmobiliaria con sede en Sevilla y presencia en Andalucía y Madrid, con un modelo de negocio que combina la actividad de promoción (residencial y terciaria) y patrimonial, con una cartera de activos en alquiler (fundamentalmente oficinas), ambas actividades con un peso relevante en términos de GAV. El Consejo de Administración controla de forma directa e indirecta c. 64% del capital.

**Market Data**

Market Cap (Mn EUR y USD)	185,8	195,2
EV (Mn EUR y USD) <sup>(2)</sup>	389,0	408,7
Número de Acciones (Mn)	18,7	
-12m (Max/Med/Mín EUR)	10,40 / 8,28 / 6,84	
Vol. Medio Día (-12m Mn EUR)	0,02	
Rotación <sup>(3)</sup>	3,3	
Factset / Bloomberg	ISUR-ES / ISUR SM	
Cierre año fiscal	31-dic	

**Estructura Accionarial (%)**

Consejo de Administración	71,5
Free Float	27,0

**Comportamiento relativo (base 100)**

**Comportamiento en**

bolsa (%)	-1m	-3m	-12m	-5Y
Absoluto	0,5	19,7	44,4	34,1
vs Ibex 35	-9,7	4,3	9,8	-6,3
vs Ibex Small Cap Index	-6,1	2,4	21,9	-2,8
vs Eurostoxx 50	-5,1	3,1	27,1	-13,2
vs Índice del sector <sup>(4)</sup>	-4,1	19,7	34,8	102,2

(1) La opinión sobre los resultados es sobre el EBITDA publicado respecto a nuestra estimación para el ejercicio (12m). El impacto refleja si, a raíz de los resultados, preveemos una revisión significativa (>5 - 10%, dependiendo del sector) de nuestra estimación de EBITDA (en cualquiera de los años estimados).

(2) Para detalle del cálculo ver anexo 2.

(3) Rotación es el % de la capitalización que ha sido negociado - 12m.

(4) vs Stoxx Europe 600 Real State.

(\*) Salvo que se indique expresamente, todos los datos de este informe tienen como fuente: La Compañía, Factset y Lighthouse.

**INGRESOS PROMOCIÓN 2024E: +55%.** ISUR cierra el año con 455 viviendas entregadas (+47% vs. 309 en 2023) con un precio medio de venta (PMV) de EUR 352miles (vs EUR 262miles en 2023), lo que se explica por la entrega de promociones en Madrid. Esto deriva en ingresos en el área de promoción de EUR 132Mn (+55,3% vs 2023; +7,2% vs 2024e).

**NEGOCIO PATRIMONIAL EN LÍNEA Y “SALTO” EN CONSTRUCCIÓN.** La cartera patrimonialista, que aporta estabilidad y recurrencia al modelo de negocio, sigue mostrando una ocupación elevada 93,5% (vs 87,6% en 2023; +1,5 p.p. vs 9m24). En los contratos renovados, ISUR ha elevado la renta en un 8,9%, lo que, unido al impacto de la actualización del IPC, conlleva un incremento de las rentas anualizadas a EUR 19,2 Mn, +3% vs 9M 2024. Lo que permite generar unos ingresos 2024 de EUR 18,3Mn (+7,0% vs 2023; en línea). Mientras que la división de construcción (EUR 30,7Mn; +124,1%) sorprende y mejora en c.+40% el estimado, confirmando la ventaja de la integración (construcción + promoción) en que se basa modelo de ISUR.

**INGRESOS Y EBITDA CONSOLIDADO, C.+10% VS ESTIMADO.** Ingresos consolidados EUR 185,8Mn (+55,1%). El margen bruto se sitúa en el 76,8% (vs 75,4% en 2023), lo que deriva en un crecimiento del EBITDA Rec. del +44,7%. El GAV patrimonial, EUR 324 Mn, se han incrementado en un 3,2% frente al 9m24, según la valoración de CBRE a diciembre.

**LOS BUENOS RESULTADOS CONTINUARÁN EN 2025 (COBERTURA DE PREVENTAS DEL 79%).** La construcción del 22% de las viviendas que se espera entregar en el 2025 ya está finalizada, y el 78% está en construcción. El 100% de las viviendas a entregar en el 2026 ya está en construcción. ISUR comenzó la construcción de 166 viviendas en 2024 y tiene previsto iniciar otras 789 unidades en 2025. La cartera residencial activa incluye 2.776 unidades, de las cuales el 4% están terminadas, el 32% está en construcción, el 23% está pendiente el inicio de la construcción y el restante 41% está en fase de diseño. El 55,5% de la cartera total está en fase de comercialización. A mayores, ISUR tiene una cartera potencial de 1.086 unidades, de las cuales el 30% son vía opciones. Es decir: todos los KPI's del negocio promotor apuntan a un nuevo salto en ingresos en 2025e (c+30% vs 2024).

