

INFORME ANUAL 2016

insur
GRUPO

PARQUE EMPRESARIAL INSUR MADRID RÍO

grupoinsur.com

ÍNDICE.

1. CARTA DEL PRESIDENTE · 4
2. PRINCIPALES MAGNITUDES 2016 · 8
3. MAGNITUDES ECONÓMICAS · 9
4. MAGNITUDES FINANCIERAS · 13
5. ACTIVIDAD PROMOCIÓN INMOBILIARIA · 18
6. ACTIVIDAD DE INVERSIONES INMOBILIARIAS · 21
7. ACTIVIDAD DE CONSTRUCCIÓN · 24
8. PLAN ESTRATÉGICO 2016-2020 · 26
9. RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA · 29

01

CARTA DEL PRESIDENTE

Un año más, el comportamiento de la economía española ha sido muy positivo, por encima de las previsiones y ello a pesar de la incertidumbre política a la que ha estado sometida durante buena parte del año, con un gobierno en funciones durante diez meses.

La economía española creció un 3,2% en 2016, medio punto más que las previsiones, siendo una vez más la economía que más crece entre las principales de la zona euro, duplicando la media del conjunto. El empleo, variable clave para el devenir de nuestro sector, ha tenido también un buen comportamiento en 2016, con un incremento del empleo del 2,3% y creación de 414 mil nuevos empleos, aunque muestra una desaceleración con respecto a los dos ejercicios precedentes.

El buen comportamiento de la economía española, la intensa creación de empleo, la mejora de la confianza de las familias y las buenas condiciones financieras han tenido un efecto positivo en el mercado inmobiliario, que continúa la recuperación iniciada en 2014, extendiendo ya sus efectos a nuevos ámbitos territoriales, aparte de Madrid, Barcelona y determinadas zonas costeras.

El mercado inmobiliario sigue mejorando en todos sus segmentos. En el residencial, los precios de las viviendas han subido un 2,4%, las transacciones de viviendas han superado por primera vez en muchos años la cifra de 450 mil unidades, con un incremento del 13,5% respecto de 2015 y la compra de viviendas por parte de extranjeros sigue manteniendo su fortaleza, a pesar del Brexit, con un

incremento del 13% sobre el ejercicio anterior. El sostenido incremento de la demanda, unido a la reducción del stock, está propiciando un repunte en la producción de nuevas viviendas, con unas perspectivas muy favorables en los próximos ejercicios para la actividad de promoción, que podrá alcanzar una velocidad de crucero de unas 150 mil unidades de nueva producción al año, casi tres veces la que se producen en la actualidad.

Como informamos en la Junta General de 2016, el Consejo de Administración aprobó en septiembre de 2015 un nuevo Plan Estratégico para el período 2016/2020 que, ante el escenario de recuperación del mercado, proyecta un gran crecimiento de todas las actividades del Grupo, pero como siempre, para preservar la continuidad de la empresa a largo plazo, con un adecuado nivel de endeudamiento.

El ejercicio 2016, primero del nuevo Plan Estratégico, presenta un crecimiento de la cifra de negocio del 2,6%, pero con desigual comportamiento en las distintas actividades. La caída de la cifra de negocio de las actividades de promoción y arrendamiento se han visto compensadas con el incremento de la cifra de negocio de la actividad de construcción y de gestión y comercialización, dentro de la estrategia del Grupo de desarrollar parte de su actividad de promoción mediante la creación de negocios conjuntos con terceros, en las que nuestro Grupo gestiona y construye para ellos.

La cifra de negocio de la actividad de promoción se ha visto afectada negativamente, con un descenso del 7,4%, por el retraso en la ob-



■ D. Ricardo Pumar López

tención de licencias de primera ocupación que ha impedido la entrega de dos promociones ya terminadas y vendidas. Por otro lado, la cifra de preventas, incluyendo la de las sociedades que consolidan por el método de la participación, se situó en 76,2 MM€, con un incremento del 9% respecto del ejercicio anterior.

La cifra de negocio de la actividad de arrendamiento se ha situado en 10,5 MM€, con un decremento del 11%, como consecuencia fundamentalmente de la desocupación por la Administración Andaluza de 12.080 m² en el Edificio Insur.

Aunque el EBITDA se ha reducido en un 14,3%, como consecuencia de los menores resultados por enajenaciones de inversiones inmobiliarias (2,4 MM€ en 2016 vs 8,6 MM€ en 2015), el EBITDA recurrente, que no tiene en cuenta esos resultados, ha aumentado en un 46,2% respecto del ejercicio precedente, situándose en 12 MM€ y que hubiera sido mayor de haberse podido entregar las promociones terminadas y vendidas si no se hubiera producido

retraso en la obtención de licencias de primera ocupación.

Como consecuencia de ambos efectos los beneficios, tanto antes como después de impuestos, se han reducido con respecto al ejercicio anterior. El resultado del ejercicio se ha situado en 3,9 MM€ vs 5,7 MM€ en 2015, lo que supone una reducción de 30,9%.

El Grupo cuenta con una gran solvencia financiera y con capacidad para financiar todos sus proyectos. En efecto, es preciso señalar que: i) aunque ha aumentado su endeudamiento financiero como consecuencia de las importantes inversiones realizadas durante el ejercicio para la compra de solares, bien directamente (26 MM€) o mediante aportaciones a sociedades participadas dedicadas a la actividad de promoción (9,8 MM€), el LTV o ratio entre deuda financiera neta y valor bruto de los activos (GAV) se ha situado en el 39,6% y sigue siendo uno de los más bajos del sector, ii) cuenta con plusvalías latentes en sus inversiones inmobiliarias por valor de 167,4 MM€, iii) dispone de

activos libres de cargas por importe de 121,4 MM€ y iv) presenta inversiones en empresas asociadas por importe de 27,4 MM€.

