
12º Foro MEDCAP

Empresas de Mediana Capitalización

31 de mayo y 1 de junio de 2016



iSinsur
GRUPO

Calle
Louis
Braille

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.

Índice

1. Resumen ejecutivo

2. Aprovechando la recuperación del ciclo inmobiliario

3. Insur en la actualidad

4. Plan estratégico 2016-2020

Anexos

Grupo Insur

- Insur es un grupo inmobiliario fundado hace 70 años que opera en Sevilla, Andalucía Occidental, Málaga, Costa del Sol y Madrid.
- Consta de 3 divisiones: Patrimonial, Promoción y Gestión de proyectos inmobiliarios para negocios conjuntos.
- Ha superado la crisis del sector inmobiliario sin realizar ninguna dación en pago ni aplicar ninguna quita bancaria gracias a su:
 - Tradicional política de adquirir suelo finalista.
 - Estrategia de integración vertical.
 - Fuerte vocación patrimonialista (69% del GAV).
 - Experimentado equipo gestor.

Oportunidad en el sector inmobiliario

- La recuperación del sector inmobiliario es una realidad, con los precios de las viviendas subiendo un 4% (4T15), volúmenes hipotecarios creciendo un 20% (2015), compraventas de vivienda aumentando un 10% (2015) y reactivación de la actividad promotora con un incremento del 31% en visados de obra nueva (2015).
- El suelo es el elemento más sensible al cambio de ciclo. En el anterior ciclo positivo (1997-2007), las viviendas subieron un 250% y el suelo un 630%.

Plan estratégico

- El objetivo del plan estratégico es:
 - Patrimonio: Incrementar la tasa de ocupación hasta el 85%-90% en 2020 (desde el 68% en septiembre de 2015), alcanzando los 16,5-17,5 M€ de facturación (un 7% TACC).
 - Promoción: Entregar 2.000-2.500 viviendas en el periodo 2016-2020, con unos ingresos acumulados de 550-650 M€ ⁽¹⁾.
 - El NAV se estima que crezca desde 285 M€ (1S15) hasta los 350-375 M€ ⁽²⁾ en 2020.
- Grupo Insur tiene una potente plataforma para aprovechar la recuperación del mercado inmobiliario español.

(1) Un 45% de forma directa y un 55% a través de JVs en las que participa al 50%.

(2) Sin considerar reparto de dividendos.

Índice

1. Resumen ejecutivo

2. Aprovechando la recuperación del ciclo inmobiliario

3. Insur en la actualidad

4. Plan estratégico 2016-2020

Anexos

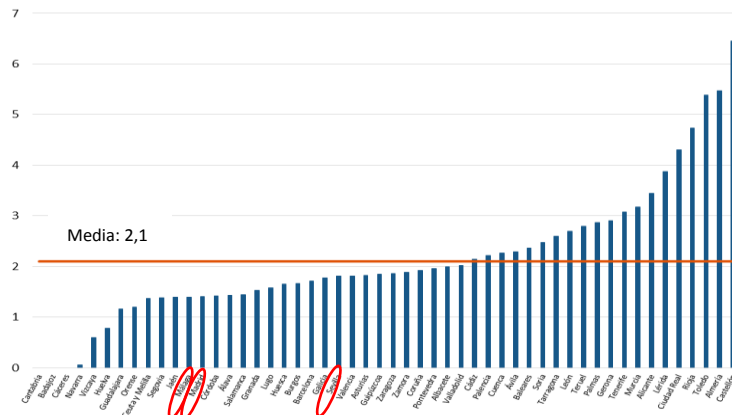
- El cambio de ciclo en el sector inmobiliario es una realidad:
 - Los precios de las viviendas se han incrementado un 4% (4T15) de forma interanual
 - Los volúmenes hipotecarios han crecido un 20% (2015)
 - Las compraventas de viviendas crecen un 10% (2015)
 - Se está produciendo una reactivación de la actividad promotora, con un crecimiento anual del 31% en visados de obra nueva (2015)

Fuente: INE, Ministerio de Fomento.
- Este escenario alcista se verá reflejado en el mercado residencial y de oficinas, aunque el crecimiento se verá amplificado en el suelo finalista.
 - En el último escenario alcista, 1997-2007, el precio de la vivienda se multiplicó por 2,5x mientras que el suelo lo hizo por 6,3x.
 - 419.962 m² de suelo provisionados ⁽¹⁾ entre 2014 y 1T2016 para aprovechar este ciclo.
- El crecimiento además presenta una tendencia desigual geográficamente. Las zonas geográficas en las que opera Insur (Sevilla, Andalucía occidental, Málaga, Costa del Sol y Madrid)⁽²⁾ están mostrando un crecimiento importante y presentan fundamentales que apoyan esa tesis (Crecimiento PIB, reducido stock de viviendas, beneficiarios de la recuperación del turismo, etc.)
- El sector todavía se encuentra muy atomizado, habiendo desaparecido muchos competidores durante la crisis.
- Grupo Insur se encuentra en una posición adecuada para aprovecharse de esta tendencia (ha superado la crisis manteniendo su actividad) y cuenta con una ventaja competitiva por su acceso a la financiación en los mercados de capitales.

(1) 211.962 m² comprados (de los cuales Insur ha adquirido directamente 49.178 m² y el resto mediante JVs participadas al 50%) y 208.000 m² opcionados a largo plazo (en JVs participadas al 50%).

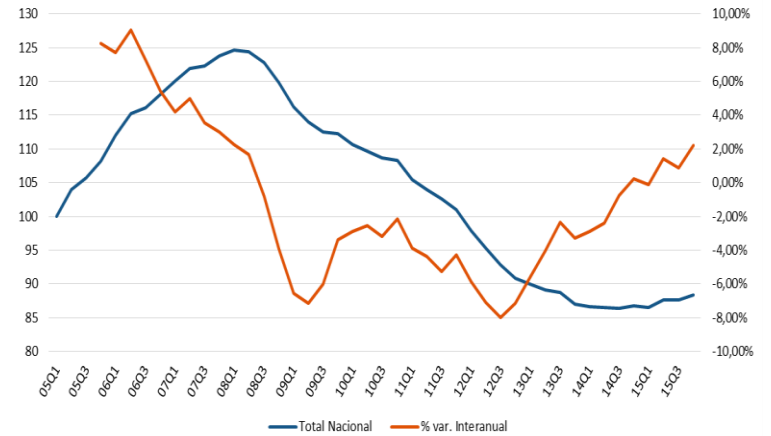
(2) Madrid, Málaga y Sevilla se señalan como las tres provincias con mayor creación neta de hogares prevista para el periodo 2015-2029 según el último estudio publicado por el BDE sobre la Creación de hogares y necesidades de vivienda nueva principal a medio plazo. Adicionalmente, en este mismo informe estas tres provincias presentan un stock de viviendas nuevas sin vender en porcentaje sobre el parque de viviendas inferior a la media (2,1%): 1,4%, 1,4% y 1,8% respectivamente.

Stock vs. Parque de viviendas



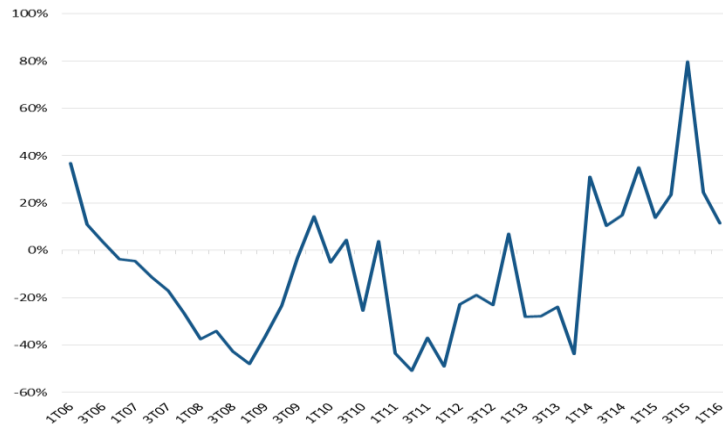
Fuente: Ministerio de Fomento

Evolución del precio de la vivienda



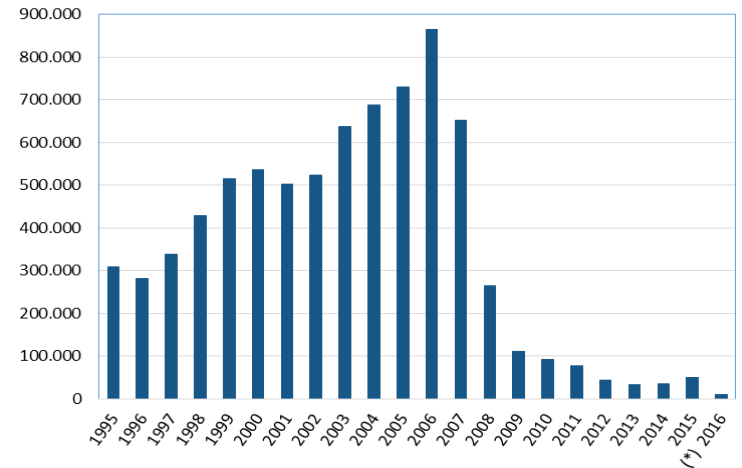
Fuente: INE

Incremento de créditos hipotecarios a hogares



Fuente: Banco de España

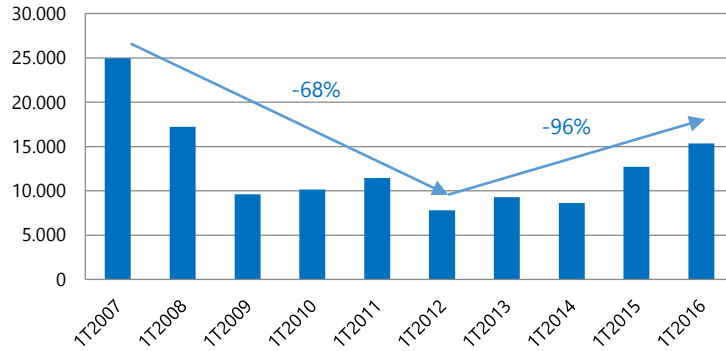
Visado de obra nueva (Acumulado)