**EL APALANCAMIENTO EN 2024 ES OTRA SORPRESA POSITIVA DE ESTOS RESULTADOS: 33,3% DEL GAV (VS 40,6% 2023 Y 38,1% 9M24).** La concentración de viviendas entregadas en el 4T (266 unidades frente a 189 unidades a 9m24) explica la mejora de la deuda en el trimestre. La Deuda Neta a diciembre 2024 (EUR 200 Mn) representa una reducción de EUR 43 Mn en el año y una mejora del 9% frente a nuestra estimación. El saldo neto de inversiones (EUR 16 Mn) y desinversiones (EUR 28Mn) es de EUR 12Mn, por lo tanto, los EUR 31Mn restantes de reducción de deuda, se explican por el buen comportamiento del negocio promotor y constructor. Esta reducción es relevante, de cara a finalizar los proyectos en curso. La posición de balance reafirma que el “salto” en ingresos 2025e es creíble.

**PESE AL OUTPERFORMANCE, 53,1% DE DESCUENTO SOBRE NAV 2024. MOMENTUM MUY FAVORABLE.** ISUR ha cerrado el año 2024 con un NAV de EUR 400 Mn (+13,5% vs. 2023), dejando el NAV/acc en 21,2 EUR. Los buenos resultados del año 2024 (EBITDA Rec. +9% y Beneficio Neto +71%, mejor de lo esperado), los sólidos fundamentales en términos de cartera de pre-ventas, junto con la mejora en la ocupación de la cartera patrimonial, confirman la reducción gradual de la prima de riesgo de la empresa asociada con el riesgo de ejecución. El nuevo salto en ingresos previsto para 2025 es realista. Pese al excelente comportamiento de la acción -12m (+44,4%; +34,8% vs sector) y YTD (+13,7%; +9,7% vs sector), el momentum y el fuerte descuento vs NAV (>50%) indican que el outperformance podría tener continuidad.

## Anexo 1. Tabla de resultados

EUR Mn	12m24		12m24 Real		12m24 Real	
	Real	12m23	vs 12m23	2024e	vs 2024e	
<b>Total Ingresos</b>	<b>185,8</b>	<b>119,8</b>	<b>55,1%</b>	<b>168,1</b>	<b>10,5%</b>	
Promoción	131,5	84,7	55,3%	122,8	7,2%	
Patrimonial	18,3	17,1	7,0%	18,1	1,4%	
Construcción	30,7	13,7	124,1%	22,4	37,0%	
Gestión y comercialización	5,2	4,3	21,6%	4,9	6,5%	
<b>EBITDA (Recurrente)</b>	<b>32,7</b>	<b>22,6</b>	<b>44,7%</b>	<b>29,9</b>	<b>9,2%</b>	
<i>EBITDA Rec. / Ingresos</i>	<i>17,6%</i>	<i>18,9%</i>	<i>-1,3 p.p.</i>	<i>17,8%</i>	<i>-0,2 p.p.</i>	
<b>EBITDA</b>	<b>39,2</b>	<b>31,5</b>	<b>24,4%</b>	<b>29,9</b>	<b>30,9%</b>	
<i>EBITDA / Ingresos</i>	<i>21,1%</i>	<i>26,3%</i>	<i>-5,2 p.p.</i>	<i>17,8%</i>	<i>3,3 p.p.</i>	
<b>EBIT</b>	<b>35,3</b>	<b>23,8</b>	<b>48,4%</b>	<b>25,2</b>	<b>39,8%</b>	
<b>BAI</b>	<b>27,2</b>	<b>14,7</b>	<b>85,6%</b>	<b>16,2</b>	<b>68,2%</b>	
<b>BN</b>	<b>20,7</b>	<b>11,5</b>	<b>80,0%</b>	<b>12,1</b>	<b>70,7%</b>	
GAV	600,1	593,0	1,2%			
<i>GAV patrimonial</i>	<i>323,8</i>	<i>329,0</i>	<i>-1,6%</i>			
<i>GAV promoción</i>	<i>276,3</i>	<i>264,0</i>	<i>4,7%</i>			
NAV	400,1	352,5	13,5%			
Deuda Neta	200,0	240,5	-16,8%	218,0	-9,0%	
LTV	33,3%	40,6%	-7,2 p.p.			