Adicionalmente, el Grupo cuenta con una adecuada estructura financiera, con un mix entre deuda financiera a corto y a largo plazo del 10% y 90%, respectivamente, estando más de un 60% de la deuda a largo plazo contratada a plazos entre 15 y 20 años.

Como indicábamos en el Informe de Gestión, el ejercicio 2016 ha supuesto un ejercicio de concreción de la estrategia para los próximos ejercicios y de transición en los resultados, dado el largo período de maduración de las inversiones inmobiliarias. En este sentido merece la pena destacar los siguientes aspectos, que tendrán una influencia notable en los próximos ejercicios:

1º.- La inversión de 35,6 MM€ en compra de solares y aportaciones a sociedades participadas para a su vez acometer inversiones en solares, lo que pone de manifiesto la capacidad del Grupo para invertir en la actividad de promoción. Durante los tres últimos ejercicios, el Grupo ha aprovechado las oportunidades que ofrecía el mercado y ha realizado inversiones para la compra de solares con una edificabilidad total de 275.309 m², para la promoción de 1.800 viviendas y un parque empresarial en Madrid de 26.870 m². Con estas inversiones, el Grupo ha adquirido ya gran parte de la materia prima necesaria para el cumplimiento del Plan Estratégico en la actividad de promoción.

2º.- La consolidación de la estrategia de incrementar la actividad de promoción, para aprovechar el ciclo, no sólo directamente, a través de su filial 100% INSUR PROMOCION INTEGRAL S.L.U., sino también a través de sociedades participadas al 50% y que, al cierre del ejercicio 2016, contaban con un patrimonio neto conjunto de 57,4 MM€, con proyec-

tos concretos con 88.659 m² de edificabilidad en Madrid, Sevilla y Marbella.

3º.- La consolidación de la estrategia de diversificar geográficamente las actividades del Grupo, con importantes inversiones en Madrid, Málaga y Costal del Sol, que sientan las bases para que durante los próximos ejercicios la cifra de negocio se distribuya en términos similares entre las tres áreas objetivo del Grupo.

4º.- El cambio de uso de determinados activos y el desarrollo de nuevos proyectos, especialmente en Madrid, que están sentando las bases para el cumplimiento de los objetivos estratégicos establecidos para la actividad patrimonial.

5º.- El aumento de la capacidad de gestión, incrementando adecuadamente la estructura, fundamentalmente la relacionada con la actividad de construcción, dando así respuesta al importante incremento de actividad que proyecta el Plan Estratégico, lo que ha tenido reflejo en los gastos de personal, que han aumentado en un 21% en el ejercicio 2016.

6º.- El avance en el proceso de reordenación societaria del Grupo, con la constitución de la sociedad IDS Construcción y Desarrollo, S.A.U. y la potenciación de las actividades de Insur Promoción Integral, S.L.U., para canalizar a través de ellas las actividades de construcción y promoción del Grupo, respectivamente, lo que permitirá una mayor eficacia y control de las mismas.

Con estas medidas y con su capacidad para financiar todos sus proyectos, el Grupo está en condiciones de alcanzar los objetivos fijados en su Plan Estratégico 2016/2020, un Plan ambicioso pero realizable.

El Consejo de Administración sigue firmemente decidido en avanzar en la mejora de su go-

bierno corporativo y así, durante el ejercicio 2016, el Consejo de Administración aprobó dos importante políticas de gobierno corporativo:

1.- La Política de Responsabilidad Social Corporativa del Grupo Insur con el objetivo de ordenar todo el conjunto de iniciativas que desde hacía tiempo se estaban llevando a cabo en esta materia y orientar las futuras actuaciones del Grupo, con la finalidad última de integrar los principios de responsabilidad social en todas sus decisiones y convertir a Grupo Insur en una referencia en el sector y en los territorios en los que opera como empresa socialmente responsable y con una calidad ética excelente.

El compromiso y la conciencia social es un valor básico de Insur, que se ha concretado históricamente en el desarrollo de patrocinios y colaboraciones con un elevado número de organizaciones sociales sin ánimo de lucro. En los últimos tiempos, Grupo Insur ha dado un paso más en este compromiso social a través del Proyecto RES, una iniciativa que apoya de forma innovadora y creativa el desarrollo de proyectos empresariales en sus primeras fases de evolución y tiene el firme propósito de convertir este proyecto en una referencia dentro del ámbito de apoyo al emprendimiento, representando su mayor apuesta por la responsabilidad social con la comunidad.

2.- La Política de Comunicación y Contactos con Accionistas e Inversores para mejorar el conocimiento de la Compañía por el mercado y la comunidad de accionistas e inversores, facilitándoles una información regular, continuada y transparente y estableciendo mecanismos de comunicación que nos permitan conocer su opiniones y todo ello para mejorar, en último extremo, la liquidez de la acción y por ende su valoración.

