

# INFORME ANUAL

# 2023



<b>CARTA DEL PRESIDENTE</b>	<b>3</b>
<b>MISIÓN, VISIÓN Y VALORES</b>	<b>8</b>
<b>HISTORIA</b>	<b>13</b>
<b>MODELO DE NEGOCIO</b>	<b>15</b>
<b>ORGANIGRAMA SOCIETARIO</b>	<b>17</b>
<b>COMPOSICIÓN ACCIONARIAL Y DATOS SOCIETARIOS</b>	<b>19</b>
<b>PRINCIPALES MAGNITUDES EN MÉTODO PROPORCIONAL</b>	<b>22</b>
<b>MAGNITUDES FINANCIERAS</b>	<b>28</b>
<b>EVOLUCIÓN EN BOLSA</b>	<b>34</b>
<b>ENTORNO ECONÓMICO Y SOCIAL</b>	<b>37</b>
<b>ACTIVIDAD PROMOCIÓN INMOBILIARIA</b>	<b>41</b>
<b>ACTIVIDAD PATRIMONIAL</b>	<b>47</b>
<b>ACTIVIDAD CONSTRUCCIÓN</b>	<b>51</b>
<b>ACTIVIDAD GESTIÓN</b>	<b>52</b>
<b>PLAN ESTRATÉGICO 2021 -2025</b>	<b>53</b>
<b>SOSTENIBILIDAD Y RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA</b>	<b>54</b>
<b>DATOS DE CONTACTO</b>	<b>71</b>



# CARTA DEL PRESIDENTE

La economía española ha terminado el año 2023 mejor de lo previsto, con un incremento del PIB del 2,5%, gracias a la aceleración del crecimiento en el último trimestre, confirmando que España es, entre las grandes, la economía europea que más crece. En el último trimestre el PIB creció un 0,6%, el doble que el trimestre anterior, apoyado en el consumo privado, que creció ligeramente, pero sobre todo por la aceleración del gasto público, compensando así la caída de la inversión que se redujo en más de un 3% en la segunda mitad del año. La aportación del sector exterior continúa desacelerándose, lo que es congruente con el peor desempeño de los países europeos, principales destinatarios de nuestras exportaciones.

De cara a 2024, se prevé que el crecimiento y la inflación se moderen por los efectos del endurecimiento monetario. Los menores precios de las materias primas y el endurecimiento monetario han contribuido a la caída de inflación, pero todavía lejos de los estándares del Banco Central Europeo, por lo que no hay que esperar un recorte de tipos inminente, al menos antes del verano de 2024. Se prevé que la economía española crezca un 1,5% en 2024, muy por encima del 0,8% que se estima para la eurozona, aunque ya en la fecha de redactar estas líneas empiezan a conocerse datos que sugieren un mejor comportamiento de la economía española en 2024, con un incremento del PIB más cerca del 2%.

Durante 2023 las transacciones de viviendas se situaron en 640 mil unidades, un descenso del 11% respecto del año anterior, fundamentalmente por el incremento de los tipos de interés, la pérdida de poder adquisitivo, la inestabilidad política y la incertidumbre regulatoria. En cualquier caso, hay que tener en cuenta que se compara con un año, 2022, que marcó un récord en transacciones desde 2008, con 721 mil unidades.

A pesar de la reducción de la demanda, la actividad constructora no está a la altura de la demanda, lo que explica que los precios sigan creciendo, aunque tímidamente, en términos reales, sobre todo los de obra nueva. Las viviendas terminadas están todavía en el entorno de las 85.000 unidades, muy por debajo de las necesidades de vivienda que indican las proyecciones sobre creación de nuevos hogares en España. Y como este desequilibrio se repite año tras año, el problema de la escasez de oferta sigue agudizándose.

El mercado de la vivienda en España tiene un grave problema desde hace años, la escasez de oferta, que es urgente solucionar, sobre todo si, como se espera, se inicia un proceso de reducción de los tipos de interés que convierta esa necesidad de vivienda en demanda efectiva. Como causas de este problema hay que citar la escasez de suelo finalista, la lentitud de la administración en la tramitación de las licencias y procedimientos urbanísticos, la incertidumbre regulatoria, sobre todo en materia de alquileres, que introduce la nueva Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda, la escasez de mano de obra, el fuerte incremento de los costes de construcción que ha tenido lugar en los últimos años y recientemente, la subida de los tipos de interés que reduce los márgenes del promotor.

No obstante, esta situación puede resultar beneficiosa para empresas promotoras consolidadas y, sobre todo, como en nuestro caso, dado los problemas de escasez de mano de obra y de servicios de construcción existentes, con la elevada capacidad de ejecución que le proporciona su modelo de integración vertical, con una actividad de construcción al servicio de la promoción.

En cuanto al sector terciario, en el que tenemos importantes activos de oficinas y hoteles destinados a arrendamientos, así como otros proyectos en desarrollo, las previsiones son halagüeñas, fundamentalmente porque esos activos están totalmente remodelados, son eficientes y saludables y se encuentran en zonas prime.

A pesar de las previsiones poco positivas que se tenían para el sector inmobiliario en el ejercicio 2023, dada la virulencia de la subida de los tipos de interés, el comportamiento de este no ha sido tan negativo y las previsiones para los próximos ejercicios son positivas.

En este contexto, el ejercicio 2023 de Grupo Insur puede considerarse satisfactorio, a pesar de la reducción del beneficio neto, impactado por el fuerte incremento del resultado financiero negativo que ha provocado la abrupta subida de los tipos de interés, por los siguientes motivos:

- 1º** Hemos incrementado la cifra de negocio en un 1,6%, hasta alcanzar los 120 millones de euros, y ello además de no haber podido registrar en la cifra de negocio un importe de 25 millones de euros, correspondiente a 54 viviendas vendidas y terminadas de dos promociones en Madrid, desarrolladas por la participada IDS Montevilla Residencial, S.A., que no han podido ser entregadas por retraso en la recepción de las obras de urbanización del Sector donde se ubican.
- 2º** Hemos mejorado la capacidad de generar recursos y el Ebitda se ha situado en 31,5 millones de euros, con un incremento del 35,6% respecto del ejercicio anterior.
- 3º** Presentamos una elevada capacidad operativa, encontrándonos en nuestro máximo histórico en niveles de actividad, con 12 promociones y un total de 1.137 viviendas en construcción, más tres edificios terciarios de oficinas con una edificabilidad total de 29.400 m<sup>2</sup> de techo.
- 4º** Tenemos capacidad para crear valor porque, a pesar del ajuste del valor razonable de las inversiones inmobiliarias como consecuencia de las mayores tasas de descuento utilizadas por los tasadores para valorar los flujos de los distintos activos, el Valor Neto de los Activos (NAV) ha aumentado en 5,1 millones de euros.

Y deteniéndonos en cada una de las actividades podríamos efectuar las siguientes consideraciones:

En la actividad de promoción residencial, que podría haber presentado un gran incremento si hubiéramos podido entregar esas dos promociones a las que me he referido anteriormente, hemos tenido un buen desempeño, mejor que el del sector en general, porque el volumen en euros de las preventas formalizadas durante el ejercicio solo se redujo un 3,3% respecto del ejercicio anterior, cuando a nivel general esa reducción ha sido del 11%. Este buen desempeño comercial ha determinado que el volumen de preventas acumuladas en global al cierre del ejercicio se sitúe en 235,6 millones de euros, un 16,6% más que al cierre del ejercicio anterior y que visibiliza la capacidad del Grupo para generar cifra de negocio y resultados los próximos ejercicios.

Dentro de la actividad de promoción hay que destacar en este ejercicio los importantes proyectos de la promoción terciaria que estamos desarrollando, tres de ellos ya en construcción, los edificios Ágora y Noa en Málaga capital, con unas edificabilidades sobre rasante de 9.500 m<sup>2</sup> y 10.900 m<sup>2</sup>, respectivamente y el edificio Elever, en Madrid capital, con una edificabilidad de 9.000 m<sup>2</sup>. Además, tenemos en desarrollo a través de la sociedad conjunta IDS Valdebebas, varios proyectos terciarios de usos diversos en Madrid capital, con una edificabilidad de 36.500 m<sup>2</sup> y a través de la también sociedad conjunta IDS Nervión un proyecto hotelero en Sevilla capital de 8.665 m<sup>2</sup>.

En la actividad patrimonial, la cifra de negocio se ha reducido en un 2,3% como consecuencia de la venta programada de determinados activos, la más importante la del edificio Capitolio en Sevilla capital, y la desocupación del edificio Suecia, en el Parque Tecnológico La Cartuja de Sevilla, actualmente en comercialización. La renta anualizada de los contratos en vigor se sitúa en 18,1 millones de euros, cifra que mejorará en el futuro porque presentamos un “release spread” del 9,4% y porque tenemos ámbitos de mejora en la tasa de ocupación.

Las ventas efectuadas durante el ejercicio de activos destinados a arrendamientos, por un importe de 14,4 millones de euros, se han realizado con un descuento de tan solo el 2,8% sobre las valoraciones RICS de CBRE a 31.12.2022.

En las otras actividades, la cifra de negocio de la actividad de construcción se ha reducido un 8,8%, a la espera de que vayan cogiendo ritmo las obras de las promociones desarrolladas a través de negocios conjunto. Por el contrario, la actividad de prestación de servicios ha mostrado un buen desempeño, con un incremento de la cifra del negocio del 30,1%.

El resultado de explotación se situó en 23,8 millones de euros, con un incremento del 7,7% respecto del ejercicio precedente. Por su parte, el ebitda creció un 35,6% y el ebitda ajustado, que excluye el beneficio de la rotación de activos destinados a arrendamientos, se situó en 22,6 millones de euros, con un incremento del 6,7%.

El beneficio después de impuestos cerró en 11,5 millones de euros, con un decremento del 24,2% como consecuencia del importante incremento del resultado financiero negativo derivado de la fuerte subida de los tipos de interés.

En el plano financiero hay que señalar que el GAV total se sitúa en 593,0 millones de euros, de los cuales 329 millones de euros, el 55% del total, corresponde a la actividad patrimonial y 264 millones de euros, el 45% restante, a la actividad de promoción.

A pesar de las fuertes inversiones realizadas durante el ejercicio, 13,5 millones de euros en la compra de solares, 4,0 millones en capex y 77,3 millones en ejecuciones de obra, la deuda financiera neta tan solo ha aumentado un 1,5%, situándose al cierre del ejercicio en 240,5 millones de euros. El NAV (valor bruto de los activos, neto de deuda), se ha situado en 352,5 millones de euros, con un incremento del 1,5% respecto del ejercicio anterior y el LTV (loan to value) en el 40,6%, con tan solo un incremento de 0,1 p.p.

Como ya informáramos en el webcast de presentación de resultados, las incertidumbres que hemos conocido desde la aprobación del plan, y en especial, las que se han puesto de manifiesto durante los dos últimos ejercicios, tienen como principal efecto un retraso en la puesta en carga de algunos de nuestros proyectos. Y ello, porque tuvimos que revisar todos nuestros planes de negocio y adaptarlos a estas circunstancias. Consecuencia de lo anterior, las entregas y generación de resultados previstos por los proyectos a desarrollar durante la ejecución del plan incurren en cierto retraso y prevemos su acumulación en los últimos ejercicios de éste, es decir, en 2024 y especialmente en 2025. Pero seguimos confiados en que alcanzaremos gran parte de los ambiciosos objetivos del Plan, en especial incrementar nuestra rentabilidad en la actividad de promoción y construcción. Para ello, hemos avanzado en la industrialización de los procesos y transformado nuestro modelo organizativo, adoptando un modelo de trabajo colaborativo basado en la Gestión Integral del Proyecto de Promoción, mediante el cual se involucra de manera continua y ordenada a todos los participantes del equipo del proyecto, desde el comienzo en la toma de decisión sobre la inversión, hasta el final, con la conclusión del servicio postventa a los clientes, todo ello en una aportación permanente de valor por cada uno de los miembros del equipo, y por ende de rentabilidad, y donde el análisis, la comunicación y la anticipación en la toma de decisiones se convierten en esencial en esa industrialización.