## Anexo 2. Detalle del cálculo del EV a fecha de este informe

	EUR Mn	Fuente
Market Cap	185,8	
+ Minoritarios	3,2	Rdos. 12m 2024
+ Provisiones y otros pasivos a LP	-	Rdos. 12m 2024
+ Deuda financiera neta	200,0	Rdos. 12m 2024
- Inmovilizado financiero	-	Rdos. 12m 2024
+/- Otros		
<b>Enterprise Value (EV)</b>	<b>389,0</b>	

## LIGHTHOUSE

Calle Núñez de Balboa, 108 1ª Planta  
28006 Madrid  
T: +34 91 563 19 72  
[institutodeanalistas.com/lighthouse](https://institutodeanalistas.com/lighthouse)

### Director de análisis

---

Alfredo Echevarría Otegui

[alfredo.echevarria@institutodeanalistas.com](mailto:alfredo.echevarria@institutodeanalistas.com)

---

### Analistas que han contribuido a este informe:

---

Pablo Victoria Rivera, CESGA

Equity research

[pablo.victoria@institutodeanalistas.com](mailto:pablo.victoria@institutodeanalistas.com)

Daniel Gandoy López

Equity research

[lighthouse@institutodeanalistas.com](mailto:lighthouse@institutodeanalistas.com)

Jesús López Gómez, CESGA

ESG Analyst & Data analytics

[jesus.lopez@institutodeanalistas.com](mailto:jesus.lopez@institutodeanalistas.com)

---

All Lighthouse research documents are available simultaneously on the Lighthouse website ([institutodeanalistas.com/lighthouse](https://institutodeanalistas.com/lighthouse)) and via third-party aggregators such as Bloomberg, Factset, Capital IQ and Refinitiv.

## INFORMACIÓN LEGAL IMPORTANTE SOBRE ESTE INFORME

### LIGHTHOUSE

Lighthouse es un proyecto de IEAF Servicios de Análisis S.L.U. Lighthouse es un proyecto de análisis plenamente financiado por Bolsas y Mercados Españoles S.A. Lighthouse persigue mejorar la cobertura de análisis de los "valores huérfanos" del mercado español: aquellos que carecen de una cobertura real y continuada de análisis. Los informes de Lighthouse no incluirán ni valoración ni precio objetivo. Lighthouse no persigue asesorar en materia de inversión a ninguna persona física o jurídica. Por este motivo, Lighthouse no dará ninguna recomendación personalizada de inversión de ninguno de los valores que analice.

IEAF Servicios de Análisis S.L.U. es una sociedad de nacionalidad española, cuyo objeto social es

1º) La prestación de servicios de información y análisis financiero de los valores emitidos por todo tipo de personas jurídicas que pueden cotizar o no en los mercados secundarios oficiales, y especialmente (pero no exclusivamente) de aquellos valores que no son objeto recurrente de información y análisis por los analistas financieros que intervienen en los mercados.

2º) La prestación de los servicios de publicidad y actualización de los referidos informes y análisis financieros, así como la monitorización y seguimiento de los valores objeto de información y análisis.

3º) La realización de estudios y proyectos dirigidos a proponer e implantar medidas tendentes a mejorar la información y análisis financieros de los valores que cotizan en los mercados secundarios oficiales.

IEAF Servicios de Análisis S.L.U. es una sociedad cuyo socio único es el Instituto Español de Analistas Financieros, asociación profesional sin ánimo de lucro.

### DISCLAIMER

El Instituto Español de Analistas Financieros certifica que todo Analista de IEAF Servicios de Análisis S.L.U. cuyo nombre figure como Autor de este informe, expresa opiniones que reflejan su opinión personal e independiente sobre la compañía analizada. Sin que estas impliquen, ni directa ni indirectamente una recomendación personalizada de la compañía analizada a efectos de constituir un asesoramiento en materia de inversión. El informe se basa en la elaboración de proyecciones financieras detalladas a partir de información pública y siguiendo la metodología de análisis fundamental tradicional (no tratándose, por tanto de un informe de análisis técnico ni cuantitativo). Para la metodología de análisis empleada en la redacción de este informe, por favor, contacte directamente con el analista, cuyos datos de contacto figuran en la portada de este informe.

