



# Grupo Insur

Presentación Corporativa  
Noviembre 2019



## Aviso legal

Esta presentación es propiedad exclusiva de INMOBILIARIA DEL SUR (INSUR) y su reproducción total o parcial está totalmente prohibida y queda amparada por la legislación vigente. Los contraventores serán perseguidos legalmente tanto en España como en el extranjero. El uso, copia, reproducción o venta de esta publicación, solo podrá realizarse con autorización expresa y por escrito de INSUR.

El presente documento tiene carácter puramente informativo y no constituye una oferta de venta, de canje o de adquisición, ni una invitación a formular ofertas de compra, sobre valores emitidos por la Sociedad. La información recogida en el presente documento contiene manifestaciones sobre intenciones, expectativas o previsiones futuras. Todas aquellas manifestaciones, a excepción de aquellas basadas en datos históricos, son manifestaciones de futuro, incluyendo, entre otras, las relativas a nuestra posición financiera, estrategia de negocio, planes de gestión y objetivos para operaciones futuras. Dichas intenciones, expectativas o previsiones están afectadas, en cuanto tales, por riesgos e incertidumbres que podrían determinar que lo que ocurra en realidad no se corresponda con ellas. Entre estos riesgos se incluyen la evolución y competencia del sector inmobiliario, las preferencias y las tendencias de gasto de los consumidores y su acceso al crédito, las condiciones económicas y de financiación, así como las legales, entre otros. Los riesgos e incertidumbres que podrían potencialmente afectar la información facilitada son difíciles de predecir. La información incluida en este documento no ha sido verificada ni revisada por los auditores de INSUR. La Compañía no asume la obligación de revisar o actualizar públicamente tales manifestaciones en caso de que se produzcan cambios o acontecimiento no previstos que pudieran afectar a las mismas. La Compañía facilita información sobre estos y otros factores que podrían afectar las manifestaciones de futuro, el negocio y los resultados financieros del Grupo INSUR, en los documentos que presenta ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores de España. Se invita a todas aquellas personas interesadas a consultar dichos documentos.



## Justificación consolidación método proporcional

Grupo INSUR, cuya Sociedad matriz es Inmobiliaria del Sur, S.A., desarrolla dos actividades principales, la actividad de promoción y la patrimonial.

La actividad patrimonial se realiza a través de la Sociedad participada al 100%, Insur Patrimonial, S.L.U. (IPA) y diferentes sociedades igualmente participadas al 100% por esta última.

La actividad de promoción se realiza a través de la Sociedad participada al 100%, Insur Promoción Integral, S.L.U., (IPI), que a su vez participa en diferentes sociedades. Con objeto de incrementar el volumen de la actividad, así como diversificar riesgos, una parte sustancial de esta actividad de promoción se realiza mediante joint ventures con terceros, a través de sociedades en las que el Grupo toma una participación significativa - salvo excepciones, el 50%-, es decir, sociedades consideradas negocios conjuntos. Con objeto de obtener una mejor calidad de los productos desarrollados, una mayor personalización de los mismos y un mayor control de las obras, el Grupo realiza con carácter instrumental, a través de IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U, una Sociedad participada al 100% por IPI, la actividad de construcción, tanto para las promociones propias, como para las que desarrolla con terceros a través de negocios conjuntos.

Dado que el Grupo no tiene el control de las sociedades consideradas negocios conjuntos, en el sentido de poder decidir de manera unilateral las políticas financieras y de explotación de las mismas, sino que comparte esas decisiones con los restantes partícipes, según lo establecido en la NIIF 11, las participaciones en estas sociedades se consolidan por el **método de la participación**. En consecuencia, los estados financieros consolidados no incluyen la parte proporcional a la participación del Grupo en los activos, pasivos, ingresos y gastos de dichas sociedades consideradas negocios conjuntos. El Grupo participa activamente en la gestión de las sociedades que integra por el método de la participación, no solo porque posee el 50% del capital social de las mismas, sino porque el Grupo lleva a cabo la gestión operativa de las mismas, en base a los contratos de gestión, construcción y comercialización suscritos, al carecer estas sociedades con terceros inversores de los recursos humanos y materiales necesarios.

Por todo ello, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que **la imagen fiel de la situación financiera, patrimonial y los resultados del Grupo, y sobre todo la auténtica dimensión de sus actividades, el volumen de los activos gestionados y el dimensionamiento de sus recursos financieros y humanos, se reflejan de una manera más adecuada consolidando estas sociedades por el método de integración proporcional.**

Al final de esta presentación puede verse la conciliación de los estados financieros consolidados por ambos métodos.



1. ¿Quiénes somos?
  - Patrimonial
  - Promoción
  - Gestión de proyectos y Construcción
2. Evolución del sector inmobiliario
3. Resultados Financieros
4. Estrategia
5. Grupo Insur en Bolsa
6. Anexos



# 1. ¿Quiénes somos?

# ¿Quiénes somos?

Fuertemente **comprometido** con los más elevados estándares de **Gobierno Corporativo, Calidad y Medio Ambiente**

Equipo **gestor** con amplia **experiencia**

Más de 170 empleados

**Activos** del Grupo valorados a 31/03/19: **408,4 M€** , incluyendo filiales al 50% **522,2 M€**

**Superación fase recesiva del ciclo** sin quitas ni daciones gracias a la prudencia financiera LTV<40%

**Más de 70 años de cumplimiento de las obligaciones** con proveedores sin reestructuraciones de deuda, quitas ni daciones en pago

Grupo Inmobiliario **fundado en 1945**

Comienzo **cotización en 1984**. En mercado continuo desde 2015

Operaciones en **zonas prime** de Sevilla, Andalucía Occidental, Málaga y Madrid

Dos líneas de negocio principales: **Promoción y Patrimonial**.  
Dos líneas de negocio secundarias al servicio de las principales: **Construcción y Gestión de proyectos**.

**Solvencia financiera:**  
LTV (DFN/GAV) <40% .  
23% Activos libres de cargas.

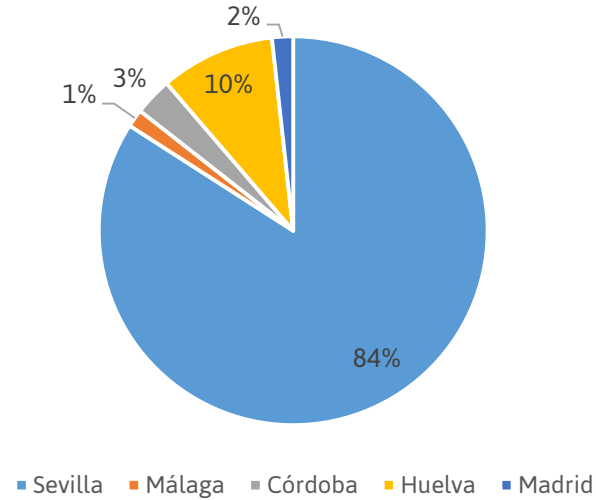
**Estabilidad frente al comportamiento cíclico del sector** gracias al negocio Patrimonial



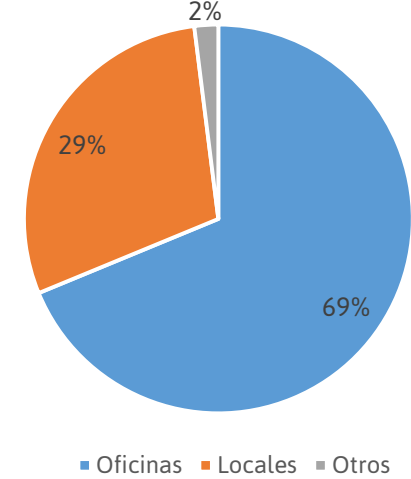
# Negocio Patrimonial



Distribución geográfica activos m<sup>2</sup> sr

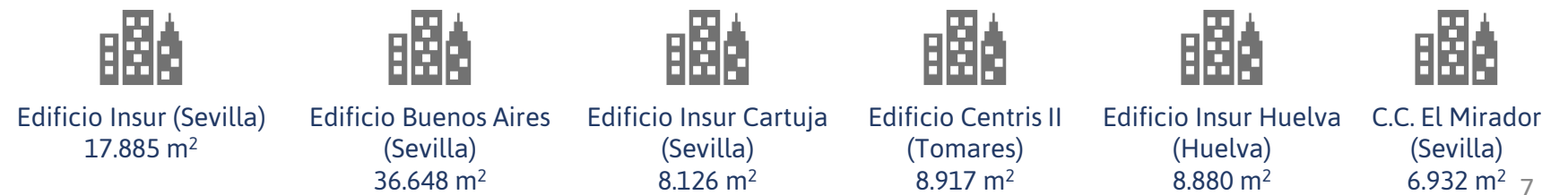


Distribución según tipología (CCAA 2018)



Cartera de 122.781 m<sup>2</sup> de oficinas y locales comerciales y más de 2.600 plazas de aparcamiento

