

Boadilla Garden (Boadilla del Monte)



Plaza del Teatro (Málaga)



Edificio Insur (Sevilla)



La Reserva (El Rompido)



Alminar II (Marbella)



Los Naranjos Singles (Marbella)



Parque Empresarial Insur Madrid Río



Selecta Rodas (Dos Hermanas)



Elements (Marbella)



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.

Consolidación de la recuperación del sector inmobiliario

- Esta recuperación, que se inició en 2014, fundamentalmente en Madrid y Barcelona y en determinadas zonas costeras, empieza a extenderse a otros ámbitos territoriales, apoyada en el crecimiento del PIB, la intensa creación de empleo, la mejora de la confianza de las familias y las buenas condiciones financieras.

Grupo Insur

- Insur es un grupo inmobiliario fundado hace 72 años que opera en Andalucía Occidental, fundamentalmente en Sevilla, Málaga, Costa del Sol y Madrid.
- Tiene dos **áreas de negocios principales: Promoción y Patrimonial** y dos actividades secundarias: Construcción y Gestión de proyectos.
- Ha superado la crisis del sector inmobiliario sin realizar ninguna dación en pago ni aplicar ninguna quita bancaria gracias a su:
 - Fuerte vocación patrimonialista (66% del GAV).
 - Tradicional política de adquirir suelo finalista.
 - Estrategia de integración vertical.
 - Experimentado equipo gestor.

Estrategia

- La estrategia de Grupo Insur está definida en su Plan Estratégico 2016-2020 y recoge, entre los principales objetivos:
 - Aprovechar la recuperación inmobiliaria en el **área de promoción**, potenciando la diversificación geográfica en Madrid y Costa del Sol. Entregar 2.000-2.500 viviendas en el periodo 2016-2020, con unos ingresos acumulados de 550-650 M€ (1). **En la actualidad, el Grupo cuenta con una cartera de suelos donde podrá construir 2.086 viviendas (en solares adquiridos principalmente entre 2013-2016).**
 - Optimizar los recursos en el **área patrimonial**, incrementando la tasa de ocupación hasta el 85%-90% en 2020, alcanzando los 16,5-17,5 M€ de facturación. En 2016 se han producido nuevas altas por 11.763 m² (10,2% de la cartera sobre rasante).
 - Impulsar el **área de construcción y gestión** de proyectos, que aportarán ingresos adicionales al Grupo.
 - 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) En desarrollos propios y a través de JVs.

(2) Sin considerar reparto de dividendos.

Índice

ENTORNO ECONÓMICO

- INTRODUCCIÓN
- ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN
- ACTIVIDAD PATRIMONIAL

GRUPO INSUR

MAGNITUDES FINANCIERAS

ESTRATEGIA – PLAN ESTRATÉGICO 2016-2020

ANEXOS

- Las estadísticas del último año confirman que la recuperación del ciclo inmobiliario es una realidad en España:
 - Los precios de las viviendas se han incrementado, por tercer año consecutivo, un 4,5% (4T16) de forma interanual.
 - Los volúmenes hipotecarios han crecido un 17,3% en 2016, un 47,9% desde que se inició la recuperación (2014).
 - Las compraventas de viviendas crecen un 15% (1T17) de forma interanual .
 - Se está produciendo una reactivación de la actividad promotora, con un crecimiento anual del 29% en visados de obra nueva (2016), variable que se ha visto incrementa en más de un 83% en estos dos últimos años.
- Fuente: INE, Ministerio de Fomento.*
- Esta recuperación, que se inició en 2014, fundamentalmente en Madrid y Barcelona y en determinadas zonas costeras, empieza a extenderse a otros ámbitos territoriales, apoyada en el crecimiento del PIB, la intensa creación de empleo, la mejora de la confianza de las familias y las buenas condiciones financieras. Las zonas en las que opera Insur (Andalucía Occidental, fundamentalmente en Sevilla, Málaga, Costa del Sol y Madrid) siguen mostrando una tendencia de crecimiento superior a otras áreas geográficas⁽¹⁾.
 - Asimismo, 2016 ha sido el año que ha marcado la recuperación del mercado patrimonialista de las principales ciudades españolas, principalmente concentrando la actividad en las SOCIMIS, vehículo que sirvió de canalizador en el periodo 2013-2015 cuando se aceleró la inversión en este tipo de activos.
 - En relación a la actividad patrimonial de Sevilla, concretamente del parque de oficinas, donde el Grupo tiene más del 85% del GAV de sus activos, también comienza a vislumbrarse claros signos de recuperación. Recuperación que se apoya en todos los indicadores estadísticos disponibles.

(1) 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.

ENTORNO ECONÓMICO

INTRODUCCIÓN (II)

- 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.
 - 479.810 m² de suelo provisionados⁽¹⁾ entre 2014 y 1T2017 para aprovechar este ciclo.
- 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 capacidad de acceso a la financiación en los mercados de capitales.



Jardines de Santa Ana III (Dos Hermanas)



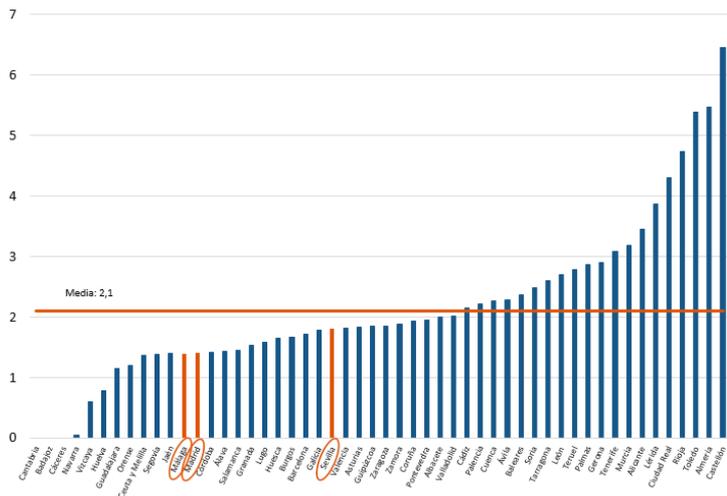
Altos del Retiro (Marbella)



Insur Moscatelares (San Sebastian de los Reyes)

(1) 271.810 m² comprados (de los cuales Insur ha adquirido directamente 81.026 m² y el resto mediante JVs participadas al 50%) y 208.000 m² opcionados a largo plazo (en JVs participadas al 50%).