Por último, me gustaría referirme especialmente a nuestro elevado compromiso con la sostenibilidad. Como indicábamos el año pasado, a finales de 2022 aprobamos nuestra política de sostenibilidad en la que establecimos los principios rectores del Grupo para consolidar las bases de un crecimiento sostenible y los compromisos en materia de ESG con el objetivo de generar valor y confianza a todos nuestros grupos de interés. Y para concretar nuestro compromiso en esta materia, a principios de 2023 aprobamos un Plan Estratégico de Sostenibilidad/ESG para el período 2023-2025, mediante el cual Grupo Insur quería poner de manifiesto y dar a conocer a sus grupos de interés sus compromisos con los criterios ESG, cuyo seguimiento sería realizado en las memorias anuales de sostenibilidad.

Estamos determinados en avanzar y progresar en este ámbito. Prueba de ello es que, durante 2023, Grupo Insur ha evaluado su desempeño en Sostenibilidad, obteniendo un Rating ESG con calificación "AA" (79/100), desempeño "Muy Elevado", certificación emitida por Lighthouse (Instituto Español de Analistas Financieros), con una metodología basada en los estándares más exigentes del mercado en la actualidad. Este rating muestra grandes fortalezas en los pilares social y de gobernanza, en ambos AA, 87/100 y potencial de mejora en el pilar ambiental, donde hemos obtenido una puntuación A (67/100), penalizado tanto en las métricas de cambio climático, por ausencia de emisiones de alcance 3 como en la gestión eficiente de recursos.

No quisiera terminar esta carta sin referirme a la calidad y compromiso de nuestro equipo humano, fundamento de la confianza que albergamos en alcanzar los elevados objetivos de nuestro Plan Estratégico y seguir generando impactos positivos y creando valor a largo plazo para todos nuestros grupos de interés.



# MISIÓN VISIÓN VALORES

# 2





Promover y construir viviendas y edificios terciarios sostenibles, procurando la mejor calidad de vida de sus ocupantes y usuarios.

# MISIÓN



Desarrollar nuestras actividades preservando el medio ambiente y la continuidad de la sociedad a largo plazo, manteniendo una rentabilidad razonable y convertirla, mediante una excelente gestión integrada, en un referente del sector a nivel nacional.



Para lograr nuestros objetivos estratégicos, nuestro principio fundamental es siempre hacer lo correcto: generar confianza con nuestros clientes, inversores, socios financieros, accionistas y proveedores, así como sentar las bases de nuestro negocio con una sólida cartera de alquiler de propiedades, estableciendo los más altos estándares y siguiendo nuestra estrategia a largo plazo con el compromiso de servir a nuestra comunidad.

# VALORES

1

## INTEGRIDAD

Desarrollar las actividades con el mayor estándar de ética en los negocios y máxima transparencia en sus operaciones, suministrando información continua y fiel al mercado y a los accionistas e inversores.

2

## CONFIANZA

Generada a lo largo de una dilatada historia de buen hacer y de cumplimiento íntegro de sus obligaciones.

3

## COMPROMISO

Implicada y comprometida con la creación de valor para todos sus grupos de interés.

4

## CALIDAD PROFESIONAL

Consideramos el elemento humano como principal factor del éxito y apostamos por la diversidad de perfiles profesionales y la igualdad de oportunidades, procurando el máximo nivel de competencia profesional, con una sólida cultura de trabajo en equipo, estrecha colaboración, formación y superación permanente.

5

## IMPACTO POSITIVO

Con una preocupación progresiva por el medio ambiente y el progreso de los territorios donde desarrolla sus actividades.

6

## INNOVACIÓN

Orientación a la innovación y preocupados por la mejora continua, tanto en procesos como en gestión, para ofrecer a nuestros clientes el mejor producto con la mejor relación calidad-precio.



# HISTORIA

# 3

# HISTORIA

- **1945** Fundación.
- **60´-80´** Inicio de la actividad de gestión de la propiedad
- **1984** Comienzo cotización en la Bolsa de Madrid
- **1997-2000** Expansión geográfica y JV con Cajas Ahorro Locales
- **2004** Expansión Costa del Sol, Desarrollo acelerado del negocio de arrendamiento y obtención ISO 9001
- **2007** Expansión Madrid y Diversificación de actividades
- **2012** Transformación del modelo financiero
- **2014-2015** Incorporación al segmento general del Mercado Continuo, Joint Venture con Anida Operaciones Singulares, S.A.U. (Grupo BBVA) y Aprobación del Plan Estratégico 2016-2020
- **2016** Concreción de la Estrategia de la Compañía, Aumento del capital humano, Potenciación de la diversificación geográfica mediante la compra de suelos en las diferentes áreas donde opera Grupo Insur
- **2017** Emisión pagarés MARF. Inicio proceso reorganización societaria. Entrada inversores institucionales
- **2018** Expansión nuevos territorios (Cáceres, Granada). Culminación proceso reorganización societaria por áreas de actividad
- **2019** Formalización préstamo sindicado por importe global de 110 M€ con vencimiento a 10 años que refuerza la estructura financiera de la actividad patrimonial y reduce sus costes
- **2020** El Grupo adopta desde el primer momento medidas destinadas a paliar los impactos del COVID 19. Se obtiene la licencia de ocupación de Río 55, cuyo edificio norte está íntegramente alquilado a Cetelem. Se ejecuta la compra por parte del Grupo de un 40% adicional de la participada IDS Madrid Manzanares, alcanzando una participación del 90%
- **2021** Aprobación del Plan Estratégico 2021-2025 y emisión del bono de 30M€ para impulsar el negocio de promoción residencial
- **2022** Toma de control de la sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L (DMS), tras la compra del 50% a Anida Operaciones Singulares, S.A.U. (Grupo BBVA)
- **2023** Comunicación del Plan Estratégico de Sostenibilidad 2023-2025 y obtención de calificación AA 79/100, nivel de desempeño "Muy elevado", en materia de ESG por Lighthouse (Instituto Español de Analistas)



# MODELO DE NEGOCIO

# 4

Grupo Insur se dedica a la promoción, gestión y explotación de activos terciarios y a la promoción residencial.

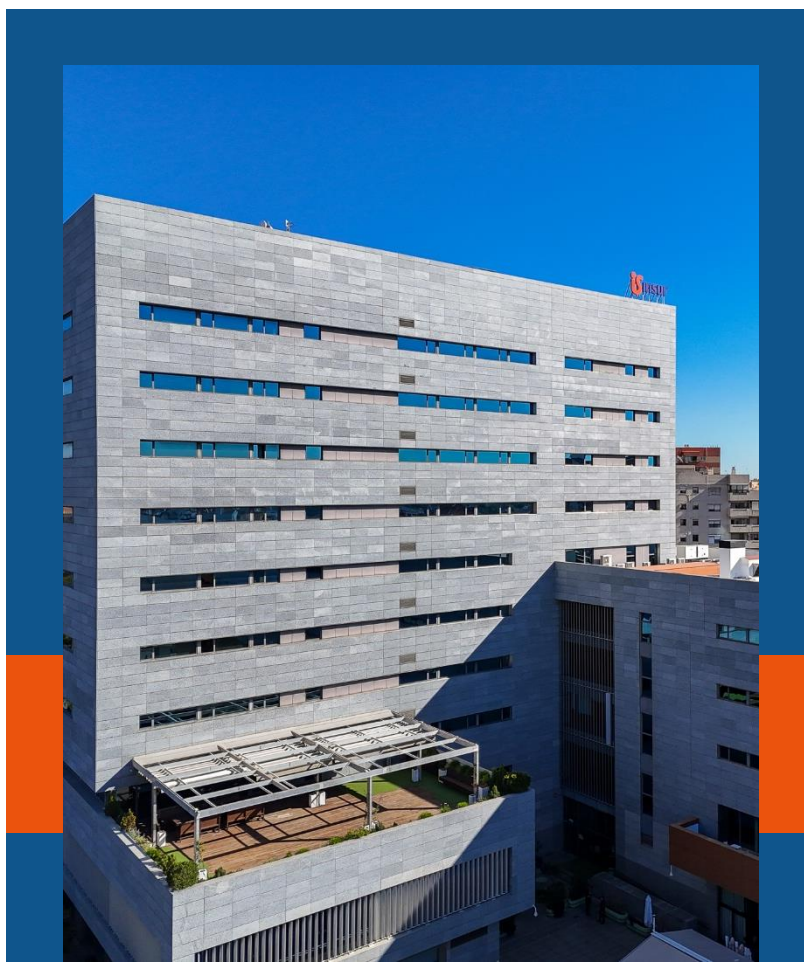
# MODELO DE NEGOCIO

## ACTIVIDAD PATRIMONIAL

Gestión de activos terciarios, previamente desarrollados por el Grupo, generando ingresos recurrentes derivados de su arrendamiento, o no recurrentes derivados de su rotación.

## CONSTRUCCIÓN

Para un mayor control de la cadena de valor, el Grupo realiza con carácter instrumental la actividad de construcción, generando ingresos por la actividad desarrollada para los negocios conjuntos con socios inversores.



## ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN

Transformación, mediante una gestión integrada, de los suelos adquiridos en productos terminados destinados a la venta. Una parte importante de esta actividad se realiza a través de negocios conjuntos con socios inversores.

## GESTIÓN PROYECTOS

Gestión y comercialización para los proyectos realizados a través de negocios conjuntos con socios inversores, obteniendo la correspondiente contraprestación.



# ORGANIGRAMA SOCIETARIO

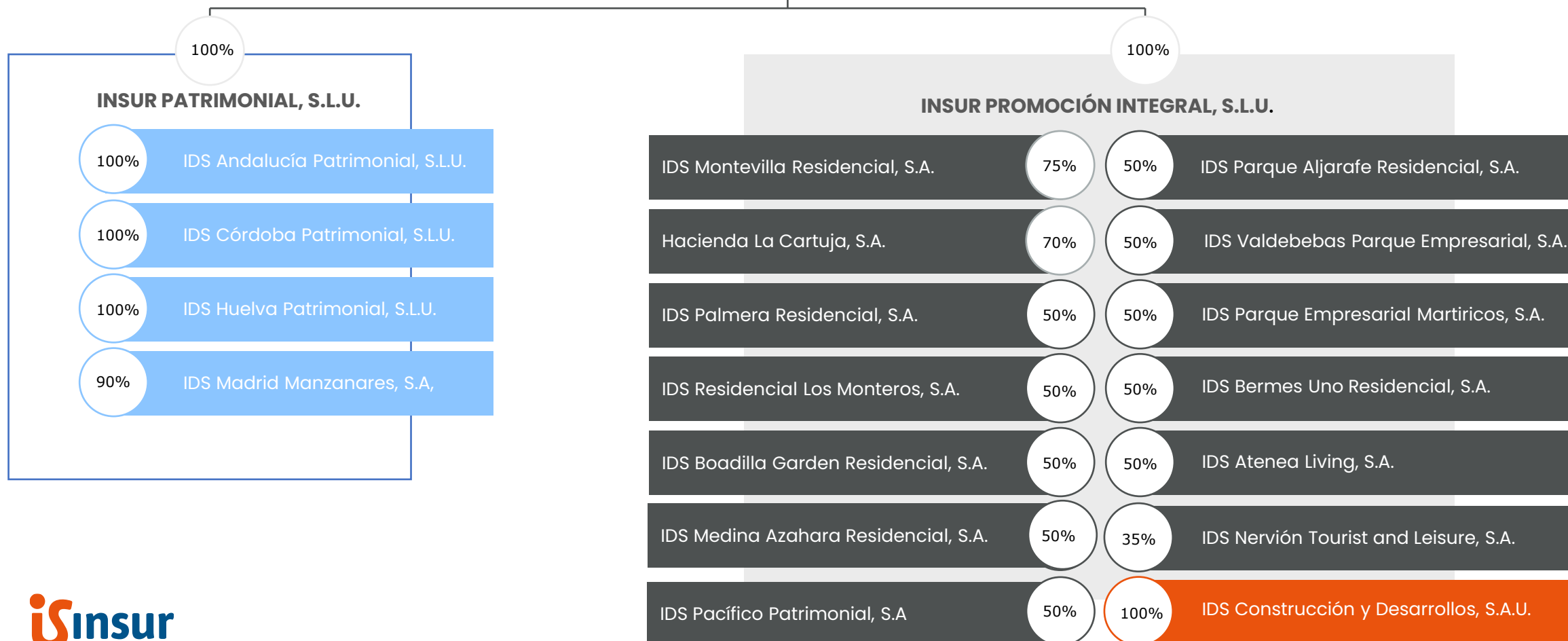
# 5



ORGANIGRAMA SOCIETARIO

- Actividad patrimonial
- Actividad de promoción
- Actividad de Construcción
- Socios Externos - Joint Venture