## Edificios significativos





# Negocio Patrimonial: ubicación zonas prime



Ed. García Lovera (Córdoba)



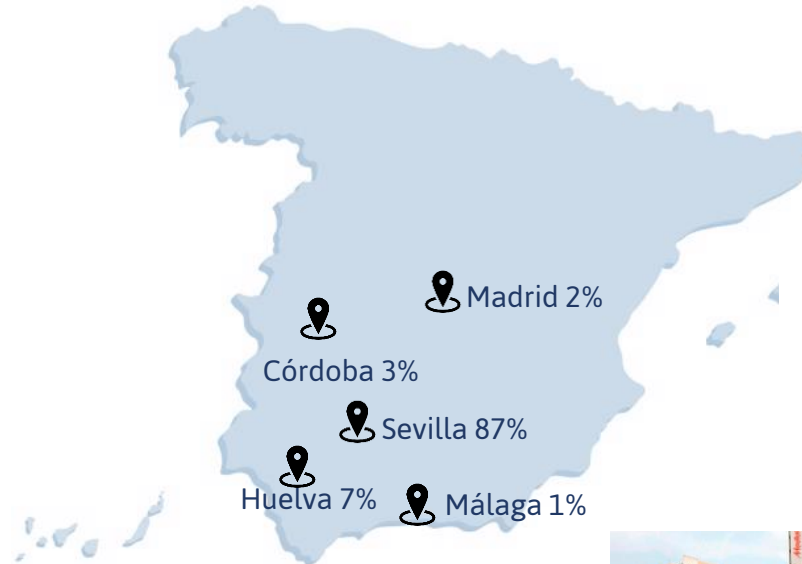
Aldi Joaquín Turina (Madrid)



Capitán Haya 24-25 (Madrid)



Ed. Insur Huelva



Ed. Insur (Sevilla)



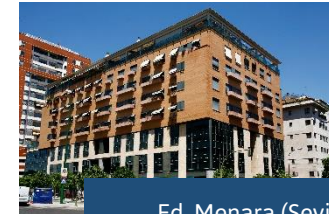
Ed. Insur Cartuja (Sevilla)



Ed. IDS Huelva (Huelva)



C.C. El Mirador (Sevilla)



Ed. Menara (Sevilla)



Ed. Capitolio (Sevilla)



Ed. Centris II (Sevilla)



Ed. Buenos Aires (Sevilla)



Ed. Suecia (Sevilla)



Market Center (Marbella)



Centro de Empresas República 21 (Sevilla)



Ed. IDS Andalucía (Sevilla)



# Patrimonial



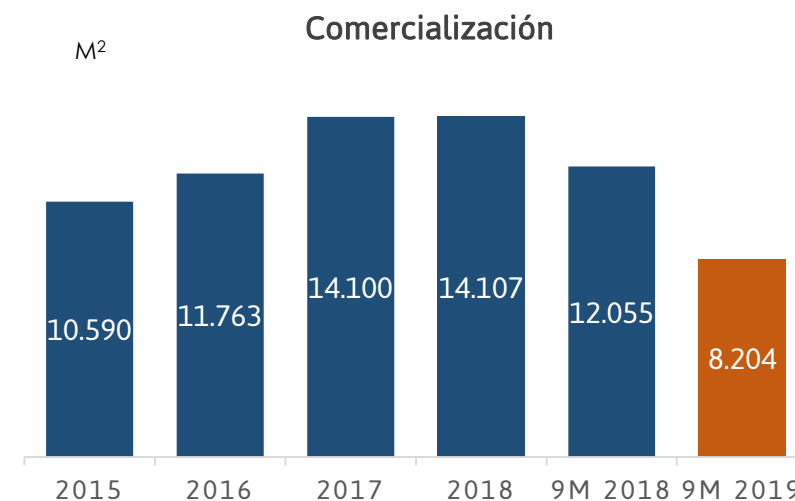
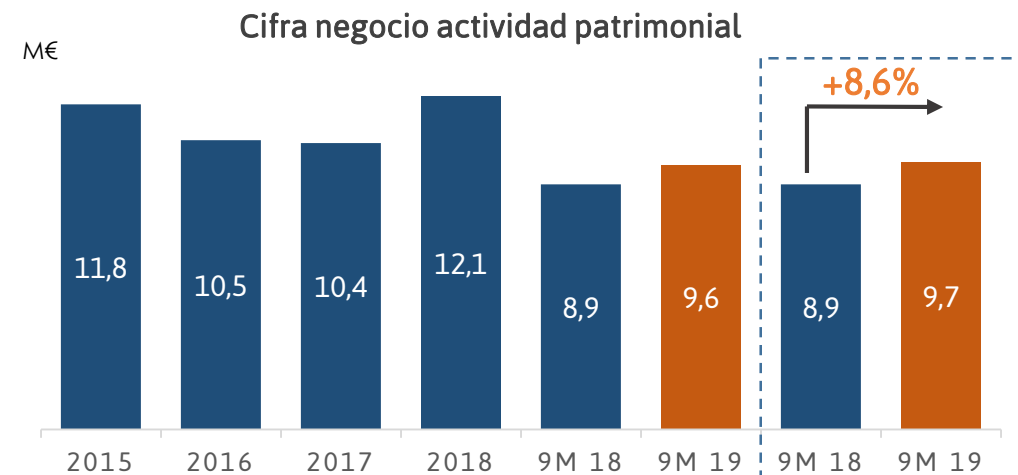
- Se han comercializado **8.204 m2** en el semestre y se han producido resoluciones por 4.980 m2. Adicionalmente se han adquirido 7.600 m2 de oficinas con un total de 5.373 m2 alquilados.
- **La tasa de ocupación se eleva al 84,5%**, siguiendo la línea marcada en el plan estratégico de alcanzar el 90% en 2020.
- **La renta anualizada** de los contratos en vigor a 30 de septiembre de 2019 (incluyendo ingresos percibidos por explotación de aparcamientos, el contrato del hotel de Av. República Argentina y el 90% de las rentas del Edificio Norte de Río 55) asciende a **17,2 M€**

GAV del patrimonio dedicado a arrendamiento y activos para uso propio de **294,1 M€** (valoración a 30/09/19 estimada a partir de valores de CBRE al 31/12/2018 revisada con adiciones a coste).

**Cartera de 122.781 m<sup>2</sup> de oficinas y locales comerciales y más de 2.600 plazas de aparcamiento**

- IDS Manzanares ha alquilado el edificio norte de **Río 55** en su totalidad a Cetelem (BNP Paribas)
- Grupo Insur ha firmado un acuerdo para adquirir un 40% adicional en IDS Manzanares hasta alcanzar el **90%** con la intención de destinar dicho edificio a la actividad patrimonial

