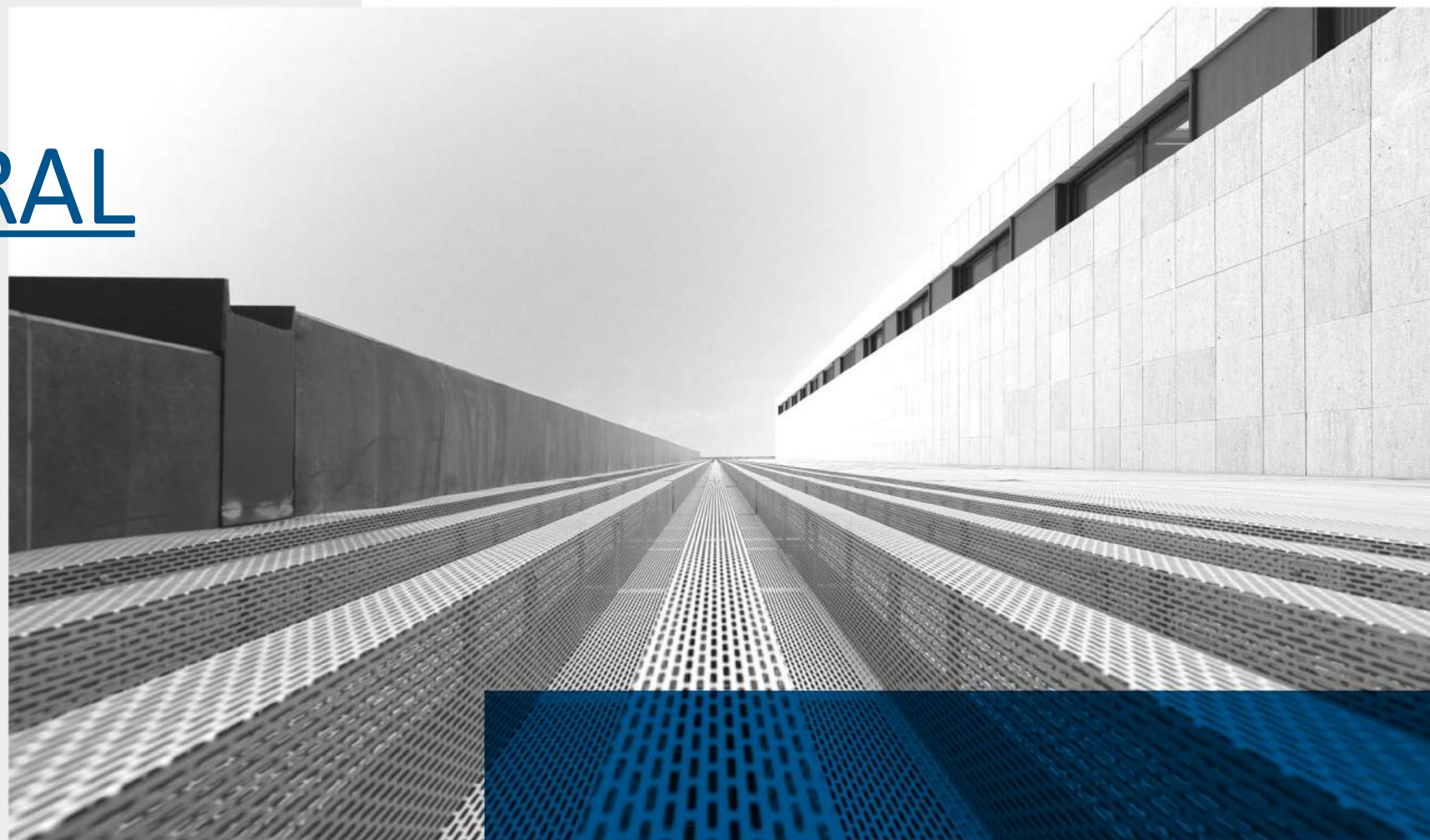


JUNTA GENERAL
ACCIONISTAS
2021



MAGNITUDES EJERCICIO 2020 (CONSOLIDADO NIIF)



CUENTA DE RESULTADOS (MILLONES €)

Cifra de negocio	87,7
Ebitda	15,8
Ebitda ajustado *	15,5
Resultado del ejercicio	21,1

BALANCE DE SITUACIÓN (MILLONES €)

Activo Total	433,9
Patrimonio neto atribuible Soc. Dom.	122,3
Deuda Financiera neta	200,2
Fondo de Maniobra	38,7

RATIOS SIGNIFICATIVOS

Margen operativo (Ebitda/cifra negocio)	0,15
Ebitda sobre gastos financieros netos de capitalización	2,7x
GAV (millones €)	436,8
Loan to Value (deuda financiera neta/GAV)	45,8%

ACCIÓN INMOBILIARIA DEL SUR (Media 4T 2020)

Capitalización (millones €)	137,8
Cotización título (euros)	7,35
Cotización título al cierre de 2020 (euros)	8,12

*Sin incluir resultado de la venta de inversiones inmobiliarias.

PRINCIPALES MAGNITUDES

BALANCE CONSOLIDADO GRUPO INSUR

Balance

Cantidades expresadas en millones €	2020	2019	Δ%
Total Activo	433,9	396,3	9,5%
Activo no corriente	286,5	225,5	27,1%
Inversiones inmobiliarias	207,6	144,9	43,3%
Inversiones en empresas asociadas	38,4	42,8	-10,3%
Activo corriente	147,4	170,8	-13,7%
Existencias (netas de deterioros)	72,6	100,5	-27,8%

PRINCIPALES MAGNITUDES

BALANCE CONSOLIDADO GRUPO INSUR

Balance

Cantidades expresadas en millones €	2020	2019	Δ%
Total Pasivo y Patrimonio neto	433,9	396,9	9,3%
Patrimonio neto atribuible neto a la soc. Dom.	122,3	107,2	14,1%
Intereses minoritarios	3,2	-	-
Pasivo no corriente	199,7	134,5	48,5%
Deudas con entidades de crédito no corrientes	184,9	126,9	45,7%
Pasivo Corriente	108,7	154,6	-29,7%
Deudas con entidades de crédito corrientes	54,1	52,2	3,6%
<i>Deudas con entidades de crédito a largo plazo</i>	26,8	28,5	
<i>Deudas con entidades de crédito a corto plazo</i>	27,3	23,7	

