



JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

2023



Magnitudes ejercicio 2022

(Consolidado NIIF e individual)

BALANCE CONSOLIDADO GRUPO INSUR **ACTIVO**

CANTIDADES EXPRESADAS EN MILLONES €	2022	2021	%
Total activo	497,1	464,2	7,1%
Activo no corriente	311,5	329,8	-5,6%
Inversiones inmobiliarias	215,0	215,5	-0,2%
Inversiones en empresas asociadas	25,4	38,9	-34,7%
Activo corriente	185,6	134,5	38,0%
Existencias (netas de deterioros)	116,5	47,6	144,6%

BALANCE CONSOLIDADO GRUPO INSUR PATRIMONIO NETO Y PASIVO

CANTIDADES EXPRESADAS EN MILLONES €	2022	2021	%
Patrimonio Neto y Pasivo	497,1	464,3	7,1%
Patrimonio Neto	140,4	131,5	6,8%
Patrimonio neto atribuible a la soc. Dominante	137,3	128,3	7,0%
Intereses minoritarios	3,1	3,2	-0,9%
Pasivo no corriente	206,5	235,4	-12,3%
Deudas con entidades de crédito no corrientes	177,1	191,7	-7,6%
Pasivo corriente	150,2	97,3	54,3%
Deudas con entidades de crédito corrientes	64,0	36,1	77,5%
<i>Deudas con entidades de crédito a largo plazo</i>	<i>15,5</i>	<i>8,9</i>	<i>74,3%</i>
<i>Deudas con entidades de crédito a corto plazo</i>	<i>48,5</i>	<i>27,2</i>	<i>78,5%</i>

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA GRUPO INSUR

CANTIDADES EXPRESADAS EN MILLONES €	2022	2021	%
Importe neto de cifra de negocios	116,5	105,4	10,6%
Resultado entidades valoradas por el método de la participación	1,7	4,3	-60,2%
Resultados por toma o pérdida de control de sociedades consolidadas	9,4	-	-
Resultado de explotación	21,2	20,1	5,7%
Resultado antes de impuestos	16,4	15,0	9,6%
Resultado del ejercicio atrib.soc.dominante	15,0	12,0	24,8%

BALACE INDIVIDUAL INMOBILIARIA DEL SUR ACTIVO

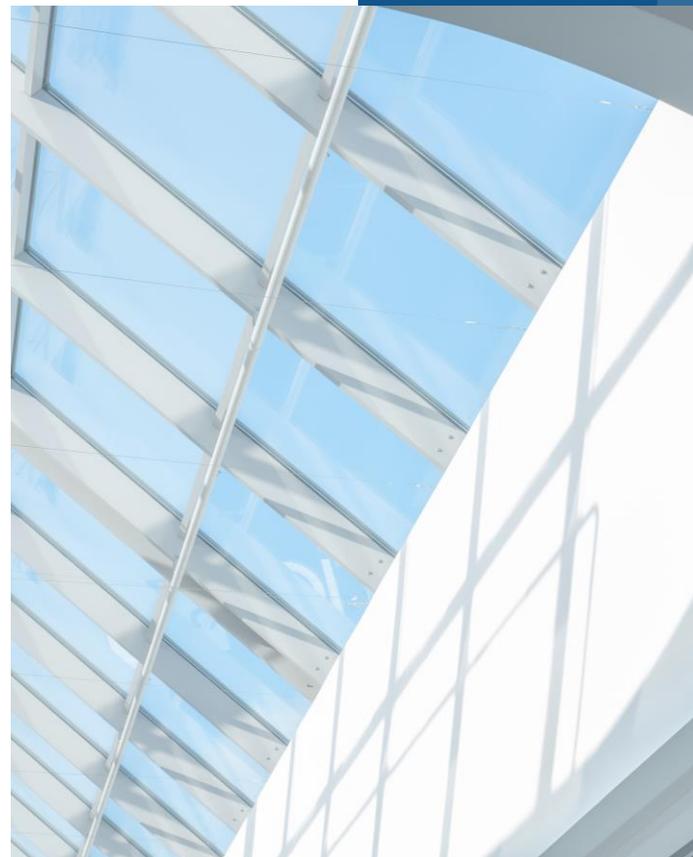
CANTIDADES EXPRESADAS EN MILLONES €	2022	2021	%
Total activo	229,2	220,7	3,9%
Activo no corriente	208,9	192,3	8,6%
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	200,6	184,4	8,8%
Activo corriente	20,3	28,4	-28,4%
Existencias (netas de deterioros)	2,4	3,1	-23,1%

BALANCE INDIVIDUAL INMOBILIARIA DEL SUR PATRIMONIO NETO Y PASIVO

CANTIDADES EXPRESADAS EN MILLONES €	2022	2021	%
Patrimonio Neto y Pasivo	229,2	220,7	3,9%
Patrimonio Neto	114,9	113,3	1,4%
Pasivo no corriente	82,8	72,7	13,9%
Deudas con empresas del grupo y asociadas	58,3	39,6	47,1%
Pasivo corriente	31,6	34,7	-9,1%
Deudas con entidades de crédito corrientes	14,9	9,9	50,3%
<i>Deudas con entidades de crédito a largo plazo</i>	1,4	1,6	-12,8%
<i>Deudas con entidades de crédito a corto plazo</i>	13,5	8,3	62,3%

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INDIVIDUAL INMOBILIARIA DEL SUR

CANTIDADES EXPRESADAS EN MILLONES €	2022	2021	%
Importe neto de cifra de negocios	13,0	14,2	-8,6%
Resultado de explotación	9,0	8,8	3,2%
Resultado antes de impuestos	7,2	6,7	6,8%
Resultado del ejercicio	7,6	7,3	4,3%