(*) Únicamente se incluyen los meses de enero y febrero de 2016

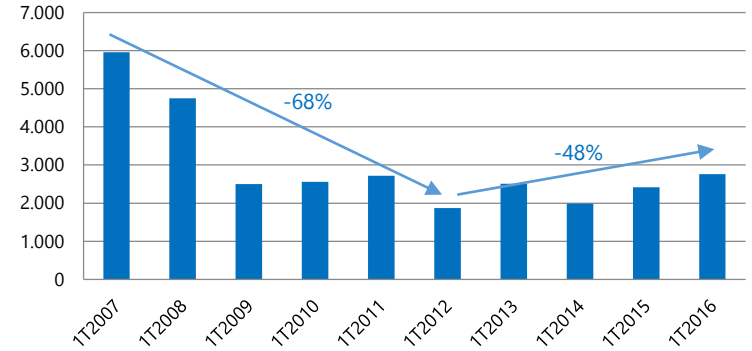
Fuente: INE

Transacciones de vivienda de segunda mano en Andalucía



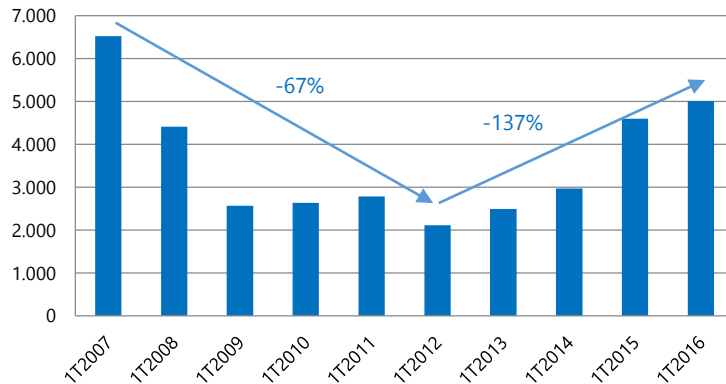
Fuente: INE

Transacciones de vivienda de segunda mano en Sevilla



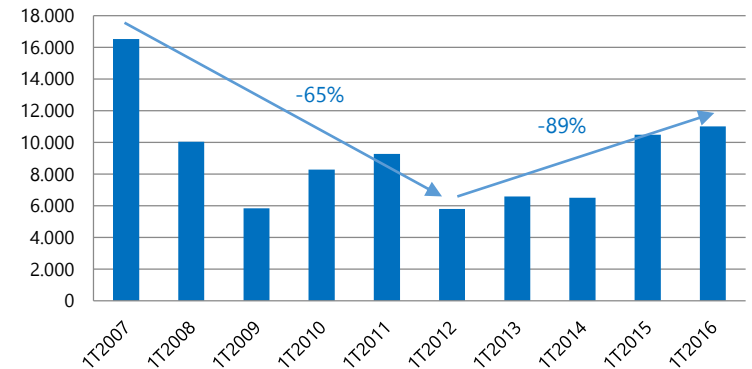
Fuente: INE

Transacciones de vivienda de segunda mano en Málaga



Fuente: INE

Transacciones de vivienda de segunda mano en Madrid



Fuente: INE

Índice

1. Resumen ejecutivo

2. Aprovechando la recuperación del ciclo inmobiliario

3. Insur en la actualidad

4. Plan estratégico 2016-2020

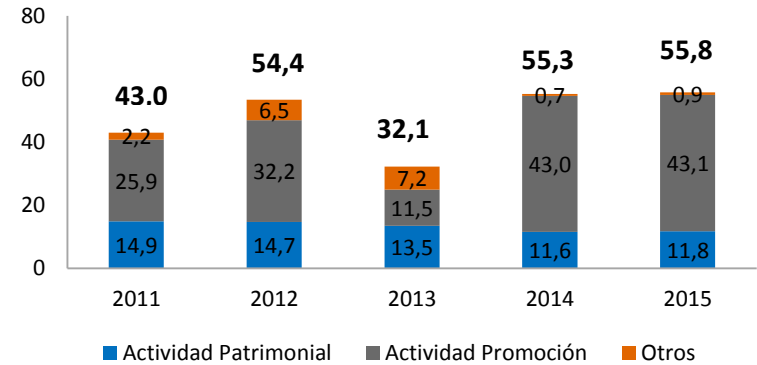
Anexos

- Insur nació hace 70 años (1945) y lleva más de 30 años como cotizada (1984) siguiendo una política conservadora que le ha permitido superar la volatilidad intrínseca del sector inmobiliario.
- El Grupo tiene un LTV del 39%, uno de los más bajos del sector.
- Tradicionalmente sus zonas de actuación han sido Sevilla, Andalucía occidental, Málaga, Costa del Sol y desde 2007, Madrid.
- Tiene 2 áreas de negocio principales: Promoción y patrimonio.
- El negocio patrimonialista supone el 69% del GAV y tiene como misión aportar estabilidad al grupo y cubrir los costes de estructura y financieros en un entorno normalizado de ocupación.
- El negocio de promoción es un negocio potencialmente más rentable (TIR mínima exigida a cada proyecto del 15%) y presenta un gran potencial de crecimiento de los resultados en los próximos años.

Descripción de la Compañía

- Grupo Insur es una compañía de gestión integral inmobiliaria fundada en 1945 y cotizada desde 1984.
- Tiene dos áreas de negocio fundamentales: actividad patrimonial y promoción de suelos para la construcción y comercialización de activos inmobiliarios.
- El grupo ha desarrollado una línea estratégica conservadora, combinando la generación estable de ingresos a partir de la actividad patrimonial con una selectiva adquisición de suelos para promociones.

Cifras de Negocio



Fuente: Cuentas anuales consolidadas

Principales Áreas de Negocio

Actividad Patrimonial

- Grupo Insur cuenta con aproximadamente 115.000 m² de oficinas y locales comerciales y 2.529 plazas de aparcamiento.
- Los activos se encuentran localizados fundamentalmente en Sevilla, además de otras ciudades andaluzas y Madrid.



Actividad Promotora

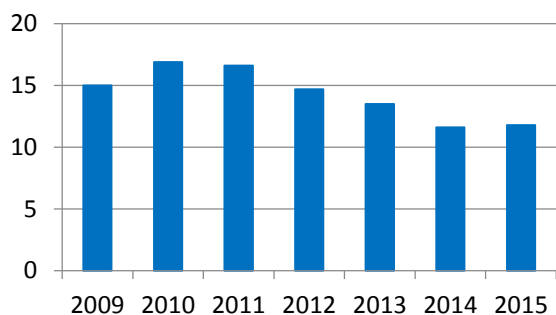
- Grupo Insur desarrolla esta actividad de una manera integral y sobre suelos fundamentalmente finalistas (sin riesgo urbanístico).
- Actualmente tiene en curso, directa o indirectamente a través de JVs, 1.246 viviendas en Sevilla, Marbella y Madrid.



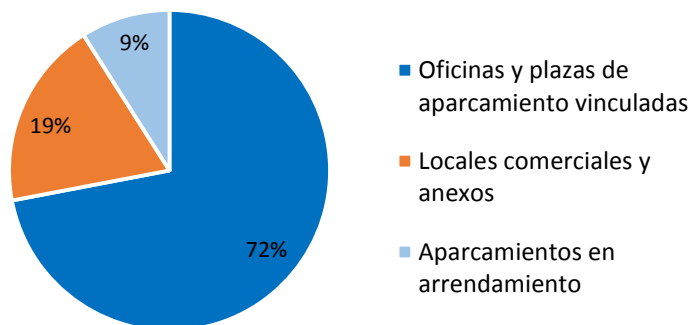
- Cuenta con una cartera de activos, locales y oficinas con una superficie total alquilable de 115.000 m² y 2.529 plazas de aparcamiento, principalmente en zonas prime de Sevilla capital.
- Líder del mercado de oficinas en Andalucía.



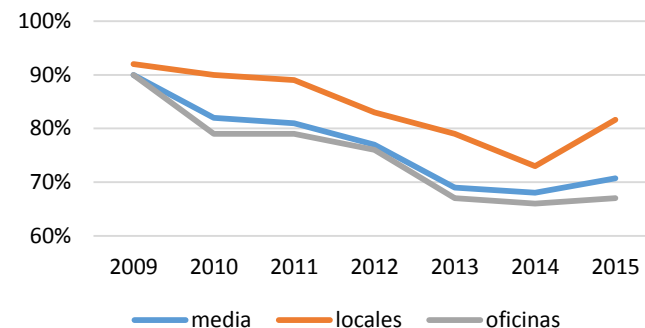
Evolución de ingresos por rentas M€



Distribución ingresos de arrendamiento por tipo de inmueble



Evolución de la tasa de ocupación



- 39% del valor de las inversiones inmobiliarias libre de cargas.
- GAV 302 M€ vs. Coste contable 132 M€ (2015).
- 61% renta clientes privados y 39% renta organismos públicos.