PRINCIPALES MAGNITUDES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA GRUPO INSUR

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

Cantidades expresadas en millones €	2020	2019	Δ%
Importe neto de cifra de negocios	87,7	121,6	-27,9%
Resultado entidades valoradas por el método de la participación	9,4	4,2	123,8%
Resultado por toma o pérdida de control de sociedades consolidadas	21,9	0,4	5,3%
Resultado de explotación	31,5	22,2	41,9%
Resultados antes de impuestos	26,2	10,2	156,9%
Resultado del ejercicio	21,1	8,8	139,8%

PRINCIPALES MAGNITUDES

BALANCE INDIVIDUAL INMOBILIARIA DEL SUR

Balance

Cantidades expresadas en millones €	2020	2019	Δ%
Total Activo	210,5	193,0	9,1%
Activo no corriente	173,2	159,7	8,5%
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	164,2	150,7	9,0%
Activo corriente	37,3	33,3	12,0%
Existencias (netas de deterioros)	15,1	16,2	-6,8%

PRINCIPALES MAGNITUDES

BALANCE INDIVIDUAL INMOBILIARIA DEL SUR

Balance

Cantidades expresadas en millones €	2020	2019	Δ%
Total Pasivo y Patrimonio neto	210,5	193,0	9,0%
Patrimonio neto	112,0	103,7	8,0%
Pasivo no corriente	72,2	45,9	57,3%
Deudas con entidades de crédito no corrientes	30,1	2,4	1.154,2%
Pasivo Corriente	26,3	43,5	-39,5%
Deudas con entidades de crédito corrientes	13,3	10,1	31,7%
<i>Deudas con entidades de crédito a largo plazo</i>	2,0	3,3	
<i>Deudas con entidades de crédito a corto plazo</i>	11,3	6,8	

PRINCIPALES MAGNITUDES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INDIVIDUAL INMOBILIARIA DEL SUR

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

Cantidades expresadas en millones €	2020	2019	Δ%
Importe neto de cifra de negocios	11,4	19,3	-40,9%
Resultado de explotación	6,1	12,3	-50,4%
Resultados antes de impuestos	4,0	8,1	-50,6%
Resultado del ejercicio	4,3	9,3	-53,8%

MAGNITUDES 2020. GRUPO INMOBILIARIA DEL SUR

CONSOLIDADO PROPORCIONAL. EJERCICIO 2020

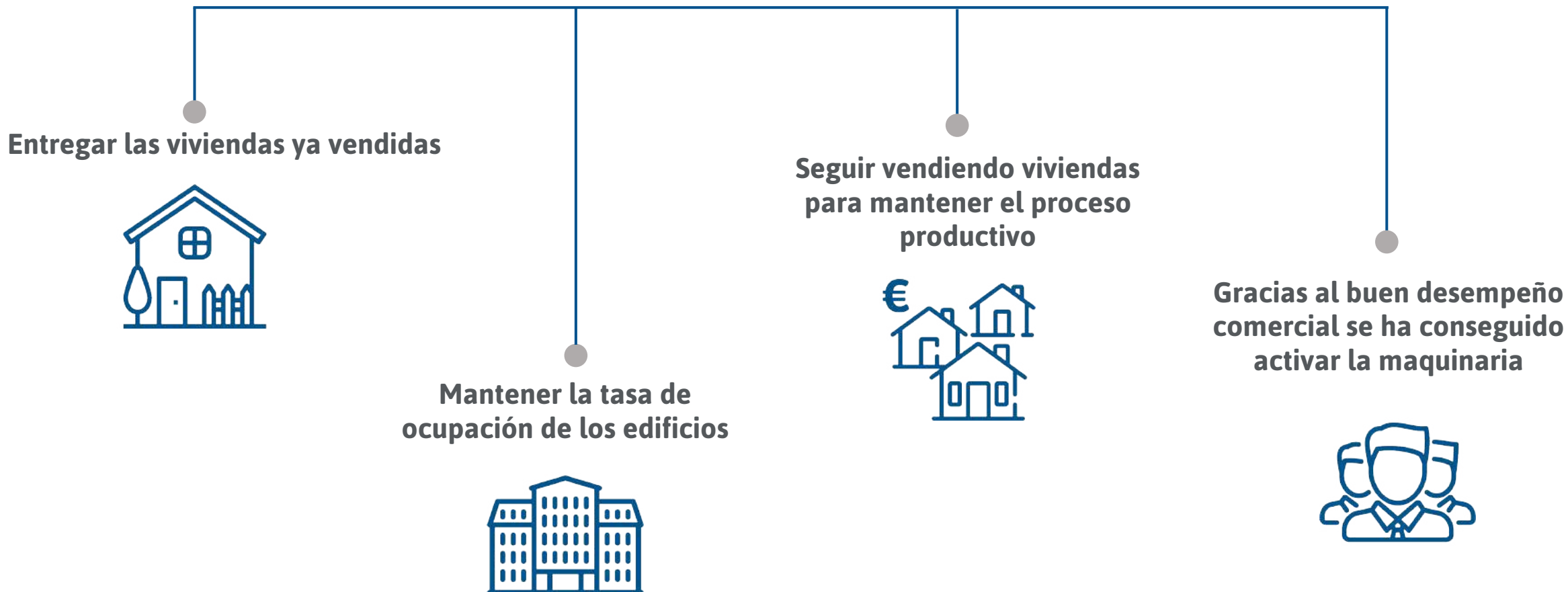


CUENTA DE RESULTADOS (MILLONES €)	
Cifra de negocio	132,8
Ebitda	19,7
Ebitda ajustado *	19,4
Resultado del ejercicio	21,1
BALANCE DE SITUACIÓN (MILLONES €)	
Activo Total	471,0
Patrimonio neto atribuible Soc. Dom.	122,3
Deuda Financiera neta	208,9
Fondo de Maniobra	89,6
RATIOS SIGNIFICATIVOS	
Margen operativo (Ebitda/cifra negocio)	0,15
Ebitda sobre gastos financieros netos de capitalización	3,0
GAV (millones €)	526,0
NAV	312,9
Loan to Value (deuda financiera neta/GAV)	39,7%
ACCIÓN INMOBILIARIA DEL SUR (Media 4T 2020)	
Capitalización (millones €)	137,8
Cotización título (euros)	7,35
Cotización título al cierre de 2020 (euros)	8,12

