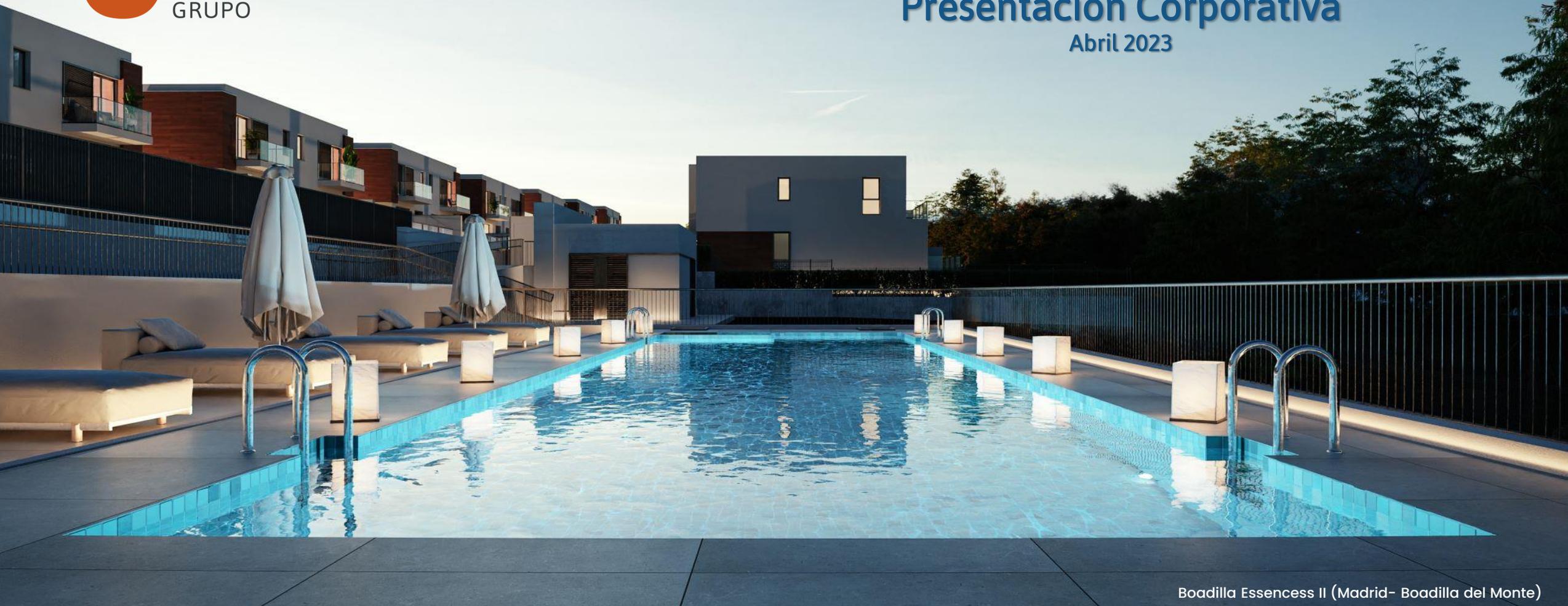




# Presentación Corporativa

Abril 2023

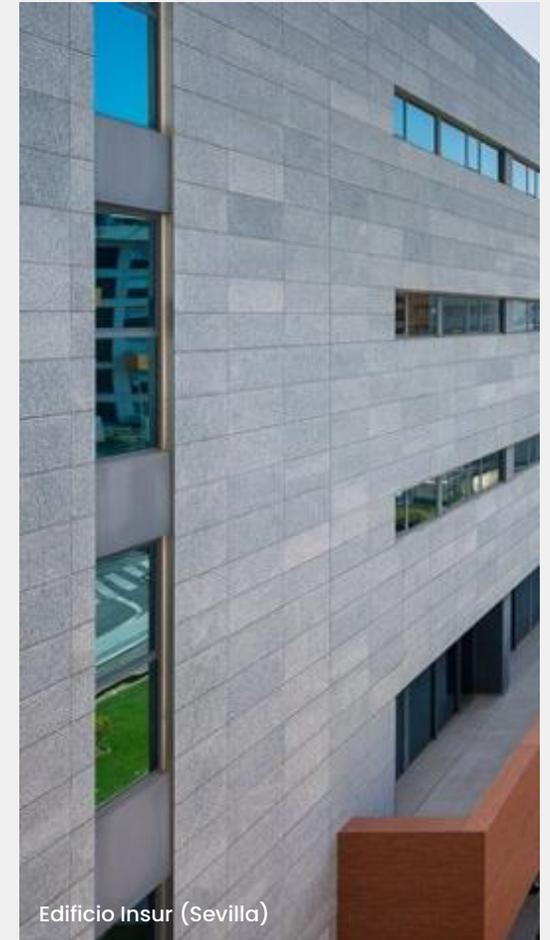


# AVISO LEGAL

Esta presentación es propiedad exclusiva de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. (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. Salvo la información financiera contenida en este documento (que ha sido extraída de los resultados del ejercicio 2022 del Grupo Consolidado de Inmobiliaria del Sur, S.A.), el 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 e inversión 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.

Ni INSUR, ni sus filiales, u otras compañías del grupo o sociedades participadas por INSUR asumen responsabilidad de ningún tipo, con independencia de que concurra o no negligencia o cualquier otra circunstancia, respecto de los daños o pérdidas que puedan derivarse de cualquier uso indebido de este documento o de sus contenidos.



Edificio Insur (Sevilla)

# 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. (IPAT) y diferentes sociedades igualmente participadas al 100% por esta última (excepto IDS Madrid Manzanares, S.A. participada al 90%).

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 NIIF 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 al menos el 50% del capital social de las mismas, sino porque el Grupo lleva a cabo la gestión operativa de las mismas con base a los contratos de gestión, construcción y comercialización suscritos, al carecer estas sociedades con terceros inversores de los recursos humanos y materiales necesarios.