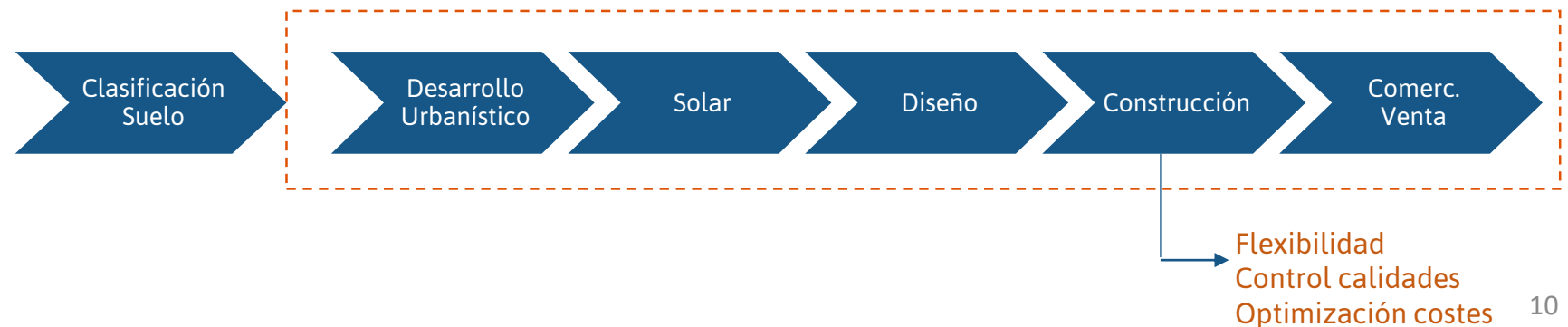
Integración proporcional



# Negocio Promoción

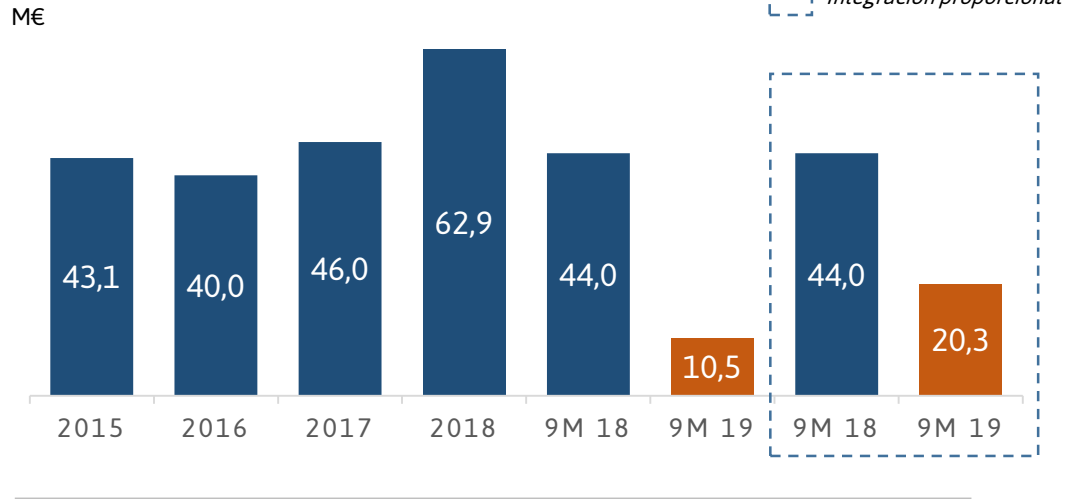
- ✓ **Márgenes superiores** a los de la actividad patrimonial
- ✓ Localización en **zonas en las que tenemos amplio conocimiento** y experiencia ya que es un sector con peculiaridades locales. Andalucía Occidental (fundamentalmente Sevilla), Málaga, Costa del Sol y Madrid
- ✓ Vivienda de **gama media-alta** fundamentalmente, en **zonas con demanda contrastada**
- ✓ **Inversión en la parte baja del ciclo** (mejores precios) para poder disponer de viviendas en la parte alta del mismo
- ✓ Mantenimiento de **volúmenes acompañados a la actividad patrimonial**
- ✓ **Actuación en solitario o en JVs** donde se actúa además liderando la totalidad del proceso de promoción, como socio industrial mediante contratos de gestión integral, comercialización y construcción, asumiendo todas las funciones inherentes a la actividad de las mismas.

Insur está integrado verticalmente por lo que puede capturar todo el valor añadido del proceso desde la fase de desarrollo urbanístico del suelo



# Negocio promoción

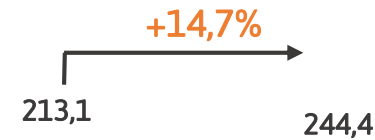
Cifra negocio actividad promoción



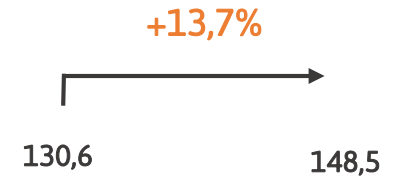
- El Grupo tiene actualmente **2.014** viviendas en desarrollo, de las cuales **731** están ya en construcción, 632 vendidas y 397 terminadas
- En los 9M 2019 se han entregado **121 viviendas** frente a las 223 de los 9M 2018
- Del volumen total de preventas contratadas de 244,4 M€, las correspondientes a promociones que se estima sean **entregadas antes del cierre del ejercicio 2019 ascienden a 98,7 M€**. Por el método proporcional la cifra asciende a 62,3 M€

Desglose preventas promoción inmobiliaria

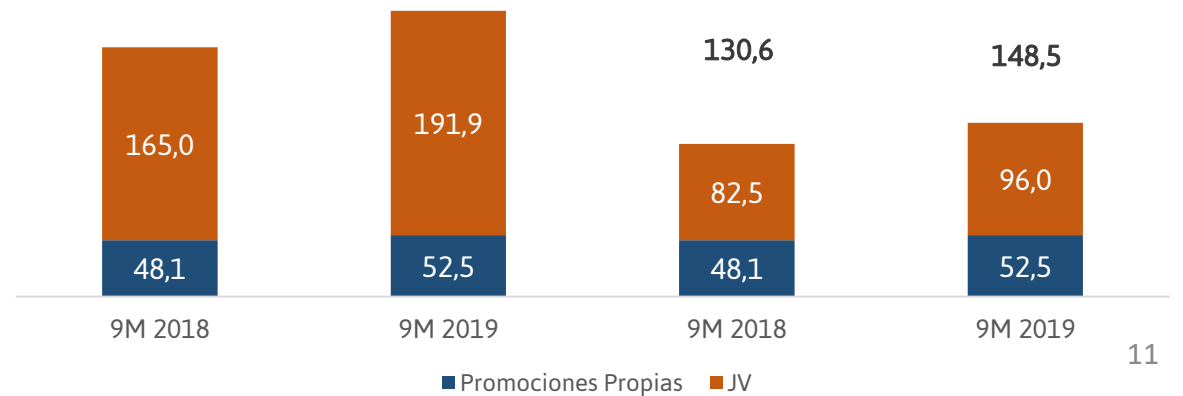
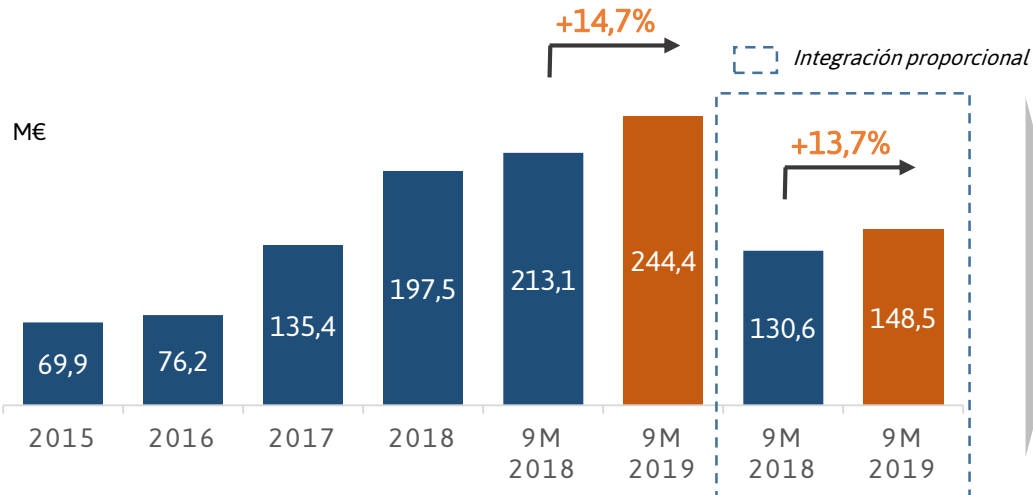
Promociones propias y total JVs



Promociones propias + JVs en % participación



Preventas promoción inmobiliaria\*



■ Promociones Propias ■ JV

\* Se incluyen las preventas del 100% de los negocios conjuntos y asociadas al estar estas sociedades gestionadas por el Grupo.



# Negocio de promoción

## Promociones en Desarrollo

En total 2.014 viviendas en desarrollo

- 397 viviendas terminadas, de las cuales 295 están pendiente de entrega y 102 pendiente de venta.
- 27 promociones en desarrollo (13 en Andalucía Occidental, 7 en Málaga y Costa del Sol, 5 en Madrid, 1 en Cáceres y 1 en Granada) con un total de 1.617 viviendas.
  - 177 viviendas en desarrollo de forma directa por Insur con edificabilidad de 23.433 m<sup>2</sup>.
  - 1.440 viviendas en desarrollo a través de JVs (participadas al 50% por Insur) con una edificabilidad de 191.093 m<sup>2</sup>.
- Desarrollo Parque Empresarial Río 55 de 28.000 m<sup>2</sup> s/r (2 edificios de oficinas de 14.000 m<sup>2</sup> cada uno).

## Cartera de Suelos

2.590 viviendas

- 100.000 m<sup>2</sup> edificables para 920 viviendas.
- 30.000 m<sup>2</sup> edificables de uso hotelero.
- 8.238 m<sup>2</sup> edificables de uso terciario.
- Opciones de compra a largo plazo sobre 10 parcelas con una edificabilidad de 191.140 m<sup>2</sup> (1.670 viviendas).