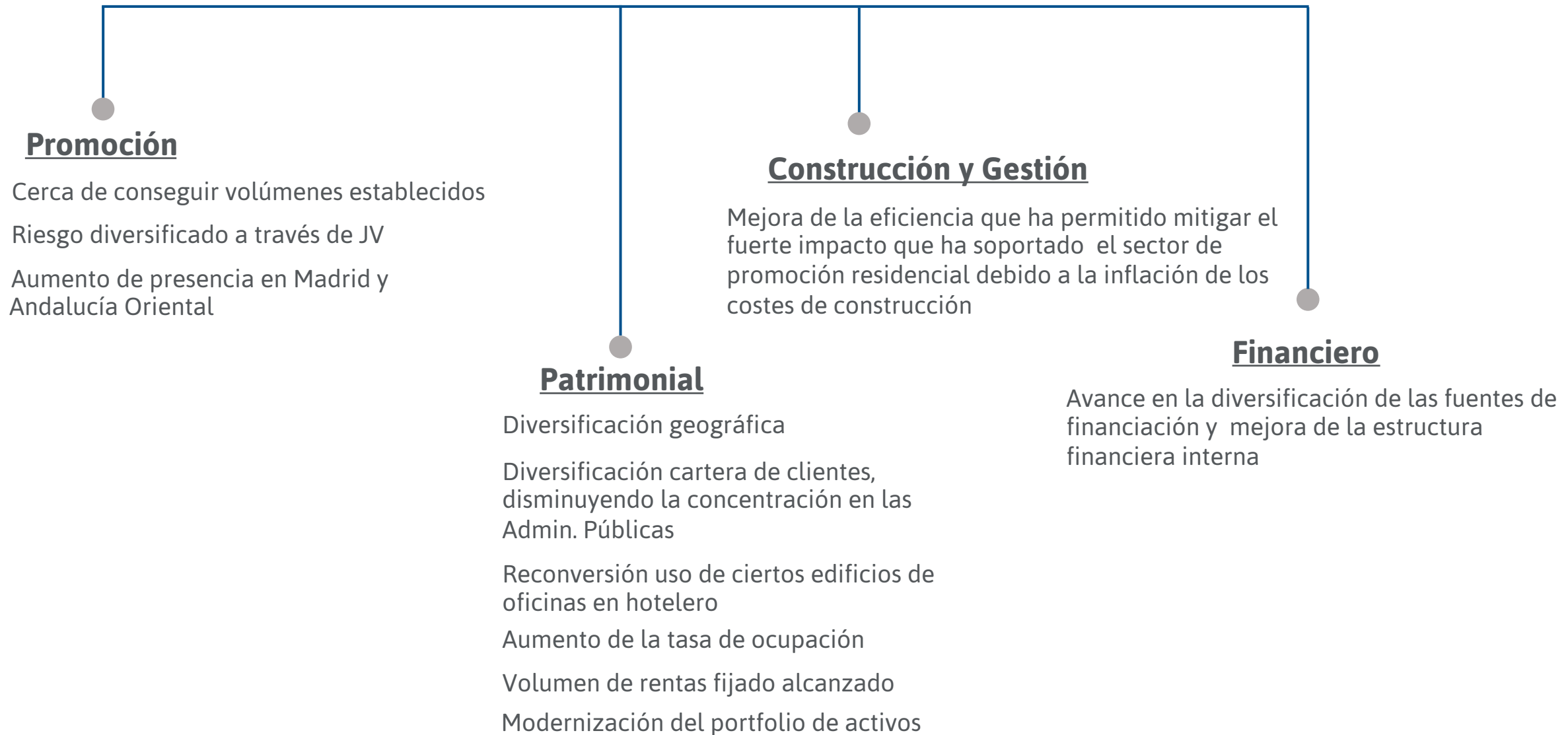
*Sin incluir resultado de la venta de inversiones inmobiliarias

HITOS FUNDAMENTALES 2020

El reto: Hacer frente a las dificultades generadas por la Covid-19



GRADO EJECUCIÓN PLAN ESTRATÉGICO 2016-2020



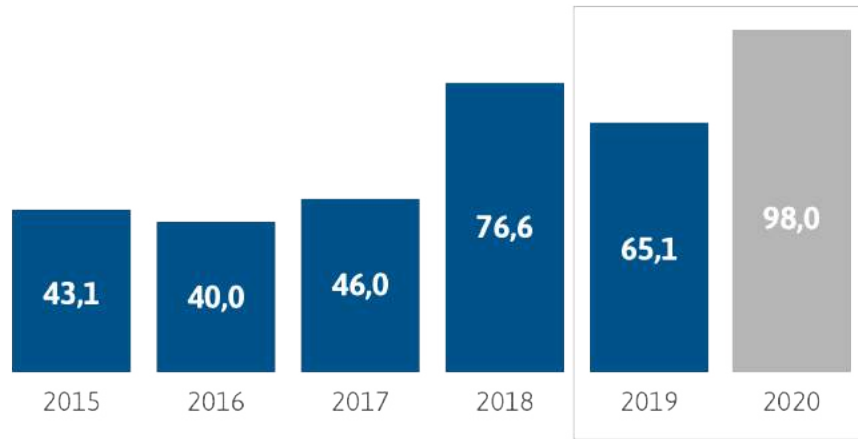
ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN



ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN

Cifra de Negocio de Promoción*

M€



Preventas promoción inmobiliaria**

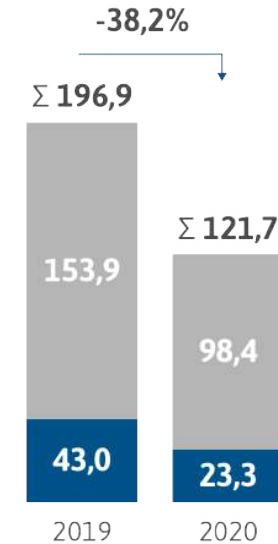
M€



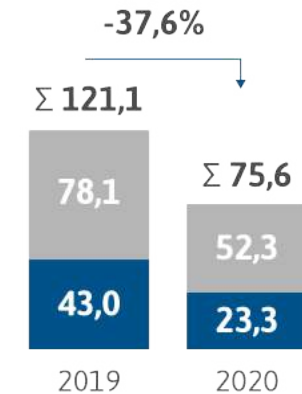
Desglose preventas promociones inmobiliaria

Promociones propias y total JVs

M€



Promociones propias + JVs en % de participación



- En 2020 se han entregado 355 viviendas, (105 de promociones propias y 250 a través de JV).
- Las ventas comerciales ascienden a **86,2M€**. **52,6 M€** ajustadas por el porcentaje de participación.
- El Grupo tiene actualmente **2.027 viviendas** en desarrollo, de las cuales 451 están ya en construcción, 224 terminadas y 430 vendidas.
- El Grupo cuenta en la actualidad con **preventas por importe de 121,7M€, 75,6M€ ajustadas por el % de participación**. La disminución del nivel de preventas respecto al año anterior se debe al elevado volumen de entregas realizado durante el año.
- Al cierre del ejercicio el Grupo **mantenía inmuebles vendidos, terminados y con LPO**, en condiciones, por tanto de ser entregados, por **importe de 32,4M €**.

*Método proporcional. **Promociones propias y total JVs

PROMOCIONES TERMINADAS Y ENTREGADAS EN 2020

PROMOCIONES PROPIAS



Promoción	Residencial 75 Aniversario
Localización	Sevilla
Volumen Ventas M€	33,6
Viviendas comercializadas	31/48
Viviendas entregadas	2/48

PROMOCIONES A TRAVÉS DE JV



Promoción	Boadilla Essences I
Localización	Boadilla del Monte (Madrid)
Volumen Ventas M€	19,1
Viviendas comercializadas	32/32
Viviendas entregadas	31/32



Promoción	Selecta Costa Conil
Localización	Conil de la Fra.(Cádiz)
Volumen Ventas M€	17,9
Viviendas comercializadas	73/73
Viviendas entregadas	73/73



Promoción	Selecta Hermes
Localización	Dos Hermanas (Sevilla)
Volumen Ventas M€	22,5
Viviendas comercializadas	102/116
Viviendas entregadas	44/116



Promoción	Elements I
Localización	Marbella (Málaga)
Volumen Ventas M€	18,2
Viviendas comercializadas	25/52
Viviendas entregadas	15/52

PROMOCIONES A TRAVÉS DE JV EN CONSTRUCCIÓN



Promoción Selecta Costa Salobreña Fase I

Localización	Salobreña (Granada)
Viviendas	55
Volumen Ventas M€	9,8
Grado comercialización	31/55
Previsión de entrega	2021



Promoción Selecta Ares I

Localización	Dos Hermanas (Sevilla)
Viviendas	76
Volumen Ventas M€	17,8
Grado comercialización	72/76
Previsión de entrega	2021



Promoción Pineda Parque II

Localización	Sevilla
Viviendas	80
Volumen Ventas M€	26,8
Grado comercialización	28/80
Previsión de entrega	2021/2022



Promoción Selecta Extremadura Cáceres

Localización	Cáceres
Viviendas	80
Volumen Ventas M€	19,4
Grado comercialización	55/80
Previsión de entrega	2021/2022



Promoción Mirador del Olivar

Localización	Valdemoro (Madrid)
Viviendas	53
Volumen Ventas M€	13,7
Grado comercialización	39/53
Previsión de entrega	2021



Promoción Selecta Mykonos

Localización	Dos Hermanas (Sevilla)
Viviendas	24
Volumen Ventas M€	9,2
Grado comercialización	10/24
Previsión de entrega	2022



Promoción Selecta Apolo Fase 1

Localización	Dos Hermanas (Sevilla)
Viviendas	37
Volumen ventas M€	8,1
Grado comercialización	20/37
Previsión de entrega	2022



Promoción Terrazas de Santa Rosa F1A

Localización	Córdoba
Viviendas	46
Volumen Ventas M€	19,3
Grado comercialización	21/46
Previsión de entrega	2022

PROYECTOS QUE INICIAN SU CONSTRUCCIÓN EN 2021



PROMOCIONES PROPIAS

Santa Aurelia I (Sevilla), 52 viviendas *
Santa Aurelia II (Sevilla), 52 viviendas

PROMOCIONES A TRAVÉS DE JV

Selecta Costa Salobreña Fase 2 (Salobreña), 55 viviendas
Boadilla Essences II (Boadilla del Monte), 16 viviendas
Selecta Apolo Fase 2 (Dos Hermanas), 33 viviendas
Selecta Apolo Fase 3 (Dos Hermanas), 38 viviendas
Selecta Ares II (Dos Hermanas), 76 viviendas *
Selecta Creta (Dos Hermanas), 44 viviendas

Montevilla Unique I a (Villaviciosa de Odón), 10 viviendas *
Montevilla Unique II a (Villaviciosa de Odón), 16 viviendas *
Terrazas de Santa Rosa 1B (Córdoba), 46 viviendas
Selecta Bermes (Sevilla), 42 viviendas
Montevilla Unique I b (Villaviciosa de Odón), 12 viviendas
Montevilla Unique II b (Villaviciosa de Odón), 20 viviendas

104 viviendas propias
408 viviendas a través de JVs
10 promociones

*En comercialización



Residencial Santa Aurelia, Sevilla

PROYECTOS QUE INICIAN SU CONSTRUCCIÓN A PARTIR DE 2022



Quintessence I (Marbella), 24 viviendas
Quintessence II (Marbella), 56 viviendas
Elements Fase II* (Marbella), 66 viviendas
Montevilla Exclusive (Villaviciosa de Odón), 32 viviendas
Calle Juglar (Sevilla) 56 viviendas

Terrazas de Santa Rosa II (Córdoba), 95 viviendas
BC-10 1ª F ** (Dos Hermanas), 215 viviendas
BC-10 2ª F ** (Dos Hermanas), 112 viviendas
BA-8 (Dos Hermanas), 102 viviendas
Quintessence III (Marbella), 48 viviendas
Elements Fase III (Marbella), 34 viviendas

**840 viviendas
7 promociones**



*En comercialización. ** Parcelas opcionadas.