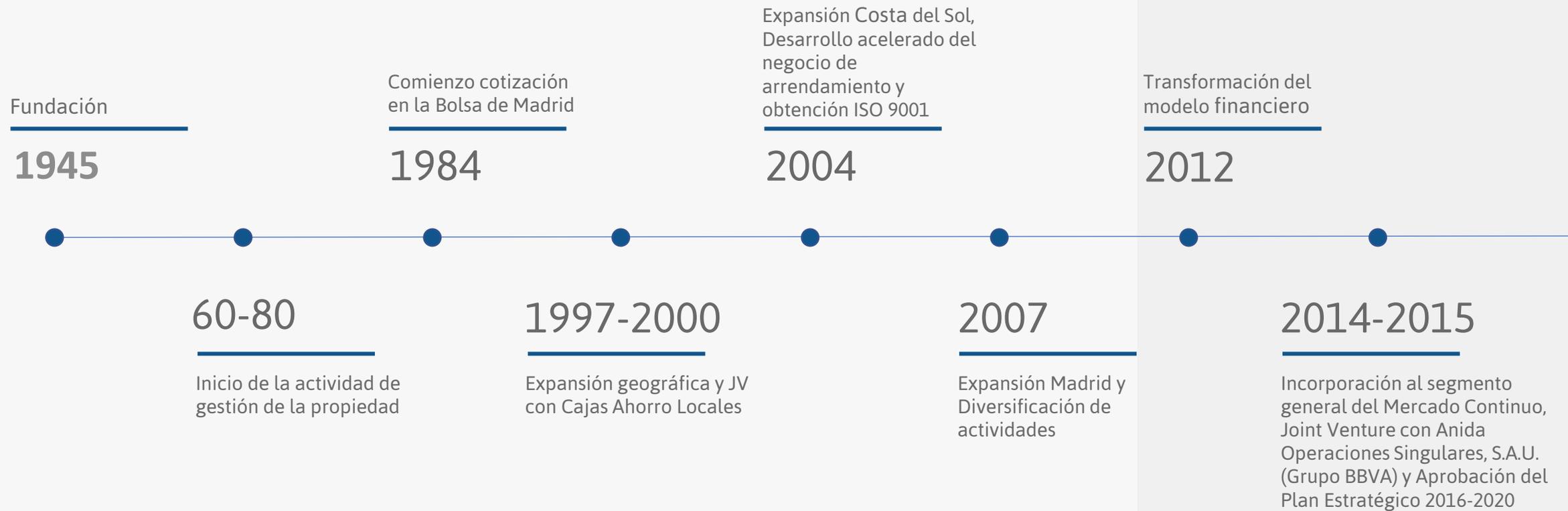
Por todo ello y dado que el seguimiento de las actividades de estas sociedades se efectúa a efectos internos de una manera proporcional, tomando como base el porcentaje de participación en cada una de ellas, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que para un mejor entendimiento y análisis de sus negocios consolidados y sobre todo de la auténtica magnitud de sus actividades, el volumen de los activos gestionados y el dimensionamiento de sus recursos financieros y humanos resulta más adecuado presentar esta información utilizando el **método de integración proporcional**.

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



Residencial 75 Aniversario (Sevilla)

# NUESTRA HISTORIA



# NUESTRA HISTORIA

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.

2016

Expansión nuevos territorios (Cáceres, Granada). Culminación proceso reorganización societaria por áreas de actividad.

2018

2017

Emisión pagarés MARF. Inicio proceso reorganización societaria. Entrada inversores institucionales

2019

Formalización préstamo sindicado por importe global de 110 M€ con vencimiento a 10 años que refuerza la estructura financiera de la actividad patrimonial y reduce sus costes.

2020

El Grupo adopta desde el primer momento medidas destinadas a paliar los impactos del COVID 19. Se obtiene la licencia de ocupación de Río 55, cuyo edificio norte está íntegramente alquilado a Cetelem. Se ejecuta la compra por parte del Grupo de un 40% adicional de la participada IDS Madrid Manzanares, alcanzando una participación del 90%

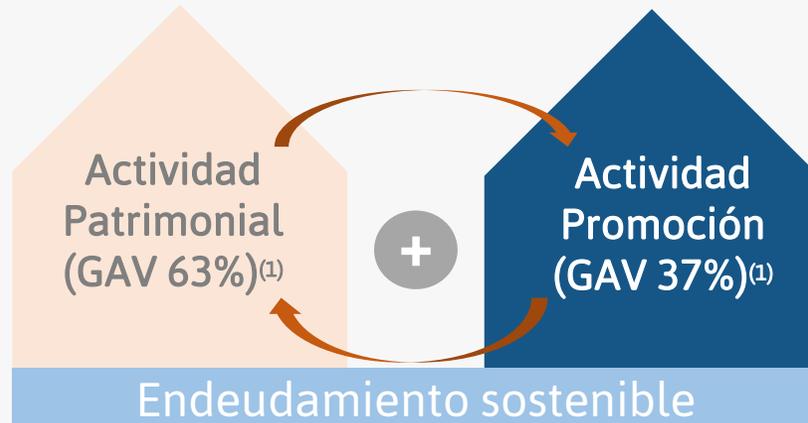
2021

Aprobación del Plan Estratégico 2021-2025 y emisión del bono de 30M€ para impulsar el negocio de promoción residencial.

2022

Toma de control de la sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L (DMS), tras la compra del 50% a Anida Operaciones Singulares, S.A.U. (Grupo BBVA).

# MODELO DE NEGOCIO



- Modelo de negocio diferencial, integrando las actividades de promoción y patrimonial
- Estabilidad accionarial y alineamiento propiedad y gestión → estrategia largo plazo

Equilibrio adecuado entre las dos actividades principales

✓ **Endeudamiento razonable:**

Estructura financiación con nivel adecuado de financiación ajena  
LTV objetivo máximo del 40%

✓ **Actividad promoción con estrategia de mitigación de riesgos**

Suelo, materia prima del proceso productivo, no mercadería  
Suelo finalista o sin riesgo de calificación urbanística  
Proactivos en la compra de materia prima en fases bajistas del ciclo

Desarrollo de gran parte de la actividad a través de alianzas con terceros (Jvs), diversificando riesgos, generando ingresos adicionales de gestión y construcción, mejorando con ello la rentabilidad de los proyectos

✓ **Actividad de construcción al servicio de la promoción,** construyendo todos sus proyectos para un mayor control de los costes, la calidad y los plazos

✓ **Desarrollo de los activos patrimoniales desde la promoción** para capturar el valor añadido de todo el proceso

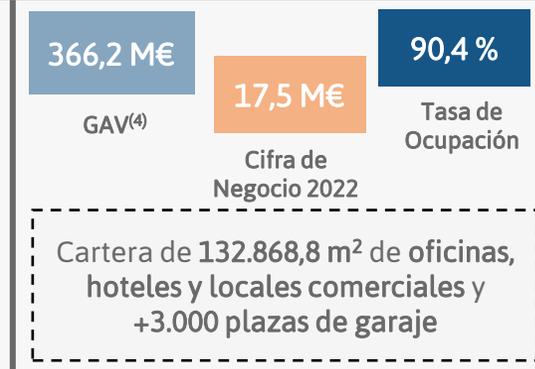
# GRUPO INSUR EN LA ACTUALIDAD

- ✓ Compañía cotizada que desarrolla las actividades de promoción (residencial y terciaria, fundamentalmente a través de alianzas con terceros) y patrimonial
- ✓ Desarrolla la actividad de construcción al servicio de la actividad de promoción bajo un **modelo de integración vertical**
- ✓ Presente en **Madrid y Andalucía** en ambas actividades
- ✓ Equipo humano de **170 personas**
- ✓ Comprometido con **objetivos ESG**

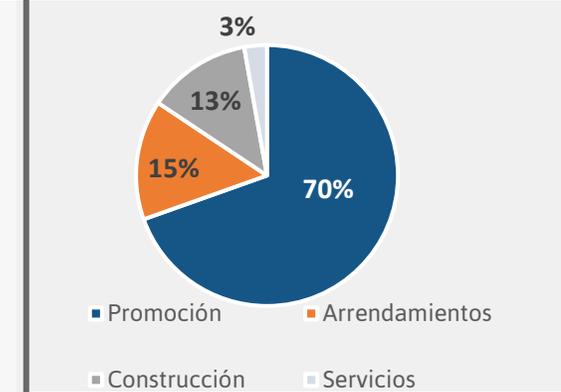
## Negocio Promoción (1)