Promociones en Desarrollo  Cartera de Suelos

**EN TOTAL  
4.604 VIVIENDAS**

# Promoción. Promociones propias

## PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN

\* En comercialización

Datos actualizados septiembre 2019

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº viviendas	Volumen ventas (M€)	Previsión entrega	Uds. Comercializadas
Plaza del Teatro Bloque I*	Málaga	4.441	36	22,6	2020	29
Residencial 75 Aniversario*	Sevilla	7.352	48	33,6	2020	16
Mirador del Olivar*	Valdemoro (Madrid)	7.440	53	13,7	2021	17
		<b>19.233</b>	<b>137</b>	<b>69,9</b>		<b>62 (45,3%)</b>

## PROYECTO EN PROCESO DE PROMOCIÓN

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº de viviendas	Volumen de ventas (M€)	Previsión de entrega
Calle Juglar	Sevilla	4.200	40	17,4	ND
		<b>4.200</b>	<b>40</b>	<b>17,4</b>	

<b>TOTAL</b>		<b>23.433</b>	<b>177</b>	<b>87,3</b>		<b>62 (35,0%)</b>
--------------	--	---------------	------------	-------------	--	-------------------

‡ Adicionalmente hay comercializadas 90 viviendas de promociones ya finalizadas, con lo que el total ascendería a 152 viviendas

# Promoción. Negocios conjuntos (JV)

Datos actualizados septiembre 2019

\* En comercialización

## PROYECTOS JVs EN CONSTRUCCIÓN

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº viviendas	Volumen ventas (M€)	Previsión entrega	Uds. Comercializadas
Pineda Parque I Bloque 3*	Sevilla	5.219	36	13,1	2020	24
Boadilla Essences I*	Boadilla del Monte (Madrid)	6.480	32	19,1	2020	24
Elements Fase I*	Marbella (Málaga)	6.656	53	18,2	2020	26
Selecta Conil*	Conil de la Frontera (Cádiz)	8.131	73	17,9	2020	66
Selecta Hermes*	Dos Hermanas (Sevilla)	13.761	116	22,5	2020/2021	55
QuintEssence I*	Marbella (Málaga)	10.282	46	17,1	2021	2
Pineda Parque II*	Sevilla	8.249	80	28,0	2021/2022	5
Selecta Ares*	Dos Hermanas (Sevilla)	10.102	76	17,8	2021	24
Selecta Cáceres*	Cáceres	9.489	82	19,2	2021/2022	35
		<b>78.369</b>	<b>594</b>	<b>172,9</b>		<b>261 (43,9%)</b>

## PROYECTOS JVs INICIO DE CONSTRUCCIÓN EN 2020

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº viviendas	Volumen ventas (M€)	Previsión entrega	Uds. Comercializadas
Elements Fase II	Marbella (Málaga)	8.118	66	21,1	2021	
Selecta Salobreña*	Granada	15.831	107	20,3	2021	14
Boadilla Essences II	Boadilla del Monte (Madrid)	3.240	16	8,9	2021	
Selecta Apolo	Dos Hermanas (Sevilla)	10.499	106	16,5	2022/23	
Selecta Mykonos	Dos Hermanas (Sevilla)	4.430	24	9,0	2022	
Monte de la Villa Unique	Villaviciosa de Odón (Madrid)	7.200	36	18,8	2022/2023	
Monte de la Villa Exclusive	Villaviciosa de Odón (Madrid)	5.790	32	15,6	2022/2023	
Terrazas de Santa Rosa I	Córdoba	10.833	92	23,1	2022/2023	
		<b>65.941</b>	<b>479</b>	<b>133,3</b>		<b>14 (2,9%)</b>

## PROYECTOS JVs EN PROCESO DE PROMOCIÓN

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº viviendas	Volumen ventas (M€)	Previsión entrega	Uds. Comercializadas
BA-2	Dos Hermanas (Sevilla)	12.032	108	19,7	-	
Elements Fase III	Marbella (Málaga)	4.324	34	9,4	2022	
QuintEssence II	Marbella (Málaga)	6.460	39	15,1	2022	
QuintEssence III	Marbella (Málaga)	7.414	47	15,5	2023	
Terrazas de Santa Rosa II	Córdoba	11.045	95	21,5	2023/2024	
Selecta Avda. Jerez	Sevilla	5.508	44	15,5	2023/2024	
		<b>46.783</b>	<b>367</b>	<b>96,7</b>		

## TOTAL PROYECTOS JVs

**191.093**      **1.440**      **402,9**      **275 (19,1%)**

14

≠ Adicionalmente hay comercializadas 205 viviendas de promociones ya finalizadas, con lo que el total ascendería a 480 viviendas



# Construcción y gestión

29,2 M€ INGRESOS DE CONSTRUCCIÓN  
Incremento del 90,0%

3,4 M€ INGRESOS DE GESTIÓN  
Incremento del 37,1%

## Principales proyectos gestionados actualmente:

IDS MADRID MANZANARES, S.A.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Río 55 Madrid Business Park (28.000 m<sup>2</sup> distribuidos en 2 edificios)</li> </ul>	<p><b>EN CONSTRUCCIÓN . VENDIDO EDIFICIO SUR. ALQUILADO EDIFICIO NORTE</b></p>
DESARROLLOS METROPOLITANOS DEL SUR, S.L.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Selecta Entrenúcleos (Sevilla), 2.337 viviendas</li> <li>Alminar II (Marbella), 44 viviendas</li> <li>Selecta Conil (Conil de la Frontera), 73 viviendas</li> <li>Selecta Salobreña (Granada), 107 viviendas</li> <li>Selecta Cáceres (Cáceres), 82 viviendas</li> <li>Selecta Avenida Jerez (Sevilla): 44 viviendas</li> </ul>	<p><b>CFO (295 VIVIENDAS):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Alminar II: 44 viviendas</li> <li>Selecta Rodas: 54 viviendas</li> <li>Selecta Arquímedes: 116 viviendas</li> <li>Selecta Atenas: 61 viviendas</li> <li>Selecta Olimpia: 20 viviendas</li> </ul> <p><b>EN CONSTRUCCIÓN (347 VIVIENDAS):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Selecta Conil: 73 viviendas</li> <li>Selecta Hermes: 116 viviendas</li> <li>Selecta Ares: 76 viviendas</li> <li>Selecta Cáceres: 82 viviendas</li> </ul>
IDS RESIDENCIAL LOS MONTEROS, S.A.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Los Monteros (Marbella)</li> <li>285 viviendas</li> </ul>	<p><b>EN CONSTRUCCIÓN (99 VIVIENDAS):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Elements I: 53 viviendas</li> <li>Quintessence I: 46 viviendas</li> </ul>
IDS PALMERA RESIDENCIAL, S.A.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pineda Parque (Sevilla)</li> <li>182 viviendas</li> </ul>	<p><b>CFO (66 VIVIENDAS):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1ª FASE: Bloque 1 y 2</li> </ul> <p><b>EN CONSTRUCCIÓN (116 VIVIENDAS):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1ª FASE: Bloque 3</li> <li>2ª FASE: Bloque 4 y 5</li> </ul>
IDS BOADILLA GARDEN RESIDENCIAL, S.A.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Boadilla Garden (Boadilla del Monte, Madrid), 74 viviendas</li> <li>Boadilla Essences (Boadilla del Monte, Madrid), 48 viviendas</li> </ul>	<p><b>CFO (74 VIVIENDAS):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Boadilla Garden: 74 viviendas</li> </ul> <p><b>EN CONSTRUCCIÓN (32 VIVIENDAS):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Boadilla Essences I: 32 viviendas</li> </ul>
IDS MEDINA AZAHARA RESIDENCIAL, S.A.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Terrazas de Santa Rosa (Córdoba), 187 viviendas</li> </ul>	<p><b>EN DESARROLLO</b></p>
IDS MONTEVILLA RESIDENCIAL, S.A.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Monte de la Villa (Villaviciosa de Odón, Madrid), 68 viviendas</li> </ul>	<p><b>EN DESARROLLO</b></p>



## 2. Evolución del sector inmobiliario

# Entorno económico sector inmobiliario

Escasez nuevas promociones

Nivel de ventas **vivienda nueva** todavía muy por debajo del de segunda mano

Rigor en la concesión de **hipotecas** por parte de los bancos

Nivel **crédito hipotecario** decreciendo

Contención **tasa de esfuerzo** para la compra de vivienda

**Recuperación** también en localidades pequeñas y medianas y segunda residencia

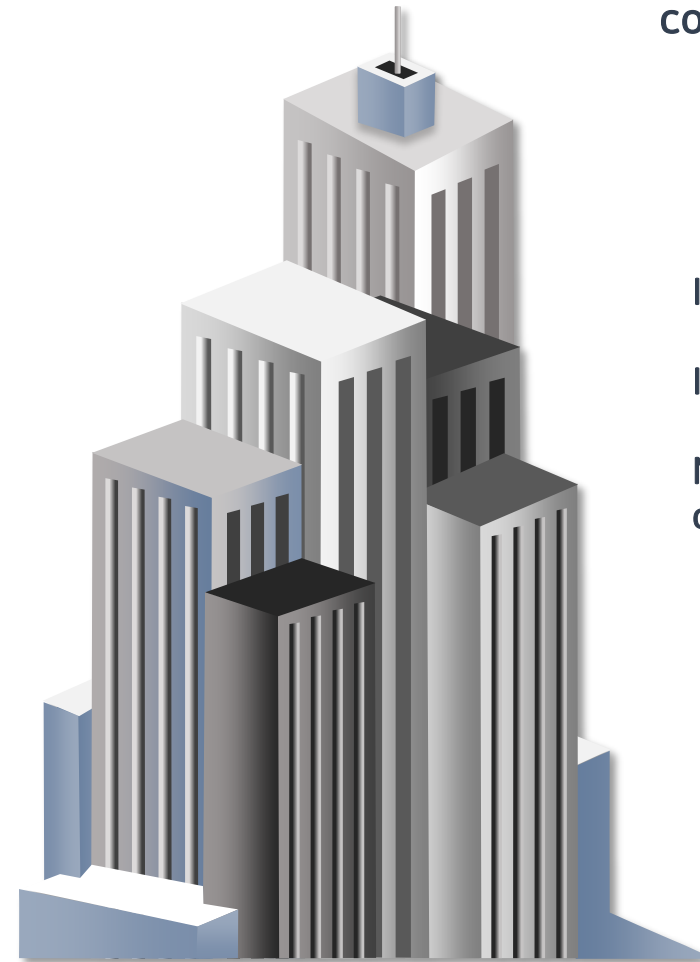
**Crecimiento concentrado** grandes urbes y litoral. Cambio demográfico