Magnitudes ejercicio 2022

(Consolidado proporcional)

CONSOLIDADO PROPORCIONAL EJERCICIO 2022

CUENTA DE RESULTADOS (MILLONES DE €)	
Cifra del negocio	117,9
Promoción	82,0
Patrimonial	17,5
Construcción	15,1
Gestión	3,3
Ebitda	23,2
Ebitda ajustado*	21,2
Resultado del ejercicio atrib, soc. dominante	15,0
BALANCE DE SITUACIÓN (MILLONES DE €)	
Activo total	523,0
Patrimonio neto	137,3
Deuda financiera Neta	237,0
Fondo de Maniobra	99,9

MAGNITUDES 2022 GRUPO INSUR

RATIOS SIGNIFICATIVOS	
Margen operativo (Ebitda ajustado/cifra negocio)	0,2
Ebitda ajustado sobre gastos financieros netos de capitalización	2,9x
GAV(millones€)	584,4
NAV	347,4
Loan to Value (deuda financiera neta/GAV)	40,5%
ACCIÓN INMOBILIARIA DEL SUR (MEDIA 4T 2022)	
Capitalización (millones€)	141,0
Cotización acción (euros)	7,55
Cotización acción al cierre de 2022 (euros)	7,12



Aspectos destacados 2022

- **Compañía resiliente** en un año convulso. **Entregas 2022 en línea con 2021** y buen punto de partida para 2023.
- **Excelente desempeño de la actividad patrimonial.**
- **Toma de control** de la sociedad **Desarrollos Metropolitanos de Sur, S.L.(DMS).**
- Relevante esfuerzo inversor para la **promoción de activos terciarios.**
- **Ambicioso Plan Estratégico 2021-2025** en marcha.
- Elevado compromiso con la **sostenibilidad.** Plan de Sostenibilidad 2023-2025 en desarrollo.
- **Compromiso con nuestros accionistas. 0,30€/acc en dividendos repartidos en 2022.** Propuesta a la JGA de 0,32/acc en 2023 (+6,7% vs 2022)



Hitos del periodo



DATOS FINANCIEROS

Magnitudes por método integración proporcional
M€= Millón Euros
Var % interanual

117,9 M€ -5,9%

Cifra negocio

82,0 M€ -1,8%

Cifra negocio promoción

15,1 M€ -33,7%

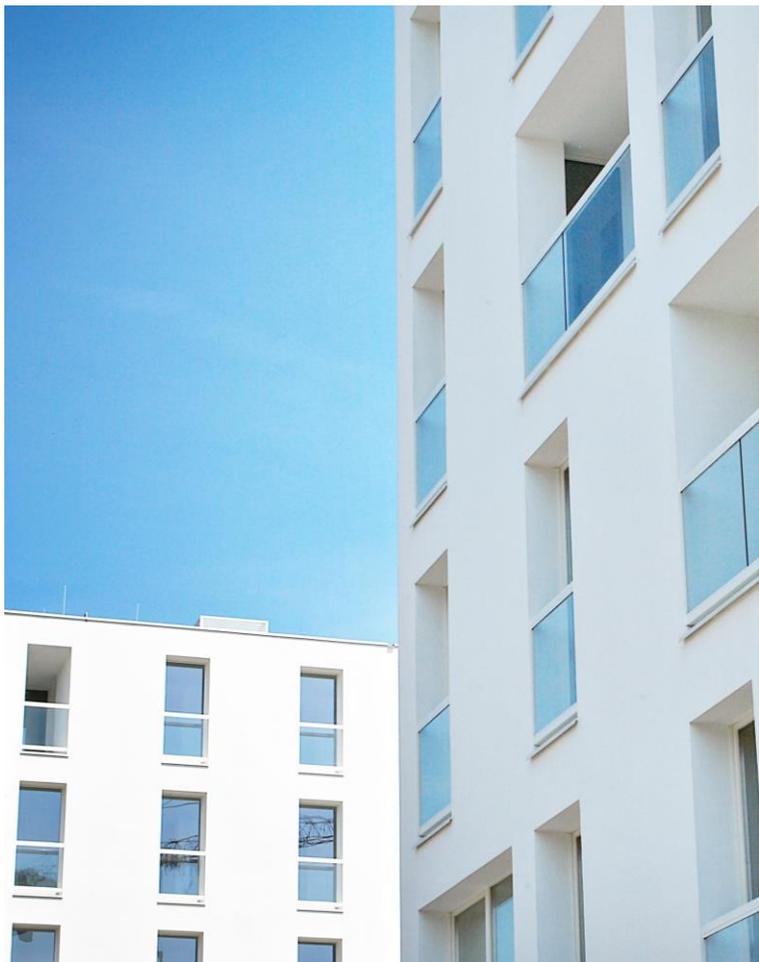
Cifra negocio construcción

3,3 M€ -8,6%

Cifra negocio prestación de servicios

17,5 M€ +13,5%

Cifra negocio patrimonial



DATOS FINANCIEROS

Magnitudes por método integración proporcional
 M€= Millón Euros
 Var % interanual

23,2 M€ -11,3%

Ebitda

21,2 M€ -5,6%

Cifra ebitda ajustado*

22,1 M€ +0,8%

Resultado de explotación**

15

15,1 M€ +25,0%

B° Neto**

237,0 M€ +19,8% vs 2021

DFN

52,6M€ Suelos 36,8 M€ + Capex 2,1 M€ +
 Inversión neta DMS 13,7 M€)