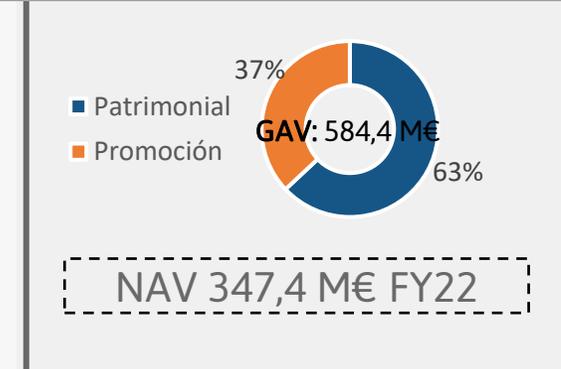
## Negocio Patrimonial (1)



## Detalle Ingresos Consolidados (%) (1)



## GAV(4) (M€) y NAV (M€) (1)(4)



# GRUPO INSUR EN LA ACTUALIDAD

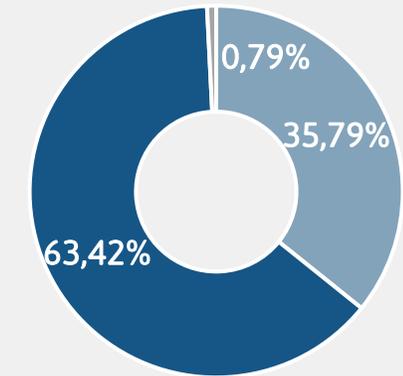
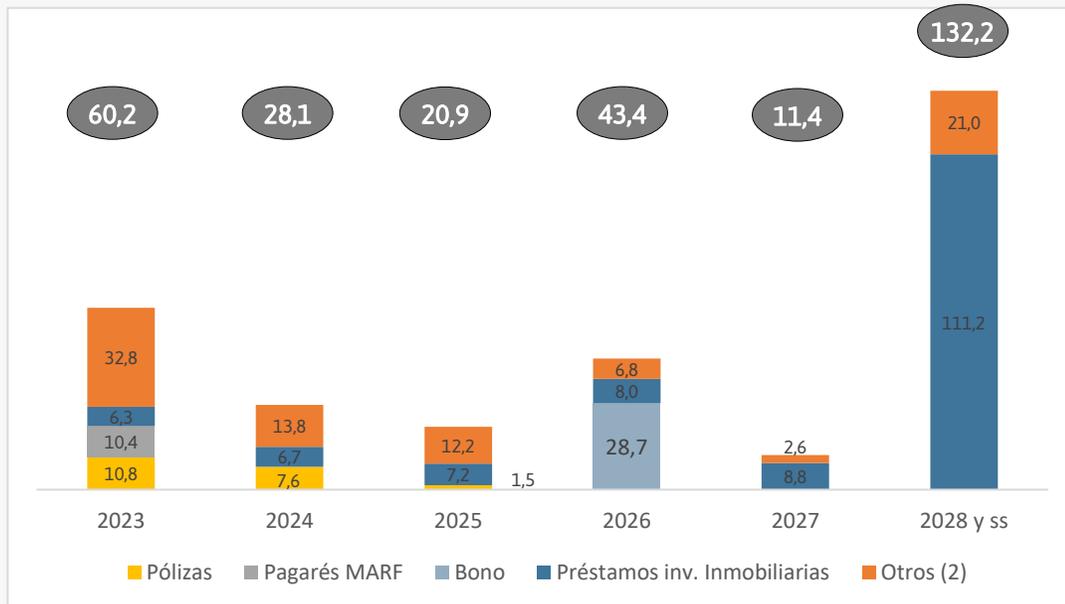
Deuda Financiera Neta 2022 <sup>(1)</sup>