Crecimiento sostenible, pero con nuevos retos a corto plazo

Inflación suelo

Inflación costes construcción

Nuevos competidores, concentración de la industria







### 3. Resultados Financieros

# Resumen ejecutivo 9M 2019. Hitos del periodo

Resultados por método integración proporcional

CIFRA NEGOCIO  
62,6 M€ **-11,6%**

RESULTADO DE EXPLOTACIÓN  
8,4 M€ **-23,8%**

EBITDA AJUSTADO  
8,3 M€ **-25,4%**

Bº NETO sin efecto NIIF 9  
3,2 M€ **-38,4%**



CIFRA NEGOCIO  
PROMOCIÓN

20,3 M€ **-53,9%**



CIFRA NEGOCIO  
PATRIMONIAL

9,7 M€ **+8,6%**



CIFRA NEGOCIO  
CONSTRUCCIÓN

29,2 M€ **+90,0%**



CIFRA NEGOCIO  
GESTIÓN

3,4M€ **+37,1%**



DEUDA FINANCIERA  
NETA

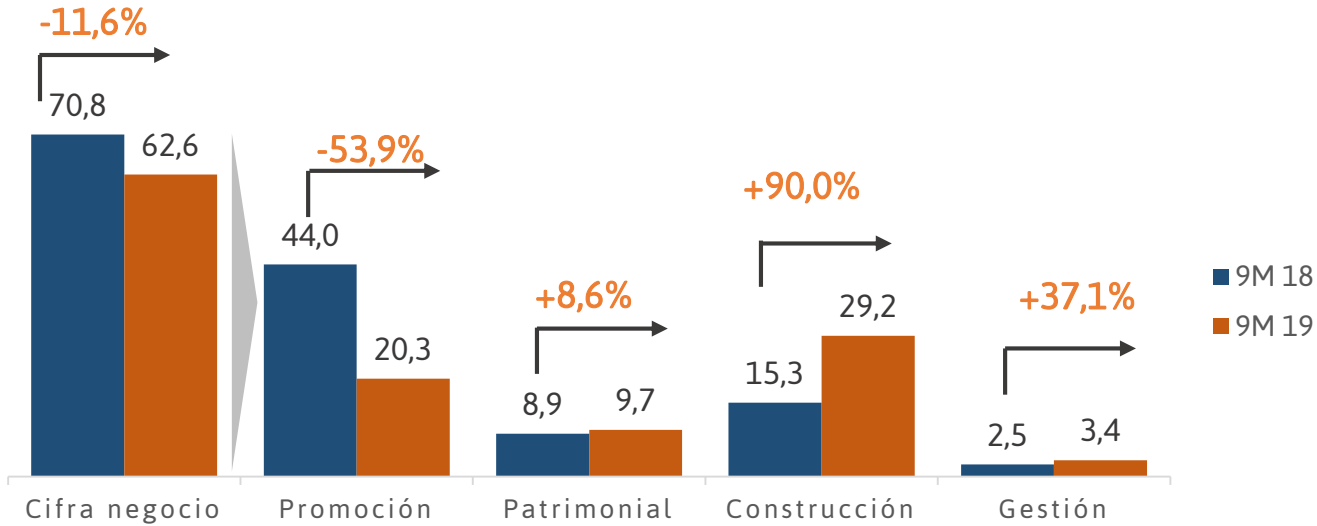
219,9 M€ **+18,9%**  
**vs Dic 18**

- En julio de 2019 se formalizó un **préstamo sindicado** por importe global de **110 M€** con vencimiento a 10 años que refuerza la estructura de la actividad patrimonial y reduce sus costes
- La formalización de dicho préstamo ha producido un **impacto meramente contable** en el Beneficio Neto por efecto de la NIIF 9 dando lugar a un resultado negativo de 1,2 M€
- Todas las **áreas de negocio en expansión** de acuerdo a lo establecido en el Plan Estratégico
- Resultados de promoción se ven **impactados por la acumulación de entregas en el 4T 2019**. Esta situación se verá revertida a finales de año
- A pesar de ello, la expansión es clara como muestra el **incremento en preventas del 13,7% vs 9M 2018**
- **Endeudamiento controlado**. El incremento de la Deuda Financiera Neta, también se ha producido por la acumulación de entregas en el 4T 2019, situación que se revertirá a finales de año

# Resultados 9M 2019. Resumen ejecutivo

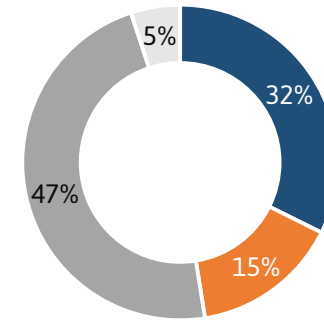
M€

Todos los resultados por método integración proporcional

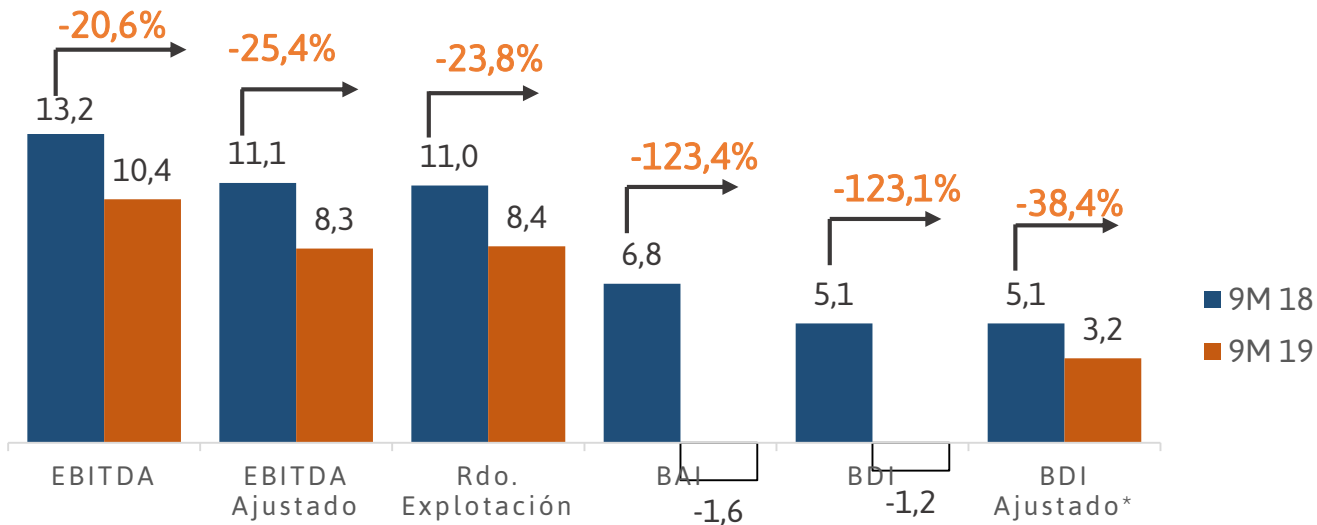


## CIFRA DE NEGOCIO POR ACTIVIDAD

- Promoción
- Patrimonial
- Construcción
- Gestión



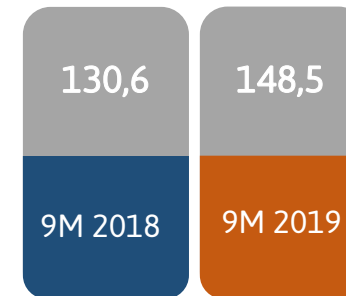
M€



## PREVENTAS

Promociones propias + JV en % participación

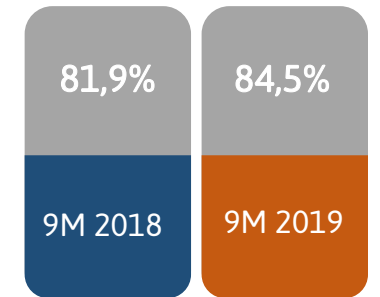
M€



+13,7%



## TASA OCUPACIÓN



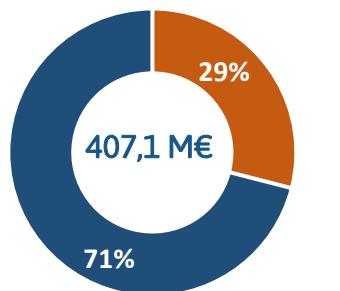
+2,6 p.p.