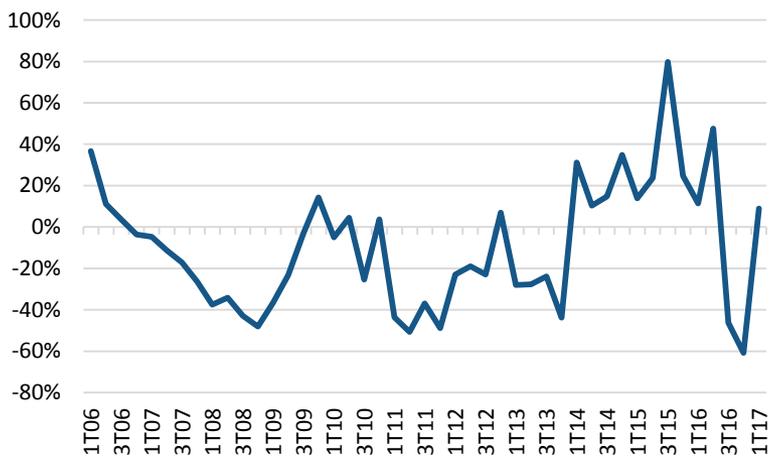
Stock vs. Parque de viviendas



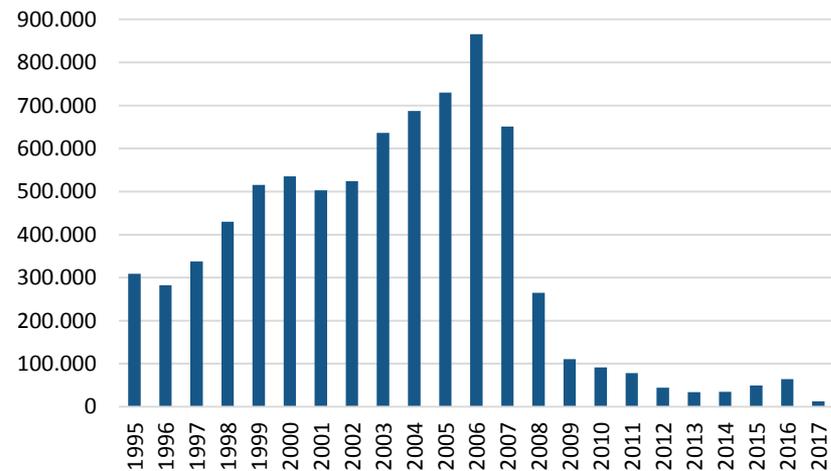
Evolución del precio de la vivienda



Incremento de créditos hipotecarios a hogares



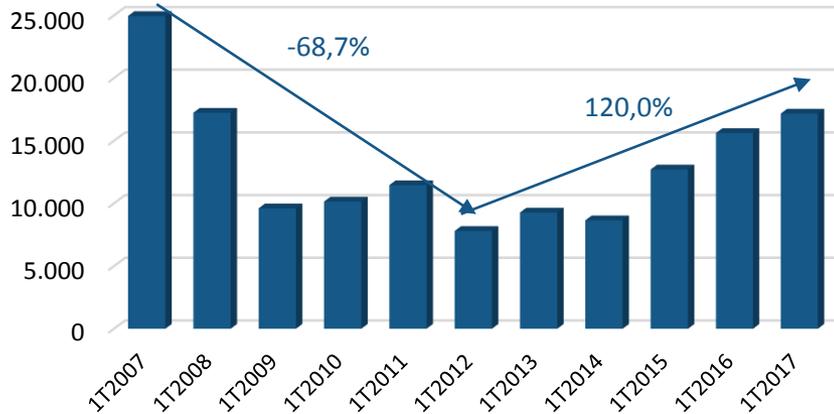
Visado de obra nueva (Acumulado)



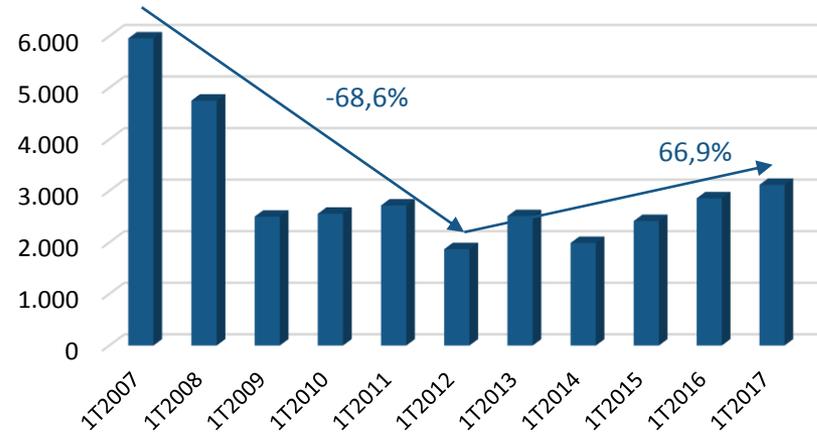
Fuente: INE / Ministerio de Fomento

(* Únicamente se incluyen los meses de enero y febrero de 2017)