237,0 M€

LTV 2022 <sup>(1)</sup>

40,5%

Vencimientos de la Deuda Financiera Bruta 31.12.22 (M€)<sup>(1)</sup>



- Free Float
- Capital controlado por el Consejo
- Autocartera

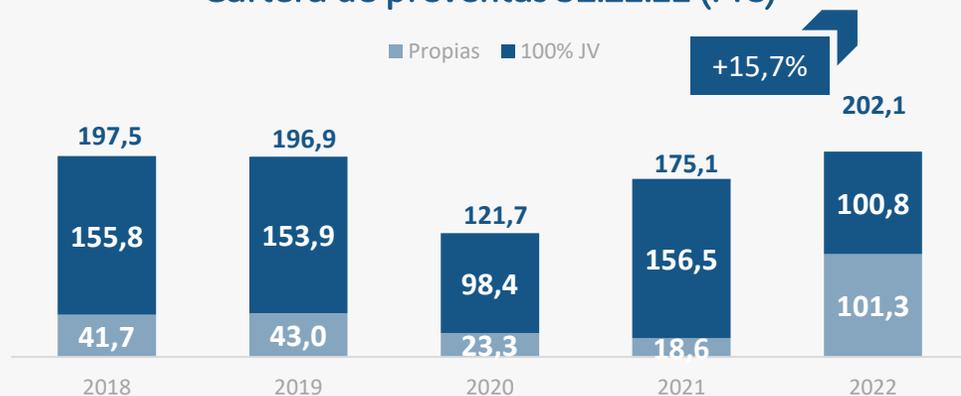
CAPITALIZACIÓN 31.12.22 >> 132,9 M€

COTIZACIÓN 31.12.22 >> 7,12 €/ acc

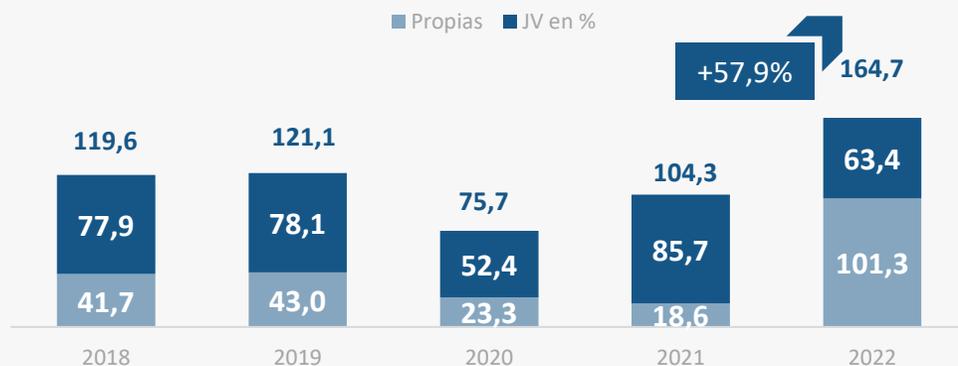
DESCUENTO SOBRE NAV >> -61,3%

# NEGOCIO PROMOCIÓN RESIDENCIAL

## Cartera de preventas 31.12.22 (M€)



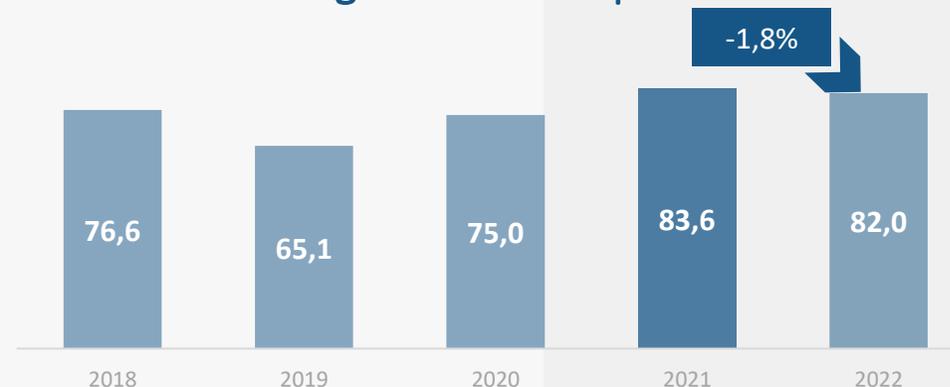
## Cartera de preventas 31.12.22 (M€ proporcional)



- En 2022 se han entregado un total de 384 viviendas (195 viviendas en el 4T22) con un PMV<sup>(1)</sup> de 269.352 €, (239 propias y 145 a través de JV), frente a las 380 viviendas entregadas en 2021 (72 propias y 308 a través de JV) con un PMV<sup>(1)</sup> de 320.116 €.
- La cifra de negocio se ha situado en 82,0 M€, -1,8% vs cierre 2021.
- 434 unidades prevendidas en 2022 (96 en el 4T22) cuyo importe asciende a 130,9 M€ (90,2 M€ en proporcional).
- Grupo Insur cuenta a cierre del año con una cartera de preventas de 680 unidades por importe de 202,1 M€ (164,7 M€ en proporcional), +15,7% más que a cierre de 2021.
- Cobertura preventas 2023 y 2024 del 89% y 36%, respectivamente.
- Inversión en suelo en 2022 de 52,5 M€ (36,8 M€ ajustado por nuestro porcentaje de participación) para 179 viviendas y 56.400 m<sup>2</sup> t de uso terciario
- 25,2 M€ (en proporcional) de inversión en ejecuciones de obra en 4T22.
- Inicio de obra en 1T23 de 722 viviendas.

(1) Precio medio de venta

## Cifra negocio actividad promoción



# PROMOCIONES RESIDENCIALES ACTIVAS Y CARTERA DE SUELOS



## 3.871 VIVIENDAS

### CONSTRUCCIÓN

11 promociones  
655 viviendas  
(430 propias; 225 JVs)

### EN DESARROLLO

12 promociones  
1.053 viviendas  
(418 propias; 635 JVs)

### EN CARTERA

2.163 viviendas  
(1.899 propias; 264 JVs)

1.581 viviendas en  
comercialización\*

(42,9% vendidas)

\*Incluye viviendas de promociones terminadas  
pendientes de entrega

## MADRID

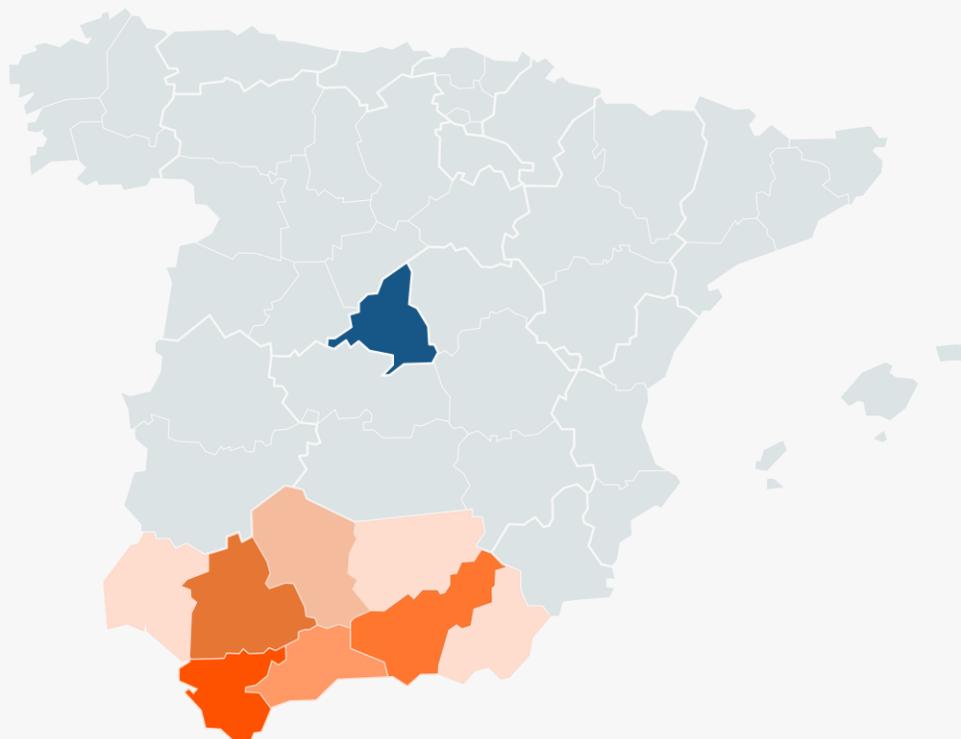
179 viviendas  
en construcción

## ANDALUCÍA

476 viviendas  
en construcción

1.053 viviendas  
en desarrollo

2.163 en cartera



# CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS: PROMOCIÓN RESIDENCIAL

M€ (proporcional)	31.12.2022	31.12.2021	Var %
Cifra de negocio promoción residencial	82,0	83,6	-1,8%
Coste de las ventas*	(64,3)	(63,8)	0,8%
<b>Margen bruto</b>	<b>17,7</b>	<b>19,8</b>	<b>-10,3%</b>
% Margen bruto	21,6%	23,6%	-2,0 p.p.
<b>Margen neto</b>	<b>11,6</b>	<b>14,4</b>	<b>-19,4%</b>
% Margen neto	14,1%	17,2%	-3,1 p.p.
<b>Ebitda*</b>	<b>11,6</b>	<b>14,7</b>	<b>-21,4%</b>
% Margen Ebitda	14,1%	17,6%	-3,5 p.p.
Resultado toma de control*	3,2	-	n.s.
<b>Beneficio antes de impuestos</b>	<b>12,0</b>	<b>12,2</b>	<b>-1,4%</b>
<b>Beneficio neto</b>	<b>9,0</b>	<b>9,1</b>	<b>-1,4%</b>

- Reducción de márgenes de carácter coyuntural, por el aumento de los costes e impacto derivado de la toma de control de DMS.

\* Con el fin de reflejar una imagen fiel de la rentabilidad del negocio de promoción, el resultado de la toma de control de la participada Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. se ha ajustado en 6,0 M€ por diferencia entre el valor razonable y el coste en DMS de las viviendas entregadas por esta sociedad desde la fecha de la toma control (16.06.22) hasta el 31.12.22, importe que se presenta como menor coste de las ventas y mayor ebitda.