**IS** INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.  
Sociedad Matriz



# COMPOSICIÓN ACCIONARIAL Y DATOS SOCIETARIOS



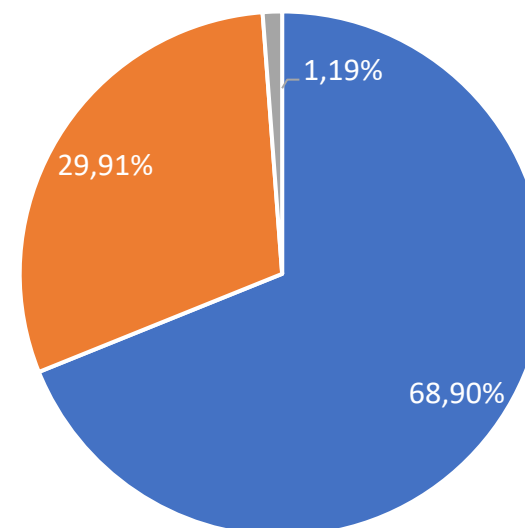
# ESTRUCTURA ACCIONARIAL ACTUAL

# 6.1



## ESTRUCUTRA ACCIONARIAL 31/12/2023

■ Consejo de Administración ■ Free Float ■ Autocartera



# DATOS SOCIETARIOS

## 6.2



- **Denominación:** Inmobiliaria del Sur, S.A
- **Dirección:** Calle Angel Gelán 2, 41013 Sevilla
- **Teléfono:** +34 954 27 84 46
- **Página web:** [www.grupoinsur.com](http://www.grupoinsur.com)
- **Capital Social:** 37.338.062€
- **Nº Acciones:** 18.669.031
- **Nominal:** 2€



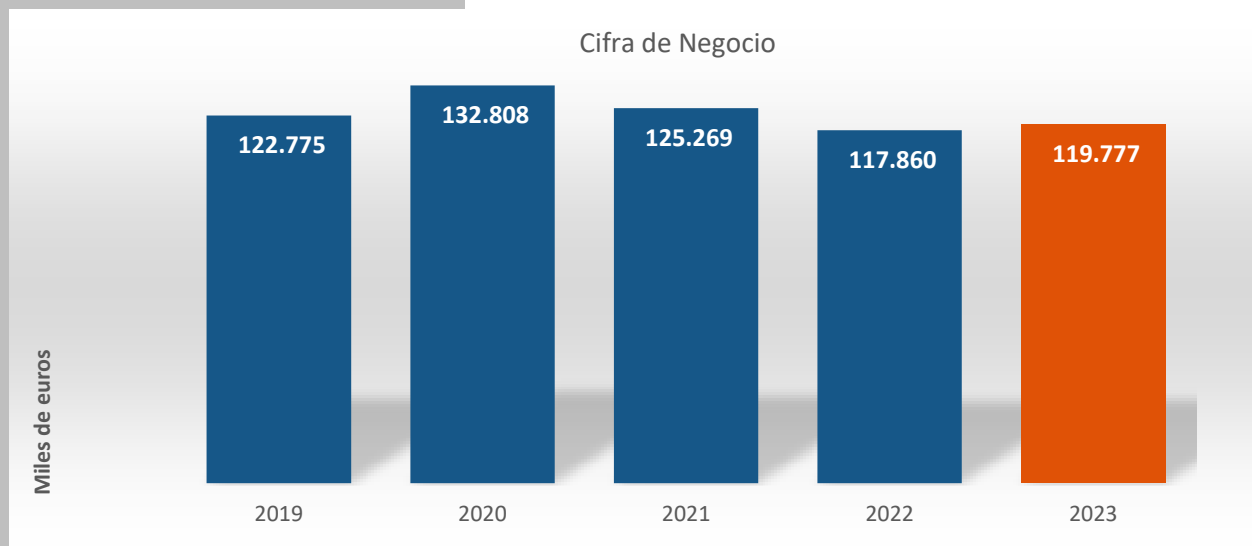
# PRINCIPALES MAGNITUDES EN MÉTODO PROPORCIONAL

La información incluida en este Informe se basa en la aplicación del método de integración proporcional, en lugar del método de la participación, para la consolidación de las participadas en las que Grupo Insur participa, generalmente, en el 50% de su capital social y que gestiona íntegramente, además de por tener dicha participación, por llevar la gestión operativa de las mismas con base en los contratos de gestión, construcción y comercialización suscritos con dichas participadas. Los Administradores de Grupo INSUR consideran que la consolidación de dichas participadas por el método proporcional refleja más adecuadamente la dimensión de sus negocios y el importe de los activos gestionados y permite un mejor entendimiento y comprensión del dimensionamiento de sus recursos financieros y humanos.

<b>Ejercicio 2023 Grupo Inmobiliaria del Sur</b>	
<b>Cuenta de resultados (millones €)</b>	
Cifra de negocio	119,8
Ebitda	31,5
Ebitda ajustado	22,6
Resultado del ejercicio	11,5
<b>Balance de Situación (millones €)</b>	
Activo Total	544,9
Patrimonio neto atribuible Soc. Dom.	145,7
Deuda Financiera neta	240,5
Fondo de Maniobra	93,9
<b>Ratios significativos</b>	
Margen operativo (Ebitda ajustado/ cifra negocio)	0,2
Ebitda ajustado sobre gastos financieros	2,3
GAV (millones €)	593,0
Loan to Value (deuda financiera neta/ GAV)	40,6%
<b>ACCION INMOBILIARIA DEL SUR (Media 4T 2023)</b>	
Capitalización (millones de €)	130,5
Cotización título (euros)	6,99

## CIFRA DE NEGOCIO

La cifra de negocio del conjunto de las actividades se ha situado en 119.777 miles de euros, con un incremento del 1,6% respecto del ejercicio anterior.



La cifra de negocio se ha visto lastrada en un importe de 25.041 miles de euros, (54 viviendas) por no haber podido entregar, por retraso en la recepción de las obras de urbanización, las viviendas terminadas de dos promociones en Madrid. Las referidas obras de urbanización han sido recepcionadas por el Ayuntamiento a finales del mes de enero de 2024 y ya se ha iniciado la entrega a los clientes de las viviendas de estas dos promociones, proceso que estará sustancialmente culminado antes de la finalización del primer trimestre de 2024.



El detalle por actividades y su comparación con el ejercicio anterior es el siguiente:

Desglose Cifra de negocio (miles de euros)	2023	2022	Variación %
Ingresos de promoción	84.693	82.029	3,2%
Ingresos arrendamiento	17.091	17.495	(2,3%)
Ingresos de construcción	13.722	15.055	(8,8%)
Ingresos de gestión a terceros	4.271	3.281	30,1%

La cifra de negocio de promoción ha ascendido a 84.693 miles de euros, con un incremento del 3,2% respecto del ejercicio 2022, y todo ello a pesar del retraso en la entrega de las promociones terminadas indicadas anteriormente.

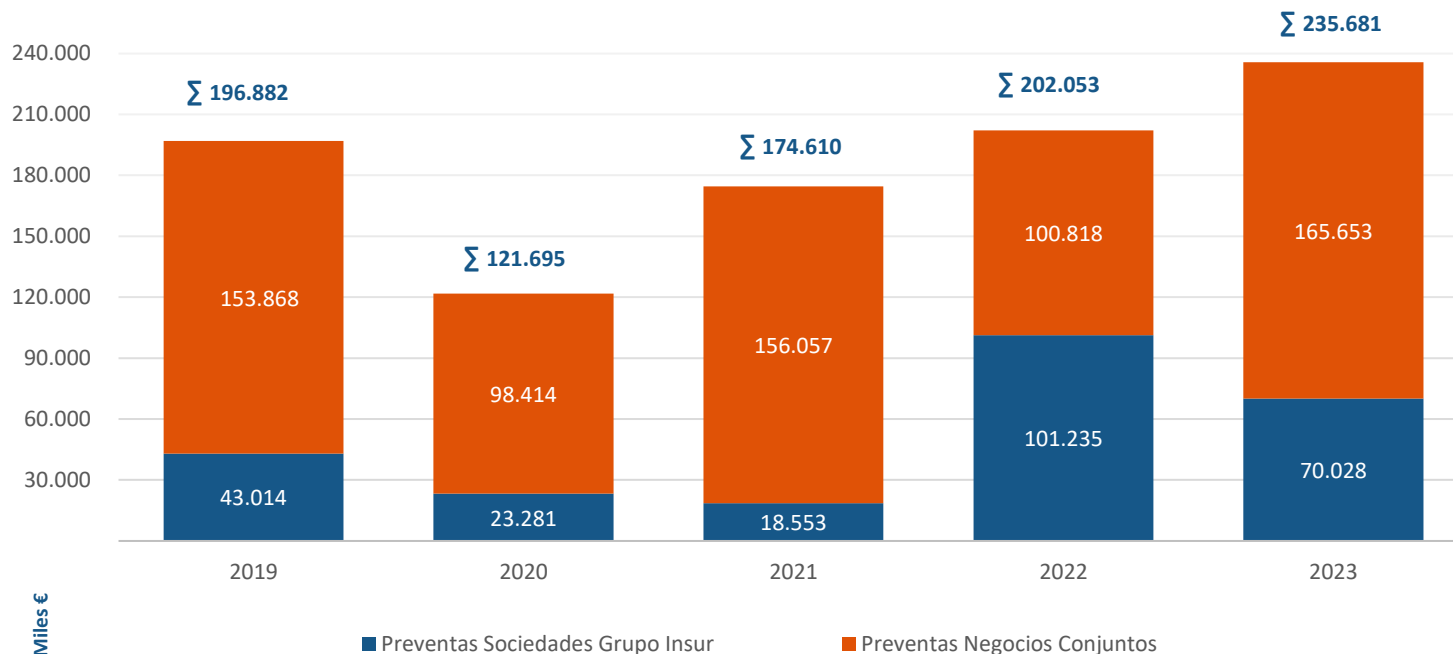
La cifra de negocio de la actividad de arrendamiento se ha situado en 17.091 miles de euros, con un decremento del 2,3% respecto al ejercicio anterior, consecuencia de la venta de algunos activos a lo largo del ejercicio.

La cifra de negocio de las actividades de construcción y gestión ha ascendido a 13.722 y 4.271 miles de euros, respectivamente, con un decremento del 8,8% en la actividad de construcción y un incremento del 30,1% en la de gestión.