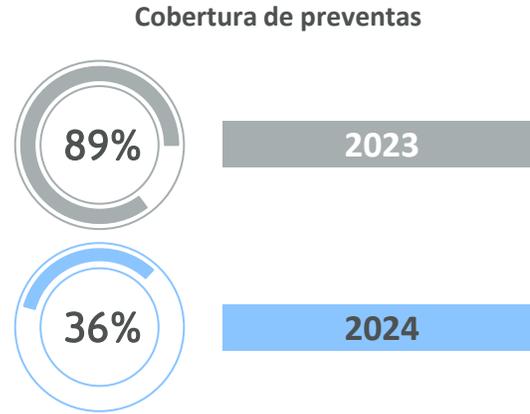
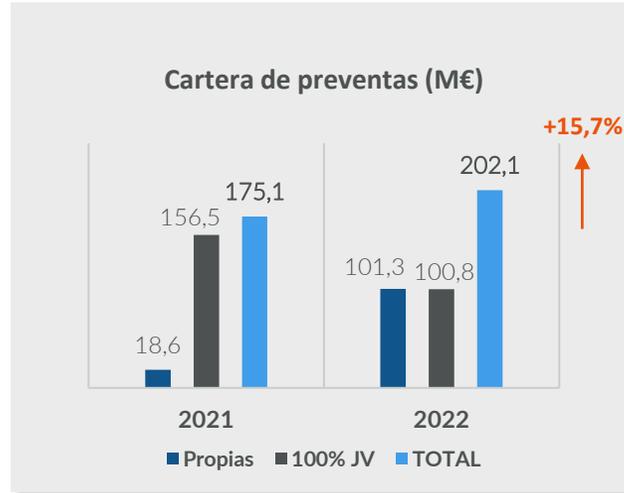
Inversión total

*No tiene en cuenta el resultado por enajenaciones de inmovilizado, excluyendo los deterioros por existencias

