

# **INFORME ANUAL 2021**



**iSinSur**  
GRUPO

# ÍNDICE



<b>01. Carta del Presidente</b>	<b>3</b>
<b>02. Misión, visión y valores</b>	<b>5</b>
<b>03. Historia</b>	<b>9</b>
<b>04. Modelo de negocio</b>	<b>10</b>
<b>05. Organigrama societario</b>	<b>11</b>
<b>06. Composición accionarial y datos societarios</b>	<b>12</b>
<b>07. Principales magnitudes en método proporcional</b>	<b>13</b>
<b>08. Magnitudes financieras</b>	<b>19</b>
<b>09. Evolución en bolsa</b>	<b>24</b>
<b>10. Entorno económico y sectorial</b>	<b>26</b>
<b>11. Actividad promoción inmobiliaria</b>	<b>29</b>
<b>12. Actividad patrimonial</b>	<b>35</b>
<b>13. Actividad construcción</b>	<b>37</b>
<b>14. Actividad gestión</b>	<b>38</b>
<b>15. Plan Estratégico 2021-2025</b>	<b>39</b>
<b>16. Sostenibilidad y Responsabilidad Social Corporativa</b>	<b>40</b>
<b>17. Datos de contacto</b>	<b>45</b>



**D. RICARDO PUMAR LÓPEZ**  
Presidente

El ejercicio 2021 también ha estado marcado por la pandemia, aunque sus efectos se han dejado notar con distinta intensidad según fuera la estructura productiva de cada país. El consenso esperaba que con la llegada de las vacunas se pusiera fin a la pandemia y se volviera a la normalidad. Sin embargo, las sucesivas olas (cuatro) que hemos sufrido durante 2021 y el establecimiento de restricciones a la movilidad a ellas asociadas impidieron que se cumplieran las previsiones y se recuperara gran parte de lo perdido en 2020, con una caída del PIB cercana al 11%. Lo cual es coherente con la estructura económica de nuestro país, con un gran peso de los sectores turísticos y servicios conexos, que son los más afectados por las restricciones. Así, frente a una previsión inicial por parte del Gobierno de un crecimiento del PIB cercano al 9%, hemos cerrado el ejercicio con un crecimiento de tan sólo el 5%, casi la mitad de lo previsto.

Como indicábamos en nuestro informe de gestión, la pandemia estaba provocando importantes cambios en los hábitos y comportamientos sociales, afectando a los distintos mercados de bienes y servicios. Y una de las grandes sorpresas, junto con el buen comportamiento del mercado de trabajo, fue el buen desempeño del mercado inmobiliario, en especial, el mercado de la vivienda. Las transacciones de vivienda ascendieron en el ejercicio 2021, según el Ministerio de Fomento, a 674 mil unidades, un 38% más que en 2020, pero también un 18% más que en 2019, año previo a la pandemia.

En cuanto a actividad, después del lógico retroceso de 2020, las viviendas libres iniciadas han retomado

la senda de crecimiento que venía observándose desde los mínimos de 2013 y hemos cerrado el ejercicio 2021 con un volumen muy cercano a las 100 mil unidades.

Los precios de las viviendas, según la misma fuente, han aumentado un 4,4% en general y algo más, un 5%, en el caso de las viviendas nuevas.

El resto de los segmentos del mercado inmobiliario se han comportado también mejor de lo inicialmente previsto y así, la inversión se ha situado cerca de los niveles récords.

Este buen desempeño del mercado inmobiliario, unido al buen comportamiento del mercado de trabajo en España, al esperado impulso al crecimiento por el efecto tractor de los fondos Next Generation, a

# 01 CARTA DEL PRESIDENTE

la persistencia de la demanda de vivienda por parte de extranjeros y a las favorables condiciones financieras para la compra de vivienda, hacía prever un buen comportamiento del mismo durante los próximos ejercicios. Sin embargo, cuando ya parecía que empezábamos a dejar atrás los efectos de la pandemia y que finalmente volvíamos a la normalidad, surge un nuevo e inesperado acontecimiento, como es la invasión de Ucrania por parte de Rusia, que puede trastocar estas buenas previsiones. Los niveles que está alcanzando el precio de las materias primas y la energía introduce un grado de incertidumbre sobre la economía cuyos efectos, por ahora, son difíciles de valorar. Lo que sí parece muy probable es que se reduzca el crecimiento, que las fuertes tensiones inflacionistas se prolonguen en el tiempo y que se adelante en el tiempo el cambio de la política monetaria.

Volviendo al ejercicio 2021 que, en nuestro caso, ha presentado un balance positivo en muchos aspectos, merece la pena destacar los siguientes:

- Extraordinario desempeño comercial de nuestra actividad de promoción. El importe global de las preventas realizadas durante el ejercicio 2021 ascendió a 174,6 M€, lo que supone un incremento del 103% respecto del ejercicio anterior, pero también un 61% superior a 2019, año previo a la pandemia como consecuencia de ello y a pesar del importante volumen global de entregas realizado durante el ejercicio 2021 (121,6 M€), hay que destacar el elevado volumen global de preventas acumuladas al cierre del ejercicio, concretamente 174,6 M€, un 43% más

que al cierre del ejercicio anterior, que visibiliza la capacidad del Grupo para generar resultados en la actividad de promoción durante los próximos ejercicios.

- Relevante incremento de la cifra de negocio de la actividad patrimonial, que se ha situado en 15,4 M€, lo que representa un incremento del 16% respecto del ejercicio anterior y culminación de la estrategia de adecuación y modernización de activos establecida en el anterior plan estratégico. Durante el ejercicio 2021 se ha invertido en este capítulo la cantidad de 8,5 M€.

- Relevante esfuerzo inversor en la compra de nuevos solares para el crecimiento de la actividad de promoción. Durante el ejercicio 2021 se han adquirido solares y/o comprometido su adquisición, tanto para promoción directa como a través de negocios conjuntos, por 126.991 m de uso residencial, para el desarrollo de 946 nuevas viviendas y 31.607 m de uso terciario, como respuesta al importante objetivo de crecimiento establecido en el nuevo Plan Estratégico.

- Elevada capacidad del Grupo para generar resultados. El EBITDA ha ascendido en 2021 a 26,2 M€, un 33% superior al obtenido en 2020.

- Significativa reducción de la deuda financiera neta. A pesar de las relevantes inversiones realizadas durante el ejercicio 2021 en capex de la actividad patrimonial y en compras de solares para la actividad de promoción, la deuda financiera neta se ha reducido respecto del cierre del ejercicio anterior en 10,9 M€ en términos absolutos y un 5,2% en términos relativos.

- Colocación de una emisión de bonos senior secured, por importe de 30 M€, con un cupón del 4% y a un plazo de cinco años para financiar el crecimiento de la actividad de promoción, apoyado en el elevado rating corporativo otorgado por Ethifinance Rating (BB con tendencia estable) y la correcta estructura financiera y holgada posición de liquidez del Grupo.

Aprobación del nuevo Plan Estratégico para el período 2021/2025 que proyecta un gran crecimiento de las actividades, estimándose una cifra de

negocio acumulada de 955 M€, un EBITDA acumulado de 206 M€ y un beneficio consolidado acumulado después de impuestos de 113 M€.

Y deteniéndonos en este Plan, indicar que es un plan ambicioso, pero factible, cuyo objetivo principal es generar valor para el accionista. Y para alcanzar este objetivo, creemos necesario ganar tamaño con el fin de acceder a mayores y mejores proyectos y aumentar la rentabilidad de los mismos. Este aumento del tamaño y rentabilidad favorecerán la liquidez del valor y la mejora de la cotización, lo que a su vez nos permitirá poder acceder al mercado de capitales y financiar así nuestro crecimiento futuro de una manera sostenible. En este sentido, nos hemos fijado como objetivos la emisión de un bono corporativo de hasta 30 M€ para reforzar el crecimiento de la actividad de promoción y una ampliación de capital de hasta 60 M€ durante la vigencia del plan, si las circunstancias lo permiten, para impulsar el crecimiento futuro de las dos actividades, promoción y patrimonial.

La emisión del bono corporativo ya es una realidad. Tan pronto aprobamos el Plan nos pusimos en marcha para ejecutar esta acción y a finales de noviembre de 2021, conseguimos colocar el máximo planificado (30 M€), a un plazo de 5 años y a un tipo del 4%.

Adicionalmente, hemos establecido otros objetivos que coadyuvan también a ese objetivo principal. Entre ellos destacamos los siguientes:

- Profundizar en la edificación sostenible, eficiente y saludable, apoyándonos en nuestro modelo de integración vertical. En promoción residencial, nuestras promociones alcanzarán al menos certificación energética A, iniciando desde ya la senda de promoción de viviendas de casi nulo consumo energético. En promoción terciaria, aspiraremos como mínimo a la obtención de las certificaciones BREEAM very well y WELL oro para los nuevos proyectos.

- Progresar decididamente en el cumplimiento de los objetivos ESG, lo que revertirá, por un lado, en una mejor financiación de nuestros proyectos, y

por otro, en una mayor liquidez y mejor cotización de nuestra acción, por el cada vez mayor interés de los más cualificados inversores institucionales por este tipo de compañías. En este sentido el Consejo de Administración ha aprobado solicitar un rating en este campo como forma de medir nuestro grado de cumplimiento de estos criterios.

- Mejorar en el reporting de nuestras actividades y en la comunicación de la información no financiera hacia el mercado, apostando por mejorar igualmente la comunicación corporativa.

- Profundizar en la diversificación de las fuentes de financiación, aspirando a la emisión de bonos corporativos para complementar la financiación de nuestras actividades, tanto para la actividad de promoción como para la patrimonial.

- Desarrollar un plan de avance concreto, realizable y eficaz en la industrialización del proceso constructivo de nuestras promociones.

- Y, por último, implementar un plan de desarrollo del talento interno como palanca del éxito y sostenibilidad en la compañía en el largo plazo.

A pesar de las incertidumbres a las que nos estamos viendo sometidos en los últimos tiempos y que nos obligan a adaptarnos con rapidez a los nuevos entornos, estoy profundamente convencido, apoyándome en nuestro extraordinario equipo humano, que seguiremos creciendo como empresa, generando valor para nuestros accionistas y riqueza para la sociedad.

## MISIÓN

Grupo Insur es una compañía de gestión integral inmobiliaria, que desarrolla la promoción y construcción de viviendas y activos inmobiliarios, respetando el medio ambiente y procurando la mejor calidad de vida para sus habitantes y usuarios, dando solución a sus necesidades de hábitat y espacio.