## PREVENTAS COMERCIALES

El importe global de las preventas acumuladas al cierre del ejercicio 2023, asciende a 235.681 miles de euros (171.766 miles de euros considerando las preventas de sociedades conjuntas por nuestro porcentaje de participación), frente a 202.053 miles de euros en el ejercicio 2022 (164.646 miles de euros ajustado por el porcentaje de participación del Grupo en las sociedades conjuntas), lo que implica un incremento del 16,6%. Este importante volumen de preventas al cierre del ejercicio 2023 visibiliza la capacidad del Grupo para generar resultados en la actividad de promoción en los próximos ejercicios.

### PREVENTAS COMERCIALES GRUPO INSUR



## RESULTADO DE EXPLOTACIÓN Y EBITDA

El resultado de explotación se ha situado en 23.793 miles de euros, frente a 22.090 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 7,7%. Por su parte, el EBITDA ha alcanzado la cifra de 31.519 miles de euros, frente a 23.244 miles de euros del ejercicio anterior, con un incremento del 35,6%. El EBITDA ajustado, que no considera el resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias, se ha situado en 22.618 miles de euros, frente a 21.197 miles de euros en 2022, con un incremento del 6,7%.

## RESULTADO DE FINANCIERO

El resultado financiero negativo se ha situado en 9.140 miles de euros, frente a 5.235 miles de euros del ejercicio anterior, lo que representa un incremento del 74,6% y que tiene su explicación en la fuerte subida de los tipos de interés, circunstancia que ha impactado de manera sensible en la cuenta de resultados, especialmente a partir del segundo semestre del ejercicio 2023.





# MAGNITUDES FINANCIERAS

# 8

## ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

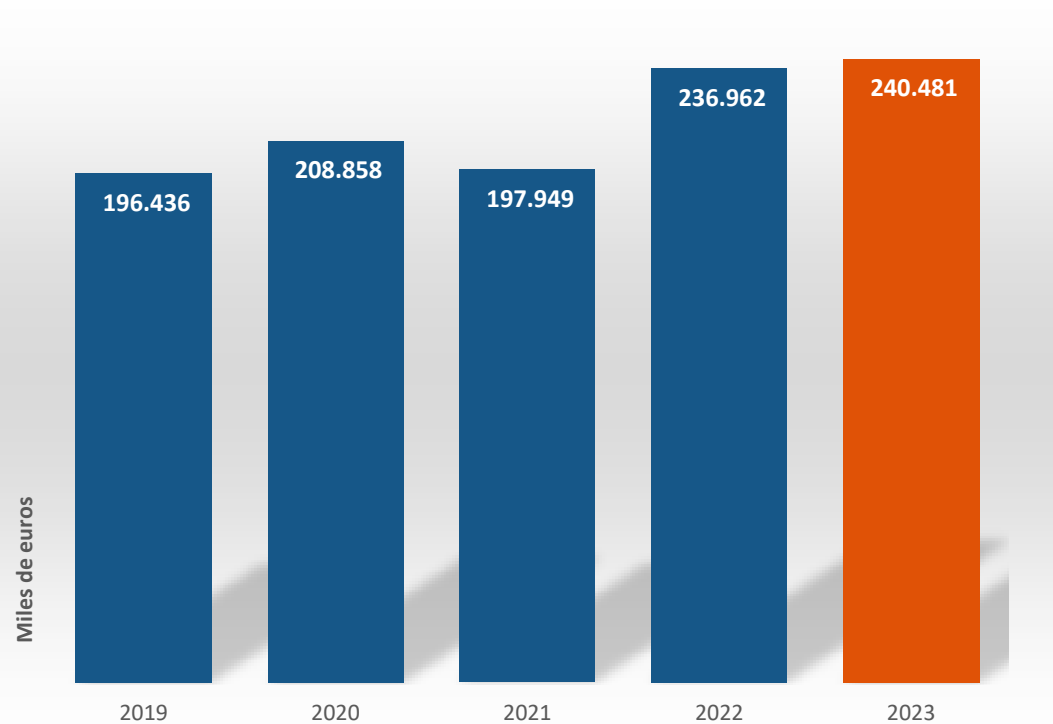
El endeudamiento financiero bruto al cierre del ejercicio 2023 asciende a 295.548 miles de euros, con un decremento del 0,3% respecto del cierre del ejercicio anterior. En esta cifra se incluye el importe del bono emitido en MARF en diciembre de 2021, así como el saldo vivo de los pagarés también emitidos en MARF. Por su parte, el efectivo y otros medios líquidos equivalentes asciende a 45.388 miles de euros.

El endeudamiento financiero neto se ha situado en 240.481 miles de euros y para su cálculo se ha descontado del endeudamiento financiero bruto, además del importe del efectivo y otros medios líquidos y equivalentes, el importe del bono MARF no invertido, por un importe de 7.707 miles de euros, importe que está depositado en una cuenta escrow pignorada a favor de los bonistas y que se encuentra registrado en el epígrafe “Otros activos no corrientes” del activo del balance, así como imposiciones por importe de 1.972 miles de euros que aseguran obligaciones financieras.

El endeudamiento financiero neto se ha incrementado en un 1,5% respecto del ejercicio anterior.



## Deuda financiera neta



Deuda Financiera Neta (miles de euros)	2023	%	2022	%
Deuda financiera con vencimiento a largo plazo	239.381	81%	236.061	79,7%
Deuda financiera con vencimiento a corto plazo	56.167	19%	60.245	20,3%
<b>Total Deuda financiera</b>	<b>295.548</b>		<b>296.306</b>	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	55.067*		59.344*	
<b>Total Deuda financiera neta</b>	<b>240.481</b>		<b>236.962</b>	

## POSICIÓN DE LIQUIDEZ

El Grupo mantiene en el epígrafe de efectivo y otros activos líquidos equivalentes un importe de 45.388 miles de euros, frente a 39.194 miles de euros en el ejercicio anterior. El Grupo dispone de un importe de 7.707 miles de euros, de la emisión del Bono en MARF, registrado en "Otros activos no corrientes", cuyo destino es la adquisición de solares. Al cierre del ejercicio 2023, de los 30.000 miles de euros de la emisión, se han destinado un total de 22.293 miles de euros a dichas adquisiciones. Adicionalmente el Grupo cuenta con facilidades crediticias no dispuestas por un importe de 11.641 miles de euros.





## RATIOS DE SOLVENCIA

El patrimonio neto del Grupo asciende a 145.729 miles de euros, frente a 140.455 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 3,7%.

El patrimonio neto sobre el activo total se sitúa en el 26,7%, frente al 26,9% del ejercicio anterior.







El valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tanto las destinadas a arrendamiento como a uso propio, asciende a 328.950 miles de euros, según valoración realizada a 31 de diciembre de 2023 conforme a normas RICS por la firma independiente CBRE Valuation Advisory, S.A., sociedad inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4.630. De este valor, 325.510 miles de euros corresponden a inversiones inmobiliarias destinadas a arrendamiento y 3.440 miles de euros a inmuebles destinados a uso propio.

Dado que dichas inversiones inmobiliarias e inmuebles de uso propio figuran contabilizadas por un valor de coste de 206.572 miles de euros, el Grupo mantiene unas plusvalías latentes en estos activos inmobiliarios por importe de 122.378 miles de euros. Si considerásemos estas plusvalías latentes, netas de impuestos (25%), incluidas en el patrimonio neto del Grupo, éste ascendería a 237.513 miles de euros e implicaría que el balance estaría financiado en un 35,6% con recursos propios.

El valor razonable de las existencias, según valoración realizada por CBRE, asciende a 264.062 miles de euros y figuran contabilizadas, neto de deterioros, por importe de 224.609 miles de euros.

El valor bruto de los activos inmobiliarios del Grupo (GAV) asciende a 593.012 miles de euros, frente a 584.384 miles de euros al cierre del ejercicio 2022, lo que supone un incremento del 1,5%. La deuda financiera neta del Grupo asciende a 240.481 miles de euros, frente a 236.962 miles de euros en el ejercicio 2022, lo que representa un incremento del 1,5%.

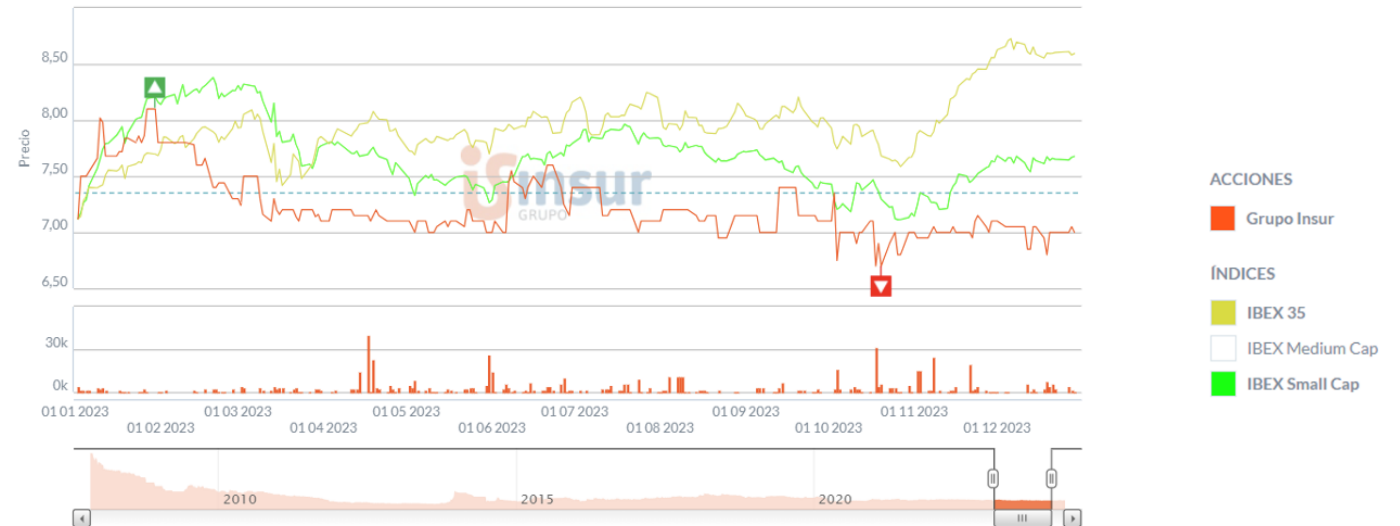
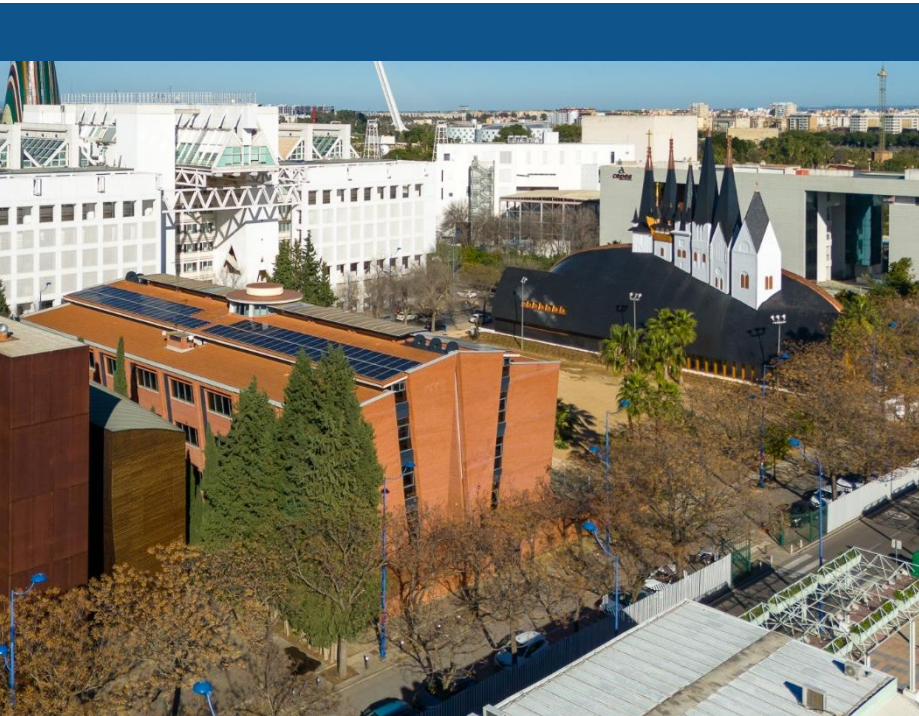
El NAV, o valor bruto de los activos neto de deuda, asciende a 352.531 miles de euros, frente a 347.422 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento en valores absolutos de 5.104 miles de euros y del 1,5% en términos porcentuales. La ratio entre deuda financiera neta y el valor bruto de los activos, loan to value (LTV), es del 40,6%, frente al 40,5% del ejercicio anterior.