- Negocio de promoción residencial centrado en Madrid, Sevilla, Andalucía Occidental, Málaga y Costa del Sol.
- Vivienda de gama media-alta fundamentalmente.
- Integración vertical que abarca desde construcción hasta comercialización, lo que permite integrar el margen del constructor y adaptar la construcción al ritmo de preventas.



Alminar II (Marbella)



Edificio Miraflores (Sevilla)



Joaquín Turina (Madrid)

- 952 viviendas entregadas en el periodo 2009-1T2016.
- 789 viviendas en curso ⁽¹⁾ de forma directa por Insur en Madrid, Sevilla y Marbella con edificabilidad de 95.213 m².
- 457 viviendas en curso a través de JVs (participadas al 50% por Insur) con una edificabilidad de 66.800 m².
- 25.141 m² edificables de suelo urbano no consolidado.
- 9.761 m² edificables de suelo urbanizable ordenado.
- 29.630 m² edificables de solares de uso terciario.
- 127.000 m² de suelos pendientes de desarrollo.

⁽¹⁾ En curso: En proyecto o construcción

- Construcción, gestión integral y comercialización de proyectos inmobiliarios para JVs y entidades financieras.
- Optimización de la estructura mediante la prestación de estos servicios.
- Aumento y diversificación de la cifra de negocio y del resultado e incremento de los ratios de eficiencia.
- Actualmente se gestionan proyectos inmobiliarios con un volumen aproximado de 1.400 viviendas.
- Líneas de negocio con grandes sinergias con el negocio de promoción.

Principales proyectos gestionados actualmente:

JV con Anida (Grupo BBVA):

- Entrenúcleos (Sevilla) y Almarin (Marbella)
- 662 viviendas

JV con inversores privados:

- Los Monteros (Marbella)
- 321 viviendas

JV con inversores privados:

- Pineda Parque (Sevilla)
- 158 viviendas

Promoción delegada de Altamira (Grupo BSCH):

- Residencial Santa Bárbara (Sevilla)
- 161 viviendas

COMERCIALIZACIÓN(*):
Almarin 14 viviendas.

LICENCIA DE OBRA (Entrenúcleos):
Parcela BC1: 116 viviendas.
Parcela UH4: 54 viviendas.

TRABAJOS REALIZADOS:
Se han iniciado los primeros trabajos de desbroce y limpieza de la parcela. Se han instalado vallas publicitarias.

OBRAS DE URBANIZACIÓN:
Inicio de las obras de urbanización en abril de 2016.

COMERCIALIZACIÓN(*):
Instalación punto de venta e inicio de comercialización (9 unidades).

CONSTRUCCIÓN:
Inicio de obra en enero de 2016. Actualmente en fase de cimentación.

COMERCIALIZACIÓN(*):
53 viviendas.

(*) A 31 de marzo de 2016. Reservas y contratos de venta sobre viviendas pendiente de entrega.

	2015
Deuda financiera bruta	195,6
Tesorería y otros activos líquidos equiv.	24,0
Deuda financiera neta	171,6

Cifras en M€

Desglose de la deuda a L/P por ejercicio:

	Financiación corporativa	Financiación sobre proyectos	Financiación circulante
2017	7,3	3,5	3,0
2018	7,7	12,9	1,0
2019	7,9	3,8	0,0
2020	8,1	2,8	0,0
2021 y siguientes	88,0	35,2	0,0
	119,0	58,2	4,0

Cifras en M€

Composición de la deuda:

	C/P	L/P	TOTAL
Financiación corporativa ^{(*)1}	6,4	119,0	125,4
Financiación sobre proyectos ^{(*)2}	7,0	58,2	65,2
Financiación circulante ^{(*)2}	1,0	4,0	5,0 ^{(*)3}
	14,4	181,2	195,6

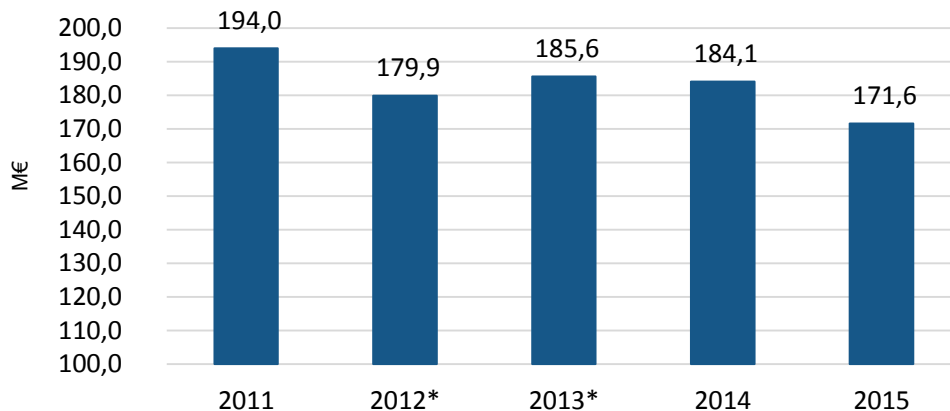
Cifras en M€

^{(*)1} Con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias. El 38,55% del valor total de las inversiones inmobiliarias está libre de cargas.

^{(*)2} Estos vencimientos a c/p se renovarán a lo largo del ejercicio de 2016.

^{(*)3} Formalizadas nuevas operaciones por importe de 3 M€ adicionales en mayo de 2016.

Evolución deuda financiera neta con incorporaciones al perímetro de consolidación 2012-2013



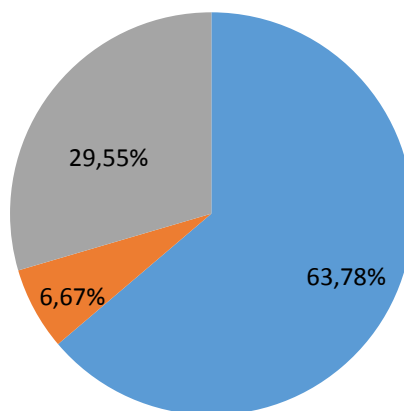
* Incluye deuda financiera neta de Hacienda La Cartuja, S.A.U. e IDS Residencial, S.A.U. por integración proporcional.

- En 2015 Grupo ha reducido el endeudamiento financiero neto consolidado en 12,5 M€, un 6,8% menos respecto del ejercicio anterior.

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

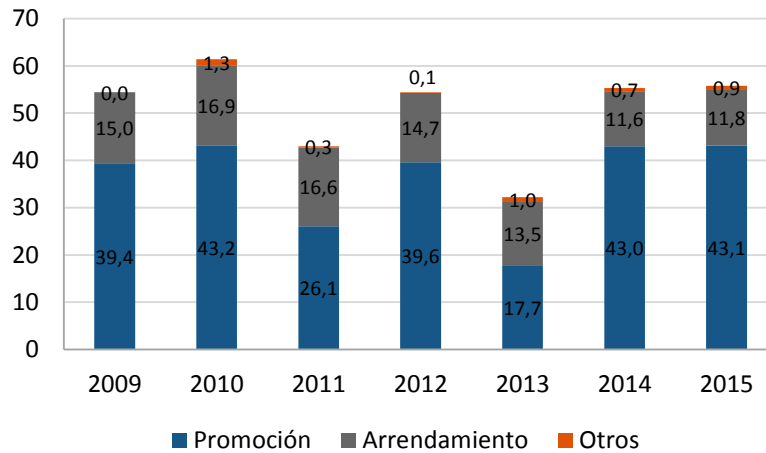
- El Consejo de Administración representa un 64% del capital de Insur. Gran parte de esta participación está en manos de la Familia Pumar, que compromete una parte importante de su patrimonio.
- Implicación del Consejo de Administración en la toma de decisiones de inversión y desinversión.
- Seguimiento de los más altos estándares éticos en el desarrollo de los negocios.
- Máximos estándares del gobierno corporativo.
- La estabilidad accionarial e institucional permiten una estrategia empresarial con vocación a largo plazo.

Estructura accionarial actual

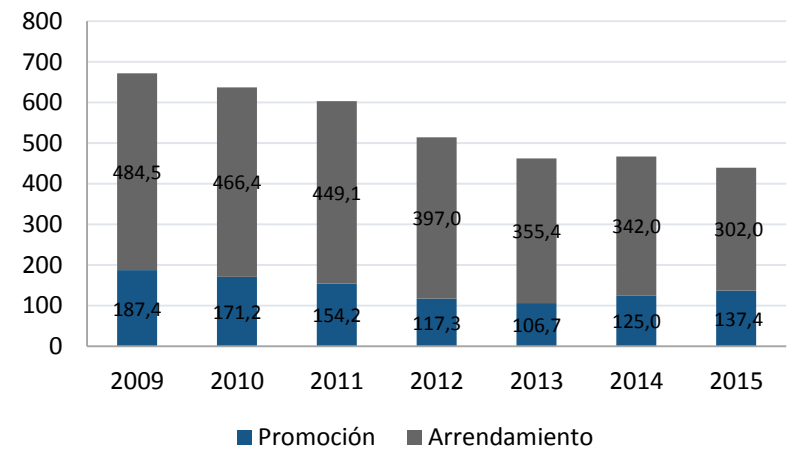


■ Consejo de Administración ■ Autocartera ■ Free Float

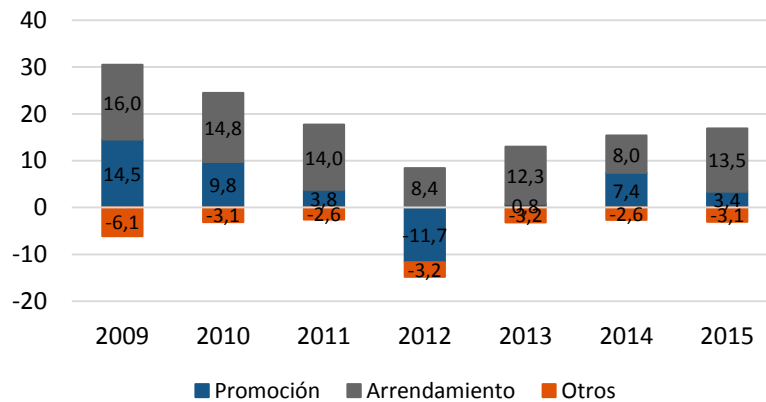
Evolución de ventas por negocio (M€)