\* Sin efecto de la NIIF 9



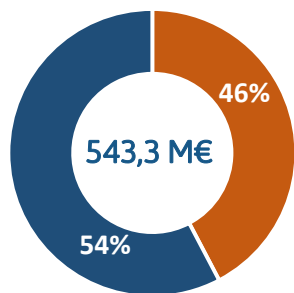
# GAV, NAV, LTV y endeudamiento

GAV INSUR\*



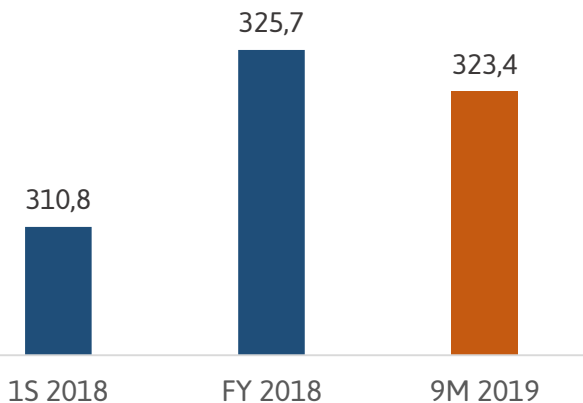
■ Promoción ■ Patrimonial

GAV INSUR\*\*

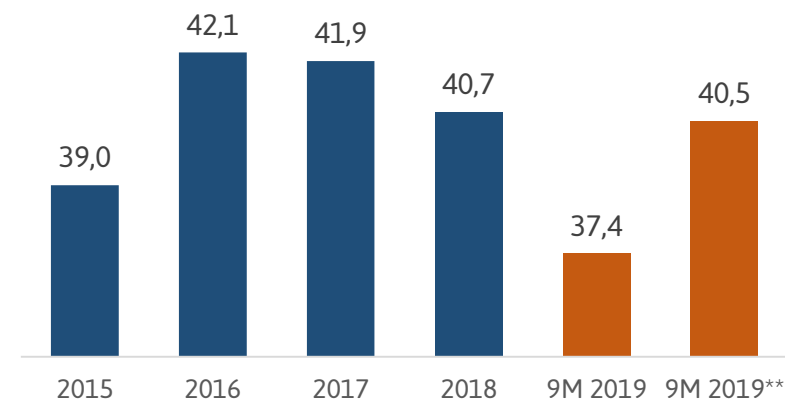


■ Promoción ■ Patrimonial

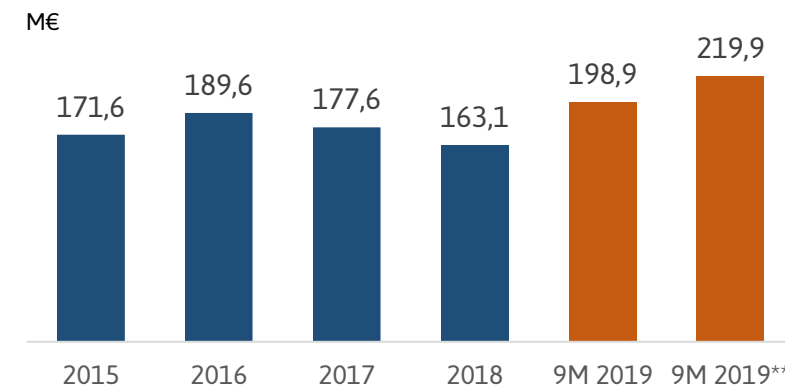
NAV INSUR\*\*



Evolución LTV %



Evolución deuda financiera neta



\* A 30/09/2019 valoración estimada a partir de valores de CBRE al 31/12/2018 corregida con adiciones a coste y bajas por entregas

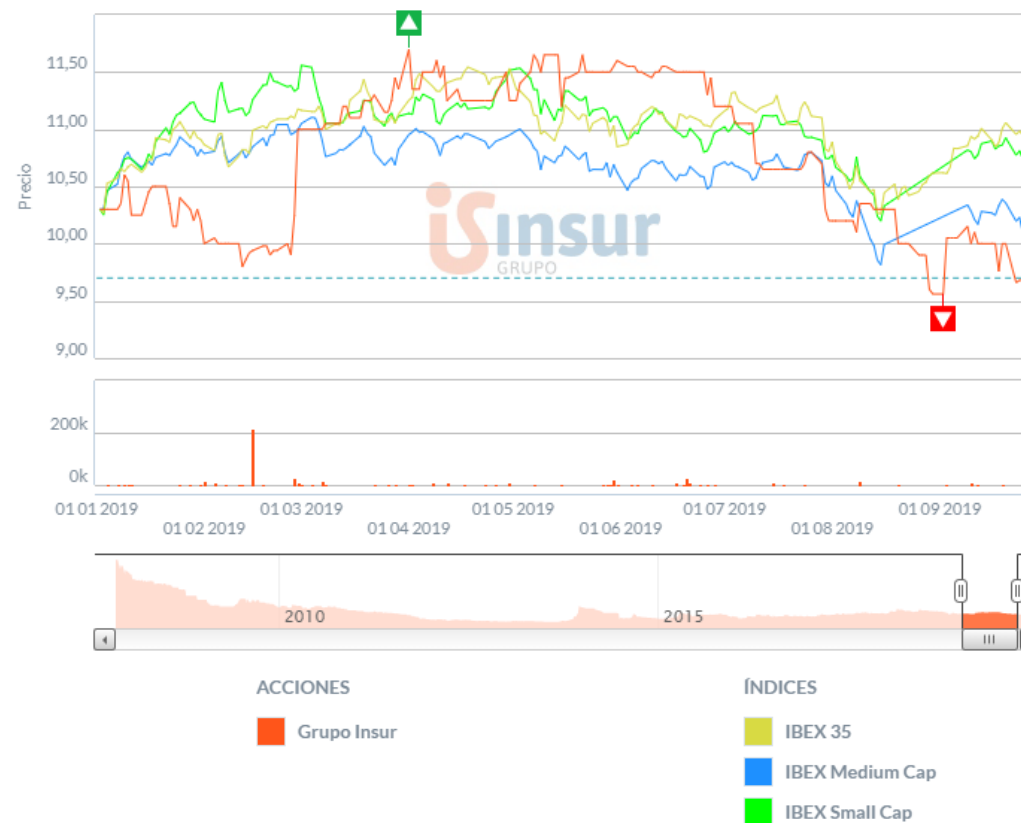
A photograph of a modern, multi-story building with a grey stone or concrete facade and large windows. The building is set against a clear blue sky. In the foreground, there is a paved area with a crosswalk and a metal gate. A dark blue horizontal bar is overlaid on the right side of the image, containing the section header text.

## 4. Grupo Insur en Bolsa

# Evolución en bolsa

## Evolución cotización 9M 2019

En los 9M 2019 la acción de Insur (ISUR) descendió un 6 %, comportándose peor que el Ibex Small Cap, que creció un 5,1%. La acción cerró a 9,68 € lo que implica una capitalización de 164,3 M€ a 30 de septiembre de 2019



Capitalización Septiembre 19	NAV Septiembre 19	Descuento vs NAV
164,3 M€	323,4 M€	49%





## 5. Estrategia

# Estrategia

## Promoción

1. Inversión fundamentalmente en **suelo finalista**
2. Desarrollo de proyectos en **mercados con amplio conocimiento**
3. Desarrollo de proyectos en zonas con **demanda contrastada** (primera residencia en capitales de provincia y áreas metropolitanas)
4. **Integración vertical**
5. **Endeudamiento acompasado** con la actividad de patrimonio
6. **Diversificación del riesgo** compartiendo proyectos con socios financieros inversores

## Construcción y Gestión

1. Generación de **ingresos adicionales** al gestionar y construir los proyectos inmobiliarios desarrollados a través **de JVs**
2. Prestación de estos servicios asimismo a entidades financieras (Ejemplo: Promoción delegada)



## Patrimonial

1. Desarrollo de **activos desde la actividad de promoción**
2. Nuevas inversiones localizadas en **Madrid**

## Estructura Financiera

1. Mantenimiento de un **endeudamiento reducido** (LTV<40%)
2. **Diversificación** de las fuentes de financiación



## 6. Anexos



# Historia

1945

Fundación.

1946

Adquisición de parcelas en la Avda. República Argentina, Sevilla.

60'-80'

Inicio de la actividad de gestión de la propiedad.

1984

Empieza a cotizar en la Bolsa de Madrid.

97/00

Expansión geográfica. JV con Cajas Ahorro Locales.

2004

Expansión Costa del Sol. Desarrollo acelerado del negocio de arrendamiento. ISO 9001. Premio "Empresa del Año" (Antares).