# EVOLUCIÓN EN BOLSA

9

# EVOLUCIÓN EN BOLSA



En 2023 la acción de Insur (ISUR) se ha depreciado un 1,7%, si bien, el Ibex-35 ha crecido un 20,7% y el Ibex Small Cap ha registrado una subida del 7,8%.

El volumen de títulos negociados durante el ejercicio 2023 fue de 742 miles de títulos con un volumen de negociación de 5.284 miles de euros.

A cierre de 2023 cubrían el valor 5 casas de análisis: Alantra, JB Capital, Renta 4, Bestinver y Lighthouse.

# DATOS BURSÁTILES 2023

- **Cotización al cierre:** 7,00 €/acción
- **Capitalización bursátil al cierre:** 130,7 millones de euros
- **Cotización máxima del periodo:** 8,10 €/acción
- **Cotización mínima del periodo:** 6,3 €/acción
- **Cotización media del periodo:** 7,22 €/acción
- **Volumen medio diario negociado:** 2.909 acciones





# ENTORNO ECONÓMICO Y SOCIAL

---

# 10

La economía española ha terminado el año 2023 mejor que las previsiones tanto del Gobierno como de la mayoría de los organismos nacionales e internacionales. Según ha adelantado el Instituto Nacional de Estadística la economía española creció un 2,5% en 2023, gracias a la aceleración del crecimiento en el último trimestre, confirmando que España es, entre las grandes, la economía europea que más crece.

En el último trimestre el PIB creció un 0,6%, el doble que el trimestre anterior, apoyado en el consumo privado, que creció ligeramente, pero sobre todo por la aceleración del gasto público, compensando así la caída de la inversión que se redujo en más de un 3% en la segunda mitad del año. La aportación del sector exterior continúa desacelerándose, lo que es congruente con el peor desempeño de los países europeos, principales destinatarios de nuestras exportaciones.

De cara a 2024, se prevé que el crecimiento y la inflación se moderen por los efectos del endurecimiento monetario. Los menores precios de las materias primas y el endurecimiento monetario han contribuido a la caída de inflación, pero todavía lejos de los estándares del Banco Central Europeo, por lo que no hay que esperar un recorte de tipos inminente, al menos antes del verano de 2024.





Se prevé que la economía española crezca un 1,5% en 2024, muy por encima del 0,8% que se estima para la eurozona. Sin embargo, el buen cierre del año 2023 sugiere un sesgo al alza de las previsiones para 2024. La previsible caída de la inflación en 2024 y la reducción de los tipos apuntan a una recuperación de la economía española para 2025, con un potencial de crecimiento del 2,5%.

Durante 2023 las transacciones de viviendas se situaron en 640 mil unidades, un descenso del 11% respecto del año anterior, fundamentalmente por el incremento de los tipos de interés, la pérdida de poder adquisitivo, la incertidumbre política y la inestabilidad regulatoria. En cualquier caso, hay que tener en cuenta que se compara con un año, 2022, que marcó un récord en transacciones desde 2008, con 721 mil unidades.

Los visados de obra nueva, al igual que en los años anteriores, siguen en niveles muy bajos, por debajo de las 100.000 unidades anuales. Esta escasa oferta es la razón por la que a pesar de la reducción de la demanda los precios siguen subiendo. Los precios reales se han incrementado en un 1,5% en 2023.

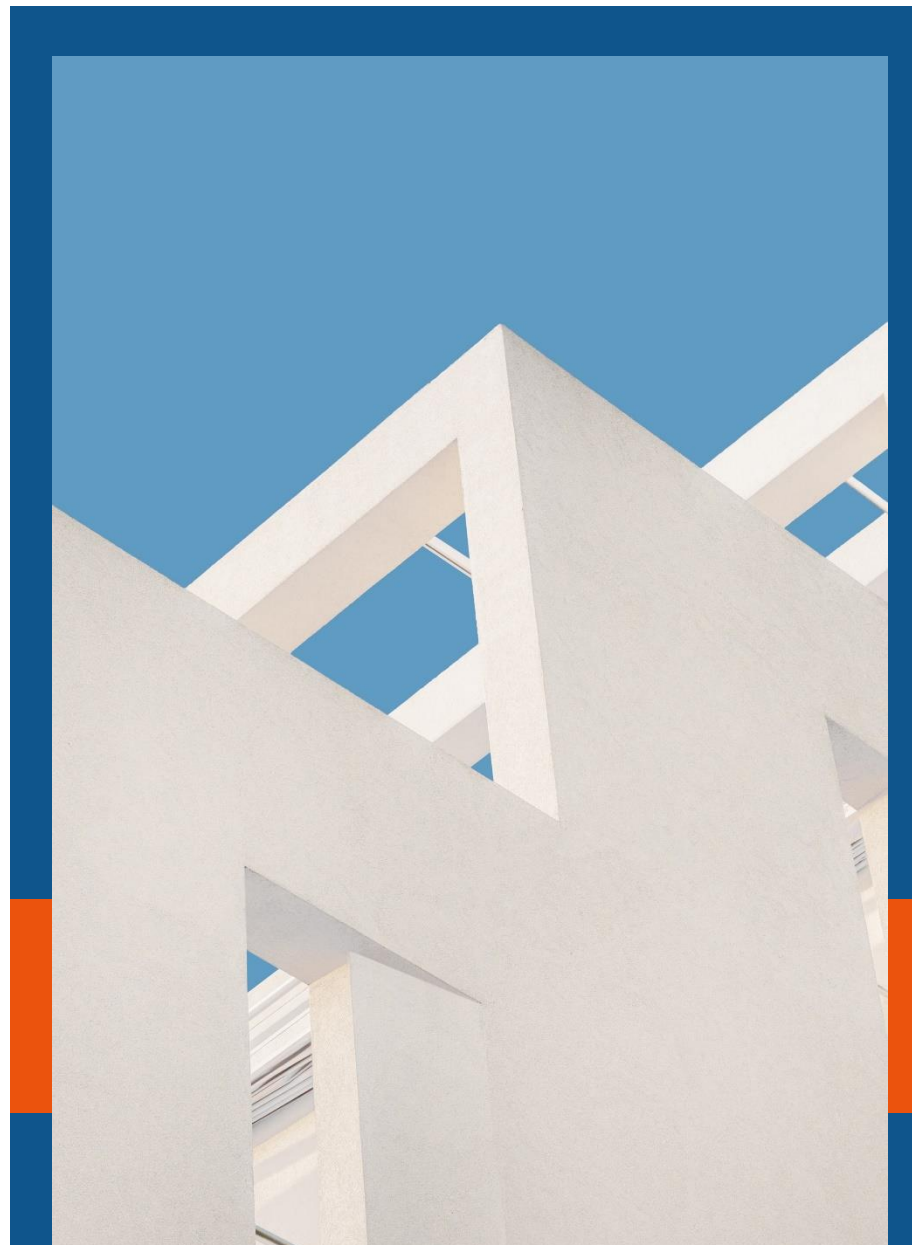
Para 2024 se prevé un nivel de transacciones similar al del ejercicio 2023, en el que la desaceleración del crecimiento se vea compensado por el aumento de la demanda de crédito para la compra de vivienda ante el inicio de una senda de reducción de los tipos de interés. La recuperación de la economía en 2025 y la previsible intensificación en la reducción de los tipos de interés favorecerán la recuperación del nivel de transacciones en 2025.

La inestabilidad regulatoria, la incertidumbre política, la escasez de suelos finalistas y la escasez de mano de obra podrían seguir afectando a la producción de obra nueva, previéndose que en 2024 el nivel de visados de obra nueva se mantenga en niveles similares a 2023 y que tome impulso en 2025, al compás de la recuperación del crecimiento y de la demanda de viviendas.

En este contexto de demanda y oferta, los precios seguirán creciendo sobre todo en el año 2025.

En el sector de oficinas de Madrid los volúmenes de contratación han descendido un 20% respecto del año anterior y la tasa de disponibilidad ha aumentado en 0,4 puntos porcentuales. Las rentas siguen subiendo en términos nominales, aproximadamente un 3,5% en los principales mercados, sin embargo, las rentas prime crecen con más fuerza (un 8% en Madrid), en línea con la escasez de oficinas de calidad y el creciente interés de los inquilinos e inversores hacía activos sostenibles y saludables para fomentar la atracción y retención de talento.

Y el sector hotelero, donde también estamos presentes, no solo se ha recuperado totalmente de los estragos de la pandemia, sino que ha liderado el mercado de inversión, con 4.100 millones de euros, que representa el 35% del volumen total invertido en el sector inmobiliario en España. De otro lado, las rentabilidades han mejorado sensiblemente, con incrementos del 9% en el precio medio por habitación ocupada y el 16% de ingreso medio por habitación disponible. Las buenas perspectivas turísticas sugieren un escenario positivo para el sector hotelero en España en 2024.





# ACTIVIDAD PROMOCIÓN INMOBILIARIA

Conforme al modelo de negocio del Grupo, esta actividad se desarrolla tanto directamente como a través de sociedades con terceros (inversores privados), fórmula que fue potenciada conforme al Plan Estratégico 2016/2020 y que mantiene su vigencia en el nuevo Plan, con el objeto de diversificar riesgos y abordar operaciones de mayor envergadura.

La toma de control, con fecha 16 de junio de 2022, de la sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U., consecuencia de la aplicación de la NIIF 3 sobre combinaciones de negocios, supuso registrar en las cuentas consolidadas del grupo del ejercicio 2022, los activos y pasivos de esta sociedad, en la fecha de la toma de control, por sus valores razonables, generando un resultado positivo, neto de impuesto sobre sociedades, por importe de 9.395 miles de euros, consecuencia de la diferencia entre esos activos y pasivos a valor razonable y al valor que los mismos se encontraban registrados en el consolidado del grupo y el importe pagado por la adquisición del restante 50% del capital social de la sociedad. De ese importe, que bruto del Impuesto de sociedades registrado ascendía a 12.526 miles de euros, 9.186 se asignaron a activos de la actividad de promoción (existencias) y 3.340 a activos de la actividad patrimonial (inversiones inmobiliarias). Desde la fecha de la toma de control y hasta el cierre del ejercicio 2022, se entregaron existencias de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. a los que se les había asignado un valor razonable por encima de su valoración en el consolidado antes de la toma de control por importe de 6.013 miles de euros. Durante el ejercicio 2023 se han entregado existencias de las referidas anteriormente a las que se les había asignado un valor razonable por encima de su valoración en el consolidado antes de la toma de control por importe de 2.833 miles de euros. Este importe respecto a las existencias entregadas en el ejercicio 2023 se ha considerado en el cuadro anterior como menor importe del coste de las ventas y por tanto como mayor ebitda del ejercicio.





Para una mejor comprensión de la verdadera dimensión de la actividad de promoción inmobiliaria, motivo por el cual desarrollamos este epígrafe del informe de gestión aplicando el método de consolidación de integración proporcional, a continuación, presentamos un cuadro resumen de sus principales magnitudes, incorporando tanto las de promociones desarrolladas a través de las sociedades dependientes, como las desarrolladas a través de sociedades consideradas negocios conjuntos (importes en miles de euros).