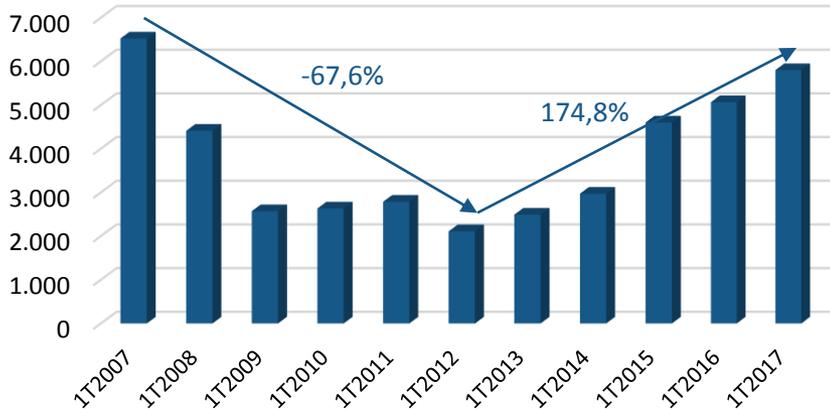
Transacciones de vivienda de segunda mano en Andalucía



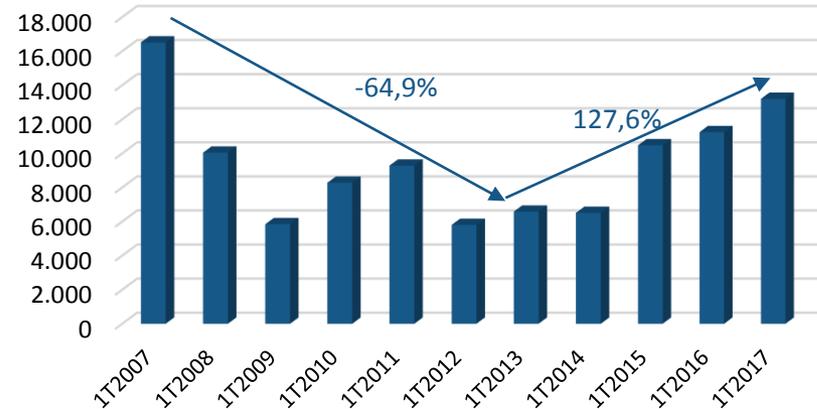
Transacciones de vivienda de segunda mano en Sevilla



Transacciones de vivienda de segunda mano en Málaga



Transacciones de vivienda de segunda mano en Madrid



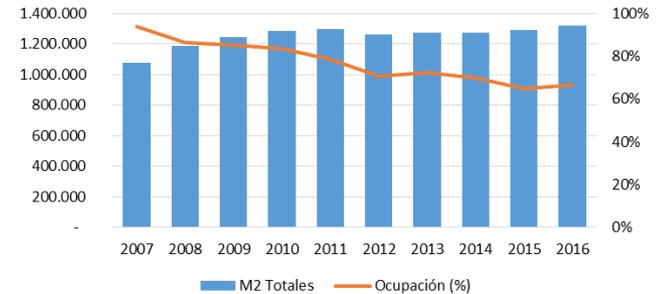
El parque de oficinas en Sevilla, donde el Grupo tiene el 85% del GAV de sus activos patrimoniales, presenta signos de recuperación en todos los indicadores de actividad del mismo, con aumentos del nivel de ocupación en 2016 hasta el 66,7%. Los precios también han crecido, especialmente en las zonas prime en las que se ubican los principales activos del Grupo (Cartuja, Nervión y Los Remedios).

Las perspectivas actuales son optimistas:

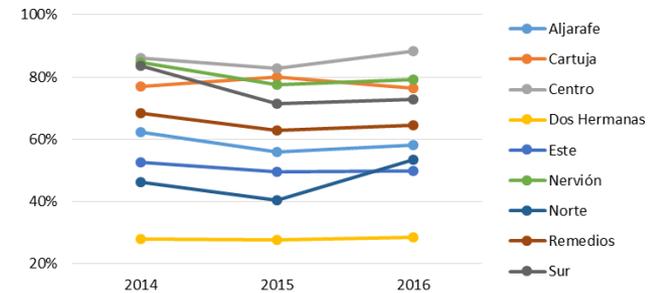
- Ha aumentado la superficie ocupada un 5,5%.
- Ha bajado la tasa de disponibilidad un 2%.
- Se ha pasado de absorciones negativas a una absorción positiva de más de 15.000 m².
- Los precios medios se han incrementado un 2,3% durante el último año.

Todo ello permite afirmar el inicio de la recuperación del mercado. Igualmente, se espera que continúe la tendencia comenzada en 2016 y que en 2017 se vuelvan a registrar niveles de absorción positivos y mayores índices de ocupación.

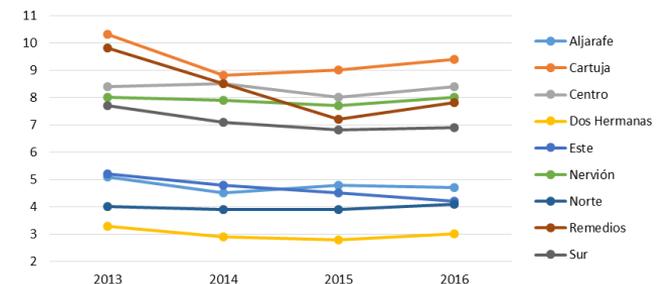
Evolución m² oficinas en Sevilla y nivel de ocupación



Evolución Tasa de Ocupación de Oficinas en Sevilla



Precio alquiler de oficinas en Sevilla (€/m²)



Índice

ENTORNO ECONÓMICO

GRUPO INSUR

- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES
- ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN
- ACTIVIDAD PATRIMONIAL
- OTRAS ACTIVIDADES
- INFORMACIÓN BURSÁTIL
- FORTALEZAS