El informe incluye información básica de los principales parámetros a utilizar por un inversor a la hora de realizar por sí mismo una valoración (sea por descuento de flujos o por múltiplos). Dichos parámetros son la opinión o estimación personal del analista. La persona que reciba este informe deberá aplicar su propio juicio a la hora de utilizar dichos parámetros. Y deberá considerarlos un elemento más en su proceso de decisión en materia de inversión. Esos parámetros no constituyen una recomendación personalizada de inversión.

### Normas de confidencialidad y conflictos de interés

Ninguna de las siguientes normas (12) de confidencialidad y conflictos de interés son de aplicación a este informe:

1. El presente informe es un análisis no independiente al estar realizado por encargo de la compañía analizada (emisor).
2. En los últimos 12 meses, el Instituto Español de Analistas Financieros o su filial, IEAF Servicios de Análisis S.L.U., han tenido mandatos de Finanzas Corporativas o bien han gestionado o cogestionado una oferta pública de los valores del emisor, o bien recibido de dicho emisor una remuneración por los servicios de Finanzas Corporativas, que excluyen los servicios de corredor por unos honorarios anticipados.
3. El Instituto Español de Analistas Financieros o su filial, IEAF Servicios de Análisis S.L.U., espera recibir o pretende obtener en los próximos 6 meses una remuneración por los servicios de Finanzas Corporativas prestados a esta empresa, que excluyen los servicios de corredor por unos honorarios anticipados.
4. El Analista de Inversiones o un miembro del Departamento de Análisis o alguien que viva en su casa tiene una posición larga en las acciones o los derivados del emisor correspondiente.
5. El Analista de Inversiones o un miembro del Departamento de Análisis o alguien que viva en su casa tiene una posición corta en las acciones o los derivados del emisor correspondiente.
6. A la fecha de producción, el Instituto Español de Analistas Financieros o su filial, IEAF Servicios de Análisis S.L.U. tenían una posición larga superior al 0,5% del Capital del emisor.
7. A la fecha de producción, el Instituto Español de Analistas Financieros o su filial, IEAF Servicios de Análisis S.L.U. tenían una posición corta superior al 0,5% del Capital del emisor.
8. Al fin del mes inmediatamente anterior a la publicación de este informe, o del mes previo si el informe se publica en los diez días siguientes al final del mes, la compañía analizada (el emisor) o cualquiera de sus filiales, poseían el 5% o más de cualquier clase de valores de renta variable del Instituto Español de Analistas Financieros o su filial, IEAF Servicios de Análisis S.L.U.
9. Un alto directivo o ejecutivo del Instituto Español de Analistas Financieros o su filial, IEAF Servicios de Análisis S.L.U., o bien un miembro de sus departamentos es directivo, ejecutivo, asesor o miembro del Consejo de Administración del emisor y/o una de sus subsidiarias.
10. El Instituto Español de Analistas Financieros o su filial, IEAF Servicios de Análisis S.L.U., actúa en calidad de corredor del Emisor por los honorarios anticipados correspondientes.
11. El contenido de este informe que incluye el análisis financiero, proyecciones financieras, valoración, opinión y conclusiones del analista ha sido revisado por el emisor antes de su publicación.
12. El emisor ha realizado cambios en el contenido del informe antes de su distribución.

Los Analistas de Inversiones que han elaborado el presente Análisis de Inversiones son empleados de IEAF Servicios de Análisis S.L.U. Dichos analistas han recibido (o recibirán) una remuneración en función de los beneficios generales de IEAF Servicios de Análisis S.L.U. Para obtener una copia del Código de Conducta de IEAF Servicios de Análisis S.L.U. (para la Gestión de Conflictos de Interés en el departamento de Análisis), contacte por correo electrónico con [secretaria@institutodeanalistas.com](mailto:secretaria@institutodeanalistas.com) o consulte el contenido de este Código en <https://institutodeanalistas.com>.

IEAF Servicios de Análisis está remunerado por Bolsas y Mercados Españoles, S.A. para la redacción de este informe. Este informe debe considerarse solo un elemento más en la toma de decisiones de inversión.