# PROMOCIÓN TERCIARIA



## Proyectos en curso:

Proyecto Ágora – Málaga capital  
 9.500 m<sup>2</sup> de oficinas  
 Inversión prevista 37 M€  
 Obras iniciadas en 1T23



Proyecto Martiricos – Málaga capital  
 10.900 m<sup>2</sup> de oficinas  
 Inversión prevista 37 M€  
 Previsión inicio de obra en 3T23



Proyecto hotelero en Atlanterra – Tarifa (Cádiz)  
 30.000 m<sup>2</sup> edificables  
 Inversión prevista 85 M€



Cumpliendo el objetivo establecido para 2021-2025

Crecer en promoción terciaria-oficinas en Madrid y Málaga

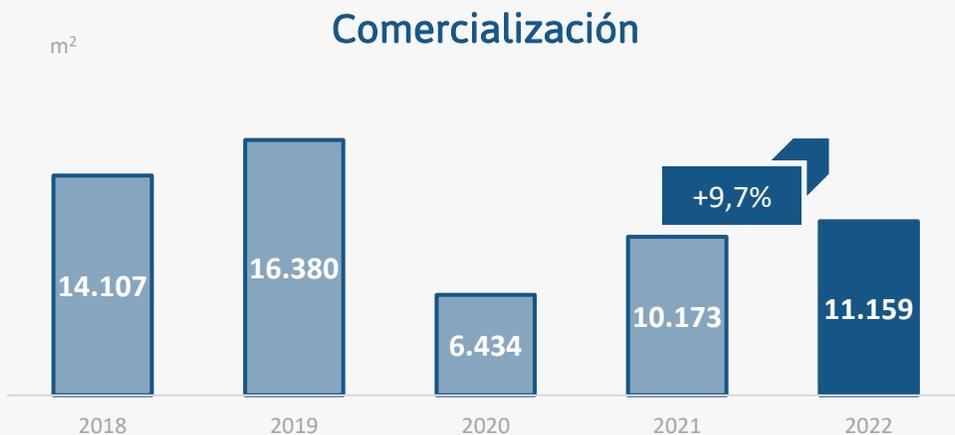
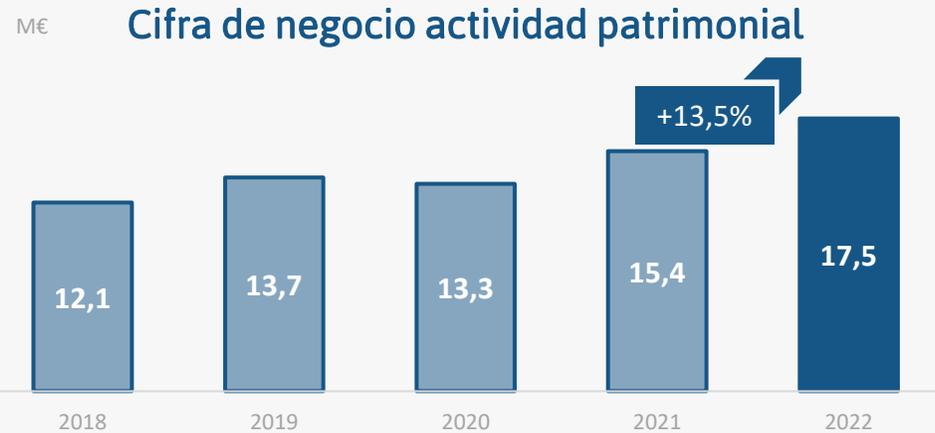
Proyecto en Las Tablas Madrid Nuevo Norte – Madrid  
 9.000 m<sup>2</sup> de oficinas  
 Inversión prevista 39 M€  
 Previsión inicio de obra en 1T23



Campus empresarial en Valdebebas – Madrid  
 36.500 m<sup>2</sup> de oficinas  
 Inversión prevista 95 M€



# NEGOCIO PATRIMONIAL



- En 2022 se han comercializado **nuevas superficies** por un total de 11.158,6 m<sup>2</sup> (4.238,0 m<sup>2</sup> en el 4T22) y se han producido resoluciones de contratos con una superficie de 6.566,8 m<sup>2</sup> (930,8 m<sup>2</sup> en el 4T22).
- La **tasa de ocupación** alcanza el 90,4%, +2,7 p.p. vs la tasa a cierre de 2021 y +2,0 p.p. frente a la registrada en el 9M22.
- La **renta anualizada** de los contratos en vigor a 31 de diciembre de 2022 asciende a 18,9 M€ vs 17,5 M€ a cierre de 2021, ascenso motivado por la mejora de la ocupación y el incremento de los precios de arrendamiento.
- **Inversión** en el 2022 de **2,1 M€** destinados a la reforma y adecuación de edificios.
- **Cartera de 132.868,8 m<sup>2</sup>** de oficinas, hoteles y locales comerciales y **más de 3.000 plazas de aparcamiento.**



# CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS: NEGOCIO PATRIMONIAL

M€ (proporcional)	31.12.2022	31.12.2021	Var %
<b>Ingresos por arrendamiento</b>	17,5	15,4	13,5%
Gastos de explotación	(2,7)	(2,6)	5,6%
Rtdo por venta de inv. Inmob.	2,2	3,8	-42,7%
<b>Ebitda</b>	16,3	15,6	4,3%
<b>Ebitda ajustado</b>	14,1	11,8	19,2%
<b>Margen ebitda ajustado</b>	80,6%	76,7%	+3,9 p.p.
Resultado toma de control	3,2	-	n.s.
<b>Beneficio antes de impuestos</b>	12,8	8,7	47,0%
<b>Beneficio neto (atrib a la soc. dominante)</b>	9,5	6,4	47,4%

- ▶ Sólido crecimiento de los ingresos por arrendamiento: +13,5%.
- ▶ Mejora del beneficio antes de impuestos por la mejora del ebitda y el resultado por la toma de control de DMS.
- ▶ Rotación de activos: 2,2M€ de beneficio antes de impuestos en 2022, dentro de nuestro objetivo de desinversión de activos no estratégicos.
- ▶ Inversión de 2,1M€ en mantenimiento y adecuación de nuestros activos en 2022.