MAGNITUDES FINANCIERAS

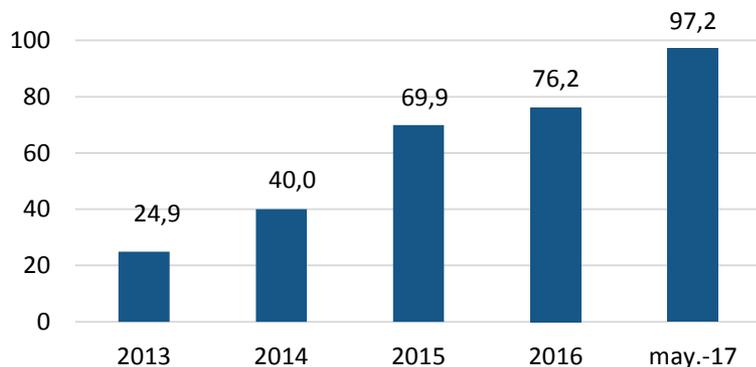
ESTRATEGIA – PLAN ESTRATÉGICO 2016-2020

ANEXOS

- Insur se constituyó hace 72 años (1945) y lleva más de 30 años como cotizada (1984) siguiendo una política prudente que le ha permitido superar la volatilidad intrínseca del sector inmobiliario.
- El Grupo tiene un LTV (DFN/GAV) del 39,6%.
- Sus zonas de actuación son Andalucía Occidental (fundamentalmente Sevilla), Málaga, Costa del Sol y Madrid.
- Tiene dos áreas de **negocio principales**: Promoción y patrimonio.
 - El **negocio patrimonialista**, con activos que suponen el 66% del GAV del Grupo (298,8 M€) y que dispone de una cartera de activos de calidad ubicados en zonas prime, le permite:
 - disminuir el impacto de los ciclos del sector inmobiliario.
 - absorber los gastos financieros y parte de los costes estructurales en un entorno normalizado de ocupación.
 - generar tesorería recurrente.
 - El **negocio de promoción** supone el 33,6% del GAV (151,4 M€) y es una actividad con mayores márgenes que se aborda desde la experiencia y el conocimiento profundo del mercado en el que se opera, aprovechando las oportunidades intrínsecas al ciclo mediante la inversión en la fase baja del mismo y el mantenimiento de volúmenes acompañados a la actividad patrimonial y cuyos retornos se destinan en parte al crecimiento de la cartera de activos patrimoniales.
- Al servicio de estas actividades y con carácter instrumental Grupo Insur desarrolla dos **negocios secundarios**: la actividad de construcción de edificaciones y la gestión de proyectos inmobiliarios, principalmente para negocios conjuntos (JVs), que generan ingresos adicionales para el Grupo.

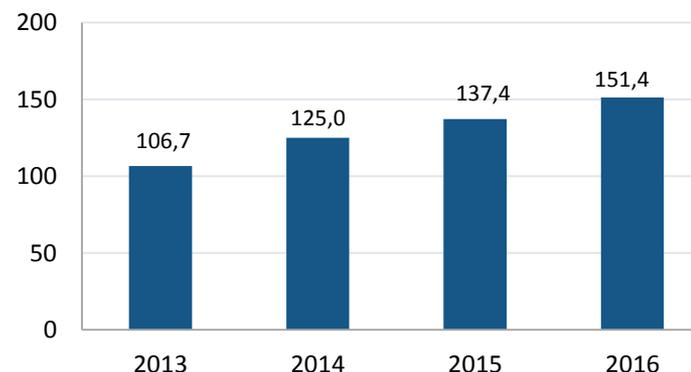
- La actividad de promoción se realiza tanto directamente como a través de JVs en las que se participa en la mayoría de los casos al 50%.
- En las JVs se actúa además liderando la totalidad del proceso de promoción, como socio industrial mediante contratos de gestión integral, comercialización y construcción, asumiendo todas las funciones inherentes a la actividad de las mismas.
- Negocio de promoción residencial centrado en Andalucía Occidental (fundamentalmente Sevilla), Málaga, Costa del Sol y Madrid.
- Vivienda de gama media-alta fundamentalmente, en zonas con demanda contrastada.
- Integración vertical que abarca desde construcción hasta comercialización, lo que permite integrar el margen del constructor y adaptar la construcción al ritmo de preventas.

Evolución preventas (M€)



Se incluyen las preventas de los negocios conjuntos y asociadas al estar estas sociedades gestionadas por Grupo Insur

Evolución GAV (M€)



En 2015 y 2016 para determinar el GAV las existencias están valoradas por su valor razonable. En años anteriores se valoran a precio de coste

1.115 viviendas entregadas en el periodo 2009-1T2017.

En total 2.086 viviendas en cartera

Cartera de suelos para próximos desarrollos

- 160 viviendas terminadas pendiente de venta o entrega.
- 598 viviendas en curso ⁽¹⁾ de forma directa por Insur en Madrid, Sevilla, Marbella, Huelva y Córdoba con edificabilidad de 80.598 m².
- 500 viviendas en curso a través de JVs (participadas al 50% por Insur) con una edificabilidad de 65.726 m².
- Adicionalmente, el Grupo dispone de más de 102.341 m² sobre los que construirá 702 viviendas previsiblemente con inicio entre 2018-2019.



Jardines de Arco Norte (Dos Hermanas)

Resto de cartera de suelos

- 12.287 m² edificables de suelo urbano consolidado, 126 viviendas.
- 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.