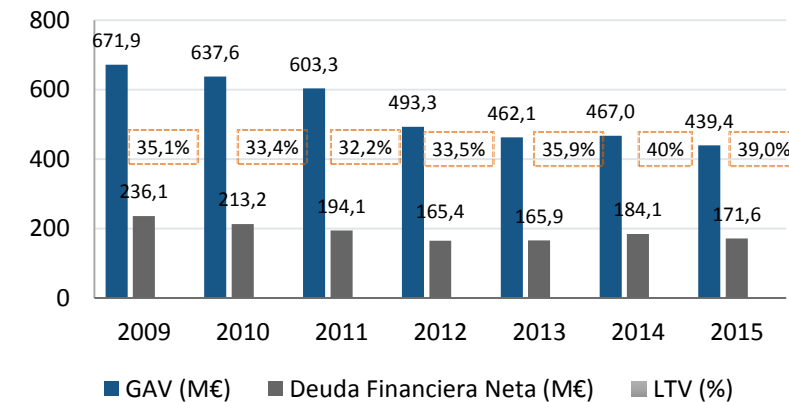
GAV evolución por negocio (M€)



Evolución de Resultado de explotación por negocio (M€)



Evolución Loan to Value



Índice

1. Resumen ejecutivo

2. Aprovechando la recuperación del ciclo inmobiliario

3. Insur en la actualidad

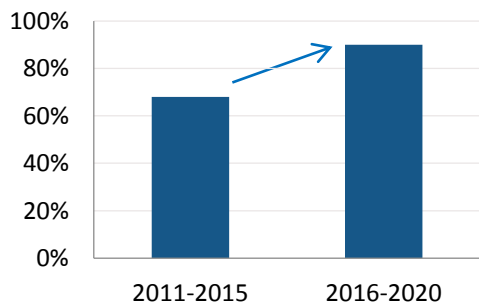
4. Plan estratégico 2016-2020

Anexos

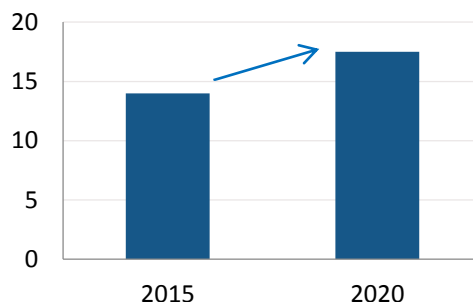
Patrimonio

- Crecimiento de la actividad para disponer de mayores ingresos recurrentes que aporten estabilidad y diversificación.
- Creación de valor a largo plazo, continuar desarrollando la actividad patrimonial desde la promoción, integrando el valor añadido de toda la cadena, para obtener altos retornos sobre inversión.
- Desplegar una estrategia de diversificación en una triple vertiente:
 - Territorial: focalizando las nuevas inversiones en Madrid.
 - Producto: primando las nuevas inversiones en locales comerciales (segmento retail).
 - Clientes: reconversión de activos mono-inquilino a multi-inquilinos y reducción de la exposición a la Admin. Pública.
- Mejorar la calidad media del portfolio de activos, mediante un plan de adecuación y reconversión a nuevos usos.
- Incremento de la rotación como palanca para conseguir una más rápida diversificación geográfica y de producto.
- 9.308 m² comercializados en 2015.

Tasa de ocupación objetivo



Cifra de negocio objetivo M€



Inversiones/Desinversiones previstas

(cifras en M€)		2016-2020
Inversiones previstas		70
<i>Nuevos activos</i>		58
<i>Adecuación y transformación de activos</i>		12
Desinversiones previstas		50
Resultados antes de impuestos		22

Promoción

- Aprovechar el ciclo económico, mediante la compra de suelo a precios reducidos (419.962 m² aprovisionados⁽¹⁾ en los ejercicios 2014, 2015 y 1T2016).
- TIR objetivo de los proyectos del 15%.
- Entrega de entre 2.000-2.500 viviendas en el periodo 2016-2020.
- Consolidación de la expansión geográfica. Potenciación de Madrid y Costa del Sol, consiguiendo volúmenes equilibrados en las tres áreas geográficas estratégicas en las que opera el grupo.
- Colaboración con inversores privados e instituciones financieras para el desarrollo de grandes proyectos inmobiliarios. Desde 2014 se han constituido 3 JVs (con el 50% de participación de INSUR), una con ANIDA (BBVA) y dos con inversores privados.
- Mantener unos volúmenes de existencias limitados acompañando el desarrollo de la promoción a la demanda, con una gestión rápida y eficiente del proceso productivo y comercial, contando con una estructura y procesos ya adaptados a este objetivo.

(cifras en M€)	2016-2020
Volumen de facturación gestionada	630
<i>Directamente (45%)</i>	284
<i>JVs (55%)</i>	346
Volumen de compra de materia prima	150
Rentabilidad objetivo de proyectos (margen/ventas)	20%
Rentabilidad objetivo de proyectos (TIR)	15%

(1) 211.962 m² comprados (Insur ha adquirido directamente 49.178 m² y el resto mediante JVs participadas al 50%) y 208.000 m² opcionados a largo plazo (en JVs participadas al 50%).

Gestión y construcción de proyectos inmobiliarios

- Obtener ingresos y resultados cuando se construye, gestiona y comercializa para JVs y entidades financieras, aumentando y diversificando la cifra de negocio y mejorando los ratios de eficiencia.
- 220 M€ de producción prevista para el periodo 2016-2020.
- 15 M€ de ingresos por gestión y comercialización para el periodo 2016-2020 facturados a JVs y entidades financieras.



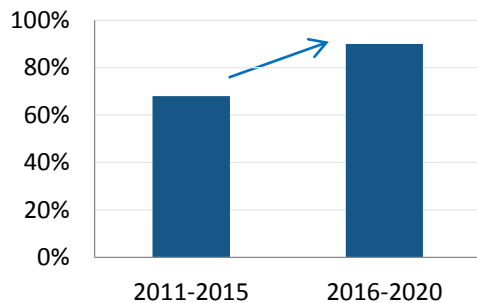
Residencial Santa Bárbara. Promoción delegada de Altamira (Santander).

Principales Objetivos

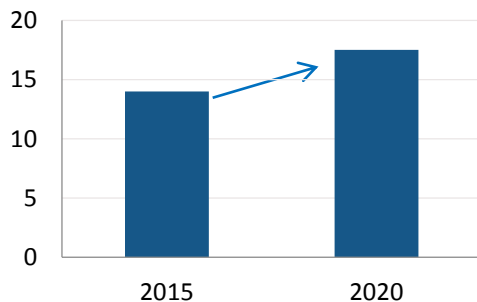
- 1) Optimizar los recursos en el área patrimonial
- 2) Aprovechar la recuperación inmobiliaria en el área de promoción
- 3) Diversificación geográfica con especial énfasis en Madrid
- 4) Impulsar el área de gestión y construcción de proyectos

Patrimonio

Tasa de ocupación objetivo



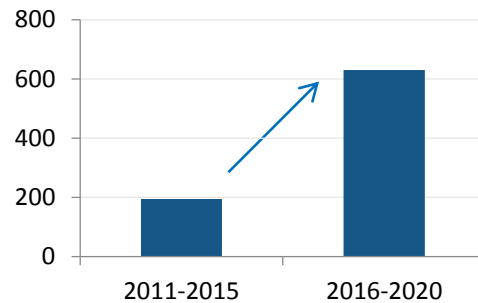
Cifra de negocio objetivo M€



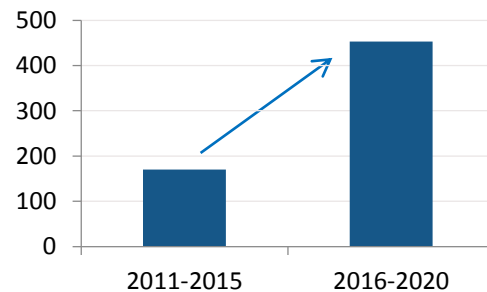
(1) Ingresos de las JVs imputados en proporción