No quiero finalizar esta carta sin transmitir un mensaje de optimismo a todos nuestros accionistas. Disponemos de todos los mimbres para aprovechar las oportunidades que se abren con el nuevo ciclo. Tenemos una gran imagen de marca y una excelente reputación, como consecuencia del cumplimiento íntegro de todos nuestros compromisos y de nuestro comportamiento ético en los negocios. Tenemos una gran solvencia financiera, consecuencia de nuestro objetivo último de preservar la continuidad de la empresa a largo plazo mediante un limitado endeudamiento. Y tenemos, y esto es lo fundamental, un gran equipo humano en todos los niveles, preparado, cohesionado y alineado con los objetivos y estrategias de la Compañía. Con todos estos elementos, hoy estamos más convencidos que nunca de nuestras posibilidades de alcanzar todos los objetivos marcados en nuestro Plan Estratégico y situar a Grupo Insur como uno de los grupos de referencia del mercado en España.

02

PRINCIPALES MAGNITUDES 2016

| | Grupo Inmobiliaria del Sur | Inmobiliaria del Sur |
|-------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|
| Cuenta de resultados (millones €) | | |
| Cifra de negocio | 57,3 | 32,8 |
| Ebitda | 14,5 | 8,2 |
| Resultado del ejercicio | 3,9 | 3,5 |
| Balance de situación (millones €) | | |
| Activo Total | 338,3 | 269,8 |
| Patrimonio neto atribuible Soc. Dom. | 80,4 | 86,9 |
| Deuda financiera neta | 189,6 | 140,3 |
| Ratios significativos | | |
| Margen operativo (Ebitda/cifra negocio) | 25,2% | 25,0% |
| Ebitda sobre gastos financieros | 1,8 | 1,6 |
| GAV (millones €) | 450,2 | 329,3 |
| Loan to Value (deuda financiera neta/GAV) | 39,6%* | 42,6% |

ACCIÓN IMOBILIARIA DEL SUR (media 4T 2016)

| | |
|---------------------------|-------|
| Capitalización (miles €) | 134,2 |
| Cotización título (euros) | 7,91 |

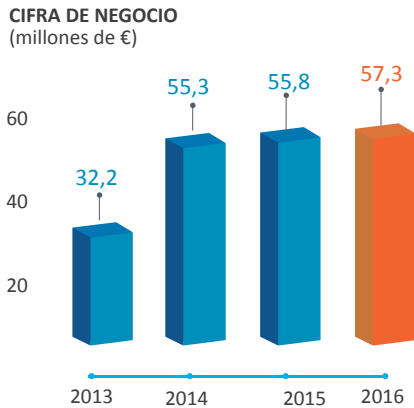
* Adicionando al GAV 28,4 millones € en sociedades inmobiliarias que integran por el método de la participación.

03

MAGNITUDES ECONÓMICAS

CIFRA DE NEGOCIO

La cifra de negocio se ha incrementado en un 2,6% respecto del ejercicio anterior. Hubiera podido ser mayor si no se hubiera demorado la Administración Municipal en la concesión de la licencia de primera ocupación de dos promociones, pues el Grupo cuenta con producto terminado y vendido, por importe de 25,2 MM€, que no ha podido ser entregado, en parte, por el citado motivo.



■ Jardines de Arco Norte I (Dos Hermanas)

PREVENTAS COMERCIALES

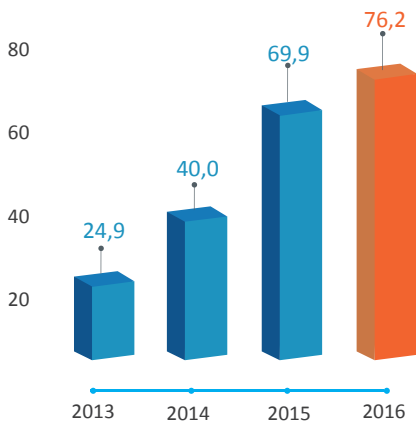
La cifra de preventas (reservas y contratos sobre viviendas pendientes de entrega) se ha situado en 76,2 MM€. En esta cifra de preventas se incluyen las preventas, por importe de 23,5 MM€, formalizadas por sociedades que consolidan por el método de la participación, cifra que en 2015 se situó en 16,4 MM€.

| | Ejercicio | | | | Variación |
|------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2015 · 2016 |
| Cifra de negocio actividad promoción | 11,5 | 43,0 | 43,1 | 40,0 | (7,4%) |
| Cifra de negocio actividad arrendamiento | 13,5 | 11,6 | 11,8 | 10,5 | (11,0%) |
| Cifra de negocio actividad construcción | 6,2 | - | 0,2 | 5,4 | 2.600,0% |
| Cifra de negocio actividad de gestión | 1,0 | 0,7 | 0,7 | 1,4 | 114,3% |
| TOTAL CIFRA DE NEGOCIO | 32,2 | 55,3 | 55,8 | 57,3 | 2,7% |
| Cifra de preventas* | 24,9 | 40,0 | 69,9 | 76,2 | 9,0% |

(MM€)

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

EVOLUCIÓN PREVENTAS
(MM€)

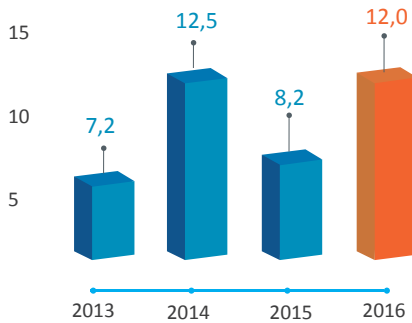


RESULTADO DE EXPLOTACIÓN Y EBITDA

El Resultado de Explotación se ha situado en 11,0 MM€, frente a 13,8 MM€ del ejercicio anterior (decremento del 20,7%) y que tiene su causa fundamental en los menores resultados por enajenaciones de Inversiones Inmobiliarias, que en 2016 se ha situado en 2,4 MM€, frente a 8,6 MM€ en 2015.