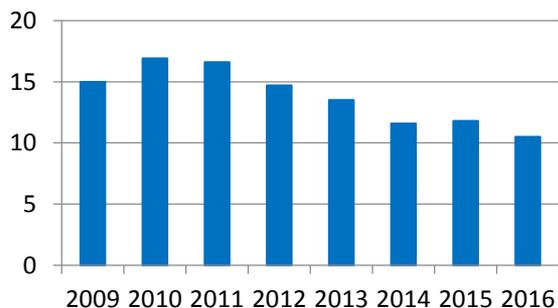


Edificio Miraflores (Sevilla)

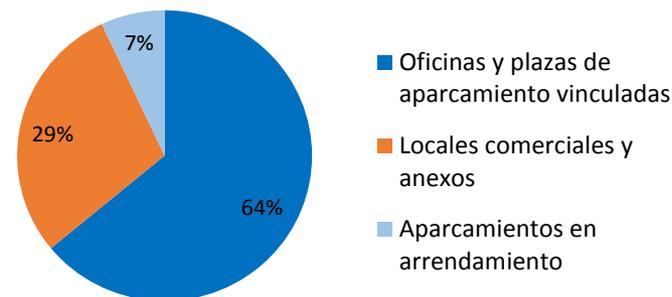
⁽¹⁾ En curso: En proyecto o construcción

- Cuenta con una cartera de activos de locales comerciales y oficinas con una superficie total alquilable de 115.821 m² y 2.532 plazas de aparcamiento, principalmente en zonas prime de Sevilla. Asimismo, cuenta con activos en Huelva, Córdoba, Cádiz, Marbella y Madrid.
- GAV 298,8 M€ vs. Coste contable 132 M€, con unas plusvalías no reconocidas en balance por 166,8 M€ (2016)
- Líder del mercado de oficinas en Andalucía.

Evolución de ingresos por rentas M€



Distribución ingresos de arrendamiento por tipo de inmueble



Edificio Insur (Sevilla)



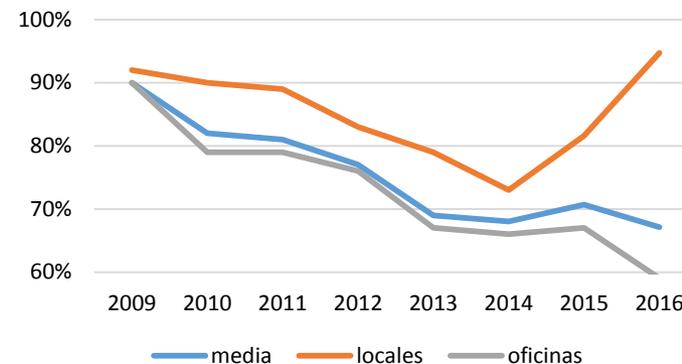
Centro de Empresas República 21 (Sevilla)



Insur Cartuja (Sevilla)

	2014	2015	2016	Mayo 2017
M ² Comercializados (nuevas altas)	9.292	10.590	11.763	5.912
Nuevas altas sobre el total de SBA	7,9%	9,2%	10,2%	5,1%

Evolución de la tasa de ocupación



- La desocupación actual se debe a la reubicación de los espacios anteriormente ocupados por la Administración Pública autonómica. En 2009 la administración pública suponía un 46% de la renta del ejercicio.
- En 2016 la caída de ocupación de oficinas se debe al desalojo, en el mes de mayo, de la Administración Autonómica que ocupaba 12.080 m² en el Edificio Insur. Al cierre del ejercicio 2016 la Administración Autonómica ya sólo representaba el 6,74% de la Superficie Bruta Alquilable.
- Durante 2014-2016 se ha recomercializado un 27,3% de la superficie total alquilable y en 2017 se ha acelerado el ritmo de nuevas contrataciones.

OTRAS ACTIVIDADES: CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE PROYECTOS

- Construcción, gestión integral y comercialización de proyectos inmobiliarios para JVs y entidades financieras.
- Aumento y diversificación de la cifra de negocio, aportando ingresos adicionales al Grupo, incrementando la rentabilidad de los proyectos e incrementando los ratios de eficiencia.
- Actualmente se gestionan proyectos inmobiliarios en JVs o para terceros con un volumen aproximado de 1.250 viviendas.
- Líneas de negocio con grandes sinergias con el negocio de promoción.

Principales proyectos gestionados actualmente:		
IDS MADRID MANZANARES, S.A. Socio: Inversores privados (50%)	<ul style="list-style-type: none"> • Parque Empresarial Insur Madrid Río (28.000 m² distribuidos en 2 edificios) 	Previsión inicio de obras en 2017
DESARROLLOS METROPOLITANOS DEL SUR, S.L. Socio: Anida (Grupo BBVA): 50%	<ul style="list-style-type: none"> • Selecta Entrenúcleos (Sevilla), 2.390 viviendas • Alminar II (Marbella), 44 viviendas • Selecta Conil (Conil de la Frontera), 73 viviendas 	EN CONSTRUCCIÓN (214 VIVIENDAS): <ul style="list-style-type: none"> • Alminar II: 44 viviendas • Selecta Rodas: 54 viviendas • Selecta Arquímedes: 116 viviendas EN PROYECTO (78 viviendas): <ul style="list-style-type: none"> • Selecta Atenas: 58 viviendas • Selecta Olimpia: 20 viviendas
IDS RESIDENCIAL LOS MONTEROS, S.A. Socios: Inversores privados (50%)	<ul style="list-style-type: none"> • Los Monteros (Marbella) • 331 viviendas 	EN COMERCIALIZACIÓN: <ul style="list-style-type: none"> • Elements I: 53 viviendas INICIO DE OBRAS EN 2017
IDS PALMERA RESIDENCIAL, S.A. Socios: Inversores privados (50%)	<ul style="list-style-type: none"> • Pineda Parque (Sevilla) • 170 viviendas 	EN CONSTRUCCIÓN: <ul style="list-style-type: none"> • 1ª FASE: 102 viviendas
Promoción delegada de Altamira (Grupo BSCH)	<ul style="list-style-type: none"> • Residencial Santa Bárbara (Sevilla) • 161 viviendas 	EN CONSTRUCCIÓN