## VISIÓN

El objetivo estratégico general de Grupo Insur es preservar la continuidad de la sociedad a largo plazo, manteniendo una rentabilidad razonable, y convertirla, mediante una excelente gestión integrada, en un referente en el sector inmobiliario, con un liderazgo en Andalucía y una posición consolidada en Madrid.



# MISIÓN, VISIÓN Y VALORES

# VALORES

Para la consecución de sus objetivos estratégicos, la premisa fundamental de Grupo Insur es hacer siempre lo correcto, forjando confianza en los clientes, inversores y financiadores, accionistas y proveedores, asentando nuestra solidez en el negocio patrimonial y en el rigor y la orientación a largo plazo, con vocación de servicio a la sociedad en que la que se integra.



## INTEGRIDAD Y TRANSPARENCIA

Desarrollando nuestras actividades con el estándar más alto de ética en los negocios, integridad empresarial y respeto a las personas, asegurando la transparencia en todas sus operaciones, suministrando información adecuada y fiel al mercado y a nuestros accionistas.

## CALIDAD PROFESIONAL Y TRABAJO EN EQUIPO

Consideramos a nuestro personal como el factor esencial del éxito, procurando el máximo nivel de competencia profesional, con una sólida cultura de trabajo en equipo, estrecha colaboración, formación y superación permanente. Somos proactivos en la gestión, oportunos y precisos en el análisis y estamos orientados a la consecución de resultados.



### **ORIENTACIÓN AL CLIENTE**

Comprometidos por conocer y satisfacer las necesidades de nuestros clientes.

### **INNOVACIÓN Y CALIDAD**

Perseguimos el liderazgo en el sector por la innovación, mejora continua de procesos, tecnología y gestión, aplicados a ofrecer a nuestros clientes el mejor producto en la mejor relación calidad-precio.

### **CONCIENCIA SOCIAL Y AMBIENTAL**

Priorizando la seguridad y la salud de nuestros empleados y colaboradores, respetando y protegiendo el medio ambiente, desarrollando nuestros inmuebles desde una inquietud por la eficiencia energética.



### **SOLIDARIDAD**

Comprometidos con el desarrollo del país y la sociedad, llevando a cabo nuestro mejor esfuerzo para lograr su mayor impulso. Valorando y respetando la singularidad de todos los que conformamos la compañía, nuestras aspiraciones y el talento que aportamos.

### **DISEÑO**

Apostamos por hacer del diseño una de nuestras señas de identidad, investigando e innovando para aplicar las líneas más adecuadas de diseño a nuestros productos, integrando y alineando a todos los actores de nuestro proceso productivo para proyectar al cliente y al mercado en general la imagen deseada de nuestra Compañía.

### **SOSTENIBILIDAD Y EFICIENCIA**

Fomentamos una construcción sostenible que repercuta en beneficios económicos, ambientales y sociales para las personas vinculadas a la vida de nuestras promociones y edificios; incrementando la rentabilidad en la construcción, operación y mantenimiento de las promociones y edificios; reduciendo el impacto en el medio ambiente; proporcionando un mayor confort, menor coste energético y salud para quien vive, trabaja o utiliza las promociones o edificios promovidos por nuestra Compañía.



# 03 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 área donde opera Grupo Insur
- **2017** Emisión pagarés MARE. 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

# 04 MODELO DE NEGOCIO

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



## NEGOCIO PATRIMONIAL

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

## NEGOCIO 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.

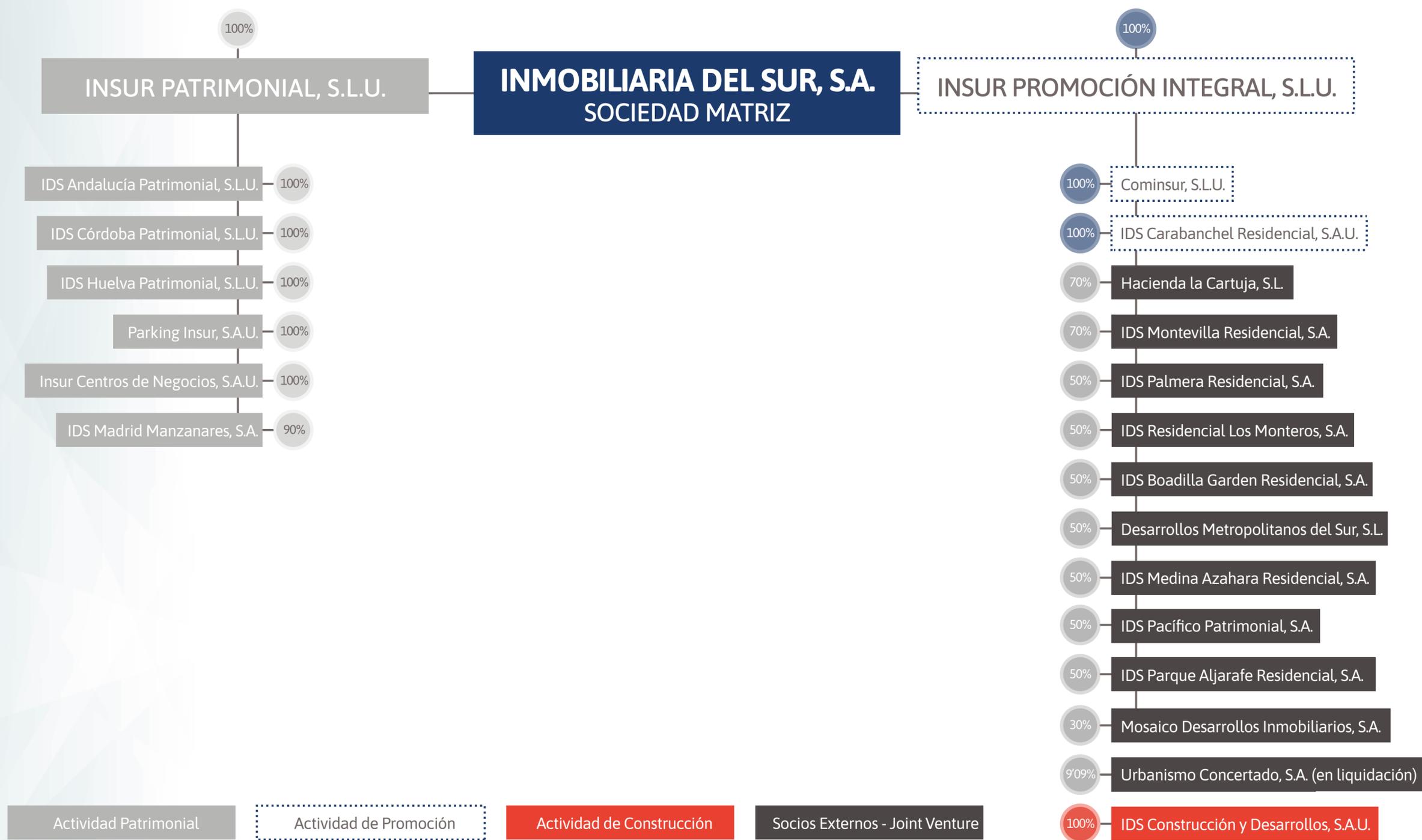
## CONSTRUCCIÓN

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.

## GESTIÓN PROYECTOS

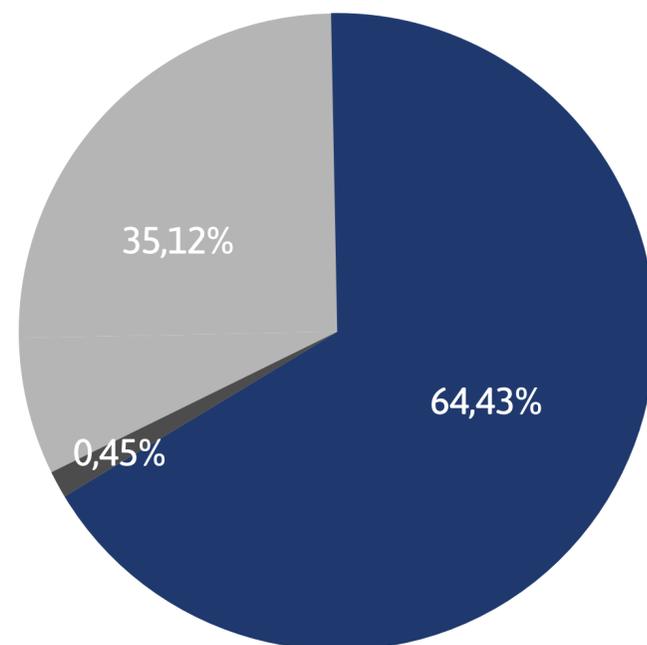
Gestión y comercialización para los proyectos realizados a través de negocios conjuntos con socios inversores, obteniendo la correspondiente contraprestación.

# ORGANIGRAMA SOCIETARIO



# COMPOSICIÓN ACCIONARIAL Y DATOS SOCIETARIOS

## ESTRUCTURA ACCIONARIAL ACTUAL



Consejo de Administración

Autocartera

Fleet Float

## DATOS SOCIETARIOS

**DENOMINACIÓN:** Inmobiliaria del Sur, S.A

**DIRECCIÓN:** C/ Ángel Gelán nº 2. 41013 Sevilla

**TELÉFONO:** +34 954 278 446

**PÁGINA WEB:** [www.grupoinsur.com](http://www.grupoinsur.com)

**CAPITAL SOCIAL:** 37.338.062€

**Nº ACCIONES:** 18.669.031

**NOMINAL:** 2€

\*El 64,43% incluye las acciones tituladas por el Consejo de Administración, así como otras procedentes de accionistas significativos y de accionistas no significativos que han propuesto el nombramiento de consejeros dominicales. Sin tener en cuenta estas acciones el capital flotante alcanzaría el 51,5%.