Quintessence, Marbella, Málaga

CRECIENDO EN PROMOCIÓN A TRAVÉS DE JVs



IDS Palmera Residencial, S.A.

Promoción Pineda Parque (Sevilla)

102 viviendas terminadas y 94 entregadas



Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.

Promociones Marbella, Dos Hermanas (Entrenúcleos), Conil, Cáceres, Salobreña y Sevilla

464 viviendas terminadas o en construcción
288 viviendas a iniciar su construcción en 2021
y 429 a iniciar en 2022 y adelante



IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.

Promociones Boadilla del Monte (Madrid)

106 viviendas terminadas y 99 entregadas



IDS Medina Azahara Residencial, S.A.

Promoción Terrazas de Santa Rosa

187 viviendas
En construcción Fase 1A (46 viviendas)



Hacienda La Cartuja, S.L.

Promociones Valdemoro y Villaviciosa de Odón (Madrid)

53 viviendas en construcción
32 viviendas a iniciar su construcción en 2022



IDS Montevilla Residencial S.A.

Promoción Villaviciosa de Odón (Madrid)

58 viviendas previsto inicio construcción en 2021

RÍO 55 MADRID BUSINESS PARK

2 edificios. 28.000 m² de oficinas.

400 plazas de parking, de las cuales 40 tienen punto de recarga eléctrico instalado y 80 preinstalados.

Plantas de 1.900 m² que admiten gran versatilidad.

Inmejorable ubicación, dentro de M 30, rodeado de servicios y buenas comunicaciones.

Más de 6.600 m² de zonas verdes, 5.000 de ellas privadas.

Edificio Norte alquilado en su totalidad a Cetelem (Grupo BNP Paribas).

Edificio Sur vendido llave en mano a un fondo gestionado por AEW

El parque empresarial Río 55 Madrid Business Park ha obtenido la doble certificación: WELL (Oro) y BREAAAM (Very Good).



El 28 de octubre de 2020 se ha formalizado la compra de un 40% adicional de las acciones de la sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A., titular del edificio Norte de Río 55.

Grupo Insur alcanza una participación del 90% en la misma.



DIMENSIÓN ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN

Promociones en Desarrollo

En total 2.027 viviendas en desarrollo

224 viviendas terminadas, de las cuales **115** están pendiente de entrega y **109** pendiente de venta

33 promociones en desarrollo (18 en Andalucía Occidental, 5 en Costa del Sol, 7 en Madrid, 1 en Cáceres y 1 en Granada) con un total de **1.803 viviendas**

- **104 viviendas** en **desarrollo de forma directa** por Insur con edificabilidad de 12.294m²
- **1.699 viviendas** en desarrollo **a través de JVs** (participadas al 50% y 70 % por Insur) con una edificabilidad de 216.108 m²

Cartera de Suelos

2.159 viviendas

87.706m² edificables de para 816 viviendas

30.000 m² edificables de uso hotelero

8.238 m² edificables de uso terciario

Opciones de compra a largo plazo sobre 9 parcelas con una edificabilidad de 155.951 m² (1.343 viviendas)

TOTAL 4.186 VIVIENDAS

Promociones en **Desarrollo**

Cartera de **Suelos**

Principales proyectos gestionados actualmente

DESARROLLOS METROPOLITANOS DEL SUR, S.L.	Selecta Entrenúcleos (Sevilla): 2.503 viviendas Selecta Conil (Conil de la Frontera): 73 viviendas Selecta Salobreña (Salobreña): 110 viviendas Selecta Cáceres (Cáceres): 80 viviendas Selecta Bermes (Sevilla): 44 viviendas	LPO (116 viviendas) Selecta Hermes: 116 viviendas (44 ya entregadas) EN CONSTRUCCIÓN (348 Viviendas) Selecta Ares I: 76 viviendas Selecta Cáceres: 80 viviendas Selecta Salobreña Fase 1: 55 viviendas Selecta Mykonos: 24 viviendas Selecta Apolo Fase I: 37 viviendas Selecta Ares II: 76 viviendas. (Inicio 1T 2021)
IDS RESIDENCIAL LOS MONTEROS, S.A.	Los Monteros (Marbella): 276 viviendas	LPO (52 viviendas) Elements I: 52 viviendas (15 ya entregadas)
IDS PALMERA RESIDENCIAL, S.A.	Pineda Parque (Sevilla): 80 viviendas	EN CONSTRUCCIÓN (80 viviendas) 2ª Fase: Bloques 4 y 5: 80 viviendas
IDS BOADILLA GARDEN RESIDENCIAL, S.A.	Boadilla Essences (Boadilla del Monte): 48 viviendas	LPO (32 viviendas) Boadilla Essences I: 32 viviendas (31 ya entregadas)
IDS MEDINA AZAHARA RESIDENCIAL, S.A.	Terrazas de Santa Rosa (Córdoba): 187 viviendas	EN CONSTRUCCIÓN (46 viviendas) Terrazas de Santa Rosa Fase I: 46 viviendas
IDS MONTEVILLA RESIDENCIAL, S.A.	Montevilla (Villaviciosa de Odón): 58 viviendas	EN DESARROLLO
HACIENDA LA CARTUJA, S.L.	Montevilla (Villaviciosa de Odón): 32 viviendas Mirador del Olivar (Valdemoro): 53 viviendas	EN CONSTRUCCIÓN (53 viviendas) Mirador del Olivar: 53 viviendas

ACTIVIDAD PATRIMONIAL



ACTIVIDAD PATRIMONIAL



Durante el 2020 se han **comercializado nuevas superficies** por un total de 6.434 m² y se han producido resoluciones de contratos con una superficie de 5.269 m².