# RESUMEN EJECUTIVO 2022

Magnitudes por método integración proporcional

M€= Millón Euros

Var % interanual

## ◀ DATOS FINANCIEROS ▶

CIFRA NEGOCIO	➤	117,9 M€	-5,9 %
EBITDA	➤	23,2 M€	-11,3 %
CIFRA EBITDA AJUSTADO*	➤	21,2 M€	-5,6 %
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN**	➤	22,1 M€	+0,8 %
B° NETO**	➤	15,1 M€	+25,0 %
DFN	➤	237,0 M€	(+19,8% vs 2021)
INVERSIÓN TOTAL	➤	52,6 M€	(Suelos 36,8 M€ + Capex 2,1 M€ + Inversión neta DMS 13,7 M€)



CIFRA NEGOCIO PROMOCIÓN ➤ 82,0 M€ -1,8%



CIFRA NEGOCIO CONSTRUCCIÓN ➤ 15,1 M€ -33,7%



CIFRA NEGOCIO PRESTACIÓN DE SERVICIOS ➤ 3,3 M€ -8,6%



CIFRA NEGOCIO PATRIMONIAL ➤ 17,5 M€ +13,5%

## ◀ DATOS OPERATIVOS ▶

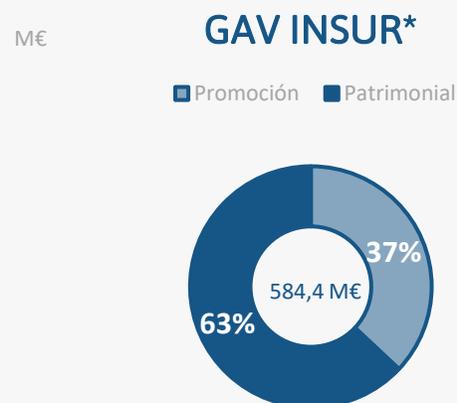
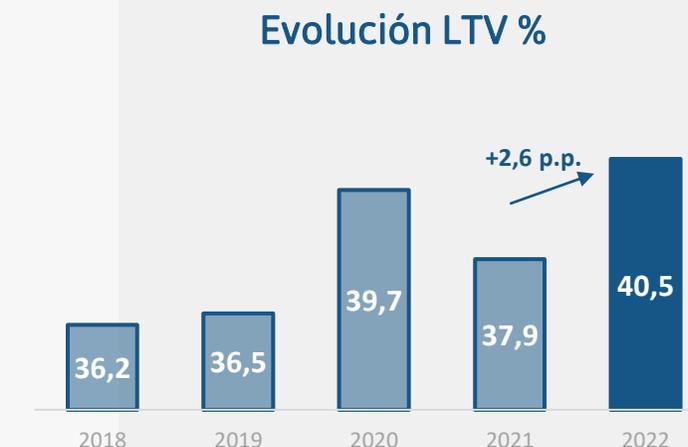
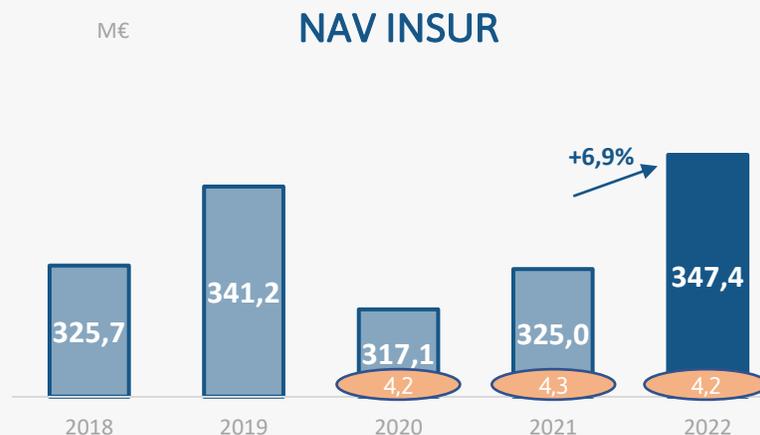
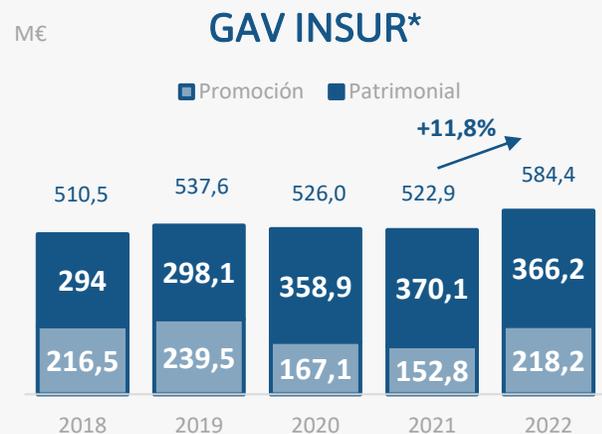
ENTREGAS	➤	384 viviendas
CARTERA DE PREVENTAS ACUMULADA	➤	680 viviendas
EN CARTERA	➤	2.163 viviendas
TASA DE OCUPACIÓN	➤	90,4% (+2,7 p.p.)
CARTERA	➤	132.868,8 m <sup>2</sup> y +3.000 plazas de aparcamiento

\*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€)

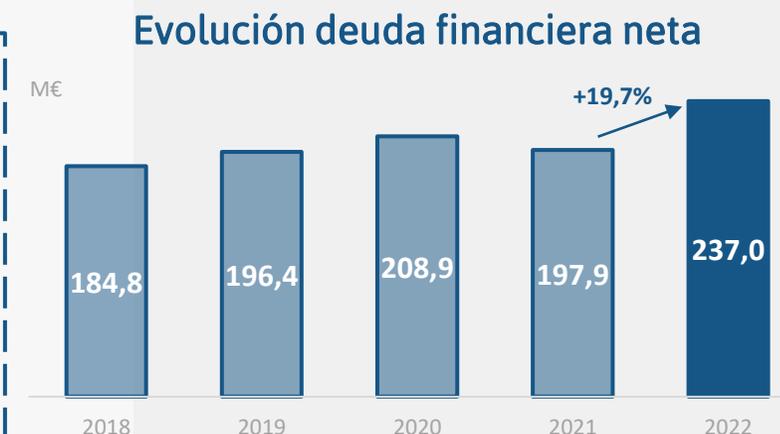
# GAV, NAV, LTV y endeudamiento

Todas las magnitudes por método integración proporcional



M€ del NAV correspondientes a minoritarios

La DFN del año ha aumentado un 19,7% frente a la cifra de cierre de 2021 debido principalmente a las grandes inversiones realizadas en el ejercicio en compra de solares (36,8M€), a la inversión neta en DMS (13,7 M€) y al 50% de la deuda financiera bruta de DMS a la fecha de la toma de control (9,7 M€). La DFN se ha reducido un 8,4% frente a 9M22 por el importante volumen de entregas en el 4T22.