**EJERCICIO 2021 GRUPO INSUR**

Cuentas de resultados (millones €)	
Cifra de negocio	125,3
Ebitda	26,2
Ebitda ajustado	22,5
Resultado del ejercicio	12,0

Balance de Situación (millones €)	
Activo Total	497,5
Patrimonio neto atribuible Soc. Dom.	131,5
Deuda financiera neta	197,9
Fondo de Maniobra	103,5

Ratios significativos	
Margen operativo (Ebitda ajustado/cifra negocio)	0,2
Ebitda ajustado sobre gastos financieros	3,7
GAV (millones €)	522,9
Loan to Value (deuda financiera neta/GAV)	37,9%

ACCIÓN INMOBILIARIA DEL SUR (Media 4T 2021)	
Capitalización (millones de €)	146,8
Cotización título (euros)	7,87



# PRINCIPALES MAGNITUDES EN MÉTODO PROPORCIONAL

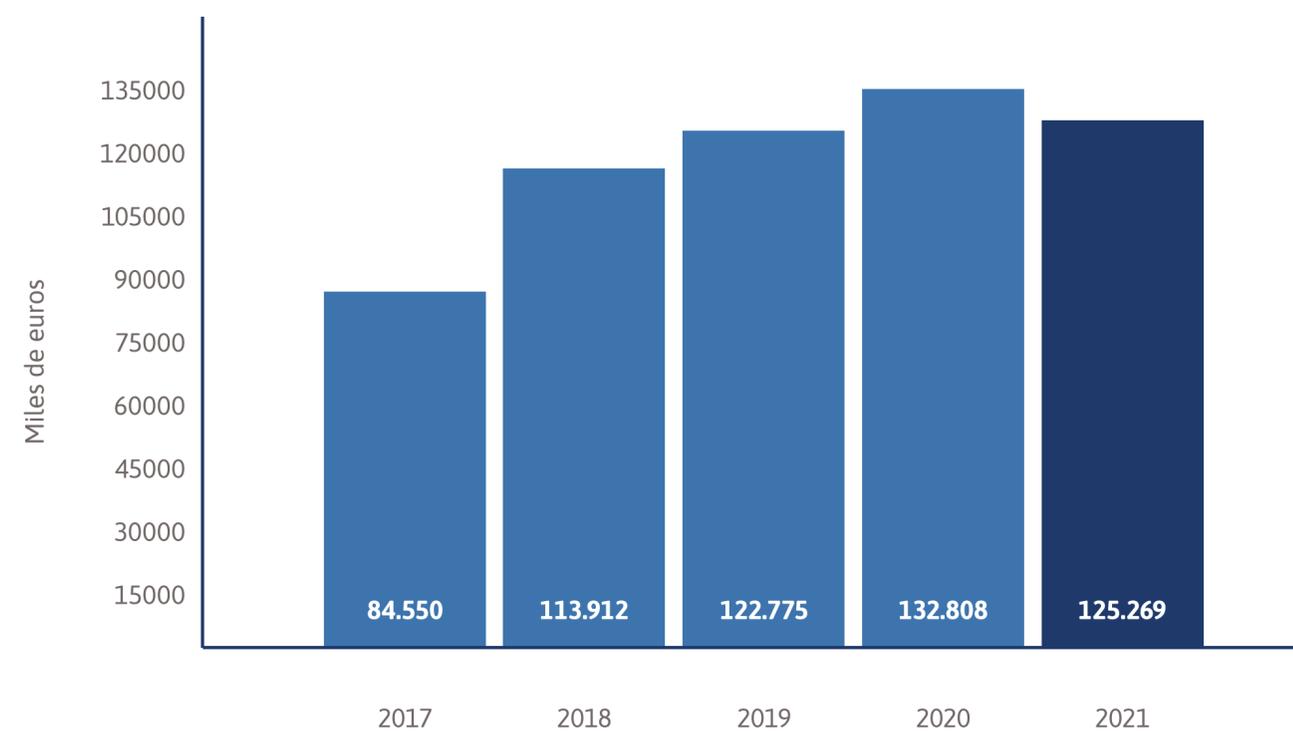
La información incluida en este Informe se basa en la aplicación del método de integración proporcional, en lugar del método de la participación, para la consolidación de las participadas en las que Grupo Insur participa, generalmente, en el 50% de su capital social y que gestiona íntegramente, además 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.

### CIFRA DE NEGOCIO

La cifra de negocio del conjunto de las actividades se ha situado en 125.269 miles de euros, con un descenso del 5,7% respecto del ejercicio anterior. En la cifra de negocio del ejercicio anterior se registró la venta del edificio Sur del parque empresarial Río 55 de Madrid. Excluyendo esta operación, la cifra de negocio global se habría incrementado en un 14,1%.

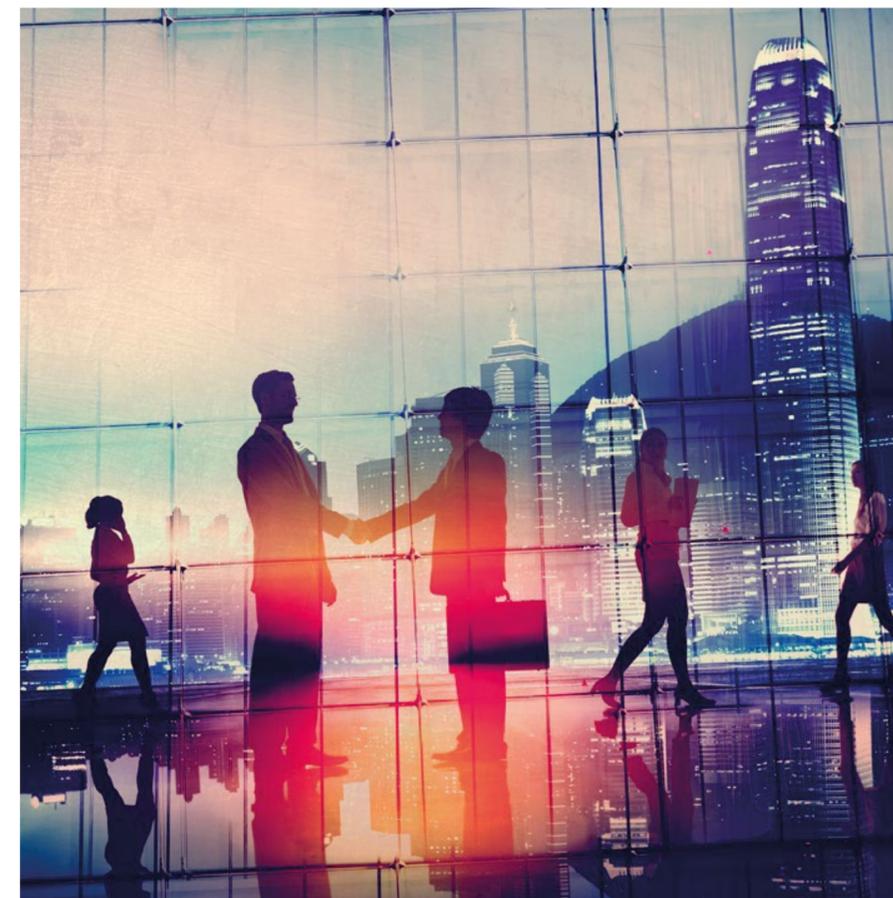


### CIFRA DE NEGOCIO



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

Desglose cifra de negocio (miles de euros)	2021	2020	Variación %
Ingresos de promoción	83.570	98.030	-14,8%
Ingresos arrendamiento	15.417	13.291	16%
Ingresos de construcción	22.691	18.502	22,6%
Ingresos de gestión a terceros	3.591	2.985	20,3%



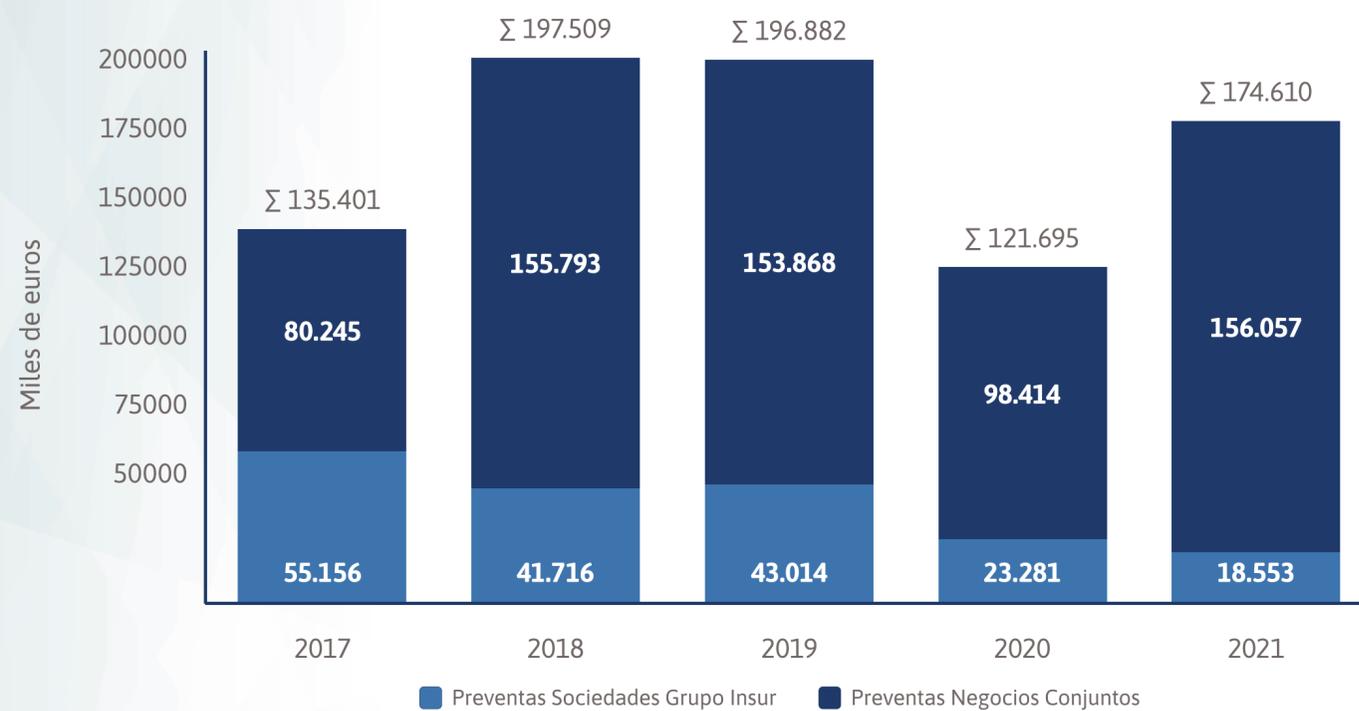
## PREVENTAS COMERCIALES

Dentro del atípico contexto en que se ha desenvuelto el ejercicio, dominado por la gran incertidumbre derivada de la Covid 19 y las restricciones de movilidad impuestas para evitar su propagación, el desempeño comercial del Grupo puede considerarse satisfactorio y mejor que los escenarios planteados al inicio de la pandemia. Así, el importe global de las preventas realizadas durante el ejercicio 2021, asciende a 174.558 miles de euros (111.907 miles de euros considerando las preventas de sociedades conjuntas por nuestro porcentaje de participación), frente a 121.695 miles de euros en el ejercicio 2020 (75.674 miles de euros ajustado por el porcentaje de participación del Grupo en las sociedades conjuntas), lo que implica un incremento del 102,6%.