El EBITDA se ha reducido en un 14,3%, pasando de 16,9 MM€ en 2015 a 14,5 MM€ en 2016. No obstante, el EBITDA recurrente, que no tiene en cuenta los resultados de enajenaciones de Inversiones Inmobiliarias, se ha situado en 12,0 MM€ vs 8,2 MM€ del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 46,2%.

EVOLUCIÓN EBITDA RECURRENTE
(MM€)



■ Los Naranjos Singles (Marbella)

RESULTADO FINANCIERO Y DEL EJERCICIO

El resultado financiero negativo se ha situado en 5,5 MM€ vs 6,7 MM€ del ejercicio anterior, lo que supone una mejoría del 18,4%.

Durante el segundo semestre del ejercicio 2016, tras una negociación bilateral con entidades financieras, se han reducido los diferenciales de la financiación corporativa a largo plazo de media en un 35% aproximadamente.

El resultado negativo del conjunto de sociedades consideradas negocios conjuntos se ha situado en 0,3 MM€, procedente en su mayor parte de gastos no activables de promociones iniciadas recientemente.

El resultado antes de impuestos se ha situado en 5,2 MM€, frente a 6,9 MM€ de 2015, lo que supone un decremento del 24,5%. El impuesto sobre sociedades devengado se ha situado en 1,3 MM€.

El resultado del ejercicio se ha situado en 3,9 MM€, frente a 5,7 MM€ del ejercicio anterior, lo que supone un decremento del 30,9%, debido a los ya mencionados menores resultados procedentes de enajenaciones de inmovilizado (inversiones inmobiliarias) y en la demora en la obtención de la licencia de primera ocupación de dos promociones.



■ Boadilla Garden (Boadilla del Monte)

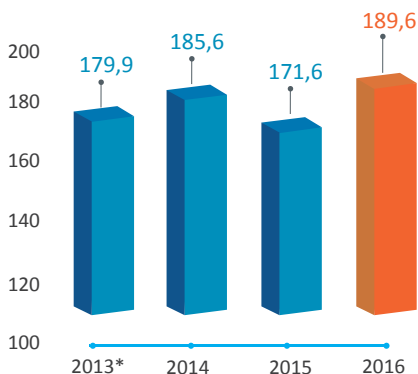
04

MAGNITUDES FINANCIERAS

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

Incremento del endeudamiento financiero neto en 18,0 MM€, un 10,5% más respecto del ejercicio 2015. Dicho incremento tiene su causa fundamental en las importantes inversiones realizadas por el Grupo en aportaciones a sociedades participadas (9,8 MM€), compras de solares (26,0 MM€) y adecuación de inversiones inmobiliarias (0,7 MM€).

EVOLUCIÓN DEUDA FINANCIERA NETA
(MM€)



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

Este endeudamiento financiero se habría reducido en el importe del producto que el Grupo tiene terminado y vendido (25,2 MM€), y que no ha podido ser entregado en gran medida por retrasos de la Administración Municipal en la concesión de la licencia de primera ocupación de dos promociones.

COMPOSICIÓN DE LA DEUDA FINANCIERA BRUTA:

| | C/P | L/P | TOTAL |
|--------------------------------------------|-------------|--------------|--------------|
| Financiación corporativa* ¹ | 5,1 | 121,4 | 126,5 |
| Financiación sobre proyectos* ² | 8,0 | 58,1 | 66,1 |
| Financiación circulante* ² | 7,8 | 4,0 | 11,8 |
| | 20,9 | 183,5 | 204,4 |

(MM€)

*¹ Con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias. El 28,2% del valor total de las inversiones inmobiliarias está libre de cargas.

*² Estos vencimientos a C/P se renovarán a lo largo del ejercicio de 2017.

*³ 7,8 MM€ pólizas créditos que se renovarán durante el ejercicio.

*⁴ 11,5 MM€ se corresponden a pólizas de crédito y préstamos de solares que previsiblemente se renovarán a su vencimiento.

Vencimiento de la deuda a C/P

| | |
|------|--------------------|
| 2017 | 20,9* ³ |
|------|--------------------|

Vencimiento de la deuda a L/P

| | |
|------|--------------------|
| 2018 | 22,1* ⁴ |
|------|--------------------|

| | |
|------|------|
| 2019 | 11,7 |
|------|------|

| | |
|------|------|
| 2020 | 11,5 |
|------|------|

| | |
|------|------|
| 2021 | 11,5 |
|------|------|

| | |
|-------------------|-------|
| 2022 y siguientes | 126,7 |
|-------------------|-------|

| | |
|-------|--------------|
| (MM€) | 183,5 |
|-------|--------------|

POSICIÓN DE LIQUIDEZ

El Grupo ha disminuido su posición de liquidez en un 38,3%, alcanzado los 14,8 MM€, debido a las importantes inversiones realizadas por el Grupo en aportaciones a sociedades participadas (9,8 MM€), compra de solares (26,04 MM€) y adecuación de inversiones inmobiliarias (0,7 MM€).