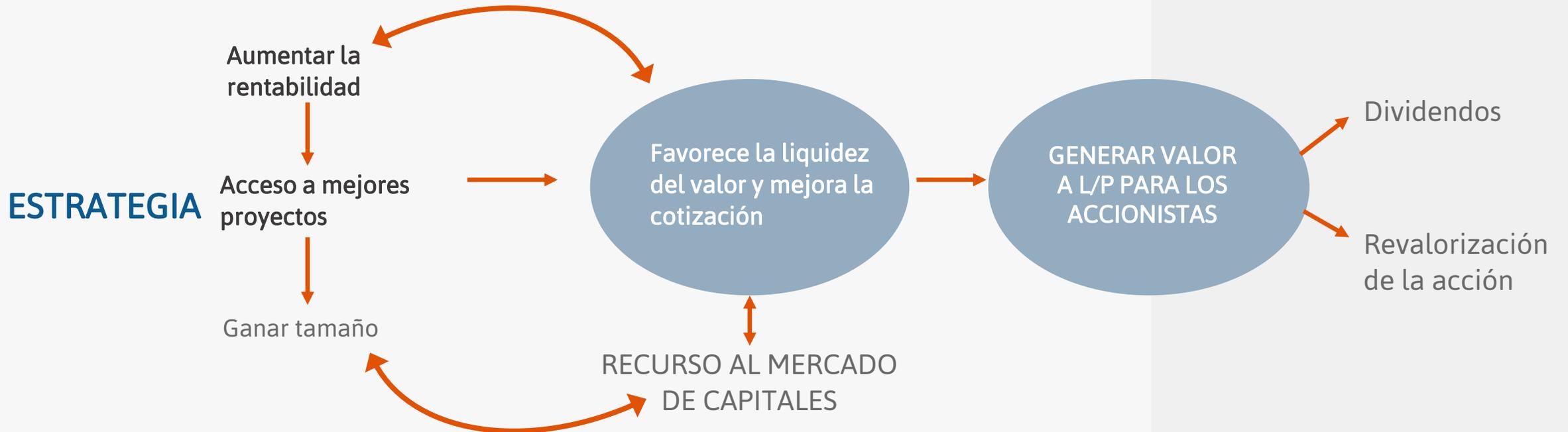


\*Según valoración de CBRE a 31/12/22

NAV por acción: 18,4€ Descuento sobre NAV : 61,3%

# PLAN ESTRATÉGICO 2021-2025. GENERACIÓN DE VALOR IMPULSADO POR UN AMBICIOSO PLAN DE CRECIMIENTO

Un plan estratégico basado en un ambicioso plan de crecimiento y un claro compromiso de generación de valor para los accionistas



# 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

M€ (Datos consolidados método integración proporcional)

	PLAN ESTRATÉGICO	ACTUALIZACIÓN	ACUMULADO 2022		PLAN ESTRATÉGICO	ACTUALIZACIÓN	ACUMULADO 2022
CIFRA NEGOCIO	➤ 955,2 M€	833 -925 M€	243,1 M€	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	➤ 184,2 M€	170 -190 M€	44,0 M€
CIFRA NEGOCIO PROMOCIÓN	➤ 657,1 M€	600-675 M€	165,6 M€	EBITDA	➤ 206,0 M€	190-205 M€	49,4 M€
CIFRA NEGOCIO PATRIMONIAL	➤ 87,1 M€	87-90 M€	32,9 M€	RESULTADO FINANCIERO	➤ 31,1 M€	40-45 M€	10,8 M€
CIFRA NEGOCIO CONSTRUCCIÓN	➤ 184,6 M€	130-142 M€	37,7 M€	BAI	➤ 153,1 M€	125-150 M€	33,2 M€
CIFRA NEGOCIO PRESTACIÓN DE SERVICIOS	➤ 26,4 M€	16-18 M€	6,9 M€	BDI	➤ 112,8 M€	94-113 M€	27,0 M€

# 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.\***

\* Margen de cierre 2022 comparado con margen de cierre 2020.

# SOSTENIBILIDAD. PRINCIPALES LOGROS EN 2022



## 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

PLAN DE SOSTENIBILIDAD 2023-2025 en desarrollo.

# Anexos

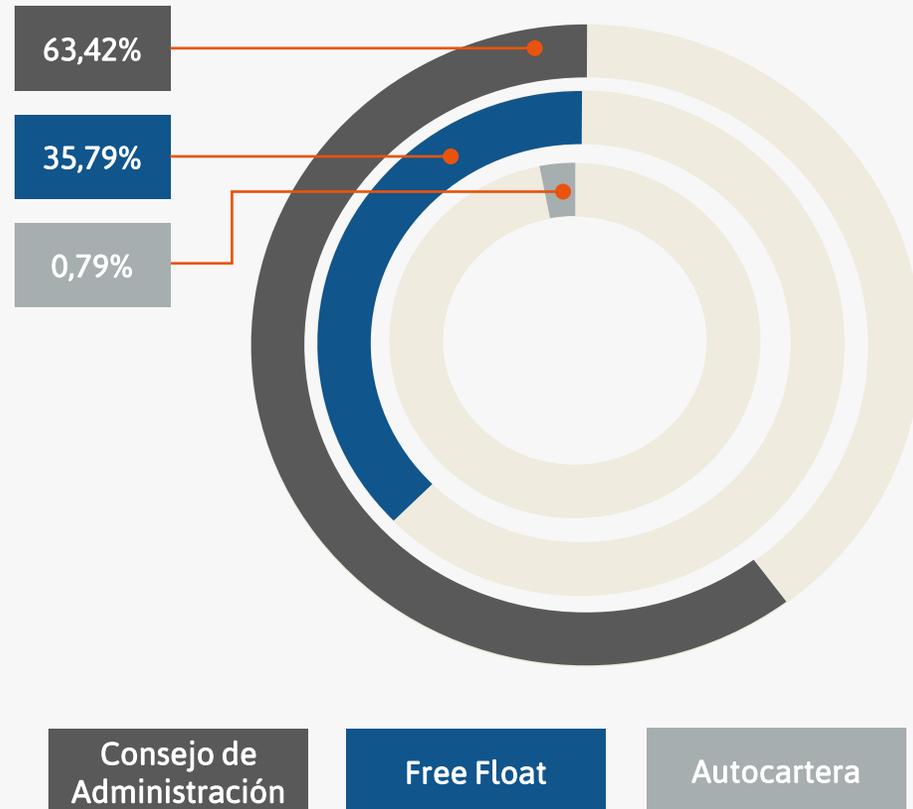
# ESTRUCTURA SOCIETARIA

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

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



# ESTRUCTURA ACCIONARIAL



*\*El 63,42% incluye las acciones tituladas por el Consejo de Administración, así como otras procedentes de accionistas significativos (21,92%) y de accionistas no significativos que han propuesto el nombramiento de consejeros dominicales (15,16%). Sin tener en cuenta estas últimas el capital flotante alcanzaría el 50,95%.*

# COMPOSICIÓN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

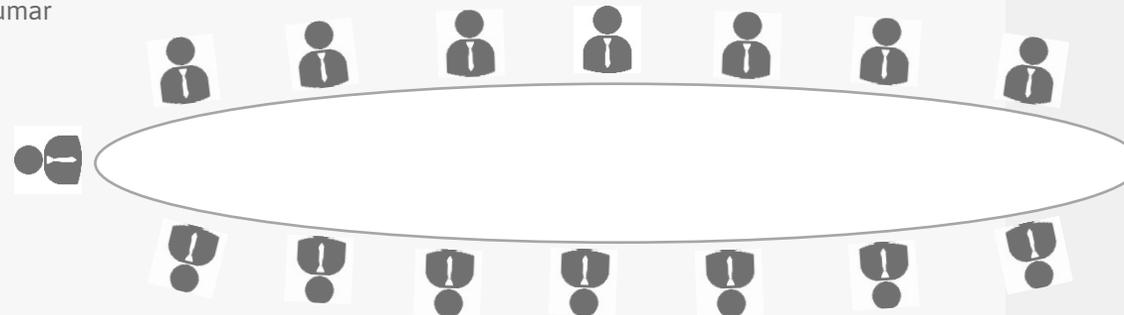
## Consejeros Dominicales

Augusto Sequeiros Pumar  
Candelas Arranz Pumar  
Blanca Conradi Trueba  
José Manuel Pumar López  
Salvador Granell Balén  
Fernando Pumar López  
Incredisa, S.L. (Ignacio Ybarra Osborne)  
Antonio Román Lozano  
Luis Alarcón de Francisco  
Alberto Hoyos-Limón Pumar