No obstante el importante volumen de entregas realizadas durante el ejercicio, 121.643 miles de euros (83.570 miles de euros considerando las entregas de sociedades conjuntas por nuestro porcentaje de participación en las mismas), existe un importante volumen de preventas al cierre del ejercicio 2021, por importe de 174.610 miles de euros (104.012 miles de euros considerando las preventas de sociedades conjuntas por nuestro porcentaje de participación), que 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 21.921 miles de euros, frente a 35.297 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un decremento del 37,9 %. En este importante decremento ha influido notoriamente el resultado contabilizado en el ejercicio anterior (21.948 miles de euros) derivado del registro a valor razonable de la participación de la sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A, por aplicación de la NIIF 3. Sin ese resultado, el resultado de explotación ha aumentado en un 64,2%.

Por su parte, el EBITDA ha alcanzado la cifra de 26.204 miles de euros, frente a 19.680 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 33,2%.

Por su parte, el EBITDA ajustado, que no tiene en cuenta el resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias, se ha situado en 22.451 miles de euros, frente a 19.422 miles de euros en 2020, con un incremento del 15,6%.



## RESULTADO FINANCIERO

El resultado financiero negativo se ha situado en 5.550 miles de euros, frente a 5.910 miles de euros del ejercicio anterior, lo que representa una mejora del 6,1%.

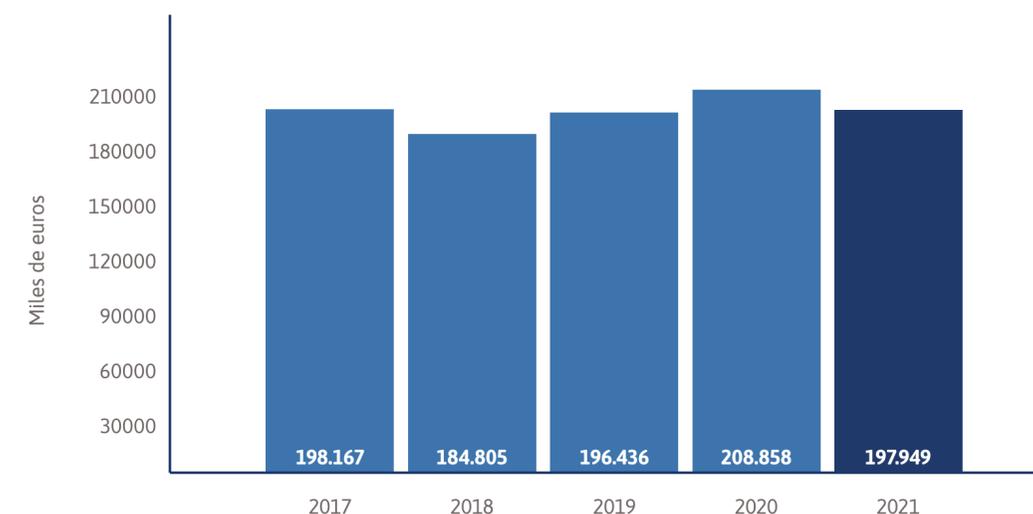
## ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El endeudamiento financiero bruto al cierre del ejercicio 2021 asciende a 292.881 miles de euros, con un incremento del 10,6% respecto del cierre del ejercicio anterior. En el endeudamiento financiero bruto de este ejercicio figura el derivado de la emisión de un bono senior secured, por importe de 30 M€, colocado en diciembre de 2021. Sin el efecto del bono, el endeudamiento financiero bruto se habría reducido en un 0,7%. Por su parte el efectivo y otros medios líquidos equivalente se ha situado en 64.932 miles de euros, con un incremento del 18% respecto del ejercicio precedente. En este importe no se incluye la tesorería derivada de la emisión del bono, pendiente aún de inversión.

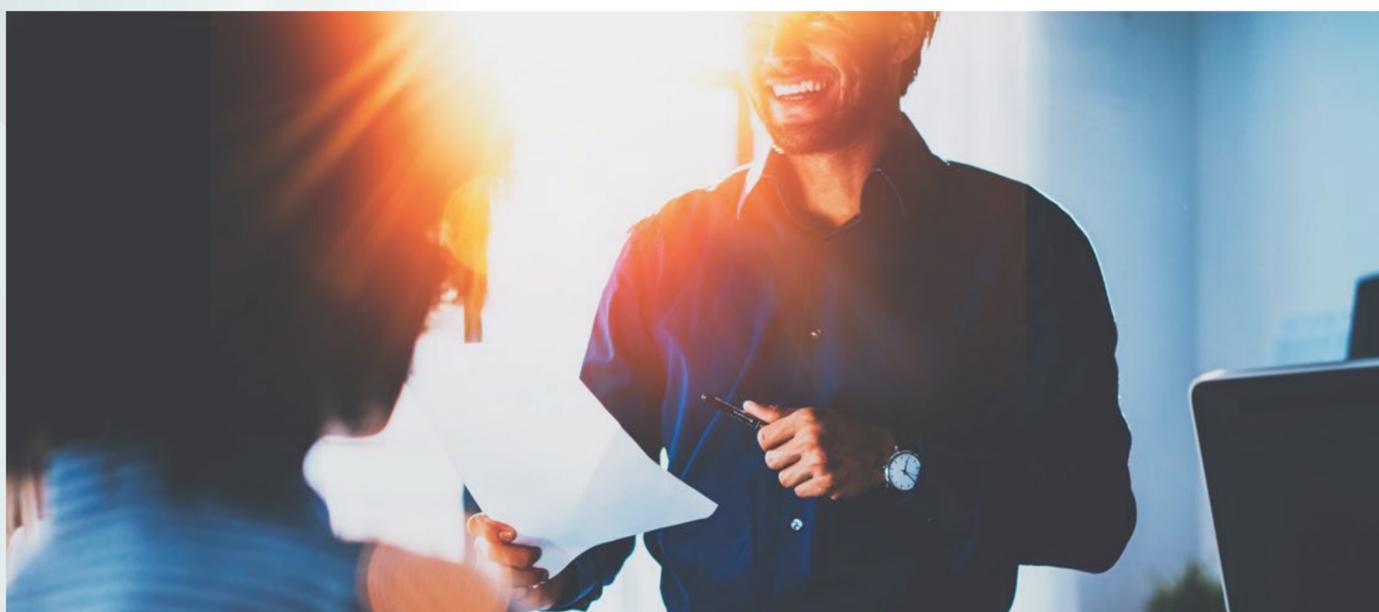


# MAGNITUDES FINANCIERAS

## DEUDA FINANCIERA NETA



El endeudamiento financiero neto del Grupo asciende a 197.949 miles de euros, frente a 208.858 miles de euros al cierre del ejercicio 2020, lo que supone una disminución del 5,2% con respecto al cierre del ejercicio anterior.



La distribución de la deuda financiera bruta es la siguiente:

Desglose deuda financiera bruta (miles de euros)	2021	%	2020	%
Deuda financiera con vencimiento a largo plazo	247.447	84,5%	229.761	86,6%
Deuda financiera con vencimiento a corto plazo	45.434	15,5%	35.011	13,2%
<b>Total Deuda financiera</b>	<b>292.881</b>		<b>264.772</b>	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	94.932*		55.914	
<b>Total Deuda financiera Neta</b>	<b>197.949</b>		<b>208.858</b>	

\*Incluye el importe consignado en la cuenta "escrow" por la disposición de la emisión del Bono y registrado en el activo no corriente por importe 30M€



### **POSICIÓN DE LIQUIDEZ**

El Grupo mantiene en el epígrafe de efectivo y otros activos líquidos equivalentes un importe de 64.932 miles de euros, frente a 55.914 miles de euros en el ejercicio anterior, lo que representa un incremento del 16,1%.

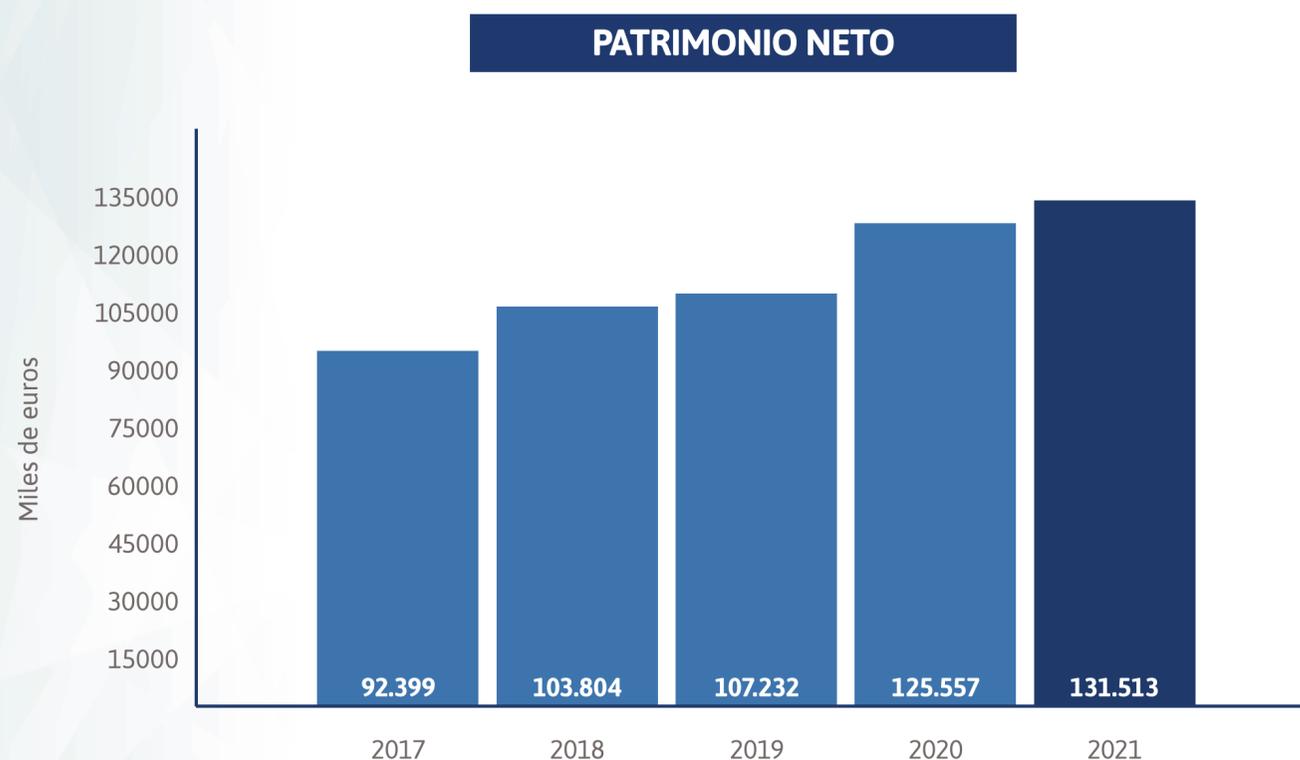
El Grupo dispone de un importe de 30 M€, de la emisión del Bono en MARF, registrado en “Otros activos no corrientes” del activo no corriente, cuyo destino es la adquisición de solares.