La tasa de ocupación se eleva al 89,4%.

La **renta anualizada** de los contratos en vigor a 31/12/2020 (incluyendo ingresos percibidos por explotación de aparcamientos, el contrato del hotel de Av. República Argentina n° 23 en Sevilla y el 90% de las rentas del Edificio Norte de Río 55 en Madrid) **asciende a 17,7M€.**

En 15 de julio se obtuvo la **LPO** y funcionamiento para oficinas de **Río 55 de Madrid.**

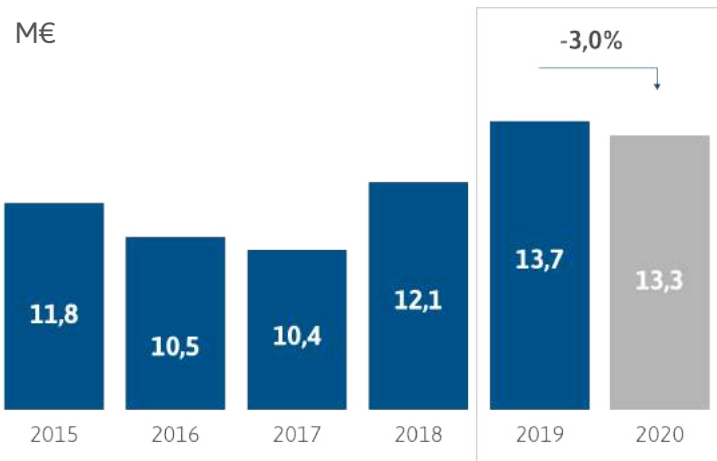
El parque empresarial Río 55 ha obtenido la doble certificación BREEM (Very Good) y WELL (Oro).

En octubre de 2020 se formalizó la compra de un 40% adicional de las acciones de IDS Madrid Manzanares, S.A., titular del edificio Norte de Río 55, con lo que Grupo Insur alcanza una participación del 90% en la misma.

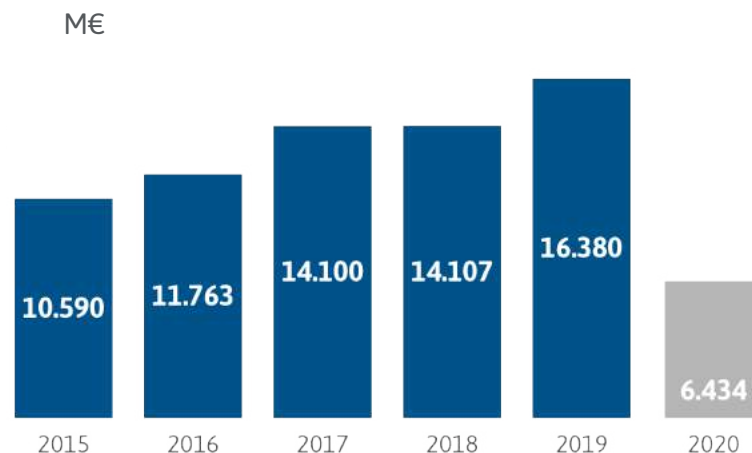
Gran esfuerzo inversor; terminación y entrega Río 55 en Madrid y CAPEX realizados reconversión y remodelación de edificios que se ha reflejado en un aumento de 62,7 M€ del valor contable de las inversiones inmobiliarias.

Resiliencia del portfolio patrimonial especialmente afectado por la pandemia en parkings y centros de negocio.