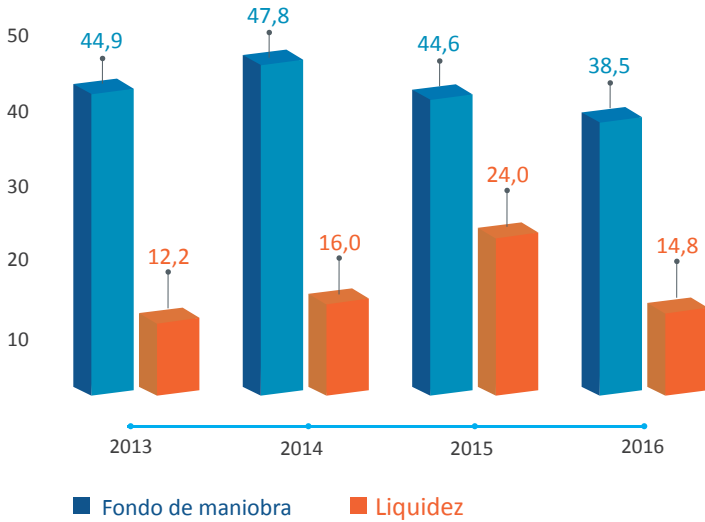


■ Jardines de Santa III (Dos Hermanas)

El fondo de maniobra se ha visto reducido en 6,1 MM€ situándose en 38,5 MM€, por la estrategia del Grupo de crecer en la actividad de promoción mediante la constitución de sociedades consideradas como negocios conjuntos, ya que el Grupo ha aportado en el ejercicio fondos a estas sociedades por importe de 9,8 MM€ a este fin.

EVOLUCIÓN FM Y LIQUIDEZ

(MM€)

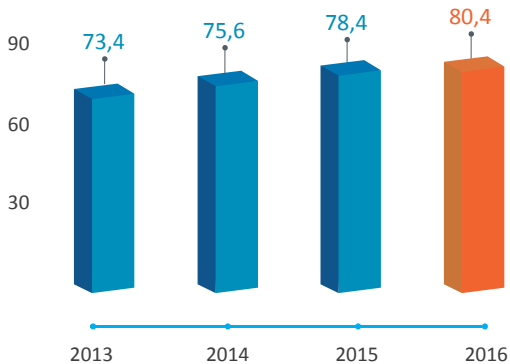


RATIOS DE SOLVENCIA

El Patrimonio Neto del Grupo asciende a 80,4 MM€, lo que supone un incremento del 2,6%. El ratio Patrimonio Neto sobre Total Activo se sitúa en 23,8%.

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

(MM€)



El valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tanto las destinadas a arrendamiento como a uso propio, asciende a 298,8 MM€, según valoración a 31 de diciembre de 2016 realizada por la firma independiente CBRE Valuation Advisory, S.A

Dado que dichas inversiones inmobiliarias e inmuebles de uso propio figuran contabilizadas por su valor neto contable de 131,4 MM€, el Grupo mantiene unas plusvalías latentes en estos activos inmobiliarios por importe de 167,4 MM€.

Si considerásemos estas plusvalías latentes de las inversiones inmobiliarias e inmuebles de uso propio, netas de impuestos (25%), incluidas en el Patrimonio Neto del Grupo, éste ascendería a 206,0 MM€ e implicaría que el balance estaría financiado en un 40,7% con fondos propios.

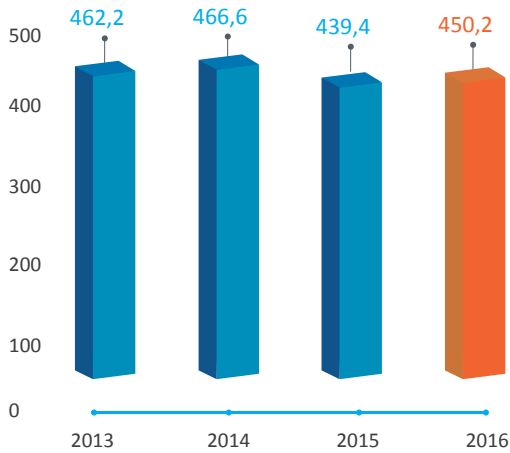
El valor razonable de las existencias, según valoración realizada por CBRE asciende a 151,4 MM€, incluyendo en esta cifra 1,7 MM€ de anticipos a proveedores por compra de solares. Figuran contabilizadas por su precio de coste, neto de deterioros, por importe de 133,3 MM€.

El ratio entre deuda financiera neta y GAV o valor bruto de los activos inmobiliarios, LTV (loan to value) es del 42,1%, frente al 39% del ejercicio anterior. Ahora bien, si al valor bruto de las existencias se le añadiera el valor de las inversiones en sociedades (negocios conjuntos), contabilizadas aplicando el método de la participación y préstamos concedidos a estas sociedades (28,4 MM€), al tratarse de sociedades dedicadas a la actividad de promoción, el LTV se situaría en el 39,6% (37,3% en 2015).



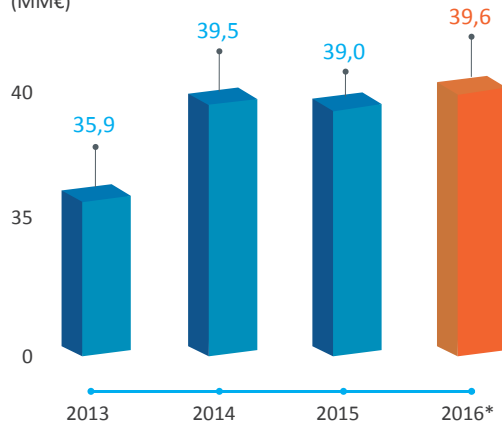
■ Edificio Insur Cartuja (Sevilla)

EVOLUCIÓN GAV (MM€)



En 2015 y 2016 para determinar el GAV las existencias están valoradas por su valor razonable. En años anteriores a precio de coste.