Adicionalmente el Grupo cuenta con facilidades crediticias no dispuestas por un importe de 13.433 miles de euros.

### RATIOS DE SOLVENCIA

El patrimonio neto del Grupo asciende a 131.513 miles de euros, frente a 125.557 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 4,7%.

El patrimonio neto sobre el activo total se sitúa en el 26,4%, frente al 26,7% del ejercicio anterior.



El valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tanto las destinadas a arrendamiento como a uso propio, asciende a 370.143 miles de euros, según valoración realizada a 31 de diciembre de 2021 y 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, 366.163 miles de euros corresponden a inversiones inmobiliarias destinadas a arrendamiento y 3.980 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 217.358 miles de euros, el Grupo mantiene unas plusvalías latentes en estos activos inmobiliarios por importe de 152.785 miles de euros. Si considerásemos estas plusvalías latentes, netas de impuestos (25%), incluidas en el patrimonio neto del Grupo, este ascendería a 246.101 miles de euros e implicaría que el balance estaría financiado en un 37,8% con recursos propios.

El valor razonable de las existencias, según valoración realizada por CBRE, asciende a 152.792 miles de euros y figuran contabilizadas por su precio de coste, neto de deterioros, por importe de 135.896 miles de euros.

El valor bruto de los activos inmobiliarios del Grupo (GAV) asciende a 522.935 miles de euros, frente a 525.977 miles de euros al cierre del ejercicio 2020, lo que supone una disminución del 0,6%. La deuda financiera neta del Grupo asciende a 197.949 miles de euros, frente a 208.858 miles de euros en el ejercicio 2020, lo que representa una reducción del 5,2%.

El NAV, o valor bruto de los activos neto de deuda, asciende a 324.986 miles de euros, frente a 317.119 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 2,5%. La ratio entre deuda financiera neta y el valor bruto de los activos, loan to value (LTV), es del 37,9%, frente al 39,7% del ejercicio anterior.



# EVOLUCIÓN EN BOLSA



En 2021 la acción de Grupo Insur (ISUR) se ha revalorizado un 4,3% y el Ibex-35 un 7,6%. Sin embargo, el Ibex Small Cap presentó un peor comportamiento, registrando una ligera caída del 0,2%.

El volumen de títulos negociados durante el ejercicio 2021 fue de 846 miles de títulos con un volumen de negociación de 6.658 miles de euros.

A cierre de 2021 cubrían el valor 2 casas de análisis: Alantra y Kepler Cheuvreux.



### DATOS BURSÁTILES 2021

**COTIZACIÓN AL CIERRE:** 7,70 €/acción

**CAPITALIZACIÓN BURSÁTIL AL CIERRE:** 143,8 millones de euros

**COTIZACIÓN MÁXIMA DEL PERIODO:** 9,10 €/acción

**COTIZACIÓN MÍNIMA DEL PERIODO:** 6,62 €/acción

**COTIZACIÓN MEDIA DEL PERIODO:** 7,87 €/acción

**VOLUMEN MEDIO DIARIO NEGOCIADO:** 3.223 acciones



Las nuevas olas de la pandemia que se sucedieron durante el ejercicio 2021 y el establecimiento de nuevas restricciones a la movilidad a ellas asociadas, impidieron que se cumplieran las expectativas puestas en 2021 y se perdiera la oportunidad de recuperar gran parte de lo perdido en 2020 (una caída del PIB cercana al 11%). Lo cual es coherente con la estructura económica española con un gran peso de los sectores turísticos y servicios conexos, que son los más afectados por las restricciones. Así, frente a una previsión inicial por parte del Gobierno de un crecimiento del PIB del 9%, vamos a cerrar, según las últimas estimaciones de la Comisión Europea en un 5%.



## ENTORNO ECONÓMICO Y SECTORIAL

# 10

Para los dos próximos años la Comisión Europea espera un crecimiento del PIB del 5,6% en 2022 y del 4,4% en 2023, por debajo de las previsiones del gobierno que cifra, por ejemplo, el crecimiento de 2022 en el 7%. Las nuevas restricciones y las numerosas bajas laborales que han tenido lugar como consecuencia del rápido y amplio aumento de los contagios por la nueva variante ómicron supondrán un importante freno al crecimiento de los primeros meses de 2022, aunque mejorará a partir del segundo trimestre, fundamentalmente por el aumento del consumo privado y la inversión, gracias al ahorro acumulado durante la pandemia, el aumento de las pensiones y la puesta en marcha del plan de recuperación y los fondos next generation y también, en especial, por la normalización del turismo.

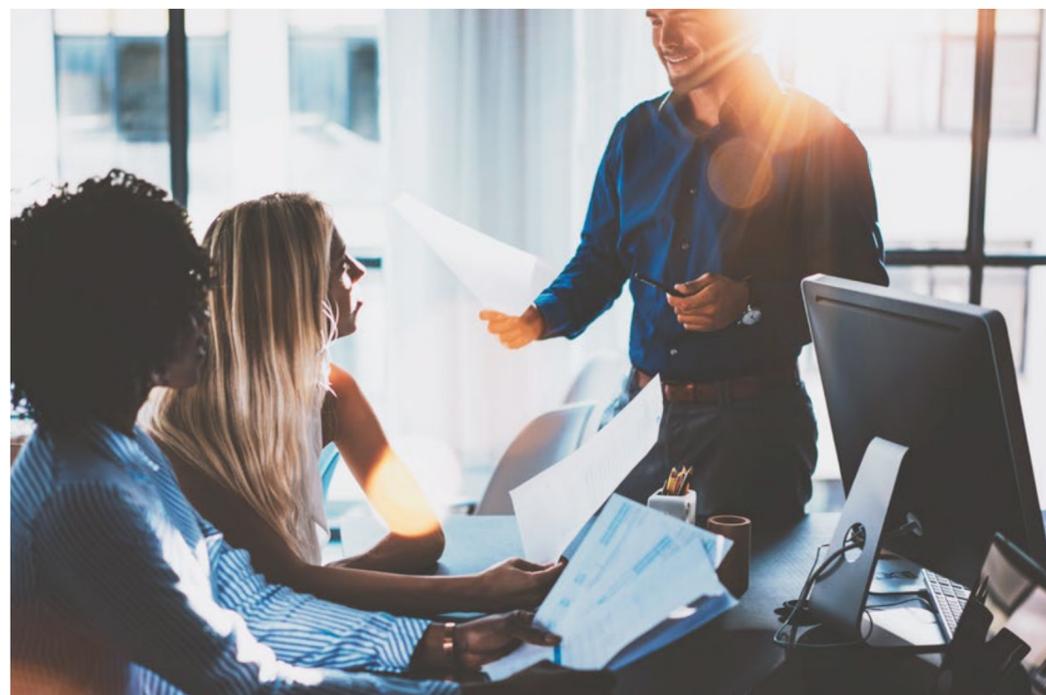
La pandemia está provocando grandes cambios en los hábitos y comportamientos sociales que están afectando a los distintos mercados de bienes y servicios. Dos de las grandes sorpresas que ha traído la pandemia se refieren al mercado de trabajo y al mercado de la vivienda.

Durante 2021 se contabilizaron 777 mil cotizantes más y 782 mil desempleados menos que al cierre de 2020, de tal manera que hay ya, a finales de 2021, 575 mil cotizantes más que en febrero de 2020, el último mes previo a la aparición de la pandemia, y 140 mil desempleados menos. Significa esto que el crecimiento del empleo está siendo más amplio que el del PIB. Este buen comportamiento del mercado de trabajo, unido a las altas tasas de crecimiento que se esperan durante los dos próximos ejercicios, pueden impulsar aún más la creación de empleo, principal variable para el buen funcionamiento del mercado de la vivienda.

De otro lado, la reciente convalidación del Real Decreto Ley 32/2021, de medidas urgentes para la reforma laboral, puede apoyar todavía más a este mercado, toda vez que la estabilidad en el empleo es fundamental para las decisiones de compra de vivienda.

El otro mercado que ha sorprendido ha sido el de la vivienda. Las transacciones de viviendas durante los nueve primeros meses de 2021 se han situado, según datos del Ministerio de Fomento, en 480.213 unidades, un 47% superior al mismo período del ejercicio anterior, pero también un 17% superior al mismo período de 2019, antes de la aparición de la pandemia.

Si durante el cuarto trimestre se mantiene el mismo comportamiento de los tres primeros trimestres, podríamos cerrar el ejercicio 2021 con un volumen de transacciones por encima de 650 mil unidades, el mejor ejercicio después de 2007. Distinguiendo entre transacciones de vivienda nueva y usada, aunque las dos presentan importantes incrementos respecto de 2019, ha sido mejor el de la vivienda nueva, con un incremento del 31% respecto a 2019, que la usada, con un incremento del 16%.



De otro lado, la eliminación a las restricciones de la movilidad internacional está impulsando la venta de vivienda para extranjeros.

En cuanto a actividad, después del lógico retroceso de 2020, las viviendas iniciadas han retomado la senda de crecimiento que venía observándose desde los mínimos de 2013, y es muy posible que cerremos el ejercicio 2021 con un volumen muy cercano a las 100 mil unidades, un 30% más que 2020, pero prácticamente al mismo nivel que 2019.

Los precios de las viviendas, según el Ministerio de Fomento, han crecido un 2,5% respecto de 2020, recuperándose ya el nivel de precios anterior a la pandemia.