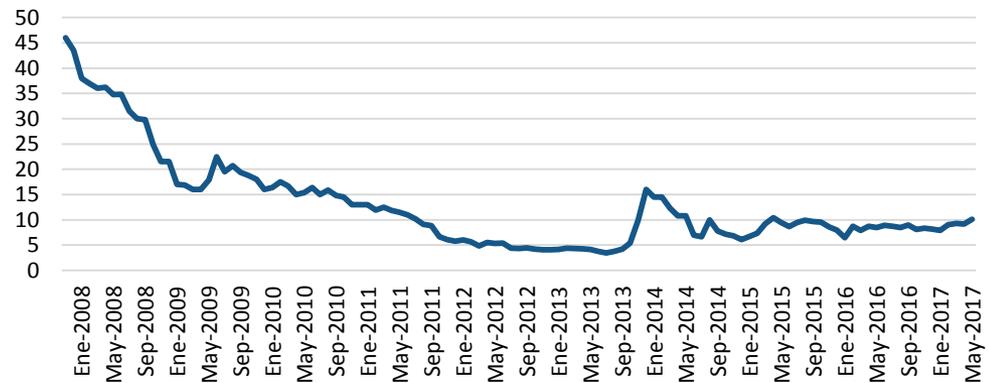
	2012	2013	2014	2015	2016	2017 ^(*)
Capitalización ^(*) (miles de euros)	69.415	271.550	103.528	134.926	134.247	168.191
Último precio período (euros)	4,09	15,21	6,10	7,76	7,91	9,60
Negociación títulos (miles de acciones)	785	1.014	760	1.292	910	1.070
Efectivo negociado (miles de euros)	3.691	4.786	5.301	12.315	7.437	9.908

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

(**) Fecha: Mayo 2017

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

- Difusión del conocimiento del valor y
- Mayor cobertura del valor por sociedades de análisis. Actualmente cubre el valor Arcano Valores AV, S.A. y en el corto plazo contará con la cobertura de otras tres sociedades de análisis.



Fuente: Google Finance

1

Excelente trayectoria crediticia: 72 años de cumplimiento. Superó la pasada crisis sin reestructuración de deuda, sin quitas ni daciones en pago. Solidez financiera con **bajos ratios de endeudamiento** (LTV de 39,6%). **Ingresos recurrentes de la actividad de arrendamientos que cubren los gastos financieros y parte de los costes de estructura, en condiciones normales de mercado.**

2

Amplio **conocimiento e implantación en los mercados** en los que opera.

3

Una plantilla bien dimensionada y alineada que cubre todas las áreas relevantes de la cadena de valor del mercado inmobiliario junto a un **equipo directivo experimentado**, han alcanzado una posición líder en el mercado con más de **72 años en el sector.**

4

Excelente trayectoria en la **identificación, adquisición y promoción de activos únicos**, permitiendo crear una cartera de **activos Premium.**

5

Insur es un **socio fiable y de confianza** en el sector lo que le permite realizar negocios con socios en **joint ventures** dedicadas a la promoción de activos residenciales y terciarios.

6

Buena imagen de marca, calidad y cumplimiento de los plazos, junto con una **estrecha relación** con sus **clientes** (tanto durante la pre-venta como la post-venta).

7

Fuerte posicionamiento en el sector de **Arrendamiento**, capacidad de aportar **soluciones de valor añadido** a los clientes.

8

Integración vertical, combinando las actividades inmobiliarias con una **excelente plataforma de construcción y una fuerza de ventas in-house**, maximizando **márgenes** y garantizando activos de **máxima calidad** entregados dentro de los plazos.

9

Transparencia: cotización en Bolsa desde 1984 y total compromiso con el cumplimiento de los estándares de gobierno corporativo.