** Incluye el resultado por la toma de control de DMS neto de impuestos: 9,4 M€

Actividad promoción residencial





384 VIVIENDAS

Entregas 2022

680 VIVIENDAS

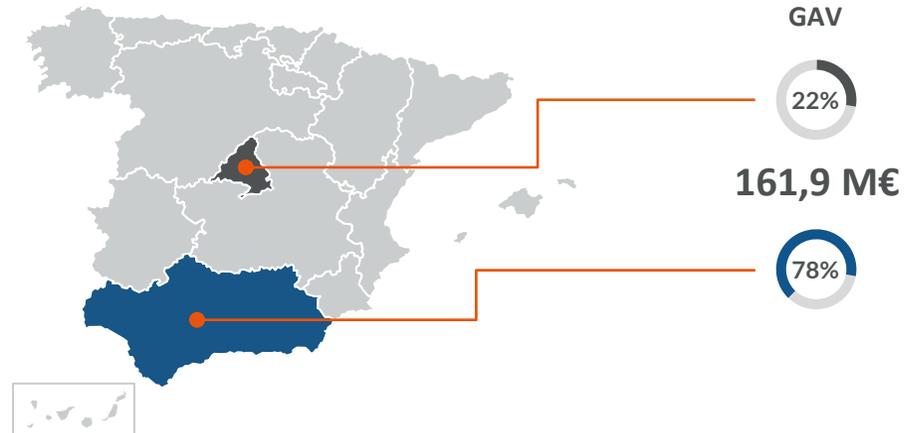
Cartera preventas

434 VIVIENDAS

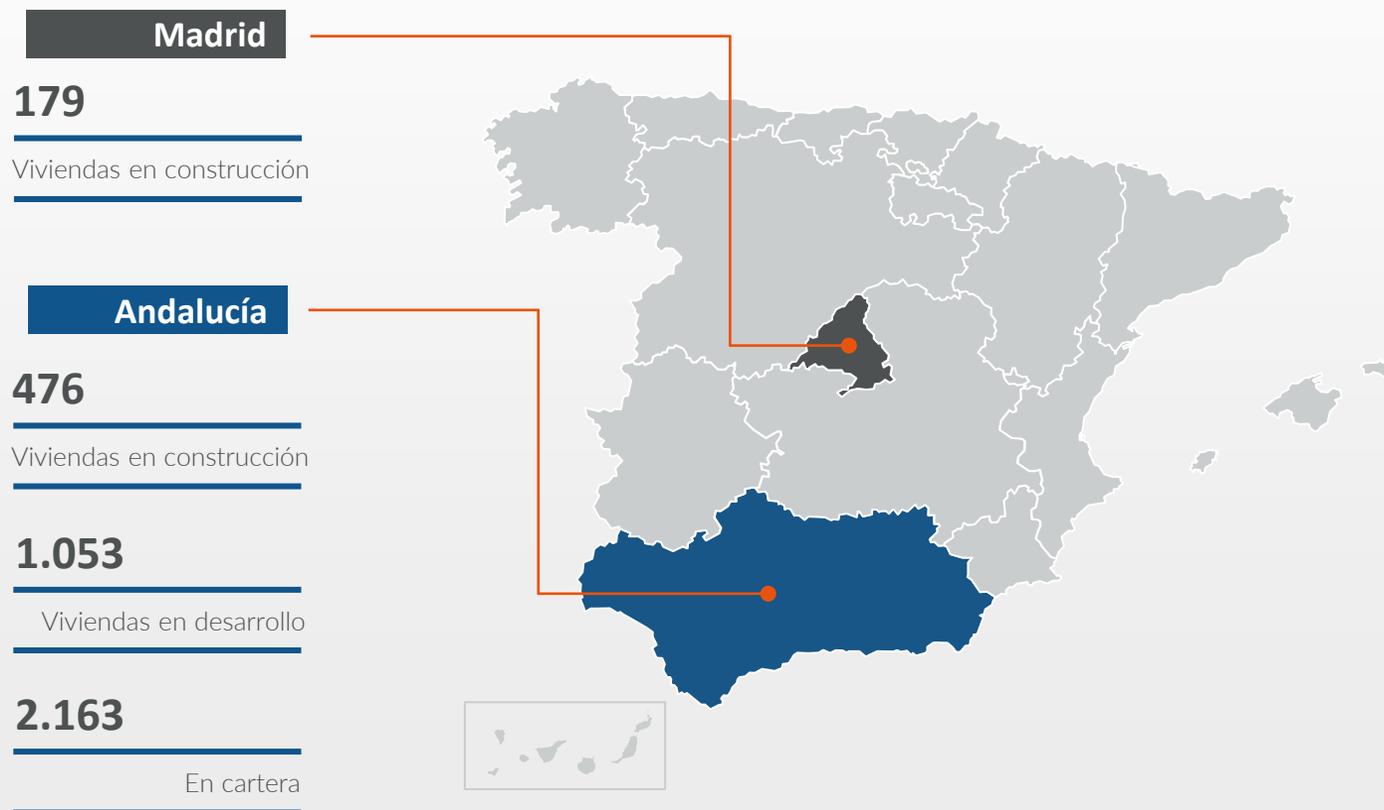
Preventas 2022

5,7 M€

Inversión en suelo 2022



PROMOCIONES RESIDENCIALES ACTIVAS Y CARTERA DE SUELOS



3.871 VIVIENDAS

1.708 viviendas
EN PROMOCIONES ACTIVAS

EN CONSTRUCCIÓN

11 promociones
655 viviendas
(430 propias; 225 JVs)

EN DESARROLLO

12 promociones
1.053 viviendas
(418 propias; 635 JVs)

18

2.163 viviendas
EN CARTERA

(1.899 propias; 264 JVs)

1.581 viviendas en comercialización* **42,9% vendidas**

*Incluye viviendas de promociones terminadas pendientes de entrega

INICIO DE CONSTRUCCIÓN EN 1T 2023

649 viviendas y Ágora



Ágora- Málaga



Quintessence – Marbella (Málaga)



Insur Altos del Aire Mistral- Tomares (Sevilla)