Promoción

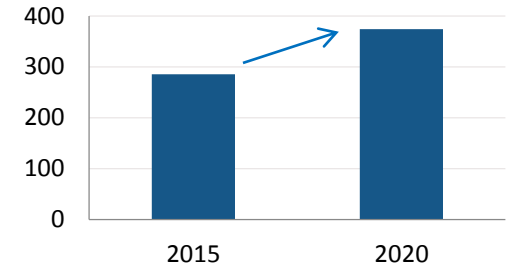
Volumen de actividad gestionada



Ingresos atribuibles a Insur ⁽¹⁾

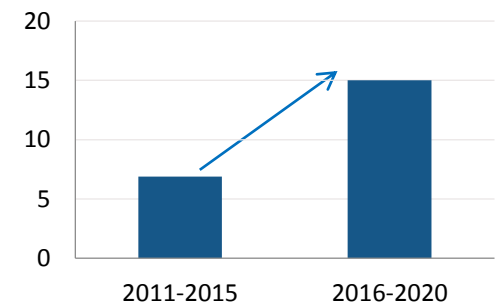


Evolución NAV consolidado

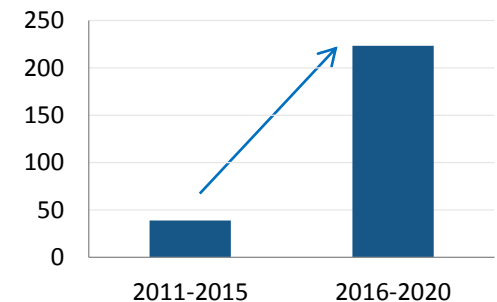


Construcción y Gestión

Ingresos Gestión y Comercialización



Ingresos Construcción



Desde la aprobación del Plan Estratégico 2016-2020 en septiembre de 2015 se ha avanzado en su ejecución en los siguientes aspectos:

- Adquisición de 3 suelos con una edificabilidad de 22.392 m² donde se prevén construir 190 viviendas. La estrategia de compra ha atendido a la diversificación geográfica esperada, situándose las nuevas parcelas en las siguientes áreas: Madrid, Costa de la Luz (Huelva) y Córdoba capital.
- Venta de inversiones inmobiliarias por importe de 9 M€ correspondientes a locales y oficinas incluidos en el plan de rotación de activos (aproximadamente 4.000 m²).
- CAPEX en inversiones inmobiliarias por importe aproximado de 1 M€.
- Inicio de construcción de 6 promociones, lo que pone de manifiesto la capacidad de financiar nuestros proyectos, que suman un total de 397 viviendas:
 - Residencial Santa Bárbara, promoción delegada de Altamira (161 viviendas).
 - Puerta Amate 2ª Fase (53 viviendas).
 - La Riviera (17 viviendas).
 - Alminar II (44 viviendas).
 - Altos del Retiro (57 viviendas).
 - Jardines de Arco Norte 2ª y 3ª Fase (65 viviendas).
- Asimismo, se han iniciado las obras de urbanización de Pineda Parque, a través de la participada IDS Palmera Residencial, S.A.

- Obtención de licencia de obras para su comienzo inmediato de:
 - Edificio Galileo (42 viviendas).
 - La Reserva de El Rompido^(*1) (66 viviendas).
 - Dos parcelas de Entrenúcleos^(*1): Parcela BC1, promoción Selecta Arquímedes (116 viviendas), y parcela UH4, promoción Selecta Rodas (54 viviendas).
- Inicio de comercialización de 11 promociones (1.161 viviendas). Se corresponden con las que recientemente han iniciado las obras de construcción y urbanización y, adicionalmente, con las dos promociones de Entrenúcleos que han obtenido la Licencia de Obras, el Edificio Galileo y La Reserva de El Rompido.
- Las preventas (reservas y contratos de venta sobre viviendas pendientes de entrega no incluidas en la cifra de negocio contable) del Grupo al cierre del primer trimestre de 2016 asciende a 58,3 M€.
- Ordenación de las actividades: se ha separado la actividad de construcción a desarrollar a través de la ya constituida IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. (sociedad 100% filial de la matriz).
- Mejora del rating, no solicitado, emitido por Axesor.

Fecha	Calificación	
Noviembre 2014	CCC	Tendencia Estable
Noviembre 2015	B-	Tendencia Positiva
Marzo 2016	B	Tendencia Positiva



Parque Guadaira
(Sevilla)

(*1) Financiación ya comprometida

	2011	2012	2013	2014	2015	2016 ^{(*)2}
Capitalización ^{(*)1} (miles de euros)	98.267	69.415	271.550	103.528	134.926	150.710
Último precio período (euros)	5,7900	4,0900	15,2100	6,1000	7,7600	8,8800
Negociación títulos (miles de acciones)	-	785	1.014	760	1.292	478
Efectivo (miles de euros)	3.097	3.691	4.786	5.301	12.315	3.776

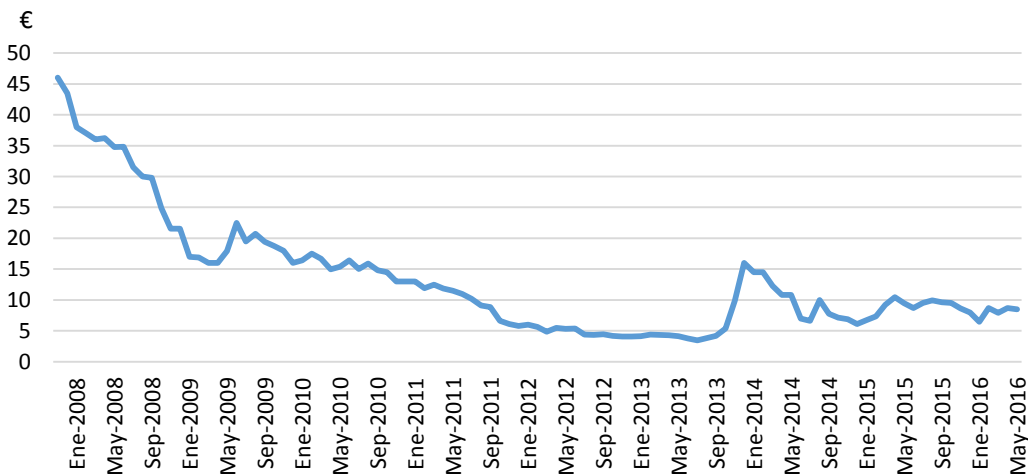
(*)1 Insur se incorporó al mercado continuo el 1 de abril de 2015

(*)2 Fecha: Mayo 2016

Insur tiene como objetivo facilitar una mayor y más recurrente información al mercado mediante:

- Difusión del conocimiento del valor y
- Cobertura del valor por sociedades de análisis

para aumentar su liquidez y aproximar su valor a sus fundamentales (Inicio de cobertura por Arcano Valores AV, S.A. con fecha 19 de octubre de 2015) .



Fuente: Google Finance

- La situación del mercado sigue propiciando una etapa de crecimiento sustancial, tanto en el segmento de patrimonio como en el de promoción.
- Las operaciones llevadas a cabo desde la aprobación del Plan Estratégico 2016-2020, en septiembre de 2015, demuestran que el Plan Estratégico es coherente, medible y alcanzable.
- El Grupo continúa encontrando y aprovechando oportunidades de inversión.
- El Grupo sigue obteniendo financiación bancaria para la ejecución de sus proyectos.
- La ejecución del Plan Estratégico 2016-2020 permitirá ver reflejada la creación de valor para el accionista en dos vertientes:
 - Crecimiento del NAV por acción.
 - Expansión del múltiplo Capitalización Bursátil/NAV en un momento de mercado más propicio para el sector inmobiliario.