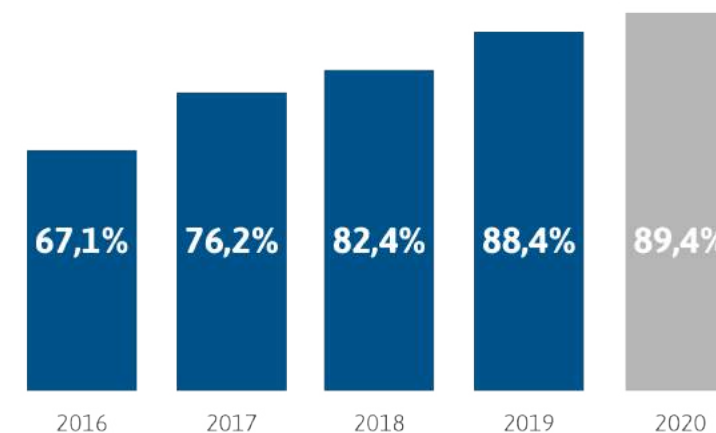
Cifra de Negocio actividad patrimonial



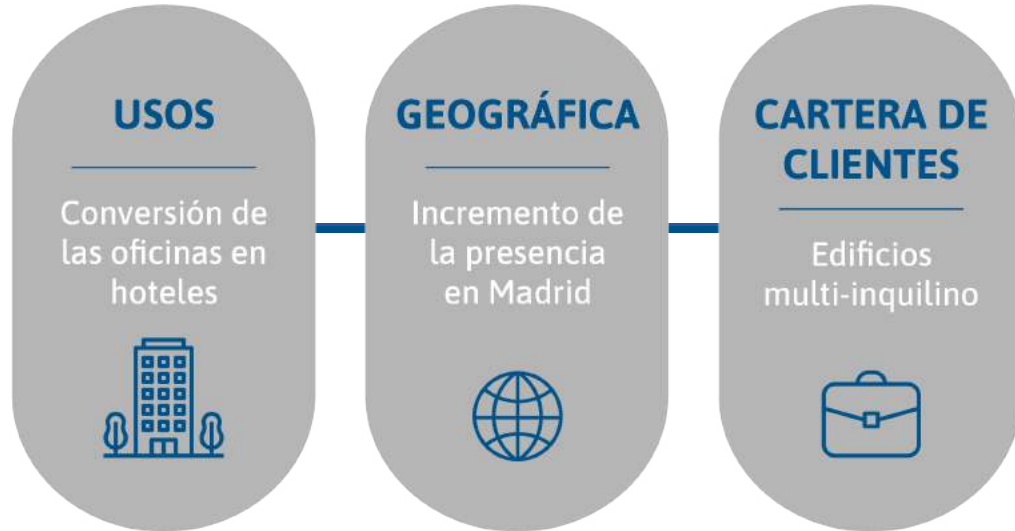
Comercialización



Evolución Tasa Ocupación



DIVERSIFICACIÓN PATRIMONIAL

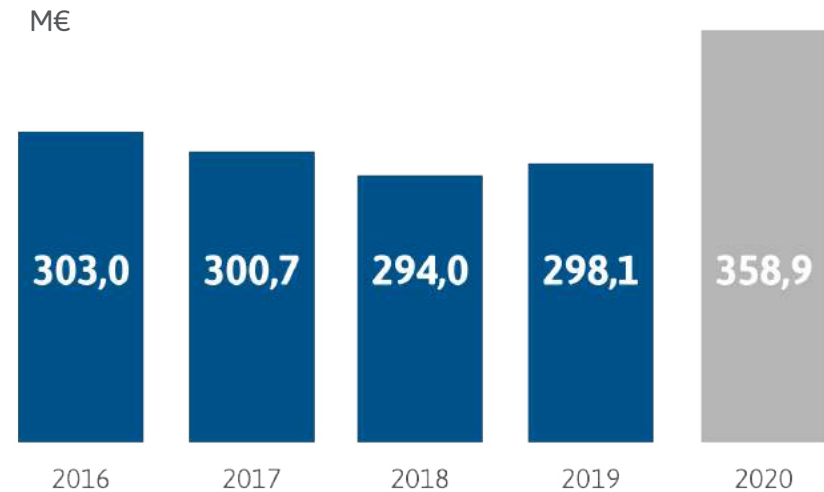


Esta estrategia ha llevado a incrementar el peso del GAV de los activos patrimoniales en Madrid del 1,5% al 15% en el periodo 2016 – 2020. Asimismo se dispondrá de dos edificios rehabilitados a uso hotelero en explotación en el ejercicio 2021 (7,7% SBA).

GAV del patrimonio dedicado a arrendamiento y activos para uso propio de **358,9 M€** (valoración a 31/12/20 de CBRE).

Cartera de **135.243m²** de oficinas y locales comerciales y más de **3.000** plazas de aparcamiento

Evolución del GAV



*Datos en proporcional. Todos los activos de DMS están al 50%. En 2020 el activo de IDS Madrid Manzanares está al 100%.

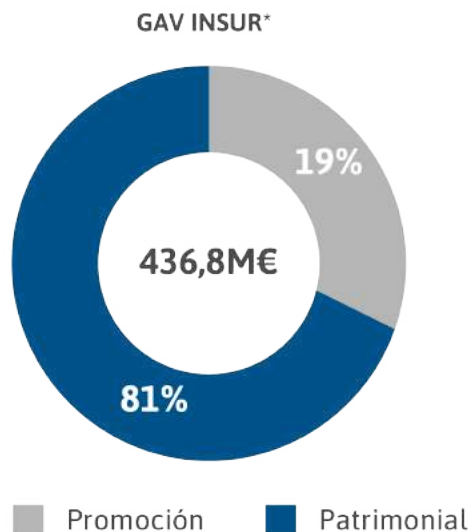
DIVERSIFICACIÓN PATRIMONIAL



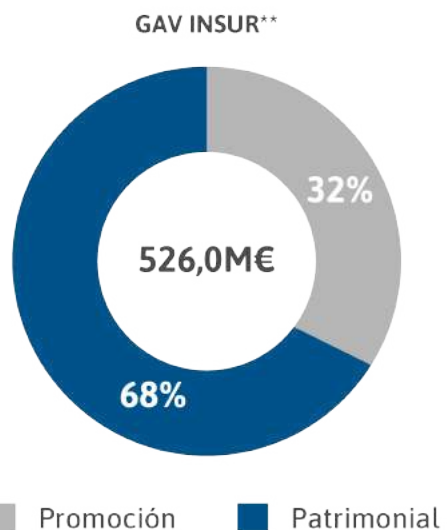
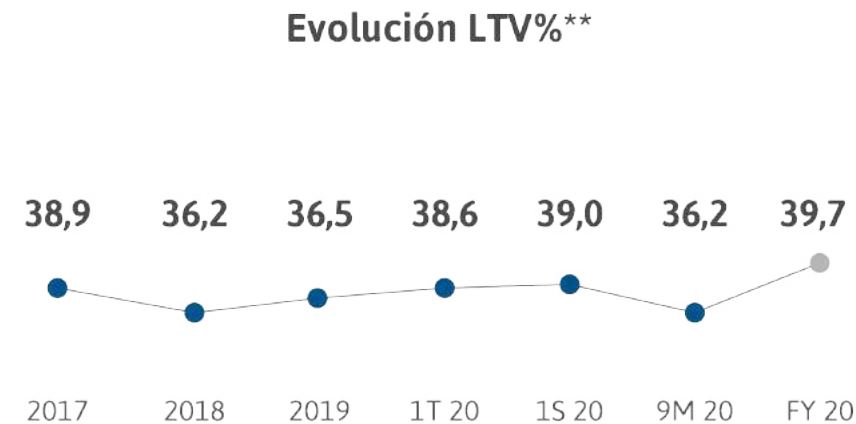
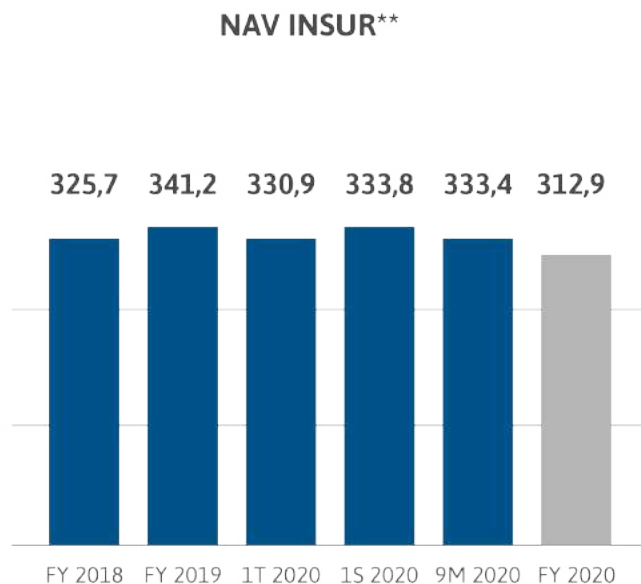
Cartera de clientes