	Insur + Filiales 100%	Negocios Conjuntos	Total	Insur + Filiales 100% + Negocios Conjuntos en %
Cifra de Negocio (entregas inmuebles)	59.814	21.184	80.998	71.862
Cifra de Negocio por venta Suelos y OEC*	20.489	-	20.489	12.831
<b>Total Cifra de Negocio</b>	<b>80.303</b>	<b>21.184</b>	<b>101.487</b>	<b>84.693</b>
Ventas comerciales	35.150	79.476	114.626	85.134
Preventas al cierre	70.028	165.653	235.681	171.766
Inversión en solares**	13.458	-	13.458	13.458
Coste de las existencias	114.951	207.164	322.115	224.609
Valor razonable existencias	123.742	244.573	368.315	264.062

\*Venta de suelos y promociones en curso a las Join Ventures constituidas en 2023 Atenea Living, S.A., Bermes Uno Residencial, S.A. e IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A.

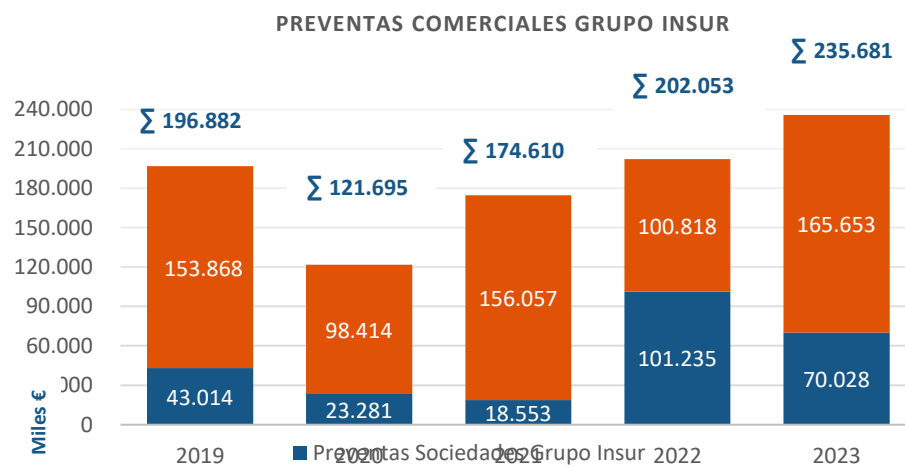
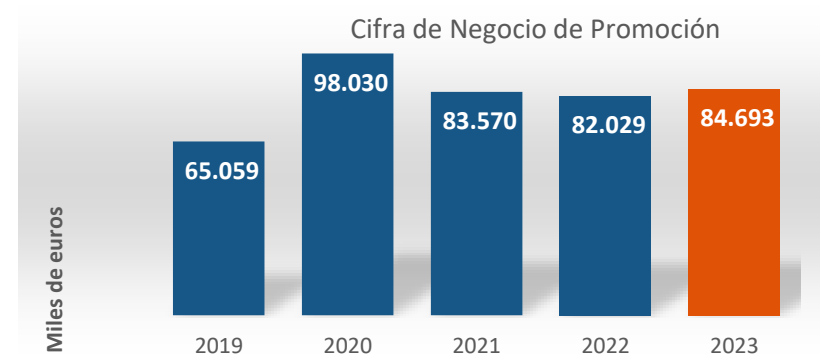
La cifra de negocio de la actividad de promoción del Grupo se ha situado en 84.693 miles de euros, un 3,2% superior a la obtenida en el ejercicio anterior. Dentro de esta cifra, la cifra de negocios por venta de edificaciones ha ascendido a 71.862 miles de euros, correspondiendo los restantes 12.831 miles de euros a ventas de solares y obras en curso a sociedades consideradas negocios conjuntos.

El número de viviendas entregadas en 2023 ascendió a 309 unidades (384 en 2022) y 1 local comercial, de las cuales 235 unidades corresponden a promociones propias y 74 unidades y el local comercial a promociones que han sido desarrolladas a través de negocios conjuntos.

	Viviendas entregadas en 2023		
	Andalucía Occidental	Andalucía Oriental	Madrid
Grupo Insur (promociones propias)	235		
JV's (promociones negocios conjuntos)	51	6	17
Totales	286	6	17



El número de viviendas terminadas pendientes de entrega al cierre del ejercicio asciende a 141 unidades de las cuales están vendidas 92 unidades con un volumen global de ventas de 43.818 miles euros (34.351 miles euros en proporcional).



El importe global de las preventas acumuladas al cierre del ejercicio 2023, asciende a 235.681 miles de euros (171.766 miles de euros considerando las preventas de sociedades conjuntas por nuestro porcentaje de participación), frente a 202.053 miles de euros en el ejercicio 2022 (164.646 miles de euros ajustado por el porcentaje de participación del Grupo en las sociedades conjuntas), lo que implica un incremento del 16,6%. Este importante volumen de preventas al cierre del ejercicio 2023 visibiliza la capacidad del Grupo para generar resultados en la actividad de promoción en los próximos ejercicios.

Durante el ejercicio 2023 se han adquirido solares de uso residencial para la actividad de promoción con una inversión de 13.458 miles de euros.

Promoción	Ubicación	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )/nº viviendas	Sociedad adquirente
Parcela BC-10 (Selecta Ática)	Dos Hermanas (Entrenucleos)	35.600 m <sup>2</sup> / 311 Viv.	Insur Promoción Integral, S.L.U.
Parcela (Bermes II)	Sevilla	4.661 m <sup>2</sup> / 38 Viv.	Insur Promoción Integral, S.L.U.

La actividad promotora del Grupo queda resumida en el siguiente cuadro:

	Viviendas inicio construcción durante 2023			Viviendas que iniciarán su construcción durante 2024 (en proyecto y/o con licencia de obras)		
	Andalucía Occidental	Andalucía Oriental	Madrid	Andalucía Occidental	Andalucía Oriental	Madrid
Grupo Insur	338	-	-	42	-	-
JV's	341	217	-	459	57	-
Totales	679	217	-	501	57	-
	Totales 896			Totales 558		



# ACTIVIDAD PATRIMONIAL

---

# 12



Grupo Insur cuenta en la actualidad, como patrimonio destinado a arrendamientos, con inmuebles que totalizan una superficie alquilable (oficinas, hoteles, locales comerciales, archivos y otros usos) de 122.083 m<sup>2</sup> y 2.964 plazas de aparcamiento en las principales zonas prime de Sevilla, Madrid, Huelva y Córdoba, con un valor neto contable de 205.941 miles de euros y un valor razonable a 31 de diciembre de 2023, según valoración realizada por CBRE, de 325.510 miles de euros. Adicionalmente dispone de activos para uso propio, con un valor neto contable de 1.061 miles de euros y un valor razonable de 3.440 miles de euros.



La cifra de negocio de la actividad patrimonial se ha situado en 2023 en 17.091 miles de euros frente a los 17.438 miles de euros obtenidos en 2022, lo que supone un decremento del 2,3%, descenso motivado por la venta de activos durante el ejercicio, desinversiones planificadas en el plan estratégico vigente encaminado a la reinversión en otros activos que permitan la diversificación territorial de la cartera.

Durante el ejercicio 2023 se han firmado nuevos contratos de arrendamiento por una superficie bruta alquilable de 9.815 metros cuadrados y se han producido bajas por finalizaciones de arrendamientos por un total de 12.284 metros cuadrados. La tasa de ocupación a 31 de diciembre de 2023 se sitúa en el 87,64%, con un decremento de 2,8 puntos porcentuales sobre la existente al cierre del ejercicio anterior. El descenso de la tasa de ocupación se ha debido en parte a la venta de activos en el ejercicio que se encontraban totalmente ocupados. La renta anualizada de los contratos en vigor asciende a 18.135 miles de euros frente a 18.908 miles de euros al cierre del ejercicio precedente. Este decremento tiene su explicación en las referidas desinversiones de activos inmobiliarios materializadas en el ejercicio.





Los gastos repercutidos a los arrendatarios, que figuran registrados en la partida “Otros ingresos de explotación” de la cuenta de resultados se ha situado en 1.976 miles de euros, frente a 1.691 miles de euros del ejercicio precedente, lo que representa un incremento del 19,9%.

En el ejercicio 2023 se han seguido realizando importantes inversiones en la actividad patrimonial para la reconversión y remodelación de edificios destinados a arrendamiento, con una inversión de 4.028 miles de euros (2.104 miles de euros en 2022), que sitúa el portfolio de activos en condiciones de satisfacer las necesidades más exigentes del mercado.

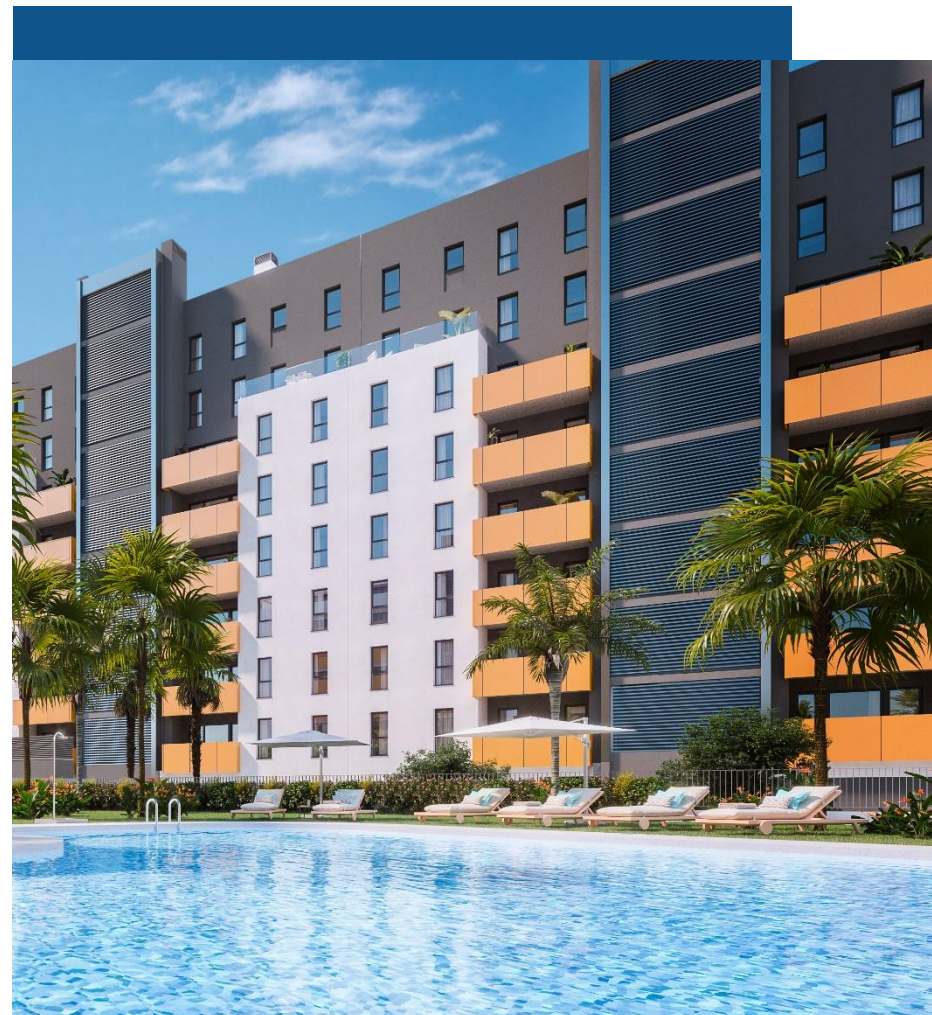
Por efecto de la entrada en carga de contratos formalizados sobre activos en transformación se reducirá paulatinamente la brecha entre cifra de negocio y renta anualizada de los contratos en vigor.