Índice

1. Resumen ejecutivo

2. Aprovechando la recuperación del ciclo inmobiliario

3. Insur en la actualidad

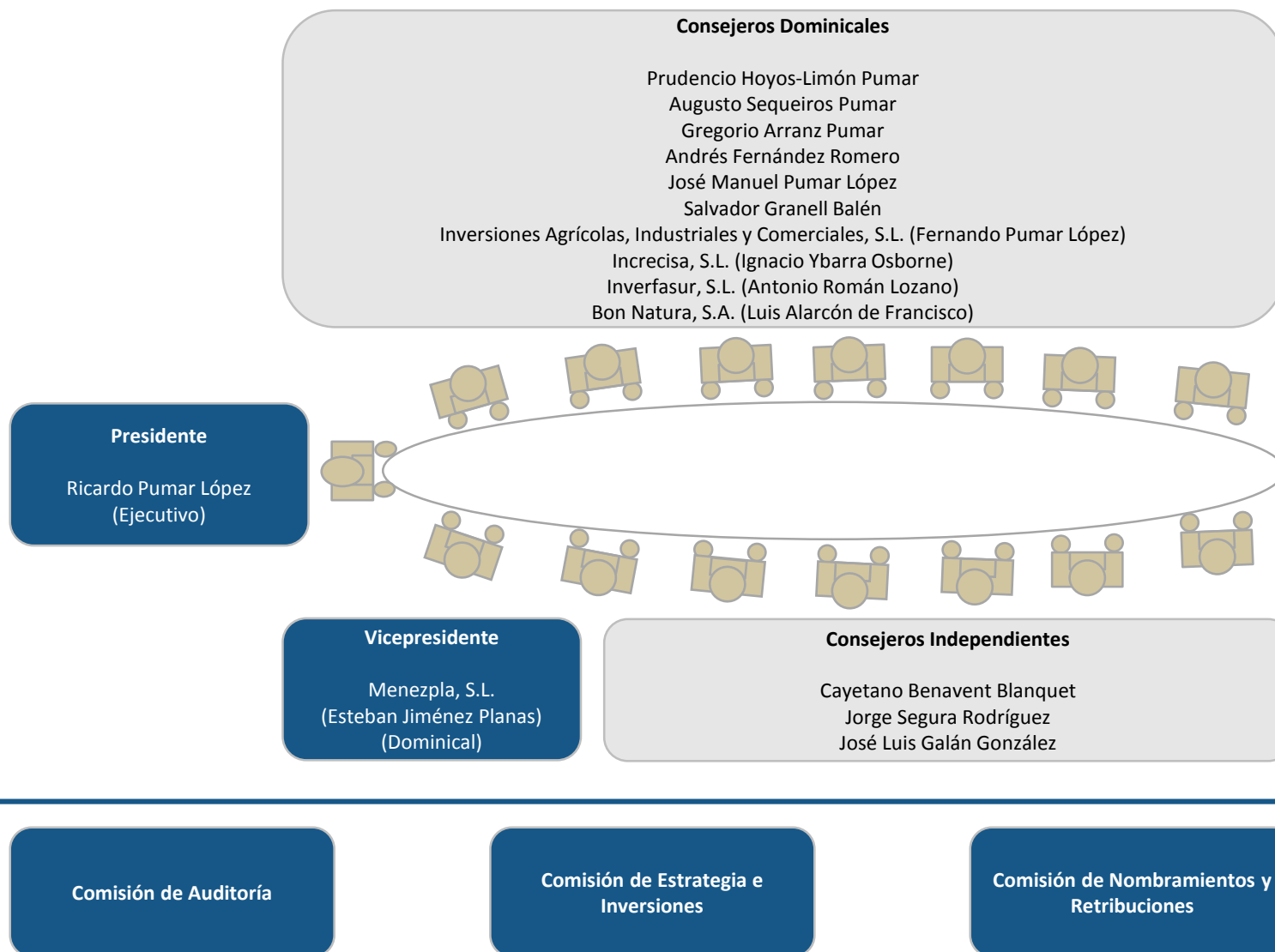
4. Plan estratégico 2016-2020

Anexos



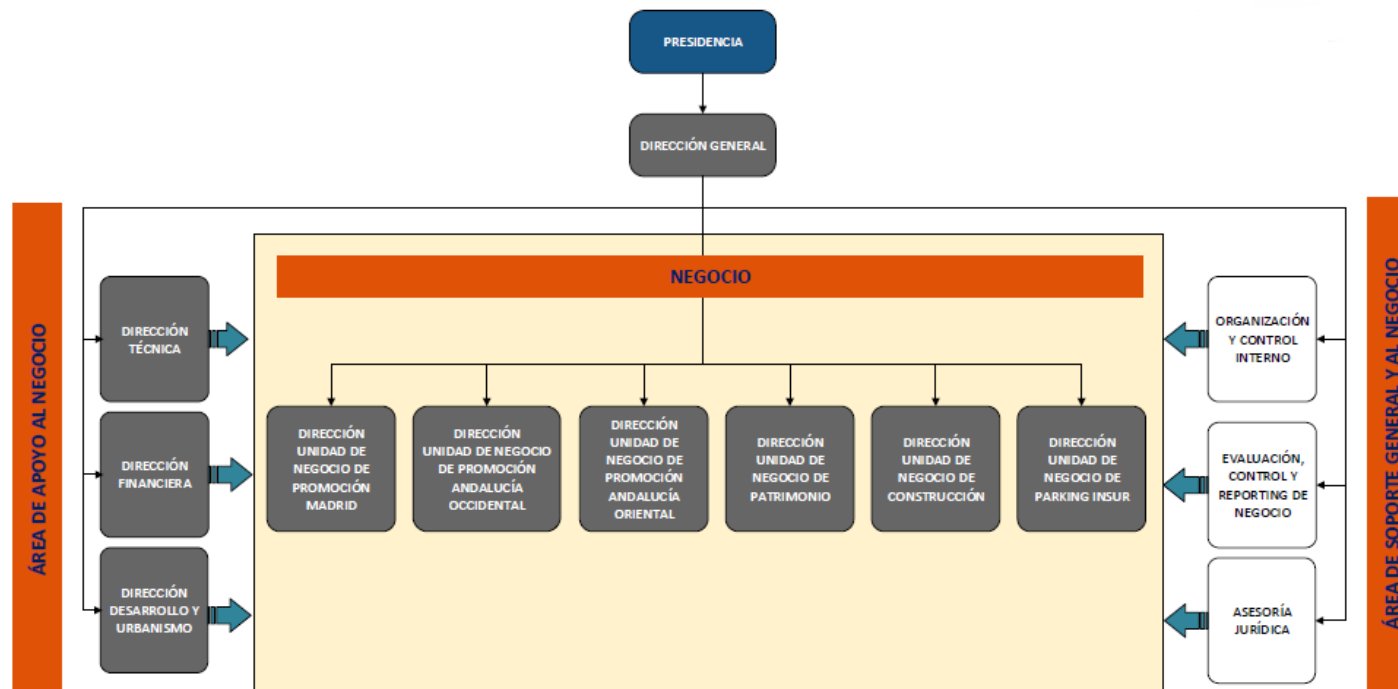
- Fundación de Inmobiliaria del Sur, S.A. en Sevilla.
- Adquisición de la primera gran bolsa de suelo de Sevilla: todas las parcelas de la Avenida de República Argentina, zona Premium de la ciudad.
- Tras varias promociones residenciales, el grupo inicia su actividad patrimonial.
- Desarrollo del edificio de oficinas “Buenos Aires”, el primer gran edificio destinado a arrendamiento de Sevilla
- Admisión a cotización en la Bolsa de Madrid.
- Inicio de la expansión geográfica en la Costa del Sol con la adquisición de una gran bolsa de suelo finalista en Marbella.
- Desarrollo del Grupo Insur mediante JVs con entidades financieras para promoción residencial.
- Expansión a la Comunidad de Madrid.
- Pleno funcionamiento de todas sus actividades.
- Reforzamiento de su balance a través de una reducción importante de su deuda financiera.
- Transformación de la estructura financiera convirtiendo el 90% de la deuda en deuda a largo plazo.
- Cambio a la modalidad de Contratación Continua en el Sistema de Interconexión Bursátil de sus acciones.
- Relanzamiento de la actividad de promoción, con la adquisición de nuevas bolsas de suelo finalista.

Nuestra trayectoria avala nuestro futuro



- Estructura matricial organizada por líneas y unidades de negocio y áreas de apoyo y de soporte.
- Plantilla bien dimensionada, con más de 100 empleados en la actualidad e importante incremento desde 2014 por el relanzamiento de la actividad de promoción.
- Baja rotación de personal.

Organigrama funcional del Grupo Insur



Ricardo Pumar Presidente Ejecutivo	<ul style="list-style-type: none"> • Miembro del consejo desde 2001 y Presidente del Consejo de Administración desde 2005 • 20 años de experiencia en Administración de Empresas y Derecho Civil • Licenciado en Derecho y Administración de Empresas (ICADE) y Senior Management Program (Instituto San Telmo)
Francisco Pumar Director General	<ul style="list-style-type: none"> • Se unió a Insur en 1999 • Trabajó como Gestor de Categorías en Champion-Simago supermarkets (Grupo Continente) • Licenciado en Derecho (Universidad de Sevilla) y MBA (ESADE)
Zacarías Zulategui Director de Promoción de Andalucía Occidental	<ul style="list-style-type: none"> • Se unió a Insur en 2009 • Trabajó en Avanco como Director de Desarrollo, Bekinsa y Construcciones Azagra • Licenciado en Derecho (Universidad Sevilla) y MBA (ESADE) • Curso de Gestión de Empresas Inmobiliarias (IESE) y Curso de Planificación Urbanística (IPE)
Rafael Torres Director de Promoción de Andalucía Oriental	<ul style="list-style-type: none"> • Se unió a Insur en 2010 • Trabajó como Director de Proyectos Inmobiliarios en Isolux-Corsán, Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (ADIF / Grupo Azvi/ Grupo Insur), Grupo San José y Armipro • Licenciado en Ingeniería Industrial (Universidad de Málaga) y actualmente completando su doctorado
Enrique Ayala Director Regional de Madrid	<ul style="list-style-type: none"> • Se unió a Insur en 2007 • Fue Responsable de Expansión y desarrollo para la zona centro para la división de centros comerciales de Carrefour • Licenciado en Derecho y Ciencias Empresariales por ICADE • MBA por IESE
Lola Cánovas García Directora de Patrimonio	<ul style="list-style-type: none"> • Se incorporó a Insur en 1994 dentro del departamento comercial y desde 2004 como Directora de Calidad. • En 2010 fue nombrada Directora de Patrimonio. • Diplomada en Ciencias Empresariales (Escuela Universitaria de Estudios Empresariales de Murcia) y Diplomada en Dirección de Empresas (Instituto Internacional San Telmo)
Pedro Candau Director de Construcción	<ul style="list-style-type: none"> • Se unió a Insur en 1997 • Ha ostentado varios puestos en Insur: Director de Proyectos, Gerente de Construcción y Director de Construcción • Arquitecto Técnico (Universidad de Sevilla), Programa de Gestión Inmobiliaria (CEU) y Programa de Administración de Empresas (Inst. San Telmo)
Alejandro Fernández Director de Parking	<ul style="list-style-type: none"> • Se unió a Insur como Director de Parking en 2007 • Trabajó en la Sociedad Municipal de Aparcamientos y Servicios de Málaga entre 1994 y 2007 • Ingeniero Técnico Industrial (Universidad de Málaga) y Programa de Administración y Dirección de Empresas (Instituto San Telmo)
Domingo González Director Financiero	<ul style="list-style-type: none"> • Se unió a Insur en 2002 • Trabajó como auditor en José María del Cid y Cia. y en el departamento de auditoría interna en Junta de Andalucía • Licenciado en Administración de Empresas (Universidad de Sevilla) y MBA (Instituto San Telmo)
Narciso Rodríguez Director Técnico	<ul style="list-style-type: none"> • En 1988 se incorporó a Insur como Director Técnico • Previamente trabajó en la empresa Consulting Ibertécnica y Prenasa • Arquitecto técnico por la Universidad de Sevilla
José Carrillo Director de Urbanismo	<ul style="list-style-type: none"> • Se unió a Insur en 2005, como senior en el departamento de Expansión y Desarrollo • Previamente a su incorporación a Insur trabajó en Promociones y Construcciones Andaluzas Reifs, S.L. y en Ruiz & Estévez Consultores • Licenciado en Administración y Dirección de Empresas • Curso superior de Experto en Derecho Urbanístico