EVOLUCIÓN LOAN TO VALUE (%) (MM€)



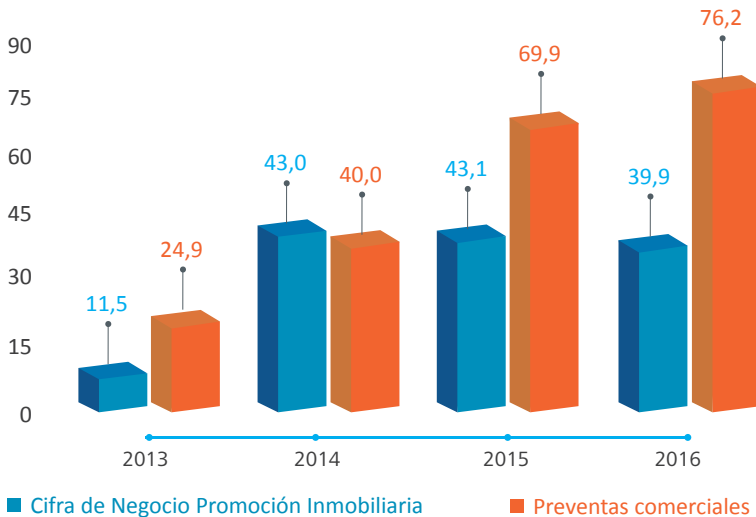
*Adicionando al GAV 28,4 millones de euros en sociedades inmobiliarias que integran por el método de la participación.

05

ACTIVIDAD PROMOCIÓN INMOBILIARIA

La consolidación de la recuperación del mercado inmobiliario se ha traducido, un año más, en una positiva evolución de las ventas en la actividad de promoción, lo que se ha reflejado en la cifra de preventas comerciales de Grupo Insur, que en 2016 ha alcanzado los 76,2 MM€, incluyendo las correspondientes a las sociedades consideradas como negocios conjuntos, frente a 69,9 MM€ al ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 9,04%.

PREVENTAS COMERCIALES GRUPO INSUR*
(MM€)



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

Durante 2016 el Grupo ha entregado 147 viviendas en diferentes promociones inmobiliarias situadas en Sevilla y su área metropolitana, Madrid, Córdoba y Marbella y tiene ocho promociones en construcción que totalizan 262 viviendas y un volumen de ventas estimado de 54,9 MM€.

Adicionalmente, a través de cuatro sociedades participadas al 50%, consideradas negocios conjuntos y que se consolidan por el método de la participación, el Grupo está desarrollando los siguientes proyectos:

| SOCIEDAD | LOCALIZACIÓN | PROYECTO INICIAL | EN DESARROLLO |
|------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. | Dos Hermanas Marbella | Edificabilidad: 292.726 m ² Viviendas: 2.434 | 3 promociones Viviendas: 214 Volumen estimado de venta: 54,5 MM€ |
| IDS Palmera Residencial, S.A. | Sevilla | Edificabilidad: 26.016 m ² Viviendas: 170 | Comercialización 1ª fase Viviendas: 102 Volumen estimado de venta: 36,2 MM€ |
| IDS Residencial Los Monteros, S.A. | Marbella | Edificabilidad: 55.857 m ² Viviendas: 312 | Comercialización 1ª fase Viviendas: 153 Volumen estimado de venta: 55,9 MM€ |
| IDS Madrid Manzanares, S.A. | Madrid | Parque Empresarial Insur Madrid – Río. Edificabilidad: 26.870 m ² | Proyecto de Promoción Patrimonial |

El Grupo avanza con la construcción, gestión y comercialización de las 161 viviendas en Sevilla capital de la promoción Residencial Santa Bárbara, promoción delegada de Altamira Real Estate (Grupo Santander).



■ Residencial Santa Bárbara (Sevilla). Promoción delegada de Altamira



■ Elements I (Marbella)

06

ACTIVIDAD DE INVERSIONES INMOBILIARIAS

El Grupo Insur cuenta con un patrimonio destinado a arrendamiento, con inmuebles que totalizan una superficie bruta alquilable (oficinas, locales comerciales y archivos) de 115.821 m² y 2.532 plazas de aparcamiento en las principales zonas prime de Sevilla, Huelva, Córdoba, Madrid y Marbella. A 31 de diciembre de 2016 la firma CBRE Valuation Advisory, S.A. los ha valorado en 294,3 MM€.

En 2016 se extiende la recuperación de la actividad económica y del mercado inmobiliario a la actividad de arrendamiento, fortaleciendo los síntomas de leve recuperación percibida en 2015 y poniendo fin a la tendencia decreciente sufrida durante los años de recesión económica, donde se experimentó una fuerte presión a la baja de los precios del alquiler y de la tasa de ocupación.