	2019	2020	2021	2022	2023
Superficie Bruta Alquilable (SBA) (m <sup>2</sup> )	118.383	130.921	129.865	132.869	122.083
m <sup>2</sup> comercializados	16.380	6.434	10.173	11.158	9.815,39
Comercialización s/SBA	13,84%	4,92%	7,83%	8,4%	8%
Tasa de Ocupación (%)	88,26%	88,35%	86,97%	90,44%	87,64%

Durante el ejercicio 2023 y dentro de la política de rotación de activos del Grupo, se han producido desinversiones por un precio de venta de 14.382 miles de euros que han generado un resultado antes de impuestos de 8.901 miles de euros.

Detalle Rotación de activos 2023	Importe (miles €)
Importe venta de las enajenaciones de Inversiones Inmobiliarias	14.382
Coste de las ventas de Inversiones Inmobiliarias	(4.975)
Gastos asociados a la venta de las inversiones inmobiliarias	(506)
Beneficio de las enajenaciones de Inversiones Inmobiliarias	8.901

El valor de mercado de las inversiones vendidas en el ejercicio 2023, según valoración realizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. al 31 de diciembre de 2022, ascendía a 14.835 miles de euros (precio de venta 3,1% inferior).



# ACTIVIDAD CONSTRUCCIÓN

La actividad de construcción comprende los servicios de esta naturaleza prestados por el Grupo a sociedades con terceros, consideradas negocios conjuntos.

La cifra de negocios de esta actividad se ha situado en 13.722 miles de euros, frente a 15.055 miles de euros del ejercicio precedente, lo que supone un decremento del 8,8%. actividad de construcción comprende los servicios de esta naturaleza prestados por el Grupo a sociedades con terceros, consideradas negocios conjuntos.

La cifra de negocios de esta actividad se ha situado en 15.055 miles de euros, frente a 22.691 miles de euros del ejercicio precedente, lo que supone un decremento del 33,7%, que tiene su principal justificación en la toma de control de la participada Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U., dado que solo se registran los ingresos de construcción de obras para sociedades consideradas negocios conjuntos.





# ACTIVIDAD GESTIÓN

# 14

La actividad de gestión comprende los servicios de gestión y comercialización prestado por el Grupo a sociedades con terceros, consideradas negocios conjuntos.

La cifra de negocio de esta actividad se ha incrementado en un 30,2%, pasando de 3.281 miles de euros en 2022 a 4.271 miles de euros en 2023.



# PLAN ESTRATÉGICO 2021-2025

El plan estratégico 2021-2025 de Grupo Insur, que se aprobó y presentó al mercado en septiembre de 2021, sigue en marcha.

En 2022, algunas de las bases fundamentales sobre las que se apoya este plan cambiaron sustancialmente y por ello, ante el impacto que tiene sobre las actividades del Grupo la inflación en general, y la inflación de los costes de construcción en particular, así como el incremento de los tipos de interés y el retiro de los estímulos monetarios por parte de los bancos centrales para controlarla, Grupo Insur realizó un ajuste en las cifras proyectadas.

# SOSTENIBILIDAD Y RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

---

16



La Sostenibilidad ha estado en el ADN de la compañía desde el primer día, a lo largo de sus más de 75 años de historia, anticipándose a los retos económicos, sociales y ambientales que la sociedad le ha demandado. Está integrada en la cultura de la empresa, en su forma de entender su actividad y su modelo de negocio, gestionando la organización y tomando decisiones siempre con la vista puesta en el medio y largo plazo.



El compromiso con la Sostenibilidad y con los criterios ESG en Grupo Insur se pone de manifiesto mediante la contribución al cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y la incorporación de los criterios ESG (medioambientales, sociales y de gobernanza) en todos los procesos, niveles jerárquicos y actuaciones de la compañía.

La estrategia de RSC, formalizada desde 2016 mediante la aprobación de la Política de RSC y la elaboración de Planes de Acción de RSC, se ha transformado en los últimos años en la estrategia de Sostenibilidad / ESG, formalizada con la aprobación en 2022 de la Política de Sostenibilidad de la compañía, y concretada en el Plan Estratégico de Sostenibilidad/ESG para el periodo 2023-2025, aprobado en abril de 2023, en el cual se ponen de manifiesto las Líneas Estratégicas de actuación y los Objetivos Estratégicos de Sostenibilidad para dicho periodo, cuyo seguimiento se realiza en las memorias anuales de Sostenibilidad.



Además, el Plan Estratégico de la compañía para el periodo 2021-2025, incorpora como objetivo estratégico general progresar en el cumplimiento de los objetivos ESG, poniendo el foco en un modelo de negocio responsable y sostenible en el sector de la promoción inmobiliaria y la gestión patrimonial.

En línea con este compromiso, es de destacar que, durante 2023, Grupo Insur ha evaluado su desempeño en Sostenibilidad obteniendo un **Rating ESG** con una calificación "AA" (79/100), desempeño "Muy Elevado". Esta certificación ha sido emitida por Lighthouse (Instituto Español de Analistas Financieros), entidad de máximo prestigio e independencia, en base a una metodología basada en los estándares más exigentes del mercado en la actualidad.

La calificación "AA" refleja el compromiso y la excelencia de Grupo Insur en áreas clave de la Sostenibilidad, incluyendo el medio ambiente, las relaciones con la comunidad, la gestión empresarial responsable, el gobierno corporativo y la transparencia en la comunicación.



A continuación, se detallan los logros en relación con las líneas y los objetivos estratégicos establecidos para cada uno de los pilares ESG.

Las **LÍNEAS ESTRATÉGICAS** aprobadas en el Plan Estratégico de Sostenibilidad 2023-2025 son las siguientes:

## MEDIO AMBIENTE

- Neutralidad y adaptación climática.
- Sostenibilidad de las promociones y edificios de oficinas.
- Industrialización de la promoción y la construcción.
- Mejores prácticas en Gestión Ambiental.

## GOBERNANZA

- Reputación y liderazgo ESG.
- Mejores prácticas en Gobierno Corporativo y Ética en los negocios.

## SOCIAL

- Mantener el fuerte compromiso con la sostenibilidad económica.
- Extensión de la sostenibilidad a proveedores y contratistas.
- Oficinas saludables para los clientes.
- La seguridad y salud de los empleados y colaboradores en el centro de nuestras prioridades.
- Clientes satisfechos.
- Impacto positivo y progreso social.





El estado de los **OBJETIVOS ESTRATÉGICOS** correspondientes a cada una de las Líneas Estratégicas, a fecha 31/12/2023, es el siguiente:

## MEDIO AMBIENTE

### Neutralidad y adaptación climática

#### OBJETIVO ESTRATÉGICO

Reducir un 5% nuestra Huella de carbono correspondiente a la actividad corporativa

Durante 2023, se ha llevado a cabo la verificación por AENOR de la Huella de Carbono correspondiente a la actividad corporativa correspondiente a los años 2021 y 2022, certificando una HC de 1.632 t CO<sub>2</sub> equivalentes en 2021, y 989 t CO<sub>2</sub> equivalentes en 2022, habiéndose reducido en un 39,40% durante 2022.

Así mismo, se ha inscrito la Huella de Carbono de Grupo Insur en el Registro de Huella de Carbono, Compensación y Proyectos de Absorción de Dióxido de Carbono del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

Se ha establecido un **Plan de Mejora de la Huella de Carbono durante el ciclo 2021 – 2025**, que incluye acciones como (i) renovar los contratos de electricidad de los diferentes centros de trabajo el grupo, contratándola de forma que proceda de fuentes de energía renovables con Garantía de Origen (ii) renovar los vehículos de renting que actualmente tiene la compañía por opciones que emitan menos CO<sub>2</sub> (iii) instalar progresivamente sistemas fotovoltaicos de apoyo a los suministros eléctricos de los edificios patrimoniales. La previsión de reducción de la HC aplicando estas es que en el periodo 2023-2025 se reduzca un 72,9%.

## MEDIO AMBIENTE (E)

### Sostenibilidad en las promociones y edificios de oficinas

#### OBJETIVO ESTRATÉGICO

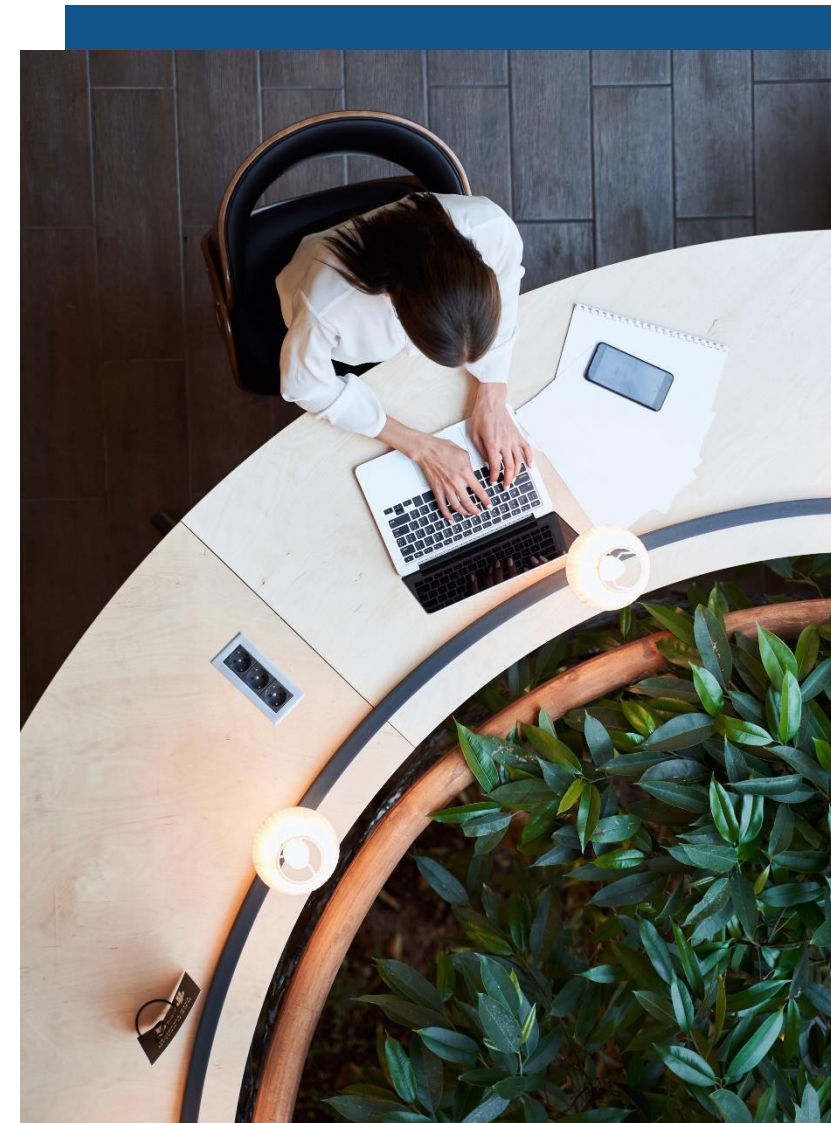
Certificación LEED o BREEAM® del 100% de nuestros nuevos proyectos terciarios

Como muestra del compromiso con el medio ambiente y la sostenibilidad de los edificios de oficinas, la experiencia obtenida con la certificación BREEAM® “Very Good” de nuestro proyecto de oficinas “Río 55 Madrid Business Park”, finalizado en 2020, se ha trasladado a nuestros nuevos proyectos de oficinas, cuyos trabajos de construcción se han iniciado durante 2023: Élever (Madrid) Ágora (Málaga) y Noa (Málaga). Todos ellos contarán con certificación LEED o BREEAM®.