En definitiva, se dan todas las variables para un buen comportamiento del mercado de la vivienda en los próximos ejercicios: sólido crecimiento económico, creación de empleo, buenas condiciones financieras para la adquisición de vivienda y persistencia de la demanda de vivienda por parte de extranjeros.



No obstante estas buenas sensaciones del mercado de la vivienda, aparecen determinadas señales, como el encarecimiento de los precios del suelo en determinadas ubicaciones y los inusitados incrementos de los costes de construcción, que pueden ensombrecer estas buenas perspectivas del mercado de la vivienda. Si este fenómeno persiste es probable que la autoridad monetaria modifique su política, incrementando los tipos de interés, con sus consecuencias sobre las decisiones de compra de viviendas.

El resto de los segmentos del mercado inmobiliario se han comportado mejor de lo inicialmente previsto. La inversión se ha situado cerca de los niveles récords y la constatación del real estate español como uno de los más atractivos, unido a la abundancia de liquidez y la recuperación de la economía internacional, hacen prever cifras de inversión superiores a las de 2021, especialmente en los segmentos logísticos y built to rent.

El crecimiento económico y la creación de empleo que se prevé para los próximos ejercicios y el final que se augura de la pandemia, ejercerán un efecto positivo y dinamizador de todos los segmentos del sector inmobiliario español.

Conforme al modelo de negocio del Grupo, esta actividad se desarrolla tanto directamente como a través de sociedades con terceros (instituciones financieras e 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.



# ACTIVIDAD PROMOCIÓN INMOBILIARIA

	Insur + Filiales 100%	Negocios Conjuntos	Total	Insur + Filiales 100% + Negocios conjuntos en %
Cifra de Negocio (entregas)	40.042	81.601	121.643	83.570
Ventas comerciales	35.314	139.244	174.558	111.907
Preventas al cierre	18.553	156.057	174.610	104.012
Inversión en solares*	5.824	29.698	35.522	22.409
Coste de las existencias	47.635	166.654	214.289	135.896
Valor razonable existencias	52.325	189.356	241.681	152.792

En miles de euros

Para una mejor comprensión de la verdadera dimensión de esta actividad, motivo por el cual desarrollamos este 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 propias o desarrolladas directamente como las desarrolladas a través de joint ventures con terceros o negocios conjuntos (importes en miles de euros).

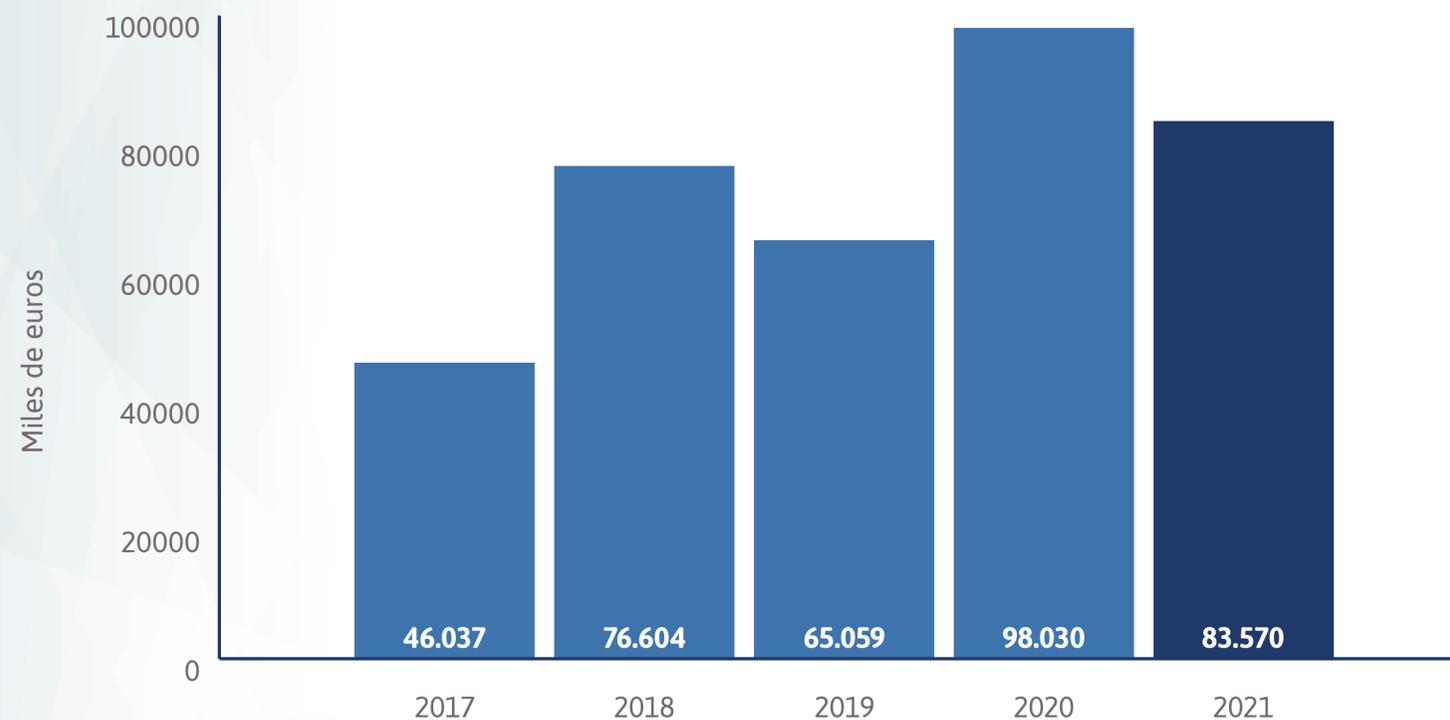
\* Incluye contratos privados de compra de suelo formalizados en 2021 por importe de 1.009 miles de euros, siendo el precio total de compra de estas parcelas de 9.358 miles de euros

La cifra de negocio de la actividad de promoción del Grupo, por venta de edificaciones, se ha situado en 83.570 miles de euros, un 14,7% inferior a la obtenida en el ejercicio anterior; ahora bien, si excluimos el efecto derivado de la cifra de negocio que en el ejercicio pasado representó la entrega del edificio Sur del parque empresarial Río 55 de Madrid, la cifra de negocio de la actividad de promoción ha aumentado en un 11,4%. Además, al cierre del ejercicio el Grupo mantenía inmuebles vendidos, terminados y con licencia de primera ocupación, en condiciones, por tanto, de ser entregados, por importe de 14.952 miles de euros (8.584 miles de euros ajustado por el % de participación del Grupo en las sociedades conjuntas).

El número de viviendas entregadas en 2021 ascendió a 380 unidades, de las cuales 71 unidades corresponden a promociones propias y 309 a promociones que han sido desarrolladas a través de negocios conjuntos.



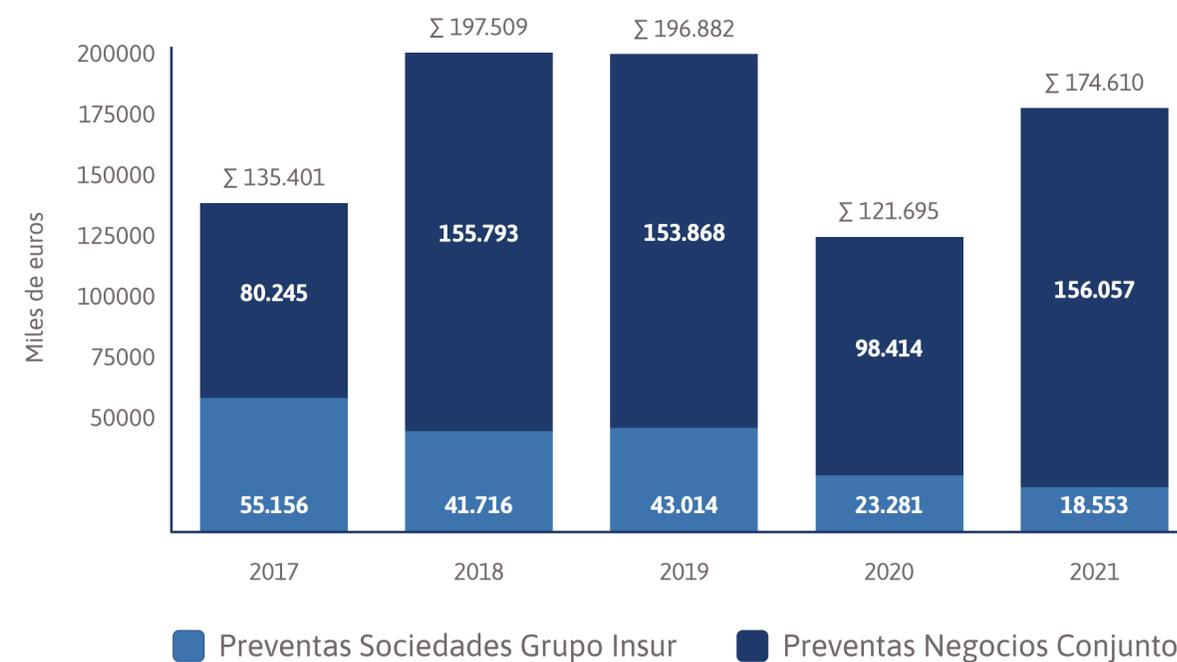
### CIFRA DE NEGOCIO DE PROMOCIÓN



Dentro del atípico contexto en que se ha desarrollado el ejercicio, dominado por la gran incertidumbre derivada de la Covid 19 y las restricciones de movilidad impuestas para evitar su propagación, el desempeño comercial del Grupo puede considerarse satisfactorio y mejor que los escenarios planteados al inicio de la pandemia. Así, el importe global de las preventas realizadas durante el ejercicio 2021, asciende a 174.558 miles de euros (111.907 miles de euros considerando las preventas de sociedades conjuntas por nuestro porcentaje de participación), frente a 121.695 miles de euros en el ejercicio 2020 (75.674 miles de euros ajustado por el porcentaje de participación del Grupo en las sociedades conjuntas), lo que implica un incremento del 102,6%.



### PREVENTAS COMERCIALES GRUPO INSUR



No obstante el importante volumen de entregas realizadas durante el ejercicio, 121.643 miles de euros (83.570 miles de euros considerando las entregas de sociedades conjuntas por nuestro porcentaje de participación en las mismas), existe un importante volumen de preventas al cierre del ejercicio 2021, por importe de 174.610 miles de euros (104.012 miles de euros considerando las preventas de sociedades conjuntas por nuestro porcentaje de participación), que visibiliza la capacidad del Grupo para generar resultados en la actividad de promoción en los próximos ejercicios.