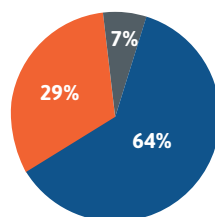
Durante 2016 se ha realizado nuevas contrataciones con una superficie total de 11.703 m² y, con la salvedad del desalojo ya previsto de una importante superficie arrendada a la Administración Pública, se han estabilizado las resoluciones de contratos, por lo que se augura un comportamiento muy positivo de esta actividad en los próximos ejercicios que nos permitirá alcanzar la cifra objetivo del Plan Estratégico 2016-2020.

| | 2014 | 2015 | 2016 |
|--------------------------------|-------|--------|---------|
| Ingresos arrendamiento (MM€) | 11,6 | 11,7 | 10,5 |
| Resultado de Explotación | 7,9 | 13,5 | 5,8* |
| Nuevas altas (m ²) | 9.292 | 10.590 | 11.763 |
| Tasa de ocupación | 68,4% | 70,7% | 67,1%** |

*Decremento del resultado de explotación motivado en gran medida por la menor cifra obtenida de resultado de rotación de activos.

**Decremento derivado en gran medida por la desocupación de la Administración Pública de una superficie de 12.080 m².

DISTRIBUCIÓN INGRESOS POR INMUEBLES



- Oficinas y plazas de aparcamiento vinculadas
- Locales comerciales y anexos
- Varios

NUEVOS CAPEX

Durante 2016 las principales actuaciones que se han llevado a cabo son:

El reposicionamiento de 2.325 m² de las oficinas ubicadas en la Avda. República Argentina, 21B (Sevilla) como Centro de Empresas con una inversión de 0,7 MM€.

El inicio de las obras de remodelación necesarias en el Edificio García Lovera de Córdoba, de 2.766 m², para su adecuación a uso hotelero de 45 habitaciones que llevan asociadas un CAPEX estimado de 3,0 MM€. Todo ello en el marco del contrato de arrendamiento de este inmueble formalizado con un operador hotelero de primer orden.

ACTUACIONES PARA NUEVO PATRIMONIO

Grupo Insur ha realizado las siguientes operaciones:

- Arrendamiento de un local comercial en Sevilla capital a una cadena de alimentación.
- Adquisición de un solar de uso terciario en Madrid donde se construirá el Parque Empresarial Insur Madrid – Río.
- En Málaga con la adquisición de un suelo en parte destinado a uso terciario, locales comerciales del nuevo Residencial Plaza del Teatro.
- Adecuación de la segunda planta (2.000 m²) del Edificio Insur – Sevilla para la actividad de gestión y explotación de Business Center.



■ Business Center (Edificio Insur, Sevilla)



■ Edificio García Lovera (Córdoba)



■ Parque Empresarial Insur Madrid-Río



■ Centro de Empresas República 21 (Sevilla)

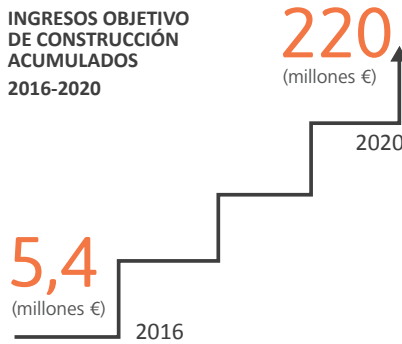
07

ACTIVIDAD DE CONSTRUCCIÓN

La actividad de construcción del ejercicio 2016 se corresponde con los servicios de construcción prestados por la sociedad matriz a empresas multigrupo y asociadas, y a terceros. En el ejercicio 2016, para el desarrollo de esta actividad, se ha constituido la sociedad IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U., sociedad 100% de Inmobiliaria del Sur, y que desarrollará de manera paulatina la totalidad de la actividad de construcción del Grupo.

La cifra de negocio correspondiente a esta actividad en el ejercicio 2016 se situó en 5,4 MM€, mientras que el Resultado de Explotación ha sido de 0,4 MM€.

Se espera una fuerte potenciación de esta nueva actividad.





■ Almar II (Marbella)



■ Selecta Arquímedes (Dos Hermanas)

08

PLAN ESTRATÉGICO 2016-2020

El 25 de septiembre de 2015 el Consejo de Administración aprobó el Plan Estratégico 2016-2020.

Este nuevo Plan proyecta un fuerte crecimiento de todas las actividades del Grupo, pero manteniendo unos niveles de endeudamiento adecuados que permitan a la sociedad hacer frente, como siempre lo ha hecho hasta ahora, a futuras crisis inmobiliarias y ello porque el objetivo último de este Plan es preservar la continuidad y sostenibilidad de la sociedad en el tiempo y convertirla, mediante una excelente gestión integrada, en un referente en el sector inmobiliario a nivel nacional, con una posición de liderazgo en Andalucía y una posición consolidada en Madrid.

El año 2016 ha sido para Grupo Insur un ejercicio de concreción de su estrategia para los próximos ejercicios y de transición en sus resultados, dado el largo periodo de maduración de las inversiones inmobiliarias.

CUMPLIMIENTO OBJETIVOS ESTRATÉGICOS ACTIVIDAD PATRIMONIAL

| | Plan Estratégico 2016-2020 | 2016 |
|-----------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Tasa de ocupación | 90-95% | 67,1% (Nuevas altas: 11.763m ² , 10,2% del portfolio) |
| Inversiones previstas (m ²) | 40.000 | 16.406 |
| Diversificación Territorial | Madrid / Málaga | Insur Madrid Río / Plaza del Teatro |
| Diversificación de Producto | Foco en el segmento retail | Incremento de la cartera del Segmento Retail / Actividad de Business Center |
| Diversificación de Clientes | Estrategia multinquilino | Reposicionamiento Edificio Insur / Centro de Empresas República 21 |
| CAPEX (millones €) | 12 | En proceso 3,7 |

- Mantenimiento de la capacidad de reposición de la SBA que permitirá alcanzar la tasa de ocupación prevista en el Plan.
- Avances en la triple estrategia de diversificación materializada a través de la inversión en suelo terciario en Madrid y Málaga, del aumento de la cartera de locales comerciales y del reposicionamiento multiinquilino.