Índice

ENTORNO ECONÓMICO

GRUPO INSUR

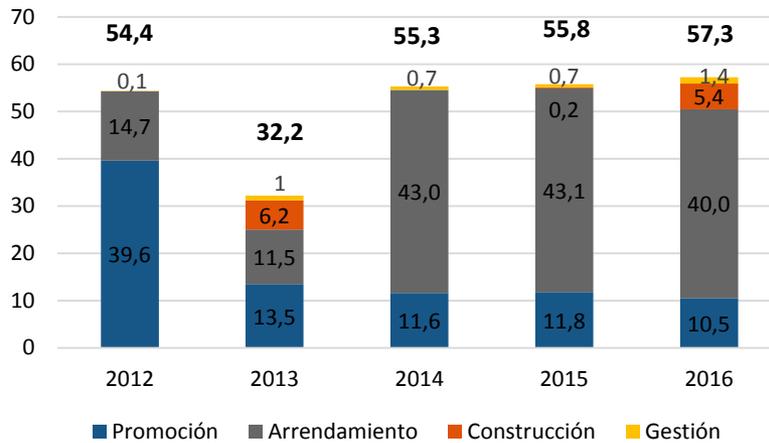
MAGNITUDES FINANCIERAS

- EVOLUCIÓN DE LOS PRINCIPALES INDICADORES
- FINANCIACIÓN

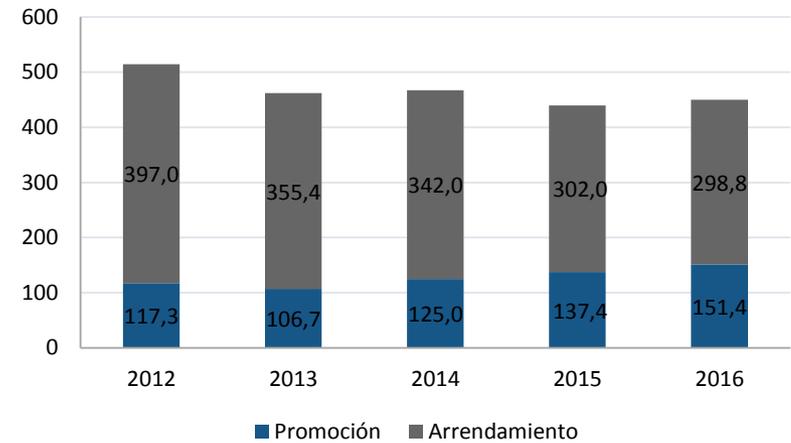
ESTRATEGIA – PLAN ESTRATÉGICO 2016-2020

ANEXOS

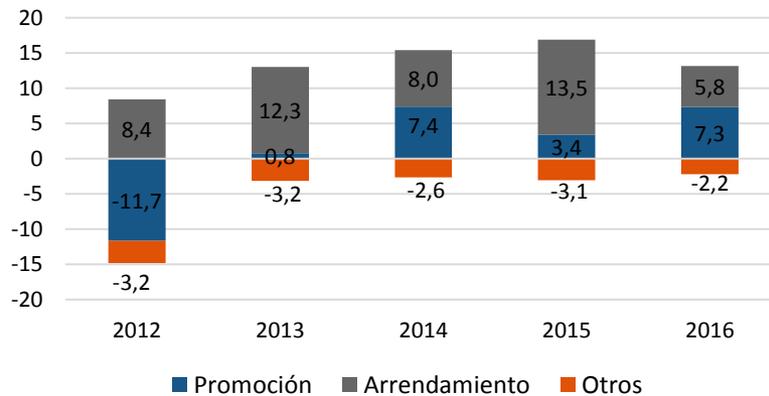
Evolución de ventas por negocio (M€)



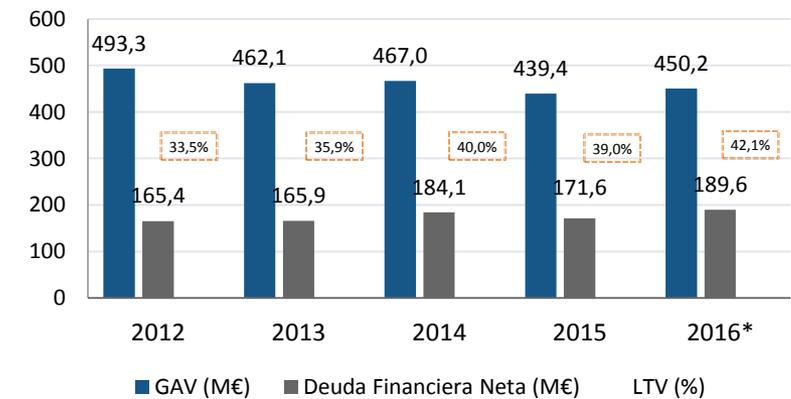
GAV evolución por negocio (M€)



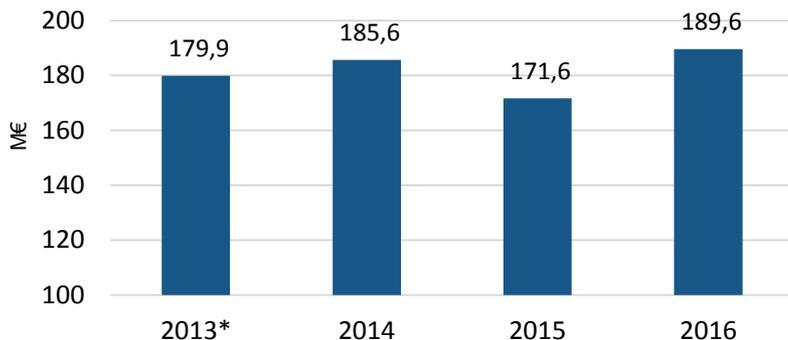
Evolución de Resultado de explotación por negocio (M€)



Evolución Loan to Value



Evolución deuda financiera neta



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

Composición de la deuda:

	C/P	L/P	TOTAL
Financiación corporativa ^(*)	11,8	122,1	133,9
Financiación sobre proyectos ^(*)	1,6	57,0	58,6
Financiación circulante ^(*)	7,8	4,0	11,8
	21,2	183,1	204,4

Cifras en M€

Desglose de la deuda a L/P por ejercicio:

	Financiación corporativa	Financiación sobre proyectos	Financiación circulante
2018	9,1	9,0	4,0
2019	9,3	2,4	-
2020	9,1	2,3	-
2021	9,0	2,4	-
2022 y siguientes	85,5	40,9	-
	122,1	57,0	4,0

Cifras en M€

(*) Con garantía hipotecaria 129,4 M€.

(*) Estos vencimientos a c/p se renovarán a lo largo del ejercicio de 2017.

- **Adaptación del modelo financiero:** transformación en 2012 de la tipología de deuda en negociaciones bilaterales con cada uno de las entidades financieras, por importe de 102 M€, convirtiendo deuda con garantía personal y vencimientos a corto y medio plazo en deuda con garantía hipotecaria con vencimientos a largo plazo (15-20 años).
- Renegociación en 2S2016 de los diferenciales de toda la deuda corporativa reduciendo los mismos en 1/3 respecto a los acordados en 2012.

- **Solvencia:**

- **LTV** \leq 40% (DFN/GAV).
 - 28,2% del valor de activos patrimoniales libre de cargas (84 M€).
 - Activos patrimoniales con un valor de mercado de 215 M€ en garantía de 129,4 M€ de deuda financiera.
- Más de 70 años de **cumplimiento de las obligaciones con acreedores, sin reestructuraciones de deuda, quitas o daciones en pago.**
 - La estrategia de endeudamiento del grupo permite que **los ingresos recurrentes de la actividad de arrendamiento, en condiciones normales de mercado, cubran el pago de la carga financiera** de la totalidad de la deuda del Grupo y gran parte de los costes de estructura.



Pineda Parque (Sevilla)



Residencial Conde de Zamora (Córdoba)



Elements (Marbella)

Índice

ENTORNO ECONÓMICO

GRUPO INSUR

MAGNITUDES FINANCIERAS

ESTRATEGIA – PLAN ESTRATÉGICO 2016-2020

- ESTRATEGIA DEL GRUPO
- CUMPLIMIENTO DEL PLAN ESTRATÉGICO 2016-2020

ANEXOS

ACTIVIDAD DE 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.