Promoción	Ubicación	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Nº viviendas	Sociedad adquirente
Participada UH-1 "Entrenúcleos" (Insur Ares III)	Dos Hermanas	14.810	92	Insur Promoción Integral, S.L.U. (filial 100%)
Parcela "El Restón" (Jardines del Olivar)	Valdemoro	11.232	72	IDS Montevilla Residencial, S.A. (participada 70%)
Parcela "M6 PM SUP-R6" (Insur Scala)	Estepona	14.043	122	IDS Montevilla Residencial, S.A. (participada 70%)
Parcela "PERI LO 16 Tabacalera II" (Edificio Ágora)	Málaga	9.500	Terciario	IDS Pacífico Patrimonial, S.A. (participada 50%)
Parcela residencial en polígono 5 del P.P. "playa de Salobreña"	Salobreña	15.429	114	Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. (participada 50%)
Parcelas UG 22 y UG 27 UE 2 "Entrenúcleos"	Dos Hermanas	12.919	72	Insur Promoción Integral, S.L.U. (filial 100%)
Parcela Málaga SUNC R.R. - 5 "PERI-RL-A Martiricos" (Proindiviso 42,9146%)	Málaga	10.900	Terciario	Insur Promoción Integral, S.L.U. (filial 100%)
Parcelas "PPO SUS-1"	Tomares	57.508	464	IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A. (participada 50%)
		17.430	Terciario	
Solar en Calle Juglar*	Sevilla	5.000	40	IDS Montevilla Residencial, S.A. (participada 50%)



Durante el ejercicio 2021 se han adquirido solares para la actividad de promoción con una inversión de 35.522 miles de euros para promover nuevas viviendas y activos terciarios (22.409 miles de euros, ajustado por el porcentaje de participación del Grupo en las sociedades conjuntas).

\* 50% del solar adquirido en escritura pública a 31/12/2020. Un 25% adicional adquirido en escritura pública en 2021. El restante 25% adquirido en contrato privado. Vendido el 75% en escritura pública a la sociedad del grupo IDS Montevilla Residencial.

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

	Viviendas en construcción durante 2021			Viviendas que iniciarán su construcción durante 2022 (en proyecto y/o con licencia de obras)		
	Andalucía Occidental	Andalucía Oriental	Madrid	Andalucía Occidental	Andalucía Oriental	Madrid
Grupo Insur	104	0	-	0	-	-
JV's	424	55	58	747	236	121
<b>Totales</b>	<b>528</b>	<b>55</b>	<b>58</b>	<b>747</b>	<b>236</b>	<b>121</b>
	Totales 641			Totales 1.104		



Grupo Insur cuenta en la actualidad, como patrimonio destinado a arrendamientos, con inmuebles que totalizan una superficie alquilable (oficinas, locales comerciales y archivos) de 133.910 m<sup>2</sup> y 3.012 plazas de aparcamiento en las principales zonas prime de Sevilla, Madrid, Huelva y Córdoba, con un valor neto contable de 215.554 miles de euros y un valor razonable a 31 de diciembre de 2021, según valoración realizada por CBRE, de 366.163 miles de euros. Adicionalmente dispone de activos para uso propio, con un valor neto contable de 1.804 miles de euros y un valor razonable de 3.980 miles de euros.

La cifra de negocio de la actividad patrimonial se ha situado en 2021 en 15.417 miles de euros frente a los 13.291 miles de euros obtenidos en 2020, lo que supone un incremento de esta cifra en un 16%.



# 12

## ACTIVIDAD PATRIMONIAL

Durante el ejercicio 2021 se han firmado nuevos contratos de arrendamiento por una superficie bruta alquilable de 10.173 metros cuadrados y se ha producido bajas por finalizaciones de arrendamientos por un total de 11.690 metros cuadrados. Como consecuencia de la finalización de dos importantes contratos en Sevilla y Huelva, la tasa de ocupación ha bajado 1,7 puntos, situándose en el 87,67%. La renta anualizada de los contratos en vigor asciende a 17.486 miles de euros.

La entrada en carga a lo largo del ejercicio de algunos activos en transformación y/o reforma, previamente alquilados y pendientes de puesta a disposición de los arrendatarios, han contribuido parcialmente al incremento de la cifra de negocio de esta actividad. Por efecto de la entrada en carga de estos activos se reducirá paulatinamente la brecha entre cifra de negocio y renta anualizada de los contratos en vigor.

	2017	2018	2019	2020	2021
Superficie Bruta Alquilable (SBA) (m <sup>2</sup> )	118.240	115.867	120.544	135.243	132.026
M <sup>2</sup> Comercializados	14.100	14.107	16.380	6.434	10.173
Comercialización s/SBA	11,90%	12,20%	13,60%	4,76%	7,71%
Tasa de Ocupación (%)	76,20%	82,40%	88,40%	89,37%	87,67%

Durante el ejercicio 2021 y dentro de la política de rotación de activos del Grupo, se han producido desinversiones por importe de 8.855 miles de euros que han generado un resultado antes de impuestos de 3.753 miles de euros.

Durante el ejercicio tuvo lugar la terminación y entrada en explotación del Hotel Eurostar Guadalquivir de República Argentina, nº 23 de Sevilla, y se adquirió mediante licitación pública la parcela en calle Pacífico nº 24, en Málaga, donde a través de la participada IDS Pacífico Patrimonial tenemos prevista la edificación de un nuevo edificio de oficinas "Ágora" con una superficie construida sobre rasante de 9.500 m<sup>2</sup>.

En el ejercicio 2021 se han seguido realizando importantes inversiones en la actividad patrimonial para la reconversión y remodelación de edificios destinados a arrendamiento, con un volumen de 8.468 miles de euros, que sitúa el portfolio de activos en condiciones de satisfacer las necesidades más exigentes del mercado.

Este esfuerzo inversor ha tenido su reflejo en el aumento, por importe de 6.172 miles de euros, del valor contable de las inversiones inmobiliarias que pasan de 207.635 miles de euros en 2020 a 213.807 miles de euros en 2021.

# 13

## 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 22.691 miles de euros, frente a 18.502 miles de euros del ejercicio precedente, lo que supone un incremento del 22,6%, incremento que refleja el aumento de actividad e inicio de la construcción de nuevas promociones.

# 14

**ACTIVIDAD  
GESTIÓN**

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 20,3%, pasando de 2.985 miles de euros en 2020 a 3.591 miles de euros en 2021, incremento que refleja el aumento de la actividad e inicio de nuevas promociones durante el ejercicio.



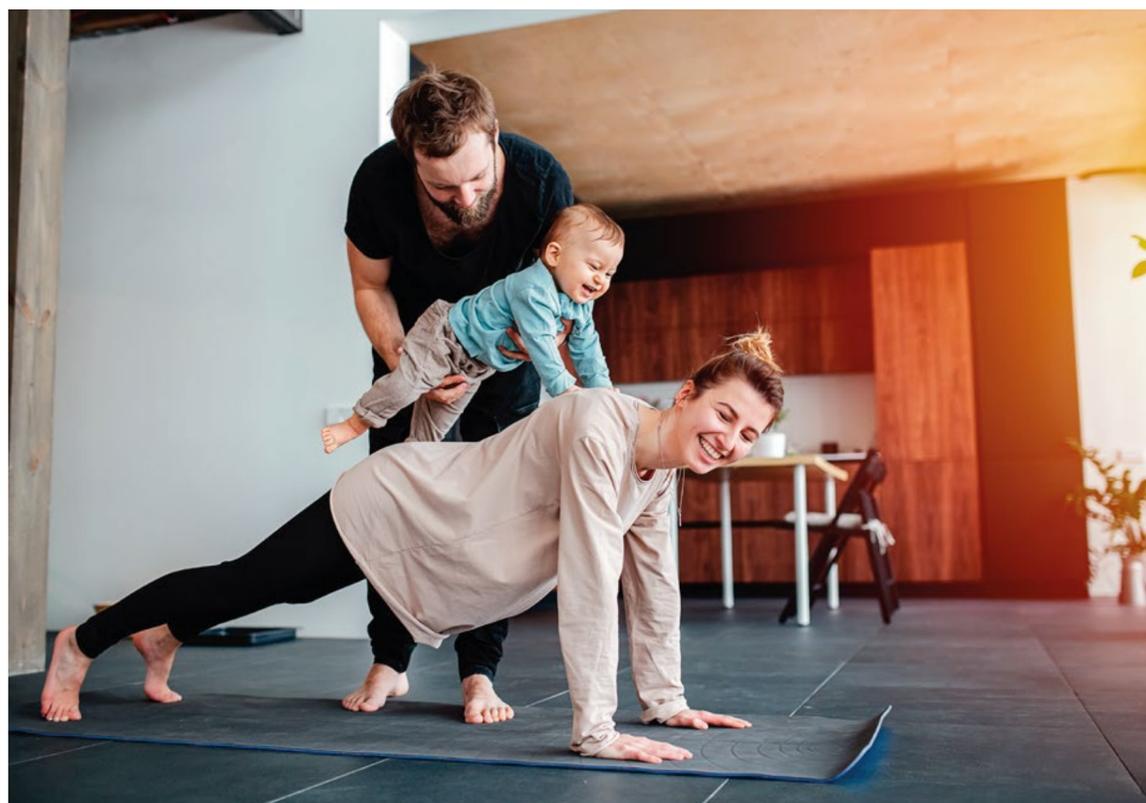
# PLAN ESTRATÉGICO 2021-2025

El plan estratégico 2021-2025 de Grupo Insur se aprobó y presentó al mercado en el mes de septiembre basado en un ambicioso plan de crecimiento, apelando al mercado de capitales, y un claro compromiso de generación de valor a largo plazo para los accionistas.

Cabe mencionar que antes de cerrar el año, Grupo Insur ya había llevado a cabo una de sus palancas anunciadas para financiar el crecimiento mediante la emisión de un bono corporativo de 30M€, establecido como una de las principales medidas para impulsar el negocio de promoción.



La Responsabilidad Social Corporativa (RSC) de Grupo Insur persigue una contribución a nivel local frente a las comunidades donde el Grupo desarrolla su actividad, así como un compromiso con los objetivos del Pacto Mundial de Naciones Unidas, aplicando los Diez Principios de gestión ética en su estrategia, su cultura y sus operaciones, y contribuyendo al cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenibles (ODS).