EDIFICIO	Ciudad	Uso principal	m ²
EDIFICIO REPÚBLICA ARGENTINA, 25	Sevilla	Locales y oficinas	19.749
EDIFICIO INSUR	Sevilla	Locales y oficinas	16.495
EDIFICIO REPÚBLICA ARGENTINA, 23	Sevilla	Locales y oficinas	7.968
EDIFICIO REPÚBLICA ARGENTINA, 21	Sevilla	Locales y oficinas	7.155
EDIFICIO CENTRIS II	Tomares	Locales y oficinas	8.917
EDIFICIO INSUR HUELVA	Huelva	Locales y oficinas	8.880
EDIFICIO INSUR CARTUJA	Sevilla	Locales y oficinas	8.126
C.COMERCIAL EL MIRADOR S.JUSTA	Sevilla	Locales	7.133
EDIFICIO CAPITOLIO	Sevilla	Locales y oficinas	5.083
AVDA.REP.ARGENTINA, 27-29-31	Sevilla	Locales y oficinas	1.561
EDIFICIO SUECIA	Sevilla	Locales y oficinas	3.125
EDIFICIO IDS ANDALUCÍA	Sevilla	Locales y oficinas	3.255
EDIFICIO IDS CÓRDOBA	Córdoba	Locales y oficinas	2.766
EDIFICIO IDS HUELVA	Huelva	Locales y oficinas	2.188
EDIFICIO MENARA	Sevilla	Locales y oficinas	2.704
PAGES DEL CORRO 188	Sevilla	Locales	1.494
JOAQUÍN TURINA	Madrid	Locales	1.406
MARKET CENTER	Marbella	Locales y oficinas	780
AVDA.REP.ARGENTINA, 35	Sevilla	Locales	748
CLUB SOCIAL LOS NARANJOS DE MARBELLA	Marbella	Locales	739
CAPITAN HAYA 24-25	Madrid	Locales y oficinas	521
OTROS		Locales y oficinas	3.994
			114.787

En 2015 el Grupo ha vendido el Edificio Nobel, de 3.892 m² y un local comercial de 114 m², ambos en Sevilla capital y se ha aportado a DMS, sociedad participada en un 50% por Insur, 2.884 m² de oficinas y locales comerciales.

EDIFICIO	Ciudad	Uso principal	m ²
AVDA.REP.ARGENTINA, 31	Sevilla	Oficinas	1951
AVDA.REP.ARGENTINA, 44	Sevilla	Locales	238
AVDA.REP.ARGENTINA, 48	Sevilla	Locales	175
AVDA.REP.ARGENTINA, 50	Sevilla	Locales	400
AVDA.REP.ARGENTINA, 52		Locales	120
			2.884

Inmuebles aportados a DMS, sociedad participada en un 50% por Grupo Insur y Anida, Grupo BBVA.

INMUEBLE	ARRENDATARIO	m2
OFICINA INSUR HUELVA PTA 5 Y 6	CONSEJ. FOMENTO Y VIVIENDA	2.740,00
LOCAL SOTANO REP. ARGENTINA, 25	VIVA GYM	1.795,31
OFICINA INSUR CARTUJA, PTA 4ª	FUNDACIÓN CORPORACIÓN TECNOLÓGICA DE ANDALUCÍA	1.176,09
LOCAL REP. ARGENTINA 19	BANCO SANTANDER	1.119,00
OFICINA CAPITOLIO, PTA 5	FERROVIAL SERVICIOS S.A.	856,36
LOCALES INSUR, B-E,F,G,H	CENTRO MEDICO DE DIAGNOSTICO POR LA IMAGEN, S.A	604,45
LOCAL EDIFICIO INSUR	INSTITUTO BRITÁNICO DE SEVILLA S.A.	476,27
OFICINA REPÚBLICA ARGENTINA 25, PTA 9, MOD A	RES	470,19
OFICINA INSUR CARTUJA, PTA 5ª, MOD 4 Y 5	DENTAL & COMPANY SL	403,28
OFICINA REPUBLICA ARGENTINA 31B, 1º A Y B	BITROCK S.L.	364,09
LOCAL REP. ARGENTINA 25	PASTIFICIO SERVICE SL	350,00
OFICINA REPÚBLICA ARGENTINA 25, PTA 3, MOD 3	MANUEL GARCÍA DEL OLMO Y SANTOS	348,00
OFICINA REPÚBLICA ARGENTINA 27B, 1ºB	SECONFOR RONEI S.L.	257,46
OFICINA INSUR CAPITOLIO, PTA 1ª MOD B	ASEFA SA	255,62
LOCAL 6 Y 7 INSUR HUELVA	TARTESSOS GOURMET S.L.	190,00
LOCAL EDIFICIO INSUR	MIGUEL MERINO DISTRIBUCIONES SL	156,74
LOCAL EDIFICIO INSUR	BÉTICA DE GASTRONOMIA Y HOSTELERIA SL	156,74
LOCAL V. AGUAS SANTAS	FAMILIA QUIROPRÁCTICA SEVILLA	147,80
LOCAL C/ ADRIANO	NUÑEZ GONZALEZ SC	144,00
OFICINA REPUBLICA ARGENTINA 27B, 1ºC	SECONFOR RONEI SL	133,82
OFICINA ALTOS CASTILLEJA, MOD 5 Y 6	INGENIERÍA FORESTAL-FLORESUR	79,46
OFICINA REPUBLICA ARGENTINA 27B, 1ºA	SECONFOR RONEI SL	60,51
ARCHIVO "BUENOS AIRES"	OYKOS BUSINESS CENTER, S.L.	40,82
ARCHIVO "BUENOS AIRES"	SIGLA IBÉRICA	30,00
OFICINA MARKET CENTER, PTA 1, MOD 5	MARJAN MASSAGE SC	29,16
TOTAL 2014		12.385,17

INMUEBLE	ARRENDATARIO	m2
GIMNASIO EL MIRADOR	McFIT ESPAÑA, S.L.U.	1.644,53
LOCAL JOAQUÍN TURINA	ALDI	1.311,00
OFICINAS EDIFICIO INSUR HUELVA	AGENCIA DE SERVICIOS SOCIALES Y DEPENDENCIA DE ANDALUCIA	914,58
OFICINA EDIFICIO INSUR PL 8ª	SEIDOR, S.A.	909,32
OFICINAS EDIFICIO INSUR CARTUJA	GRIFOLS MOVACO, S.A.	809,78
OFICINAS EDIFICIO INSUR CARTUJA	VODAFONE ESPAÑA, S.A.U.	667,82
LOCAL EDIFICIO INSUR HUELVA	MUTUA UNIVERSAL MUGENAT	522,32
LOCAL EDIFICIO CAPITOLIO	ATLAS SERVICIOS EMPRESARIALES, S.A.U.	443,94
OFICINA EDIFICIO INSUR	AUREN ABOGADOS SVQ, S.L. / AUREN AUDITORES SVQ, S.L.	331,53
OFICINA EDIFICIO INSUR PL 9ª	MONTSERRAT ÁLVAREZ SÁNCHEZ	219,27
LOCALES EDIF. ALTOS CASTILLEJA	CENTROAUTO 2012, S.L.L.	196,43
LOCAL EDIFICIO INSUR	ALEJANDRO GARRIDO FERREIRO	154,85
OFICINA EDIFICIO INSUR PL 9ª	DISTRIBUIDORES AUTOMATICOS DE BEBIDAS Y ALIMENTOS, S.A.U	148,72
LOCAL REINA MERCEDES, 23	JUAN ANTONIO ESCRIBANO NIETO	137,99
OFICINA EDIFICIO CENTRIS II	HERMES SERVICIOS Y MANTENIMIENTOS INT., S.L.	130,19
OFICINAS EDIFICIO INSUR HUELVA PL 3ª	TRAGSA, S.A.	127,30
OFICINAS EDIFICIO INSUR HUELVA PL 2ª	RANDSTAD EMPLEO EMPRESA DE TRABAJO TEMPORAL, S.A.U.	127,30
LOCAL EDIFICIO INSUR	LEFEBVRE-EL DERECHO, S.A.	114,69
OFICINAS EDIFICIO INSUR HUELVA PL 1ª	QLEY AUDITORES CONSULTORES, S.L.	107,64
OFICINA EDIFICIO CAPITOLIO	FUNDACION LABORAL DE LA CONSTRUCCION	100,70
LOCAL REP. ARG. 44	3GZ-CORP, S.L.	100,01
OFICINAS REP. ARG. 27	MOSAICO HISPALENSE, S.L.	60,51
TRASTERO EDIFICIO CAPITOLIO	FERROVIAL SERVICIOS, S.A.	17,00
LOCAL EL MIRADOR	BENIGNA DUARTE MATAMOROS	10,63
TOTAL 2015		9.308,05



Centro de Empresas
República Argentina, 21
Los Remedios, Sevilla (1979)



Insur
Nervión, Sevilla (2005)



Centris2
Tomares, Sevilla (2014)



Insur Cartuja
Isla de la Cartuja, Sevilla (2009)