2007

Expansión Madrid. Diversificación de sus actividades.

08/10

Premio "Empresa con mejor trayectoria de Andalucía" (ABC y el Banco Sabadell).

2012

Transformación del modelo financiero.

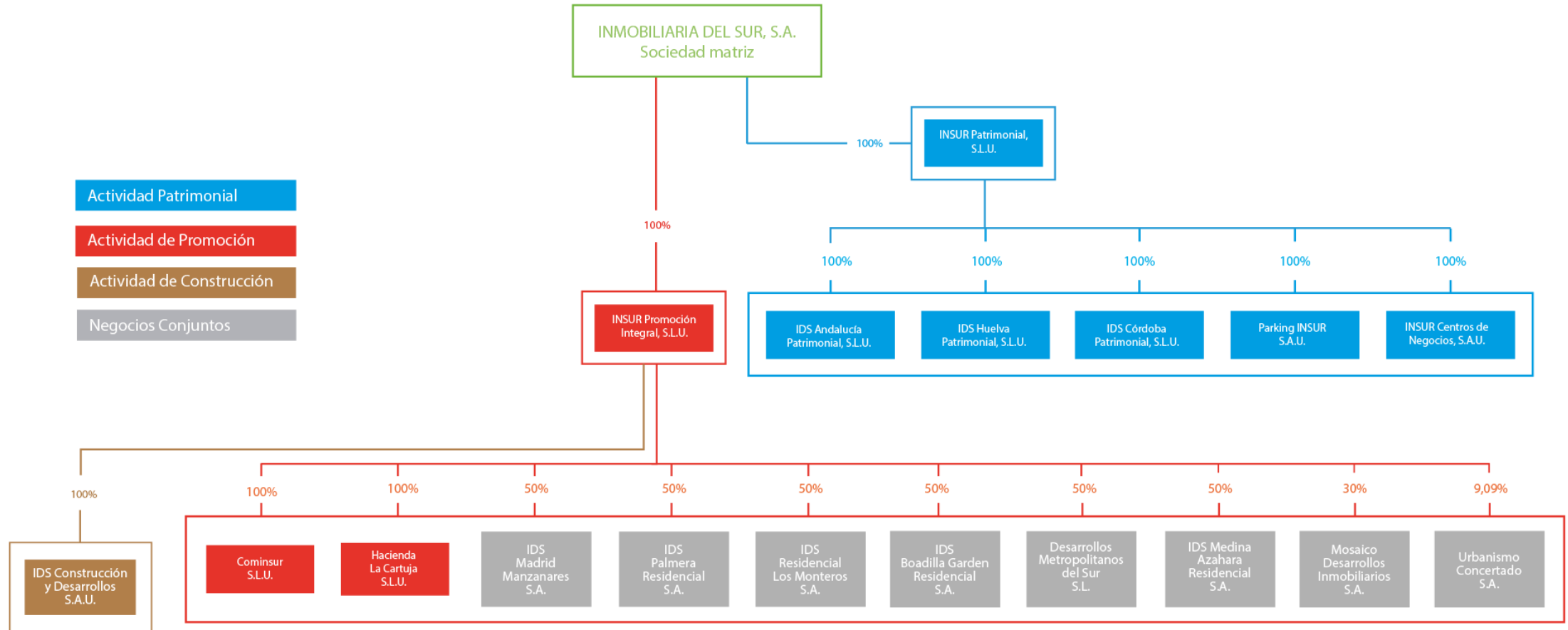
14/15

Incorporación al segmento general del Mercado Continuo. JV con Anida Operaciones Singulares, S.A.U. (Grupo BBVA). Aprobación del Plan Estratégico 2016-2020.

16/18

Concreción de la Estrategia de la Compañía. Aumento del capital humano. Potenciación de la diversificación geográfica mediante la compra de suelos en las diferentes áreas donde opera Grupo Insur. Emisión programa pagarés MARF  
Reorganización societaria. Nuevos territorios: Cáceres y Granada

# Estructura societaria



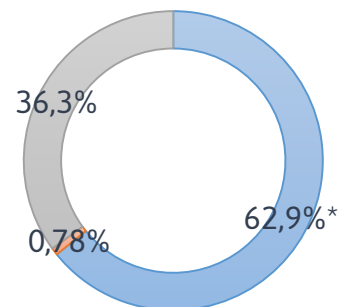
# Gobierno Corporativo

## Consejo de Administración tiene un fuerte compromiso con los más elevados estándares de gobierno corporativo

1. El Consejo de Administración representa un 36,3% del capital de Insur. Gran parte de esta participación está en manos de la familia Pumar, que compromete una parte importante de su patrimonio.
2. Implicación del Consejo de Administración en la toma de decisiones de inversión y desinversión.
3. Seguimiento de los más altos estándares éticos en el desarrollo de los negocios.
4. Máximos estándares del gobierno corporativo.
5. La estabilidad accionarial e institucional permiten una estrategia empresarial con vocación a largo plazo.

### Composición Accionarial

(31/12/18)



\*Esta cifra 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 49,90%.



# Composición Consejo Administración

## Consejeros Dominicales

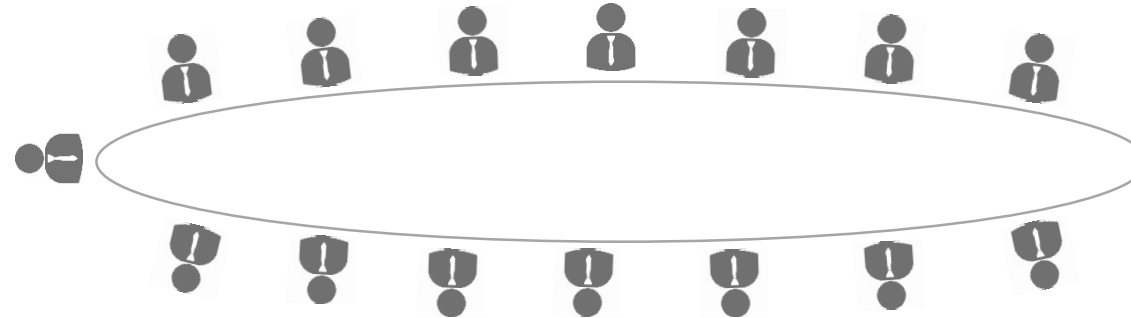
Prudencio Hoyos-Limón Pumar  
Augusto Sequeiros Pumar  
Candelas Arranz Pumar  
Andrés Fernández Romero  
José Manuel Pumar López  
Salvador Granell Balén

Inversiones Agrícolas, Industriales y Comerciales, S.L. (Fernando Pumar López)  
Inrecisa, S.L. (Ignacio Ybarra Osborne)  
Inverfasur, S.L. (Antonio Román Lozano)  
Bon Natura, S.A. (Luis Alarcón de Francisco)

## Consejeros Independientes

Brita Hektoen Wergeland  
Jorge Segura Rodríguez  
José Luis Galán González

**Presidente**  
Ricardo Pumar López  
(Ejecutivo)



**Vicepresidente**  
Menezpla, S.L.  
(Esteban Jiménez Planas)  
(Dominical)

Comisión de Auditoría

Comisión de Estrategia e Inversiones

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

# Río 55 Madrid Business Park



2 edificios. **28.000 m<sup>2</sup>** de oficinas.

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

Plantas de 1.900 m<sup>2</sup> que admiten gran **versatilidad**.

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

Más de 6.600 m<sup>2</sup> de **zonas verdes**, 5.000 de ellas privativas.

En proceso de obtener la certificación final **Breem Very Good**.

Obtención Certificado Provisional **Breem** correspondiente a la **fase de diseño** del proyecto.

**Financiación** del proyecto firmada en junio 2018 por más de 45 millones de € con Unicaja y Banco Sabadell.

Fecha prevista de **finalización en el 4T 2019**. Estructura terminada. Avance obras conforme planning y presupuesto.

El **Edificio Sur** fue **vendido** llave en mano en marzo de 2018 a un fondo gestionado por AEW.

IDS Madrid Manzanares, S.L., ha suscrito un contrato de **arrendamiento de la totalidad del edificio Norte de Río 55** con BNP Paribas. Además, Grupo Insur ha firmado un acuerdo para adquirir un 40% adicional de las participaciones de esta sociedad hasta alcanzar la **titularidad del 90% de la misma**.

# Equipo directivo



**Ricardo Pumar**  
Presidente

Miembro del consejo desde 2001 y Presidente del Consejo de Administración desde 2005.  
Licenciado en Derecho y Administración de Empresas (ICADE) y Senior Management Program (Instituto San Telmo).  
Cuenta con más de 20 años de experiencia en Administración de Empresas y Derecho Civil.



**Francisco Pumar**  
Director General

Se unió a Grupo Insur en 1999.  
Licenciado en Derecho (Universidad de Sevilla) y MBA (ESADE).  
Inició su trayectoria en Grupo Insur como Director del departamento de Desarrollo y Urbanismo y posteriormente Adjunto a la Dirección General, asumiendo las funciones de Director General en 2010.