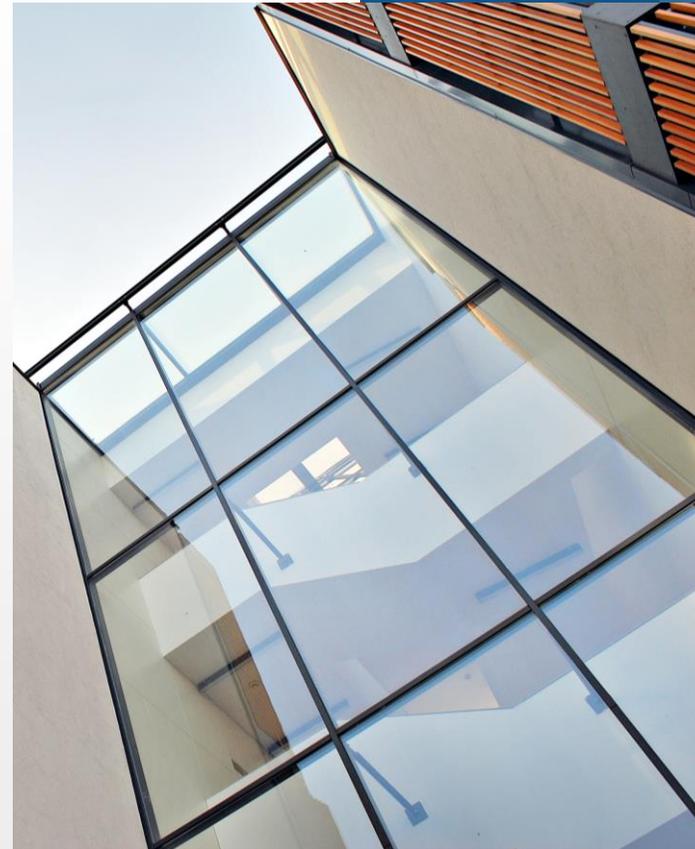


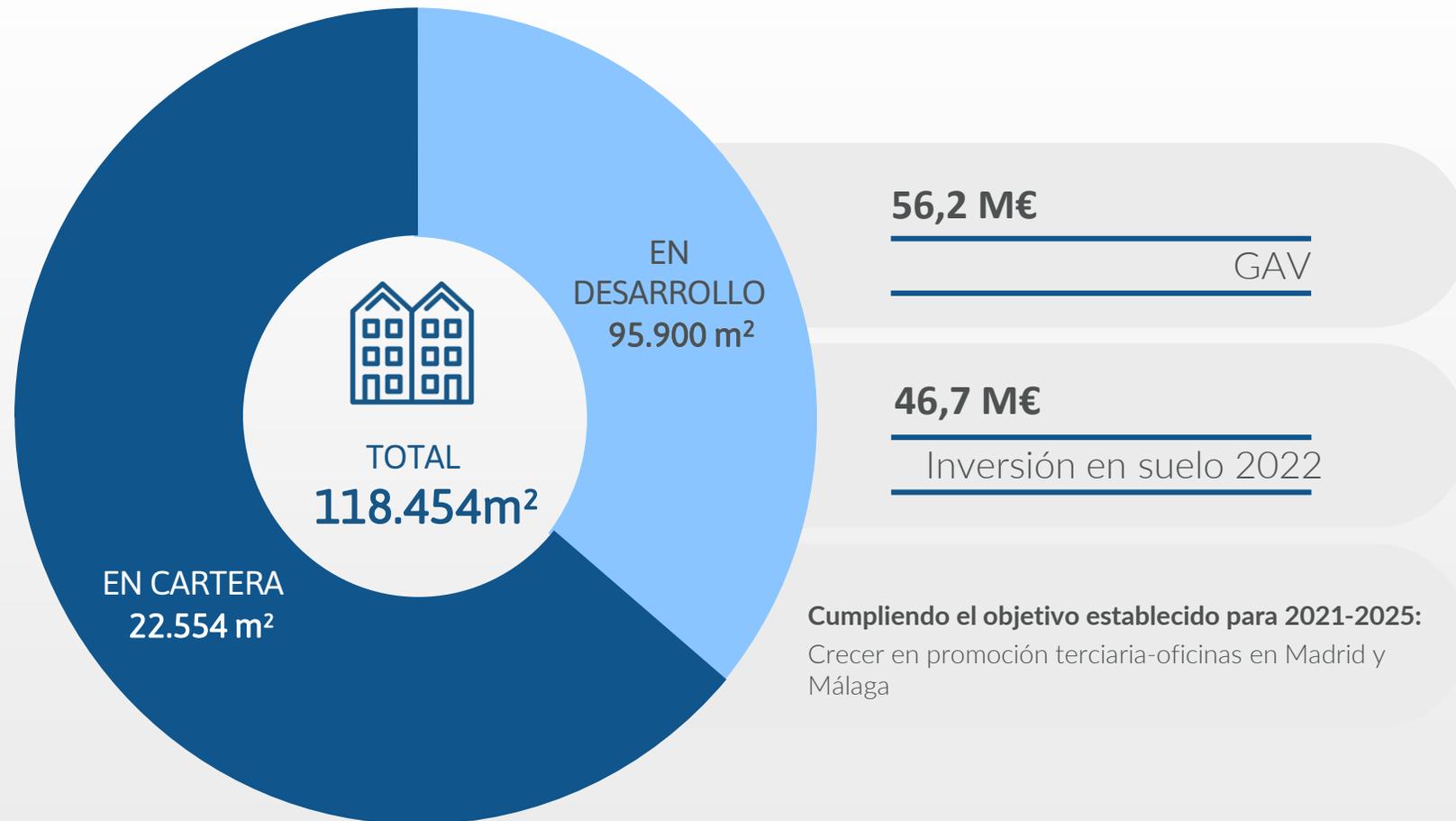
Selecta Bernes (Sevilla)



Selecta Ática – Dos Hermanas (Sevilla)

Actividad de promoción terciaria





PROYECTOS EN DESARROLLO MÁLAGA Y CÁDIZ



Proyecto Martiricos – Málaga capital

10.900 m² de oficinas

Inversión prevista 37 M€

Previsión inicio de obra en 3T23



Proyecto Ágora – Málaga capital

9.500 m² de oficinas

Inversión prevista 37 M€

Obras iniciadas en 1T23



Proyecto hotelero en Atlanterra – Tarifa (Cádiz)

30.000 m² edificables

Inversión prevista 85 M€

PROYECTOS EN DESARROLLO MADRID



Proyecto en Las Tablas Madrid Nuevo Norte

9.000 m² de oficinas

Inversión prevista 39 M€

Previsión inicio de obra en 1T23



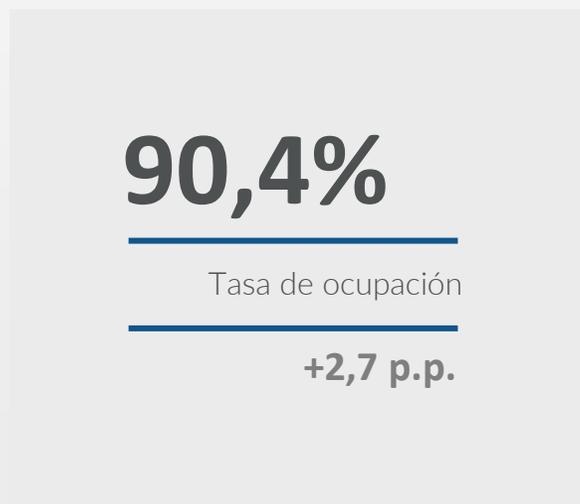
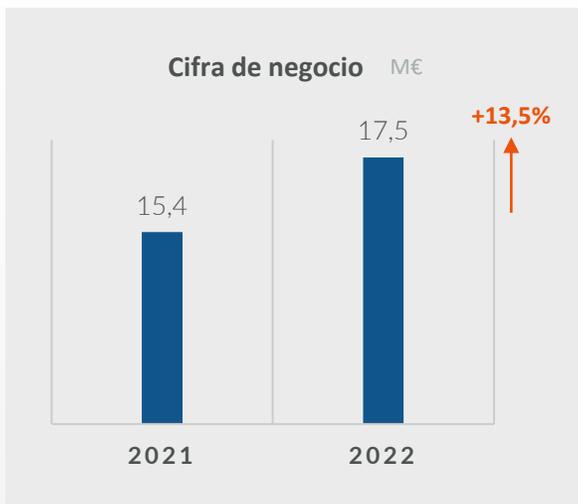
Campus empresarial en Valdebebas

36.500 m² de usos terciarios

Inversión prevista 95 M€

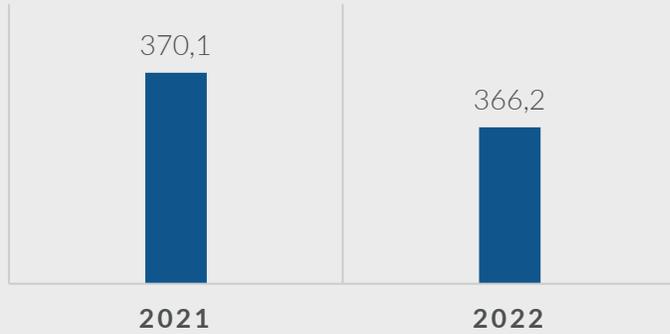


Actividad Patrimonial



Cartera de
132.868,8 m²
y más
de
3.000 plazas
de aparcamiento.