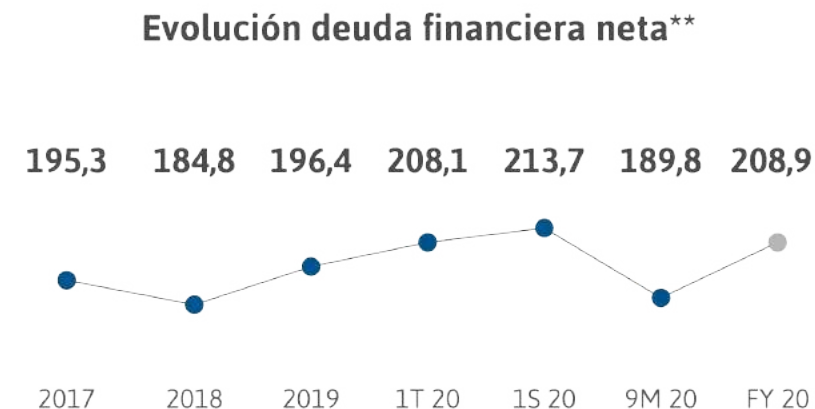
GAV, NAV, LTV Y ENDEUDAMIENTO



*A 31/12/20 valoración de CBRE



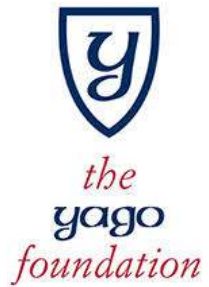
Las correcciones del valor razonable de los activos (-14,3M€) debido a los efectos de la pandemia, explican en gran medida el descenso del NAV.



**En método de integración proporcional

RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

iSinsur
GRUPO



Hospital de la Caridad

ONGD
Promoción
Claretiana
para el Desarrollo



PROCURADURÍA
Bótica



¡Seamos positivos!



Cada vez somos más ambiciosos en la fijación de nuestros objetivos de RSC, que además están alineados con los ODS.



espacio_RES

[universo de resiliencia creativa]

Fundación RES

Proyecto de innovación social impulsado entre otros en 2014 por Grupo Insur, genera un laboratorio de startups a fin de ayudar a crecer, tanto en sus proyectos empresariales como en los sociales o personales, a toda persona con talento mediante la generación de valor compartido.

Tiene su sede en el ático del Edificio Buenos Aires en Sevilla, ocupando mil metros cuadrados cedidos por Grupo Insur.

Galardonado con el “VIII Premio CEA de Responsabilidad Social Empresarial”, otorgado por la CEA.



fundación sociedad
y empresa responsable

Fundación SERES

Fundación cuya misión es favorecer y promover las actuaciones empresariales de carácter estratégico que contribuyan a la mejora global de la realidad social, generando valor tanto para la sociedad como para la empresa, trabajando para transformar la realidad empresarial y conseguir una sociedad mejor.

MAGNITUDES EJERCICIO 2020 (CONSOLIDADO NIIF)

CUENTA DE RESULTADOS (MILLONES €)

Cifra de negocio	87,7
Ebitda	15,8
Ebitda ajustado *	15,5
Resultado del ejercicio	21,1

BALANCE DE SITUACIÓN (MILLONES €)

Activo Total	433,9
Patrimonio neto atribuible Soc. Dom.	122,3
Deuda Financiera neta	200,2
Fondo de Maniobra	38,7

RATIOS SIGNIFICATIVOS

Margen operativo (Ebitda/cifra negocio)	0,15
Ebitda sobre gastos financieros netos de capitalización	2,7x
GAV (millones €)	436,8
Loan to Value (deuda financiera neta/GAV)	45,8%

ACCIÓN INMOBILIARIA DEL SUR (Media 4T 2020)

Capitalización (millones €)	137,8
Cotización título (euros)	7,35
Cotización título al cierre de 2020 (euros)	8,12

*Sin incluir resultado de la venta de inversiones inmobiliarias.

2º punto

APROBACIÓN

APLICACIÓN

RESULTADOS 2020



DISTRIBUCIÓN RESULTADOS 2020



RESULTADO CONTABLE DESPUÉS DE IMPUESTOS 4.297.699,62€

DETALLE REPARTO DIVIDENDOS

REPARTO

A dividendos (€)	3.394.369,40
A reserva de capitalización IS 2020 (€)	515.210,61
A reservas voluntarias (€)	388.089,61
Total (€)	4.297.699,62

Código ISIN	ES0154653911
Número de acciones	16.971.847
Por acción (€)	0,20
Dividendos* (€)	3.394.369,40

3^o punto

APROBACIÓN

DIVIDENDOS CON

CARGO A RESERVAS



4^o punto

REELECCIÓN AUDITOR



5º punto

REELECCIÓN Y NOMBRAMIENTO CONSEJEROS



6^o punto

INFORME ANUAL REMUNERACIONES 2020



7º punto

POLÍTICA REMUNERACIONES 2021-2023



8^o punto

AUMENTO CAPITAL
CON CARGO A LA
CUENTA DE
RESERVAS
VOLUNTARIAS



9º punto

DELEGACIÓN EN EL
CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN
DE LA FACULTAD
DE AUMENTAR EL
CAPITAL SOCIAL



10º punto

MODIFICACIÓN

ESTATUTOS

SOCIALES



11^o punto

INFORMACIÓN
SOBRE LA
MODIFICACIÓN DEL
REGLAMENTO DEL
CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN



12º punto

MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA JUNTA GENERAL



13^o punto

DELEGACIÓN DE FACULTADES



RUEGOS Y PREGUNTAS



ANEXOS





grupoinsur.com

C/ Ángel Gelán 2, Sevilla