## SOSTENIBILIDAD Y RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

Para alcanzar estos propósitos y canalizar sus iniciativas de RSC, Grupo Insur aprobó en 2016 su Política de RSC, con la que se pretende aumentar la sensibilidad y actuación social de la empresa, anticipándose a las expectativas de los grupos de interés, generando valor a todos ellos, e integrando los criterios de responsabilidad social en todas las políticas y procesos de la compañía, y en todos sus niveles jerárquicos. Además, desde el año 2017, en cumplimiento de su Política de RSC, Grupo Insur viene realizando Planes de Acción de RSC con carácter bienal, donde se recogen las acciones que la compañía se compromete a ejecutar en el bienio, en coherencia con los valores y la estrategia de la compañía.

Con motivo de las nuevas tendencias en materia de Sostenibilidad / ESG, los recientes cambios regulatorios y el nuevo enfoque de los inversores hacia compañías con políticas ESG claras y eficientes, Grupo Insur está revisando su estrategia de RSC para mejorarla y adaptarla a los requisitos actuales de Sostenibilidad / ESG, integrando dichos requisitos en todos los procesos, niveles jerárquicos y actuaciones de la compañía.

Aunque son numerosas las acciones llevadas a cabo durante 2021, estos son algunos ejemplos de medidas adoptadas, desde el enfoque de los criterios ESG:



## NUESTROS PRINCIPALES COMPROMISOS CON EL MEDIO «E»

Se ha renovado la certificación AENOR en Medio Ambiente conforme a la norma ISO 14001.

Se ha impulsado la edificación sostenible, ya certificada con el sello BREEAM “Very Good” en nuestro proyecto RIO 55 (28.000 m<sup>2</sup>), estando prevista la certificación del nuevo proyecto de oficinas ÁGORA (9.500 m<sup>2</sup>), así como la certificación BREEAM “En Uso” de varios de nuestros edificios de oficinas ya en uso (16.336 m<sup>2</sup> en total).

Se han implantado instalaciones fotovoltaicas en nuestros edificios de oficinas, con una producción anual total de 406,91 kWh, con la consiguiente reducción de los consumos energéticos.

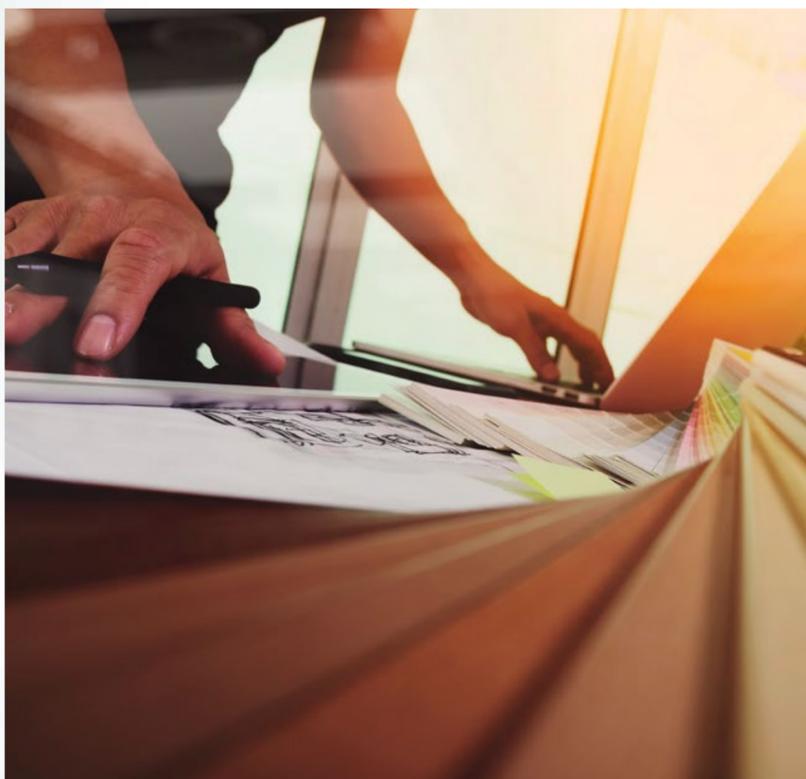
Se ha establecido en nuestro Plan Estratégico 2021-2025 el objetivo de calificación energética A en todos nuestros edificios residenciales. Igualmente, se ha establecido en el Plan Estratégico el objetivo prioritario de industrialización de la construcción, con la consiguiente reducción de los residuos de construcción y riesgos de contaminación.

Se ha avanzado en la digitalización de los procesos, con la consiguiente reducción de consumo de papel y tintas de impresión (facturación electrónica, firma digital, etc.).

Se ha establecido como objetivo la medición y reducción de la Huella de Carbono de las actividades del Grupo.

## NUESTROS PRINCIPALES COMPROMISOS CON LA CONTRIBUCIÓN SOCIAL «S»

La compañía mantiene su histórico compromiso con la sostenibilidad financiera de la compañía, generando riqueza y creando empleo durante 76 años.



En relación con nuestros **empleados**, durante 2021, tras superar las peores etapas de la pandemia de Covid-19, la recuperación económica se ha visto reflejada del mismo modo en la plantilla, habiéndose incrementado el número de trabajadores de 153 a 162, sin variaciones en la ratio de mujeres y hombres, que se ha mantenido en un 31% vs 69% respectivamente, con políticas de contratación que fomentan la igualdad, la diversidad y la inclusión. Se han mantenido las medidas preventivas frente a la pandemia, resultando una incidencia mínima en la compañía, así como las medidas ya existentes de conciliación, retribución flexible y el fomento de la salud y el bienestar de los empleados. Se ha continuado priorizando la seguridad y salud en el trabajo, mediante la renovación de la certificación AENOR conforme a la norma ISO 45001, y se han impartido más de 3.500 horas de formación, con una media de 22,75 horas por empleado, impulsando de esta manera el desarrollo profesional y personal.

En relación con nuestros **clientes**, se ha mantenido el Plan flexible de ayuda a los clientes de promoción para la adquisición de su vivienda, para dar seguridad y ayudar al cliente en la toma de decisiones. Se han realizado importantes mejoras en nuestros edificios de oficinas para mejorar el confort y los servicios que se ofrecen a los clientes y usuarios, además de su eficiencia energética, con un Capex de 8,5 M€. Se ha trabajado intensamente en la mejora de la entrega de las promociones y el servicio postventa posterior, y se ha lanzado durante 2021 una nueva versión de la web corporativa con una mayor orientación a los clientes y usuarios. Así mismo, se ha mantenido y mejorado nuestro Sistema de Calidad certificado por AENOR conforme a la norma ISO 9001, como muestra de nuestro compromiso con nuestros clientes.

En relación con nuestros **proveedores**, se ha fomentado la contratación de proveedores locales en los territorios en los que operamos, impulsando la economía local, y se han aplicado estrategias de negociación “win-win” y contratación justa lideradas por la Central de Compras. Se ha priorizado la seguridad y salud de los proveedores y contratistas en nuestras obras, realizándose un gran esfuerzo por proporcionarles condiciones laborales dignas y medidas preventivas frente a la Covid-19. Así mismo, se ha desarrollado durante 2021 un “Portal de proveedores” con objeto de fomentar la transparencia y la información con los mismos, reduciendo además el periodo medio de pago.



Se han realizado durante 2021 importantes acciones relacionadas con el emprendimiento y la contribución social en los territorios donde operamos, mediante el desarrollo de patrocinios y colaboraciones con entidades sociales sin ánimo de lucro por importe de 129.300 euros, contribuyendo de esta manera a muchos de los ODS. Se ha continuado con el apoyo e impulso del proyecto RES, que fomenta el desarrollo de proyectos empresariales en sus primeras fases de evolución, así como a otros proyectos que fomentan y promueven el emprendimiento entre los jóvenes, como los proyectos Sputnik y GrowLab. Otros colectivos beneficiarios han sido: personas con discapacidad, personas enfermas, infancia y juventud, personas vulnerables, mujeres y niñas, personas en riesgo de exclusión social, en vías de desarrollo, estudiantes y jóvenes profesionales y emprendedores.

## NUESTROS COMPROMISOS CON LA GOBERNANZA «G»

La compañía ha mantenido durante 2021 un elevado índice de cumplimiento de las recomendaciones del CBGC, en torno al 90%, y ha obtenido la certificación de AENOR en Compliance Penal conforme a la norma UNE 19601. Así mismo, mantiene un robusto Sistema de Control Interno, contando con los Órganos de Control Interno y las Comisiones Auxiliares del Consejo que supervisan el cumplimiento. También durante 2021 se ha aprobado el Plan Estratégico 2021-2025, y se han establecido objetivos ESG para los directivos.



En relación con nuestros **accionistas**, los esfuerzos se han centrado en dotar de mayor liquidez al valor, actuando siempre con transparencia y con los más altos estándares éticos, en la búsqueda del mayor valor para los accionistas a largo plazo, velando por el respeto y defensa de los accionistas minoritarios, y fomentando la involucración y participación de los accionistas en la vida social y en las Juntas Generales. En este sentido, se han retomado durante 2021 las reuniones y actos presenciales, en la medida de lo posible, suprimidas totalmente en 2020 debido a la situación generada por la pandemia, si bien muchos encuentros han seguido siendo virtuales. Se han mantenido además llamadas constantes con los analistas que nos cubren, así como con todos los accionistas e inversores que lo han solicitado. Además, con motivo de la presentación del Plan Estratégico 2021-2025, se realizó un webcast, cuyo formato permitió a los diferentes grupos de interés, analistas, accionistas, inversores, periodistas y empleados seguir en directo la presentación y lanzar sus preguntas al Presidente, Director General y Director Financiero.

Respecto a nuestros **socios**, se ha continuado impulsando nuestro compromiso de actuar con transparencia, lealtad e integridad en las relaciones, buscando el beneficio mutuo, cumpliendo los acuerdos pactados y buscando siempre socios que se ajusten al perfil ético de Grupo Insur.

Estos son solo algunos de los ejemplos de cumplimiento de Grupo Insur en materia de Sostenibilidad y RSC. Para consultar toda la información sobre la actividad de Sostenibilidad y RSC de la compañía se pone a disposición la Memoria de Sostenibilidad y Responsabilidad Social Corporativa publicada en la web corporativa.

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

**17** **DATOS  
DE CONTACTO**



**iSinSur**  
GRUPO