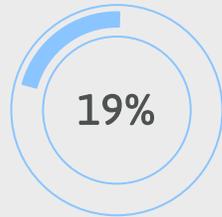
GAV M€



Desglose GAV por territorio

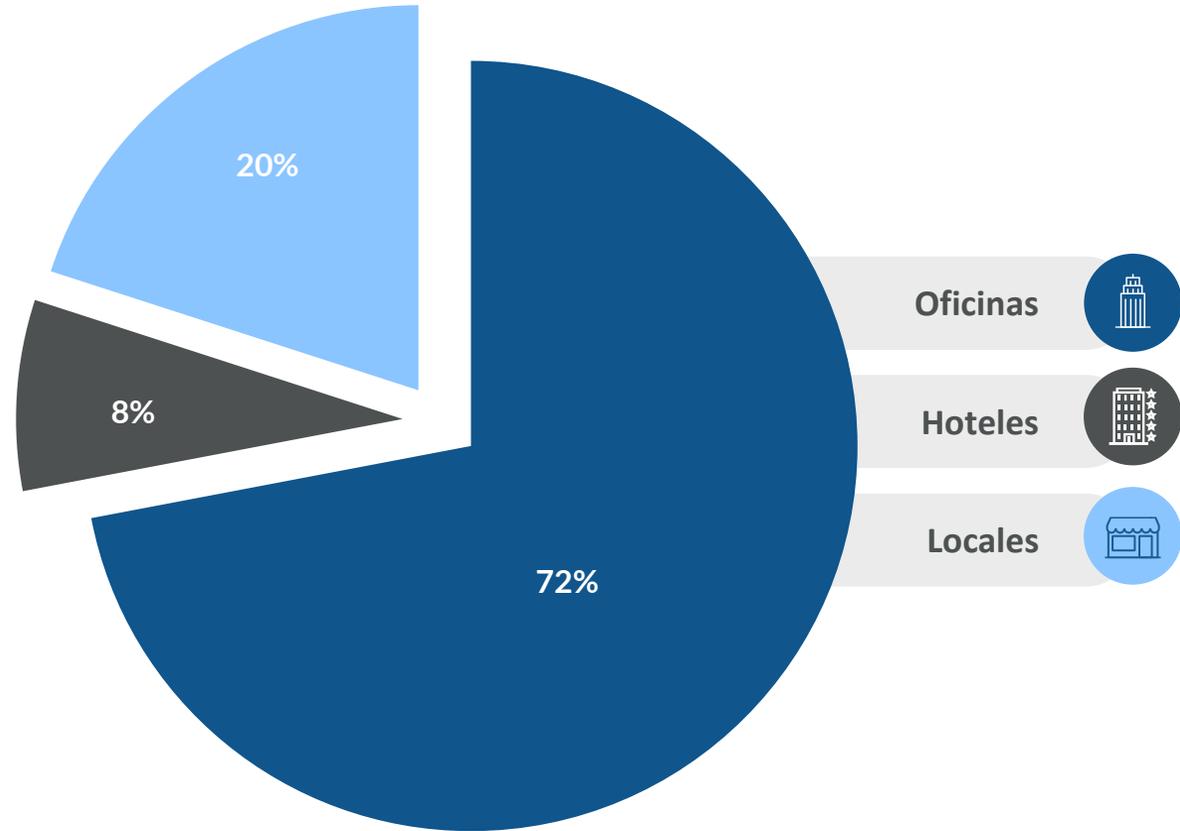


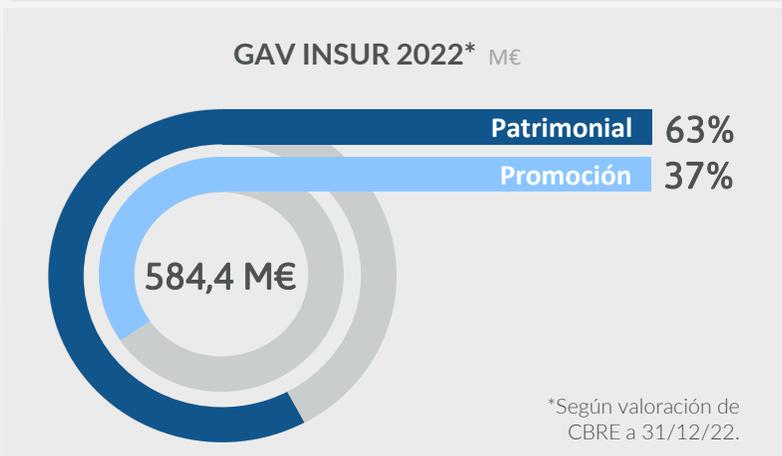
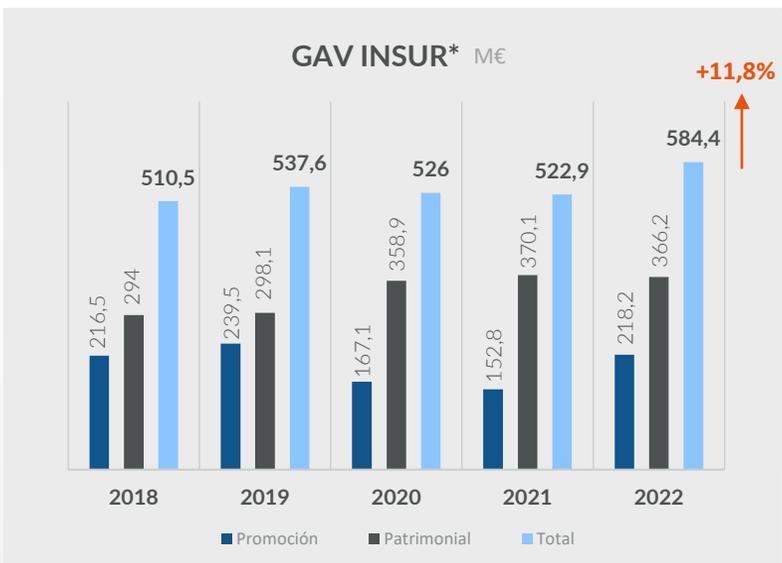
Andalucía