#### OBJETIVO ESTRATÉGICO

Certificación “BREEAM® En Uso” de al menos el 80% de nuestra superficie alquilable de oficinas

Durante 2023, se ha obtenido la Certificación “BREEAM® en Uso” en 3 de nuestros edificios de oficinas (Edificio Insur, Edificio Suecia y Edificio Insur Cartuja). Con ello, la superficie de oficinas que cuenta con certificación BREEAM® asciende a 39.730 m<sup>2</sup>, lo que supone un 47,85% de la superficie de oficinas alquilable. Se continuará con los trabajos de acondicionamiento para alcanzar el objetivo previsto para 2025.



**OBJETIVO ESTRATÉGICO**

Objetivo de al menos el 40% de las viviendas a entregar con Calificación Energética AA (Consumo energético y Emisiones CO<sub>2</sub>), y al menos el 70% de las viviendas con Calificación Energética A en Emisiones CO<sub>2</sub>

En 2023 se han entregado un total de 310 viviendas, 97 con calificación energética A en emisiones de CO<sub>2</sub> y el resto con calificación B. Desde el inicio del Plan Estratégico, todas las viviendas entregadas han obtenido calificación energética A o B.

Si consideramos el indicador referente a las emisiones de CO<sub>2</sub>, resulta que el 100% de las viviendas entregadas han obtenido calificación energética A o B.



## MEDIO AMBIENTE (E)

### Industrialización de la promoción y construcción

#### OBJETIVO ESTRATÉGICO

El 20% de las viviendas o unidades equivalentes de terciario a entregar en 2023-2025 tengan elementos industrializados (ud equivalente de terciario cada 100 m2 de construcción terciaria)

Está prevista la construcción de cuatro promociones de viviendas con fachada industrializada, habiéndose iniciado las obras en dos de ellas, que ascienden en total a 383 viviendas a entregar entre 2024 y 2025.

Igualmente, están previstas dos promociones de activos terciarios con muro cortina industrializado, una de ellas con obra iniciada en 2023, integrada por 287 unidades equivalentes de terciario\* a entregar en 2025.

La cifra total de viviendas y unidades equivalentes de terciario que está prevista entregar hasta 2025 asciende a 1.759, por lo que el grado de cumplimiento es del 33,37%, por encima del objetivo previsto.





## MEDIO AMBIENTE (E)

### Mejores prácticas en Gestión Ambiental

#### OBJETIVO ESTRATÉGICO

Renovación de la certificación ISO 14001 de Gestión Medioambiental de aplicación al 100% de nuestras actividades

En julio de 2023, se realizó la auditoría interna del Sistema de Gestión Medioambiental, certificado por AENOR conforme a ISO 14001 desde 2017, que actualmente abarca todas las actividades del Grupo, habiéndose incluido en 2023 la actividad de parking. A finales de septiembre fue auditado por AENOR, obteniéndose un resultado de “evaluación conforme”, quedando renovada la certificación

#### OBJETIVO ESTRATÉGICO

Avanzar en la implantación de medidas de economía circular en la compañía: lograr que se valoricen al menos el 90% de los RCDs generados en las obras durante la construcción de las promociones

Durante el año 2023 se han generado un total de 86.971 toneladas de Residuos de Construcción y Demolición (RCDs) en las obras de Grupo Insur, lográndose valorizar 85.881 toneladas, lo que supone un 98,75% de total de residuos generados, un 11,63% más que en año anterior, en el que se valorizaron 57.491 toneladas sobre 64.988, esto es, un 88,46%.

## SOCIAL (S)

Mantener el fuerte compromiso con la sostenibilidad económica

### OBJETIVO ESTRATÉGICO

Incrementar la rentabilidad del negocio de promoción / construcción mediante avances en la industrialización de los procesos, persiguiendo los objetivos marcados en el Plan Estratégico 2021-2025

Durante 2023 se ha llevado a cabo un proyecto de reorganización interna y de cambio de enfoque en el liderazgo y desarrollo de los proyectos de promoción, denominado Insur Re-Evolution, adoptando como modelo de trabajo colaborativo la Gestión Integral del Proyecto de Promoción, cuyo objetivo prioritario es incrementar la rentabilidad del negocio de promoción / construcción mediante el trabajo colaborativo del equipo de proyecto, el uso de los procedimientos y herramientas informáticas creadas al efecto, y la vinculación de los objetivos e incentivos de los miembros del equipo de proyecto a los objetivos del negocio.

También se ha desarrollado el proyecto Insur Innova, que es un programa de innovación abierta en colaboración con Espacio-RES, aceleradora de startups sevillana, con el objetivo de mejorar la productividad y digitalizar y optimizar los procesos. Este proyecto se va a aplicar inicialmente a la fase de gestión del diseño y desarrollo de los diferentes entregables del proyecto.





### OBJETIVO ESTRATÉGICO

Incrementar la rentabilidad del porfolio patrimonial, poniendo en valor la inversión en la transformación de los activos realizada, conforme a los objetivos marcados en el Plan Estratégico 2021-2025

El Plan Estratégico establece como objetivo para 2025 mejorar 5 puntos porcentuales (p.p.) la ratio Ebitda sobre cifra de negocio, cuyo valor en el ejercicio anterior al inicio del Plan ascendía al 74,4%.

En 2022, la ratio Ebitda sobre cifra de negocio se situó en el 78,3%, lo que supuso un incremento de 3,9 p.p. En 2023, la ratio ha alcanzado el 75,4%, con un incremento de 1 p.p. El descenso de la ratio respecto a 2022 es consecuencia de la rotación de activos que estaban plenamente ocupados y de la desocupación durante 2023 del edificio Suecia (Sevilla), fundamentalmente.

La mejora de rentas en los alquileres, la finalización del proceso de remodelación de edificios y la gestión de la unidad de Patrimonio permitirá mejorar esta ratio antes de finalizar el Plan Estratégico 2021-2025.



## SOCIAL (S)

Extensión de la sostenibilidad a proveedores y contratistas

### OBJETIVO ESTRATÉGICO

Evaluar con criterios ESG a los proveedores que representen al menos el 80% de la facturación

Durante 2023 se ha enviado un formulario de evaluación específico de ESG al 100% de los proveedores de Grupo Insur. A finales de año se ha **automatizado el proceso**, integrando la cumplimentación del formulario en el proceso de alta de cada nuevo proveedor, y se está incrementando considerablemente el número de proveedores evaluados, por lo que estamos en la senda del cumplimiento.

## SOCIAL (S)

Oficinas saludables para los clientes

### OBJETIVO ESTRATÉGICO

Certificación WELL del 100% de nuestros nuevos proyectos terciarios

La experiencia obtenida con la certificación "WELL Oro" de nuestro proyecto de oficinas "Río 55 Madrid Business Park", finalizado en 2020, se ha trasladado a nuestros nuevos proyectos de oficinas: Élever (Madrid), Ágora (Málaga) y Noa (Málaga) actualmente en ejecución.





## SOCIAL (S)

La seguridad y salud de los empleados y colaboradores en el centro de nuestras prioridades

### OBJETIVO ESTRATÉGICO

Renovación de nuestra certificación ISO 45001 de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo de aplicación al 100% de nuestras actividades

Actualmente el Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo abarca todas las actividades del Grupo, habiéndose ampliado el alcance en 2023 para incluir la actividad de parking. En julio de 2023, se realizó a auditoría interna del Sistema y, a finales de septiembre, fue auditado por AENOR, obteniéndose el resultado de "evaluación conforme", quedando renovado de esta manera el certificado.

### OBJETIVO ESTRATÉGICO

Accidentabilidad 0 en nuestras obras de construcción

En 2023 la cifra ha sido de 6,08 accidentes con baja por cada 100 trabajadores, un 11,9% mayor que el año anterior, debido al mayor volumen y envergadura de las obras, así como del número de trabajadores, pasando de 460 trabajadores indirectos de media en 2022, a cerca de 600 en 2023. A pesar del elevado número de trabajadores en nuestras obras, no se ha producido ningún accidente considerado grave ni mortal durante 2023.

## SOCIAL (S)

### Cientes satisfechos

#### OBJETIVO ESTRATÉGICO

Posicionarnos como referentes para los clientes en satisfacción en el negocio patrimonial, manteniendo el nivel de excelencia actual (9,25 sobre 10).

Se ha medido en 2023 el índice de satisfacción de clientes de las distintas actividades de la compañía, manteniendo el resultado de 9.15 puntos que se obtuvo en el ejercicio anterior, por lo que se considera que estamos en la senda del cumplimiento.



#### OBJETIVO ESTRATÉGICO

Mejora de la satisfacción de los clientes en las actividades de promoción (+10%)

Durante 2023 no se ha logrado mejorar el índice de satisfacción de los clientes en la actividad de promoción, debido fundamentalmente al servicio postventa. Para mejorar este índice, está en desarrollo un plan de prevención de la postventa, así como una reorganización de los recursos destinados a preventa y postventa. Además, se trabajará en la manera de conseguir un mayor número de cuestionarios de satisfacción, ya que el número de cuestionarios recibidos es muy bajo y no se considera representativo.

## SOCIAL (S)

Impacto positivo y progreso social

### OBJETIVO ESTRATÉGICO

Reforzar el compromiso con la contribución social y el apoyo al emprendimiento en los territorios de actuación

Estos compromisos y conciencia social se concretan en el desarrollo de patrocinios y colaboraciones con un elevado número de organizaciones sociales sin ánimo de lucro, con una contribución que en 2023 ha ascendido a 150.534,49 €, un incremento de un 8,5% más que el ejercicio anterior.

## GOBERNANZA (G)

Reputación y liderazgo

### OBJETIVO ESTRATÉGICO

Conseguir un grado de desempeño ESG "Muy Elevado" (AA) en la medición del Rating ESG por una agencia especializada

Como se ha mencionado al inicio de este apartado, Grupo Insur ha evaluado durante 2023 su desempeño en Sostenibilidad obteniendo un Rating ESG con una calificación "AA" (79/100) desempeño "Muy Elevado". Esta certificación ha sido emitida por Lighthouse (Instituto Español de Analistas Financieros).





## GOBERNANZA (G)

### Mejores prácticas en Gobierno Corporativo y Ética en los negocios

#### OBJETIVO ESTRATÉGICO

Aumentar la diversidad en la composición del Consejo

Durante 2023 se ha nombrado una Consejera en sustitución de un Consejero, aumentando de este modo la participación de mujeres en el Consejo hasta alcanzar el 20%.

#### OBJETIVO ESTRATÉGICO

Seguir avanzando en el grado de cumplimiento de las recomendaciones del CBGC (actualmente en torno al 90%)

En 2023, el número de recomendaciones que cumple ha sido de 49, lo que se traduce en un grado de cumplimiento del 89,47%, incrementando un 1,75% la cifra del ejercicio anterior.

**OBJETIVO ESTRATÉGICO**

Renovación de nuestra certificación UNE 19601 de Compliance Penal de aplicación al 100% de nuestras actividades

Durante 2023 se ha realizado la correspondiente auditoría de seguimiento por AENOR del Sistema de Gestión de Compliance Penal, habiéndose obtenido el resultado de Evaluación Conforme, quedando la certificación renovada. Cabe destacar que no se han detectado No Conformidades, lo que pone de manifiesto un alto grado de adecuación del Sistema a la UNE: 19601/2017.

Además, en materia de Gobernanza: (ii) se han aprobado importantes Políticas corporativas (ii) se ha ratificado en la Junta General de Accionistas de abril de 2023, el cambio de denominación de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones por Comisión de Nombramientos Retribuciones y Sostenibilidad (iii) se ha establecido una retribución variable por cumplimiento de objetivos ESG en la Alta Dirección.



# DATOS DE CONTACTO

---



Para cualquier cuestión en referencia a este documento contactar con:

**MARÍA FERRER DELGADO**

Responsable de Relación con Inversores

[mferrer@grupoinsur.com](mailto:mferrer@grupoinsur.com)

Tel: 915 982 826