Insur Huelva
Pescaderías, Huelva (2009)



C.C. El Mirador
Nervión-Santa Justa, Sevilla (1995)



Singles I
(Marbella)



La Reserva de El Rompido
(Cartaya, Huelva)



Residencial Centrum
(San Sebastián de los Reyes, Madrid)



Altos del Retiro
(Málaga)



Jardines de Arco Norte
(Dos Hermanas, Sevilla)



Edificio Galileo
(Mairena del Aljarafe, Sevilla)

PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN

Promoción	Localidad	Tipología	Edificabilidad	Nº viviendas
Singles I	Marbella	Resid. Ados/Pdos	2.118	24
Antonio Mairena	Castilleja de la Cuesta	Resid. Altura	6.864	32
La Reserva	Marbella	Resid. Ados/Pdos	3.483	26
Puerta Amate	Sevilla	Resid. Altura	4.786	53
Parque Guadaira	Sevilla	Resid. Altura	2.566	18
Carabanchel	Madrid	Resid. Altura	3.621	32
Edificio Miraflores	Sevilla	Resid. Altura	9.088	62
Arco Norte 1ª fase	Dos Hermanas	Resid. Ados/Pdos	5.245	45
Arco Norte 2ª y 3ª fase	Dos Hermanas	Resid. Adosados	7.517	65
La Riviera	Marbella	Resid. Adosados	2.705	17
La Reserva - El Rompido*	Cartaya	Resid. Altura	6.562	66
Altos del Retiro	Churriana	Resid. Adosados	7.151	57
Edificio Galileo *	Mairena Aljarafe	Resid. Altura	5.390	42
TOTAL			67.096	539

* La construcción de estas promociones comenzará a lo largo del ejercicio 2016. En la actualidad, son proyectos en comercialización.

PROYECTOS EN DESARROLLO

Solar	Localidad	Tipología	Edificabilidad estimada	Nº viviendas
La Alberquilla	Castilleja de la Cuesta	Resid.	9.761	(2)
Cabo de Plata	Tarifa	Hotelero	26.516	(1)
Solar Ferrocarril nº 10	Jerez de la Frontera	Resid. Altura	1.883	22
Consesa	Sevilla	Resid. Altura	10.404	104
Consesa	Sevilla	Comercial	3.114	
La Pastora	El Puerto de Santa María	Resid. Altura	9.721	(1)
San Juan	San Juan de Aznalfarache		15.420	(1)
San Sebastián	San Sebastián de los Reyes	Resid.	5.534	38
PPO 7 Poniente Sur Córdoba	Córdoba	Resid.	10.296	86
TOTAL			92.649	250

PROYECTOS EN TRAMITACIÓN URBANÍSTICA

Suelo	Localidad	Tipología	m2
Gines	Gines		97.000 (3)
San Juan	San Juan de Aznalfarache	SSGG Parque urbano	21.000 (4)
San Juan	San Juan de Aznalfarache	SSGG Viario	9.000 (4)
TOTAL			127.000

- (1) Suelo urbano no consolidado
- (2) Suelo urbanizable ordenado
- (3) Suelo urbanizable no sectorizado
- (4) Suelo no urbanizable

PROYECTOS A TRAVÉS DE JVs

Solar	Localidad	Tipología	Edificabilidad	Nº viviendas
Pineda Parque	Sevilla	Resid. Altura	26.023	158
Alminar 2	Marbella	Aptos.	8.074	44
Entrenúcleos	Dos Hermanas	Varias	284.652	2.392
Los Monteros	Marbella	Aptos.	57.216	321
TOTAL			375.965	2.915

PROYECTOS A TRAVÉS DE JVs EN CONSTRUCCIÓN

Solar	Localidad	Tipología	Edificabilidad	Nº viviendas
Alminar 2	Marbella	Aptos.	8.074	44
TOTAL			8.074	44

PROYECTOS A TRAVÉS DE JVs EN DESARROLLO

Solar	Localidad	Tipología	Edificabilidad	Nº viviendas
Pineda Parque	Sevilla	Resid. Altura	15.750	90
Entrenúcleos	Dos Hermanas	Varias	22.235	170
Los Monteros	Marbella	Aptos.	20.741	153
TOTAL			58.726	413

(1) Suelo urbano no consolidado

La participación de Grupo Insur en los negocios conjuntos es del 50%. La parte proporcional del grupo de la totalidad de los negocios conjuntos asciende a 84.000 m² en propiedad (para un total de 1.141 viviendas) y 104.000 m² en suelos que han sido opcionados.

Descripción del proyecto

- En 2015 se ha constituido al 50% entre Insur y Anida (Grupo BBVA) la sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. (DMS) para el desarrollo de proyectos inmobiliarios en la UE-1 del Sector SEN-1 (Entrenúcleos) en Dos Hermanas (Sevilla) y en Nueva Andalucía (Marbella).
- Edificabilidad total: 284.652 m²t (2.392 viviendas).
- 208.000 m²t se encuentran opcionados y los 77.000 m²t restantes se promoverán en el periodo 2016-2020.
- Fondos propios: 22,8 M€.
- Volumen total de ventas estimado JV: 435 M€, de los cuales 90 M€ en el periodo.
- Insur ha formalizado con la JV para todas las promociones contratos de:
 - Construcción.
 - Gestión integral.
 - Comercialización.



**OBTENIDAS LAS
LICENCIAS DE OBRA**

Descripción del proyecto

- En 2015 se ha constituido al 50% entre Insur e inversores privados la sociedad IDS Residencial Los Monteros, S.A. para el desarrollo de proyectos inmobiliarios en las parcelas H e I del SUNC-T-RR-2 Lomas de Marbella (Los Monteros) en Marbella (Málaga).
- Edificabilidad total: 57.217 m²t (321 viviendas).
- Fondos Propios: 12,5 M€.
- Insur ha formalizado con la JV para todas las promociones contratos de:
 - Construcción.
 - Gestión integral.
 - Comercialización.



**INICIADO LOS PRIMEROS TRABAJOS DE
DESBROCE Y LIMPIEZA**



Descripción del proyecto

- En 2014 se constituyó al 50% entre Insur e inversores privados la sociedad IDS Palmera Residencial, S.A. (Pineda Parque) para el desarrollo de proyectos inmobiliarios en las parcelas E y F del PERI-SU-7 en Sevilla.
- Edificabilidad total: 26.023 m²t (158 viviendas).
- Fondos Propios: 7 M€.
- Insur ha formalizado con la JV para todas las promociones contratos de:
 - Construcción.
 - Gestión integral.
 - Comercialización.



INICIADAS OBRAS DE URBANIZACIÓN



Balances consolidados

	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.03.2016
Inmovilizado material e Inversiones inmobiliarias	129	135	132	132
Inversiones en empresas asociadas	12	6	20	20
Activos por impuestos diferidos	8	12	13	14
Otros activos no corrientes	3	2	1	1
Total activo no corriente	152	156	167	167
Existencias	107	125	114	117
Otros activos corrientes	9	8	8	10
Tesorería y activos líquidos equivalentes	12	16	24	14
Total activo corriente	128	149	146	141
TOTAL ACTIVO	280	304	313	308
Capital social	34	34	34	34
Reservas	46	48	49	54
Acciones de la Sociedad Dominante	(9)	(10)	(10)	(10)
Resultado consolidado	3	3	6	2
Total patrimonio neto	73	76	78	80
Deudas con entidades de crédito	115	121	126	118
Pasivos por impuestos diferidos	4	3	3	3
Otros pasivos no corrientes	4	4	4	4
Total pasivo no corriente	123	128	133	125
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	48	57	55	55
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	15	22	14	13
Otros pasivos corrientes	20	22	32	35
Total pasivo corriente	83	101	101	103
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	280	304	313	308

Importes en M€

- 39,4% inmovilizado material e inversiones inmobiliarias libres de cargas
- 20,2% existencias libres de cargas

Cuentas de resultados consolidadas

	31.12.2013		31.12.2014		31.12.2015		31.03.2016	
Importe neto de la cifra de negocios		32,2		55,3		55,8		20,9
Otros ingresos de explotación		1,0		1,3		1,1		0,1
Gastos de explotación	-	26,1	-	45,3	-	54,3	-	18,0
Dotación a la amortización	-	2,4	-	2,5		2,5		0,6
Resultado de la enajenación de activos no corrientes		5,2		2,7		8,6		-
Otros resultados		-		1,2		-		
Resultado de explotación		9,9		12,7		13,8		3,6
Resultado financiero	-	5,8	-	5,7	-	7,0	-	1,5
Resultado antes de impuestos		4,1		7,0		6,9		2,1
Impuestos sobre las ganancias	-	1,0	-	3,6	-	1,2	-	0,5
Resultado del ejercicio		3,0		3,5		5,7		1,6

Importes en M€

Ratios

	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
EBITDA	12	14	17
GAV ⁽¹⁾	462	467	439
GAV ⁽²⁾	474	481	484
NAV ⁽¹⁾	296	283	275
NAV ⁽²⁾	298	288	285
LTV ⁽¹⁾	35,9%	39,4%	39,0%
LTV ⁽²⁾	37,0%	40,0%	41,0%

Importes en M€

(1) Correspondiente a activos y pasivos de la Compañía o filiales 100%.

(2) Con incorporación de activos y pasivos de JVs en la proporción en que participa la Compañía



12º FORO
MEDCAP
EMPRESAS DE MEDIANA CAPITALIZACIÓN

BME X
BOLSA Y MERCADOS ESPAÑOLES

isur
GRUPO