Madrid

Reparto por uso en m²





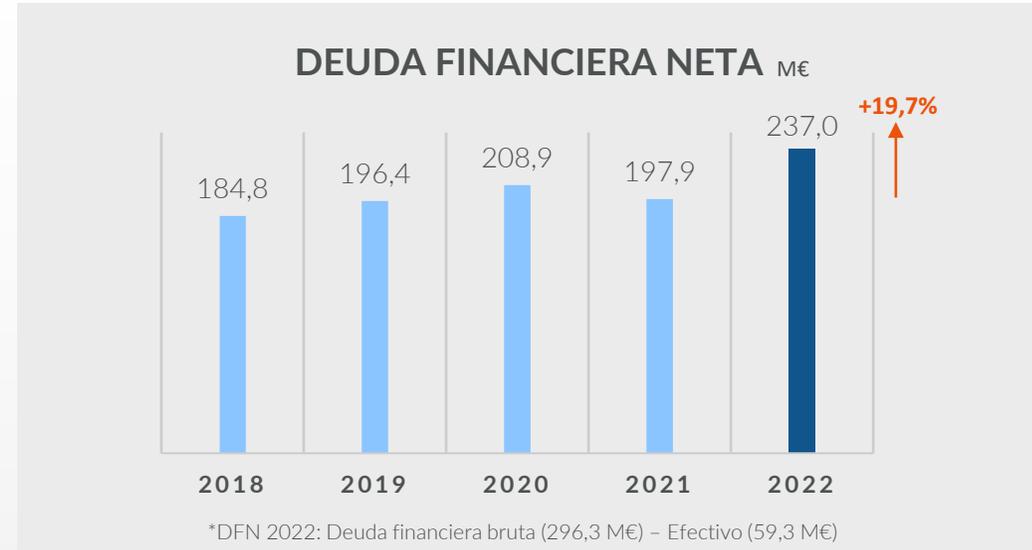
18,4€

NAV por acción

61,3%

Descuento sobre NAV

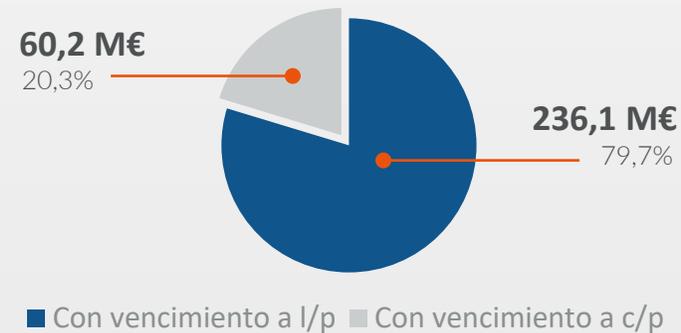
Todas las magnitudes por método integración proporcional



Desglose Deuda Financiera bruta por actividad



Desglose Deuda Financiera bruta por vencimiento



54%

De la deuda con vencimiento a corto plazo de renovación recurrente

Actualización plan estratégico 2021-2025



CUMPLIMIENTO DEL PLAN EN CIFRAS. ACTUALIZACIÓN

Actualización de nuestros objetivos 2021-2025 para recoger el impacto de la adquisición de DMS y la incertidumbre macroeconómica.

	PLAN ESTRATÉGICO	ACTUALIZACIÓN	ACUMULADO 2022
Cifra negocio	955,2 M€	833 -925 M€	243,1 M€
Cifra negocio promoción	657,1 M€	600-675 M€	165,6 M€
Cifra negocio patrimonial	87,1 M€	87-90 M€	32,9 M€
Cifra negocio construcción	184,6 M€	130-142 M€	37,7 M€
Cifra negocio prestación de servicios	26,4 M€	16-18 M€	6,9 M€

	PLAN ESTRATÉGICO	ACTUALIZACIÓN	ACUMULADO 2022
Resultado de explotación	184,2 M€	170 -190 M€	44,0 M€
Ebitda	206,0 M€	190-205 M€	49,4 M€
Resultado financiero	31,1 M€	40-45 M€	10,8 M€
BAI	153,1 M€	125-150 M€	33,2 M€
BDI	112,8 M€	94-113 M€	27,0 M€

M€ (Datos consolidados método integración proporcional)

EN LA SENDA DE CUMPLIMIENTO DEL PLAN

Objetivo entrega de viviendas en
2021-2025: ~ 2.500

~ 31%

Inversión en suelo 220 M€
25% promoción terciaria

~ 40%

Aumentar peso en negocio promoción en Madrid
(cifra de negocio 27% del total en 2025)

Rotación de activos 27 M€

~ 58%

Precio de venta +10,7%
vs valoración de CBRE

Mejora margen ebitda ajustado
del negocio patrimonial en 5 p.p.

+6,2 p.p.*

Compromiso con la sostenibilidad



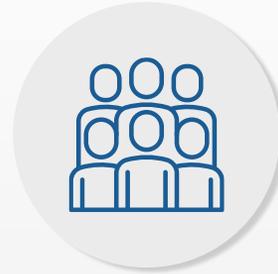
SOSTENIBILIDAD. PRINCIPALES LOGROS EN 2022

PLAN DE SOSTENIBILIDAD 2023-2025 en desarrollo.
Se presentará en el 2T23.