■ Edificio Insur (Sevilla)

CUMPLIMIENTO OBJETIVOS ESTRATÉGICOS ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN

| Plan Estratégico 2016-2020 | | 2016 |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Consolidación de la expansión y diversificación geográfica | | San Sebastián de los Reyes / Boadilla del Monte / Málaga |
| Inversión en solares (millones €) | 150 | 48 |
| Entregas previstas (viviendas) | 2.000-2.500 | En cartera actualmente 2.067 |
| Colaboraciones | Inversores privados e Instituciones financieras | SAREB (Plaza del Teatro)/ JV Insur Madrid Río |

- Potenciación de la diversificación de la actividad de promoción con la adquisición de solares por importe de 48 MM€ localizados en Madrid, Málaga, Sevilla y Córdoba.
- Aumento de las colaboraciones con inversores privados e instituciones financieras para el desarrollo de grandes proyectos inmobiliarios.



■ Insur Moscatelares (San Sebastian de los Reyes)

CUMPLIMIENTO OBJETIVOS ESTRATÉGICOS ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN

| Plan Estratégico 2016-2020 | | 2016 |
|---------------------------------------|-----|------|
| Ingresos de Construcción (millones €) | 220 | 200* |
| Ingresos de Gestión (millones €) | 15 | 12* |

*Estimación a la fecha con los proyectos en cartera.



■ Selecta Rodas, (Dos Hermanas)

08

RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

Para Grupo Insur, la Responsabilidad Social Corporativa (RSC) consiste en la contribución activa y voluntaria al progreso social, económico y ambiental de las comunidades donde desarrolla su actividad. En este sentido, la Compañía pretende, como propósito esencial, generar valor a todos sus grupos de interés y colaborar en la transformación del ámbito económico y social en el que se inserta. Para alcanzar este propósito y canalizar sus iniciativas de RSC, Insur ha aprobado en 2016 una ambiciosa Política en esta materia.

Grupo Insur ha demostrado a lo largo de sus más de 70 años de historia un elevado estándar ético, buscando siempre la máxima excelencia moral a través del desarrollo de todos sus miembros. Con la Política de RSC se pretende aumentar la sensibilidad y actuación social de la empresa, anticipándose a las demandas de los grupos de interés e integrando los criterios de responsabilidad social en todas las políticas y procesos y en todos sus niveles jerárquicos.

En coherencia con los valores y la estrategia de la compañía, las actuaciones en materia de RSC deben convertir a Grupo Insur en una referencia en el sector y en los territorios en los que opera, como empresa socialmente responsable y con una calidad ética excelente.

En línea con la Política aprobada, Grupo Insur ha iniciado durante 2016 importantes acciones en materia de RSC, en relación con los distintos grupos de interés, que unida a las que vienen desarrollando históricamente, se pueden resumir en:

- Mejora de la comunicación con los accionistas, favoreciendo e impulsando su participación en las Juntas Generales, y fomentando su involucración en la vida social.
- Fomento del desarrollo profesional y personal de nuestros empleados, a través de la formación y cualificación, con más de 3.000 horas de formación en este año.

- Implantación de un Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo, mejorando las condiciones de seguridad y salud de nuestros trabajadores.
- Implantación de herramientas y metodologías innovadoras para mejorar la calidad y la sostenibilidad de nuestras promociones (BIM, certificación BREAM, ISO 9001, etc.) con objeto de satisfacer las necesidades de nuestros clientes.
- Compromiso de transparencia con nuestros proveedores en materia de contratación y procedimientos internos de pagos.
- Mejora del sistema de reporting a los socios en los negocios conjuntos.
- Organización de actos sobre asuntos de interés para el sector (Málaga, Madrid y Sevilla).
- Participación en iniciativas de las Administraciones Públicas relacionadas con el urbanismo y la construcción de ciudades a través de las patronales.
- Adopción de importantes compromisos medioambientales, como la obtención de la certificación BREAM y la mejora de la calificación energética de nuestras promociones y activos inmobiliarios, y la implantación de un Sistema de Gestión Ambiental conforme a ISO 14.001.
- Realización de patrocinios y colaboraciones de carácter social, destinando un 3,25% de los beneficios netos a la atención de necesidades y desarrollo de capacidades y oportunidades (Fundación Pequeño Deseo, Asociación Autismo Sevilla, etc.).

- Desarrollo de iniciativas para el emprendimiento, la creación de empresas y el coworking, cediendo y acondicionando el espacio físico (470 m² ampliados a más de 1.000 m²) para el desarrollo del Proyecto RES (Espacio de Resiliencia Creativa).

En febrero de 2017, Grupo Insur ha dado un paso más en el cumplimiento y desarrollo de su Política de RSC y, en línea con su elevado y exigente estándar ético, aprueba su Plan de Acción de RSC para el bienio 2017-2018, recogiendo, además de las acciones anteriormente expuestas, otras iniciativas que el Grupo se compromete a ejecutar en los dos próximos años.





**Preparados para crecer
con rentabilidad**

Ángel Gelán, 2. 41013 Sevilla
grupoinsur.com