**Domingo González**  
Director Financiero

Se unió a Grupo Insur en 2002.  
Licenciado en Administración y Dirección de Empresas (Universidad de Sevilla), auditor de cuentas y MBA (Instituto San Telmo).  
Previamente había desarrollado su carrera profesional en la auditoría interna y externa. Inició su trayectoria en Grupo Insur como responsable de empresas participadas y controller y desde 2007 es Director Financiero.



**Zacarías Zulategui**  
Director Promoción Andalucía

Se unió a Grupo Insur en 2009.  
Licenciado en Derecho (Universidad de Sevilla), MBA (ESADE), Curso de Gestión de Empresas Inmobiliarias (IESE) y Curso de Planificación Urbanística (IPE).  
Previamente había trabajado como Director de Desarrollo en diferentes empresas inmobiliarias.



**Enrique Ayala**  
Director Promoción Madrid

Se unió a Grupo Insur en 2007.  
Licenciado en Derecho y Ciencias Empresariales (ICADE) y MBA (IESE).  
Anteriormente fue Responsable de Expansión y Desarrollo para la zona centro de España en compañía internacional de centros comerciales.



**Lola Cánovas**  
Directora Gestión Patrimonial

Se unió a Grupo Insur en 1994.  
Diplomada en Ciencias Empresariales (Escuela Universitaria de Estudios Empresariales de Murcia) y Diplomada en Dirección de Empresas (Instituto San Telmo).  
Ha desarrollado toda su carrera profesional en Grupo Insur, inicialmente en el departamento comercial, como Directora de Calidad y desde 2010 es Directora de Gestión Patrimonial.



# Equipo directivo



**Pedro Candáu**  
Director Construcción

Se unió a Grupo Insur en 1997.  
Arquitecto Técnico (Universidad de Sevilla), Programa de Gestión Inmobiliaria (CEU) y Programa de Administración de Empresas (Instituto San Telmo).  
Desde su incorporación ha ostentado varios puestos, director de proyectos, gerente de construcción y desde 2013 es Director de Construcción.



**José Luis Jiménez**  
Director Técnico

Se unió a Grupo Insur en 2015.  
Arquitecto Técnico e Ingeniero de Edificación (Universidad de Sevilla).  
Previamente había desarrollado su actividad como jefe de grupo y director técnico en empresas constructoras y promotoras de ámbito nacional e internacional. Inicia su actividad profesional en Grupo Insur como Responsable Técnico en Andalucía Occidental siendo nombrado Director Técnico del grupo en 2017.



**Alejandro Fernández**  
Director Centros de  
Negocios y Parking

Se unió a Grupo Insur en 2007.  
Ingeniero Técnico Industrial (Universidad de Málaga) y Programa de Administración y Dirección de Empresas (Instituto San Telmo).  
Previamente había desarrollado su actividad profesional en la Sociedad Municipal y Servicios de Málaga.  
Se incorporó a Grupo Insur como Director de Parkings y desde 2016 asume también la Dirección de Centros de Negocios.



**José Antonio Carrillo**  
Director Desarrollo y  
Urbanismo

Se unió a Grupo Insur en 2005.  
Licenciado en Administración y Dirección de Empresas (Universidad de Sevilla) y Curso Superior de Experto en Derecho Urbanístico (Instituto de Estudios Cajasol).  
Inició su trayectoria profesional en Grupo Insur como Senior en el departamento de Desarrollo y Urbanismo siendo nombrado Director del mismo en 2010.



**Irene Ávila**  
Directora Organización y  
Control Interno

Se unió a Grupo Insur en 2015.  
Ingeniero Industrial especializada en Organización Industrial por la Universidad de Sevilla. Máster en Organización Industrial y Gestión de Empresa. Project Management Professional, PMP®. Previamente trabajó como responsable de organización en una empresa de construcción e instalaciones durante 10 años.



**Raquel Bravo**  
Directora Marketing y  
Comunicación

Se unió a Insur en 2018.  
Especialista en Marketing, Publicidad y RRPP. Máster Marketing Digital. Cuenta con más de 20 años de experiencia en Marketing y Comunicación.  
Previamente trabajó en Havas Worldwide, Habitat Inmobiliaria, Grupo Pinar | Adaptis | Q21 Real Estate y Aelca.

## Conciliación método participación y proporcional

Cuenta P&G consolidada M€	9M 2019			9M 2018		
	Método participación	Ajustes	Método proporcional	Método participación	Ajustes	Método proporcional
Cifra de negocio	80,6	(18,0)	62,6	85,0	(14,2)	70,8
<b>a</b> Promoción	10,5	9,8	20,3	44,0	-	44,0
Arrendamientos	9,6	0,1	9,7	8,9	0,1	8,9
<b>b</b> Construcción	56,5	(27,3)	29,2	29,6	(14,3)	15,3
Gestión y comercialización	4,0	(0,5)	3,4	2,5	-	2,5
EBITDA	9,6	0,9	10,4	13,3	(0,2)	13,2
EBITDA ajustado	7,4	0,9	8,3	11,3	(0,2)	11,1
Beneficio de explotación	7,6	0,8	8,4	11,3	(0,2)	11,0
Resultado financiero	(9,8)	(0,2)	(10,0)	(4,4)	(0,3)	(4,7)
<b>c</b> Resultados de entidades valoradas por el método de la participación	0,6	(0,6)	(0,0)	0,1	0,3	0,4
Resultado antes de impuestos	(1,7)	0,1	(1,6)	6,9	(0,2)	6,8
Resultado después de impuestos	(1,2)	-	(1,2)	5,1	-	5,1

### Principales ajustes:

- a) Cifra de negocio de promoción: se incrementa al incorporar la cifra de negocio de esta actividad de los negocios conjuntos en la proporción en que participa el Grupo Insur
- b) Cifra de negocio de construcción: la cifra de negocio de esta actividad se compone de los ingresos por las obras de promociones de las sociedades consideradas como negocios conjuntos. Al consolidar estas sociedades por el método de integración proporcional se eliminan los ingresos correspondientes a la proporción en que participa el Grupo Insur en estas sociedades
- c) Resultados de entidades valoradas por el método de la participación: los resultados de los negocios conjuntos se recogen en los diferentes epígrafes de la cuenta de resultados proporcional (resultados de explotación, resultado financiero y gasto por impuesto sobre sociedades), manteniéndose como resultados de entidades valoradas por el método de la participación los correspondientes a las sociedades asociadas

# Conciliación método participación y proporcional

## Balance resumido consolidado M€

	9M 2019			31/12/18		
	Método participación	Ajustes	Método proporcional	Método participación	Ajustes	Método proporcional
Inversiones inmobiliarias	148,0	0,3	148,2	141,3	(2,2)	139,1
<b>a</b> Inversiones financieras en negocios conjuntos	44,4	(42,9)	1,4	33,6	(31,4)	2,1
<b>b</b> Existencias	106,1	108,7	214,8	95,0	78,9	174,0
Otros activos	63,8	0,4	64,2	54,1	(1,6)	52,5
Efectivo y otros medios líquidos	36,6	9,9	46,5	38,2	7,3	45,5
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>398,9</b>	<b>78,3</b>	<b>475,2</b>	<b>362,2</b>	<b>50,9</b>	<b>413,1</b>
Patrimonio neto (*)	100,1	-	100,1	103,8	-	103,8
<b>c</b> Deudas con entidades de crédito	216,1	50,3	266,4	201,3	29,0	230,3
Anticipos de clientes	13,4	17,5	30,9	9,0	15,1	24,1
<b>d</b> Otros pasivos	69,3	8,5	77,7	48,1	6,9	55,0
<b>TOTAL PASIVO y PATRIMONIO NETO</b>	<b>398,9</b>	<b>76,3</b>	<b>475,2</b>	<b>362,2</b>	<b>50,9</b>	<b>413,1</b>

### Principales ajustes:

- Inversiones financieras en negocios conjuntos: el coste de las inversiones financieras en negocios conjuntos del activo del balance formulado según NIIF-UE se sustituye por los activos y pasivos que estos negocios conjuntos integran en el balance proporcional, en la participación que mantiene el Grupo en los mismos.
- Existencias: la integración proporcional de los negocios conjuntos supone la incorporación de su cifra de existencias en la proporción en que participa el Grupo en estas sociedades.
- Deudas con entidades de crédito: la integración proporcional de los negocios conjuntos supone la incorporación de su endeudamiento en la proporción en que participa el Grupo en estas sociedades.
- Otros pasivos: la integración de los negocios conjuntos supone la incorporación de sus cuentas a pagar en la proporción en que participa el Grupo en estas sociedades.



**María Pérez-Mosso**  
Responsable Relación con Inversores

Tel: +34 671 497 670  
[mperezm@grupoinsur.com](mailto:mperezm@grupoinsur.com)