AMBIENTAL

- **Medición de nuestra Huella de Carbono** correspondiente a la actividad corporativa y patrimonial
- **Obtención de certificación “BREEAM® En Uso”** de nuestro edificio de oficinas Capitolio, en Sevilla y otros en tramitación
- **Disminución de consumos** eléctrico, de agua y papel en todas nuestras sedes corporativas



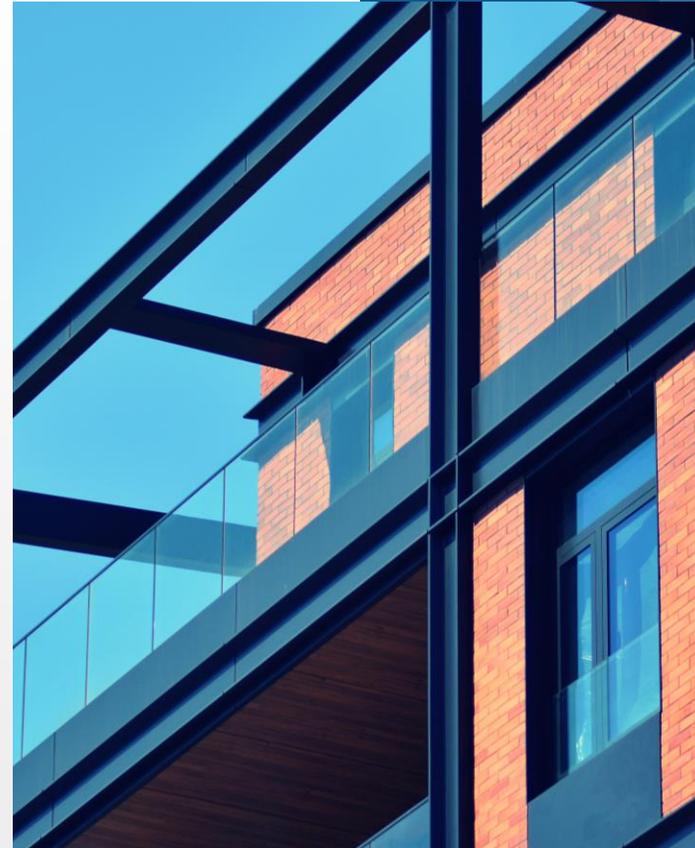
SOCIAL

- **Apoyo al emprendimiento**, con un ascenso en 2022 del 7,32% respecto a 2021, y que ha supuesto aproximadamente un 0.5% s/EBITDA/año en el último trienio
- Cadena de suministro homologada y evaluada con **criterios ESG**



GOBIERNO CORPORATIVO

- **Objetivos ESG** de retribución variable a la Alta Dirección y Equipo Directivo.
- **Elevado índice de cumplimiento** en las recomendaciones del CBGC.



Aprobación puntos del orden del día



**1º
PUNTO**

**APROBACIÓN
CUENTAS
ANUALES E
INFORME DE
GESTIÓN 2022**

**2º
PUNTO**

**APROBACIÓN
APLICACIÓN
RESULTADO
2022**

DISTRIBUCIÓN RESULTADO 2022

RESULTADO CONTABLE DESPÚES DEL IMPUESTO €	7.631.514,95
REPARTO	
A dividendos €	5.974.089,92
A reserva capitalización IS 2022	422.938,46
A reservas a voluntarias €	1.234.486,57
TOTAL €	7.631.514,95

DETALLE REPARTO DIVIDENDOS	
Código ISIN	ES0154653911
Número de acciones	18.669.031
Dividendo por acción €	0,32
Dividendos* €	5.974.089,92

* Pagado a cuenta en enero 2023, 0,15€. Complementarios 0,17€ en julio 2023.



COMPROMISO CON NUESTROS ACCIONISTAS

0,30€/acc

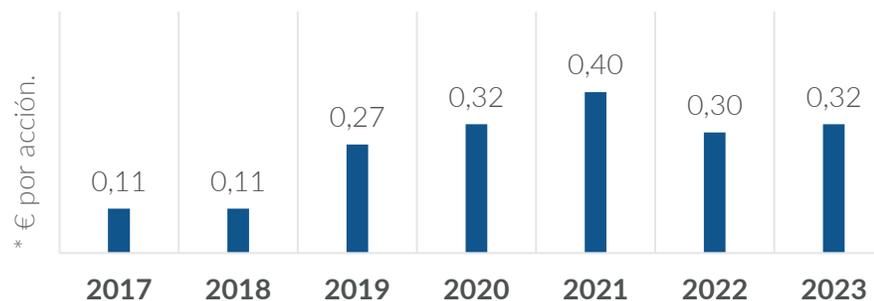
en dividendos repartidos
en 2022.

Propuesta a la JGA de

0,32€/acc

en 2023 (+6,7% vs 2022).

DIVIDENDOS ABONADOS



3º
PUNTO

**NOMBRAMIENTO
O REELECCIÓN DE
AUDITOR**

**4º
PUNTO**

**NOMBRAMIENTO
DE CONSEJEROS
DOMINICALES**

**5º
PUNTO**

**REELECCIÓN DE
CONSEJEROS
DOMINICALES**



**6º
PUNTO**

**INFORME
ANUAL DE
REMUNERACIONES
2022**

**7º
PUNTO**

**MODIFICACIÓN
DE LOS
ARTÍCULOS 45º Y
47º DE LOS
ESTATUTOS
SOCIALES**



8º
PUNTO

**MODIFICACIÓN DEL
REGLAMENTO DEL
CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN**

9º
PUNTO

**DELEGACIÓN DE
FACULTADES**



**10º
PUNTO**

RUEGOS Y PREGUNTAS