### Un informe emitido por IEAF Servicios de Análisis S.L.U.

Todos los derechos reservados. Queda prohibido su uso o distribución no autorizados. Este documento ha sido elaborado y distribuido, según lo establecido en la MiFID II, por IEAF Servicios de Análisis S.L.U. Su actividad empresarial está regulada por la CNMV. La información y las opiniones expresadas en este documento no constituyen ni pretenden constituir una oferta o la solicitud de una oferta para la compra o la venta de los valores referidos (es decir, los valores mencionados en el presente y los warrants, opciones, derechos o intereses relacionados con estos). La información y las opiniones contenidas en este documento están basadas en informaciones de carácter público y en fuentes consideradas fiables por IEAF Servicios de Análisis S.L.U., pero no se ofrece ninguna garantía en cuanto a su precisión o integridad. Todos los comentarios y las estimaciones facilitadas reflejan únicamente la

opinión de IEAF Servicios de Análisis S.L.U. y no ofrecen ninguna garantía implícita o explícita. Todas las opiniones expresadas están sujetas a cambio sin previo aviso. En el presente documento no se tienen en cuenta los objetivos de inversión concretos, el estado financiero, la actitud frente al riesgo ni otras cuestiones específicas de la persona que reciba este documento, de modo que ésta deberá aplicar su juicio al respecto. Ni el Instituto Español de Analistas Financieros ni su filial, IEAF Servicios de Análisis S.L.U., asumen responsabilidad alguna por las pérdidas directas o indirectas derivadas del uso de los análisis publicados, salvo en caso de conducta negligente por parte de IEAF Servicios de Análisis S.L.U. La información contenida en este informe se aprueba para su distribución a clientes profesionales, contrapartes elegibles y asesores profesionales, no a clientes particulares o minoristas. Se prohíbe su reproducción, distribución o publicación para cualquier fin sin la autorización por escrito de IEAF Servicios de Análisis S.L.U. El Instituto Español de Analistas Financieros y/o su filial IEAF Servicios de Análisis S.L.U., sus empleados y directivos, pueden tener una posición (larga o corta) en una inversión sabiendo que ese emisor será objeto de análisis y que ese análisis se distribuirá a inversores institucionales. Cualquier información adicional sobre el contenido de este informe se remitirá previa solicitud. IEAF Servicios de Análisis tiene como objetivo la publicación de (al menos) un informe o nota trimestral de actualización de la compañía analizada.

**Estados Unidos.** IEAF Servicios de Análisis S.L.U. no está inscrito en Estados Unidos y, por lo tanto, no está sujeto a la normativa de dicho país sobre la elaboración de análisis y la independencia de los analistas. Este informe se distribuirá únicamente a los principales inversores institucionales de EE.UU., con arreglo a la exención de inscripción estipulada por la Normativa 15a-6 de la Ley del Mercado de Valores de Estados Unidos de 1934, en su versión enmendada (la "Exchange Act") y en las interpretaciones de ésta realizadas por la Comisión de Valores de EE.UU. ("SEC").

**Principales inversores institucionales de EE.UU.** Este informe se distribuirá a los "Principales inversores institucionales de EE.UU." según la definición de la Normativa 15a-6 de la Comisión del Mercado de Valores de Estados Unidos y de la Ley del Mercado de Valores de EE.UU. de 1934.

#### Histórico de notas e informes

Fecha Informe	Recomendación	Precio (EUR)	P. Objetivo (EUR)	Plazo validez	Motivo informe	Analista
27-Feb-2025	n.a.	9,95	n.a.	n.a.	Resultados 12m 2024	Alfredo Echevarría Otegui
31-Oct-2024	n.a.	8,21	n.a.	n.a.	Resultados 9m 2024	José Miguel Cabrera van Grieken
31-Jul-2024	n.a.	8,12	n.a.	n.a.	Resultados 6m 2024	José Miguel Cabrera van Grieken
27-May-2024	n.a.	8,19	n.a.	n.a.	Small & Micro Caps (España)	Alfredo Echevarría Otegui
06-May-2024	n.a.	7,32	n.a.	n.a.	Resultados 3m 2024	José Miguel Cabrera van Grieken
04-Mar-2024	n.a.	6,89	n.a.	n.a.	Resultados 12m 2023	José Miguel Cabrera van Grieken
30-Oct-2023	n.a.	6,45	n.a.	n.a.	Resultados 9m 2023	José Miguel Cabrera van Grieken
31-Jul-2023	n.a.	6,73	n.a.	n.a.	Resultados 6m 2023	Alfredo Echevarría Otegui
12-Jun-2023	n.a.	6,93	n.a.	n.a.	Small & Micro Caps (España)	David López Sánchez
08-May-2023	n.a.	6,61	n.a.	n.a.	Resultados 3m 2023	David López Sánchez
19-Abr-2023	n.a.	6,61	n.a.	n.a.	Revisión de estimaciones: Al alza	David López Sánchez
01-Mar-2023	n.a.	6,79	n.a.	n.a.	Resultados 12m 2022	David López Sánchez
22-Dic-2022	n.a.	6,69	n.a.	n.a.	Inicio de cobertura	David López Sánchez