## Consejeros Independientes

Brita Hektoen Wergeland  
Jorge Segura Rodríguez  
José Luis Galán González

**Presidente**  
Ricardo Pumar López  
(Ejecutivo)



**Vicepresidente**  
Esteban Jiménez Planas  
(Dominical)

Comisión de Auditoría

Comisión de Estrategia e Inversiones

Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad

# 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 DE P&G CONSOLIDADA M€	FY2022			FY2021		
	Participación	Ajustes	Proporcional	Participación	Ajustes	Proporcional
Cifra de negocio	116,5	1,3	117,9	105,4	19,9	125,3
Promoción	60,3	21,7	82,0	40,0	43,6	83,6
Arrendamientos	17,4	0,1	17,5	15,3	0,1	15,4
Construcción	34,7	(19,7)	15,1	44,7	(22,0)	22,7
Prestación de servicios	4,0	(0,8)	3,3	5,3	(1,7)	3,6
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	1,7	(1,7)	(0,0)	4,3	(4,3)	0,0
EBITDA	22,3	0,9	23,2	24,3	1,9	26,2
Resultado de la venta de inversiones inmobiliarias	2,0	-	2,0	3,8	-	3,8
EBITDA ajustado	20,3	0,9	21,2	20,6	1,9	22,5
Beneficio de explotación	21,2	0,9	22,1	20,1	1,8	21,9
Resultado financiero	(4,8)	(0,4)	(5,2)	(5,1)	(0,4)	(5,5)
Resultado antes de impuestos	16,4	0,5	16,9	15,0	1,4	16,4
<b>Resultado después de impuestos</b>	<b>15,1</b>	-	<b>15,1</b>	<b>12,1</b>	-	<b>12,1</b>
Resultado atribuido a la sociedad dominante	15,0	-	15,0	12,0	-	12,0
Resultado atribuido a intereses minoritarios	0,100	-	0,100	0,089	-	0,089

#### 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) EBITDA: el resultado de las sociedades valoradas por el método de la participación en la cuenta de resultados NIIF-UE se integra neto de gasto por Impuesto sobre sociedades e incluye el resultado financiero de los negocios conjuntos. En la cuenta de resultados por el método proporcional los resultados financieros de los negocios conjuntos no forman parte del resultado de explotación (ni en consecuencia del EBITDA) y el resultado de explotación no incluye el gasto por Impuesto sobre Sociedades correspondiente a los resultados de los negocios conjuntos.

# CONCILIACIÓN MÉTODO PARTICIPACIÓN Y PROPORCIONAL

BALANCE RESUMIDO CONSOLIDADO M€

	31.12.22			31.12.21		
	Participación	Ajustes	Proporcional	Participación	Ajustes	Proporcional
Inversiones inmobiliarias	216,3	0,0	216,3	216,8	(0,0)	216,8
Inversiones en empresas asociadas	25,4	(25,1)	0,3	38,9	(38,4)	0,5
Existencias	116,5	82,1	198,6	47,6	88,3	135,9
Deudores y otras cuentas a cobrar	21,7	(3,7)	18,0	24,6	(6,1)	18,5
Otros activos	67,1	(33,6)	33,5	56,4	(25,6)	30,8
Tesorería restringida Bono MARF	17,2	0,0	17,2	30,0	0,0	30,0
Efectivo y otros medios líquidos	32,9	6,3	39,2	49,8	15,1	64,9
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>497,1</b>	<b>25,9</b>	<b>523,0</b>	<b>464,2</b>	<b>33,3</b>	<b>497,5</b>
Patrimonio neto atribuido a la sociedad dominante	137,3	0,0	137,3	128,3	0,0	128,3
Intereses minoritarios	3,1	0,0	3,1	3,2	0,0	3,2
Deudas con entidades de crédito	241,1	16,1	257,3	227,8	18,0	245,8
Obligaciones y otros valores negociables	39,0	0,0	39,0	47,1	0,0	47,1
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	50,5	(8,7)	41,9	35,5	1,9	37,4
Otros pasivos	25,9	18,4	44,4	22,3	13,3	35,7
<b>TOTAL PASIVO y PATRIMONIO NETO</b>	<b>497,1</b>	<b>25,9</b>	<b>523,0</b>	<b>464,2</b>	<b>33,3</b>	<b>497,5</b>

## Principales ajustes:

Inversiones financieras en empresas asociadas: el coste de las inversiones financieras en negocios conjuntos del activo del balance consolidado formulado según NIIF-UE se sustituye por los activos y pasivos que estos negocios conjuntos integran en el balance consolidado por el método proporcional, en la participación que mantiene el Grupo en los mismos.

b) 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.

c) 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.

d) Acreedores comerciales y 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.

# ADQUISICIÓN DEL 50% DE DESARROLLOS METROPOLITANOS DEL SUR, S.L.

- Con fecha 16 de junio de 2022 se adquiere a Anida Operaciones Singulares, S.A.U. (Grupo BBVA) el 50% que esta titulaba de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. (en adelante DMS), alcanzando Grupo INSUR una participación del 100% y tomando el control de la citada sociedad.

## INVERSIÓN REALIZADA:

Precio de compra de las participaciones:	18,2 M€
Cesión de determinados préstamos:	5,6 M€
- 50% tesorería de DMS en el momento de la toma de control:	(10,1 M€)

Inversión neta de caja : **13,7 M€**

- GAV de DMS a la fecha de la toma de control asciende a 85,8 M€.
- A la operación de compra de las participaciones sociales le es de aplicación la IFRS 3 sobre combinaciones de negocios (toma de control por etapas).
- La aplicación de la IFRS 3 supone registrar los activos y pasivos de DMS en los estados financieros de Grupo INSUR a valor razonable (VR), registrando la diferencia entre los activos y los pasivos y el coste de la combinación de negocios (precio pagado por la compra de las participaciones más el valor en el consolidado de la participación en DMS con anterioridad a la toma de control) como un beneficio/pérdida en la cuenta de resultados.

Activos – pasivos de DMS a valor razonable:	44,7 M€
Coste de la combinación de negocios:	(32,2 M€)
Beneficio de la toma de control:	12,5 M€
IS de la toma de control:	(3,1 M€)
Resultado neto IS de la toma de control	<b>9,4 M€</b>

- Beneficios intragrupo eliminados con anterioridad a la toma de control: **3,9 M€**
- Diferencia entre VR y coste de los activos: **8,7 M€**
- Diferencia entre el 50% PN de DMS en la fecha de la toma de control y el precio pagado: **(0,07 M€)**

- A cierre de 2022, 6,1M€ corresponden a activos revalorizados ya entregados.



**María Ferrer**

Responsable de Relación con Inversores  
[accionistas@grupoinsur.com](mailto:accionistas@grupoinsur.com)