ACTIVIDAD PATRIMONIAL

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

ACTIVIDAD DE 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).

ESTRUCTURA FINANCIERA

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



Residencial Santa Bárbara (Promoción delegada de Altamira)

CUMPLIMIENTO DEL PLAN ESTRATÉGICO 2016-2020

ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO

OBJETIVOS PLAN ESTRATÉGICO 2016-2020		CUMPLIMIENTO 2016
Cifra de Negocio	Objetivo: 16,5 – 17,2 M€ a alcanzar en 2020	N/A
Tasa de ocupación	Objetivo: 85-90%	Se han formalizado 11.763 m ² de nuevas altas, 10,2% del portfolio
Inversiones previstas	58 M€	Adquisición de suelos para promover el Parque Empresarial Insur Madrid Río y otros activos con aproximadamente 17.000 m ² y una inversión prevista de 42 M€
Localización	Diversificación, foco en Madrid	Adquisición, entre otros, de varios suelos para promover los proyectos: Insur Madrid Río y Plaza del Teatro (Málaga)
Tipología de producto	Diversificación	Incremento de la cartera en el segmento Retail y 2.000 m ² aproximadamente para la actividad de Business Center
Clientes	Diversificación, estrategia multiinquilino	<ul style="list-style-type: none"> • Reposicionamiento del Edificio Insur • Centro de Empresas República 21
CAPEX (M€)	Inversión prevista de 12 M€	<ul style="list-style-type: none"> • Inversión en 2016 de 1 M€ • Inversiones comprometidas por 3 M€



OBJETIVOS PLAN ESTRATÉGICO 2016-2020		CUMPLIMIENTO 2016
Consolidación de la expansión y diversificación geográfica, potenciando Madrid y Costa del Sol		Adquisición de suelos residenciales en San Sebastián de los Reyes, Boadilla del Monte y Málaga
Inversión en solares	150 M€	48 M€
Entregas previstas	2.000 – 2.500 viviendas	En cartera actualmente 1.900 viviendas, sin incluir las viviendas opcionadas de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.A., sociedad constituida al 50% con Anida (Grupo BBVA)
Colaboraciones	Inversores privados e instituciones financieras	<ul style="list-style-type: none"> • Sareb: proyectos Insur Madrid Río (Promoción patrimonial), Plaza del Teatro (Málaga) y Jardines de Santa Ana III (Dos Hermanas) • Constitución de una JV con inversores privados, IDS Madrid Manzanares, S.A.

Los Naranjos Singles (Márbella – Málaga)



CUMPLIMIENTO DEL PLAN ESTRATÉGICO 2016-2020

ACTIVIDAD DE CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN Y ESTRUCTURA FINANCIERA

OBJETIVOS PLAN ESTRATÉGICO 2016-2020		CUMPLIMIENTO 2016
Ingresos de Construcción	220 M€	200 M€*
Ingresos de Gestión	12 M€	12M€*

* Estimación a la fecha con los proyectos en cartera

OBJETIVOS PLAN ESTRATÉGICO 2016-2020		CUMPLIMIENTO 2016
LTV	Mantenimiento de un LTV (DFN / GAV) inferior al 40%	39,6%*
Diversificación de las fuentes de financiación		

*Adicionando al GAV 28,4 M€ de inversiones en sociedades inmobiliarias que integran por el método de la participación.



Alminar II (Marbella – Málaga)

Índice

ENTORNO ECONÓMICO

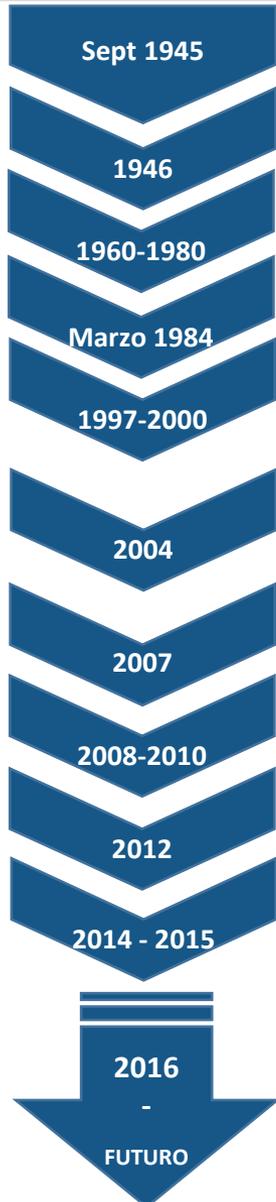
GRUPO INSUR

MAGNITUDES FINANCIERAS

ESTRATEGIA – PLAN ESTRATÉGICO 2016-2020

ANEXOS

- MÁS DE 70 AÑOS DE HISTORIA DE ÉXITO
- GOBIERNO CORPORATIVO
- COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
- ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y EQUIPO HUMANO
- EQUIPO DIRECTIVO
- ESTRUCTURA SOCIETARIA
- DETALLE DE INVERSIONES
- CARTERA DE PROYECTOS
- PROYECTOS A TRAVÉS DE JVS
- ESTADOS FINANCIEROS

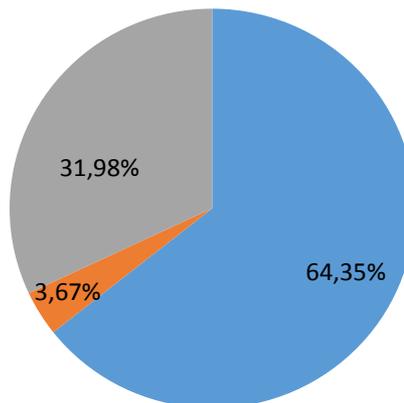


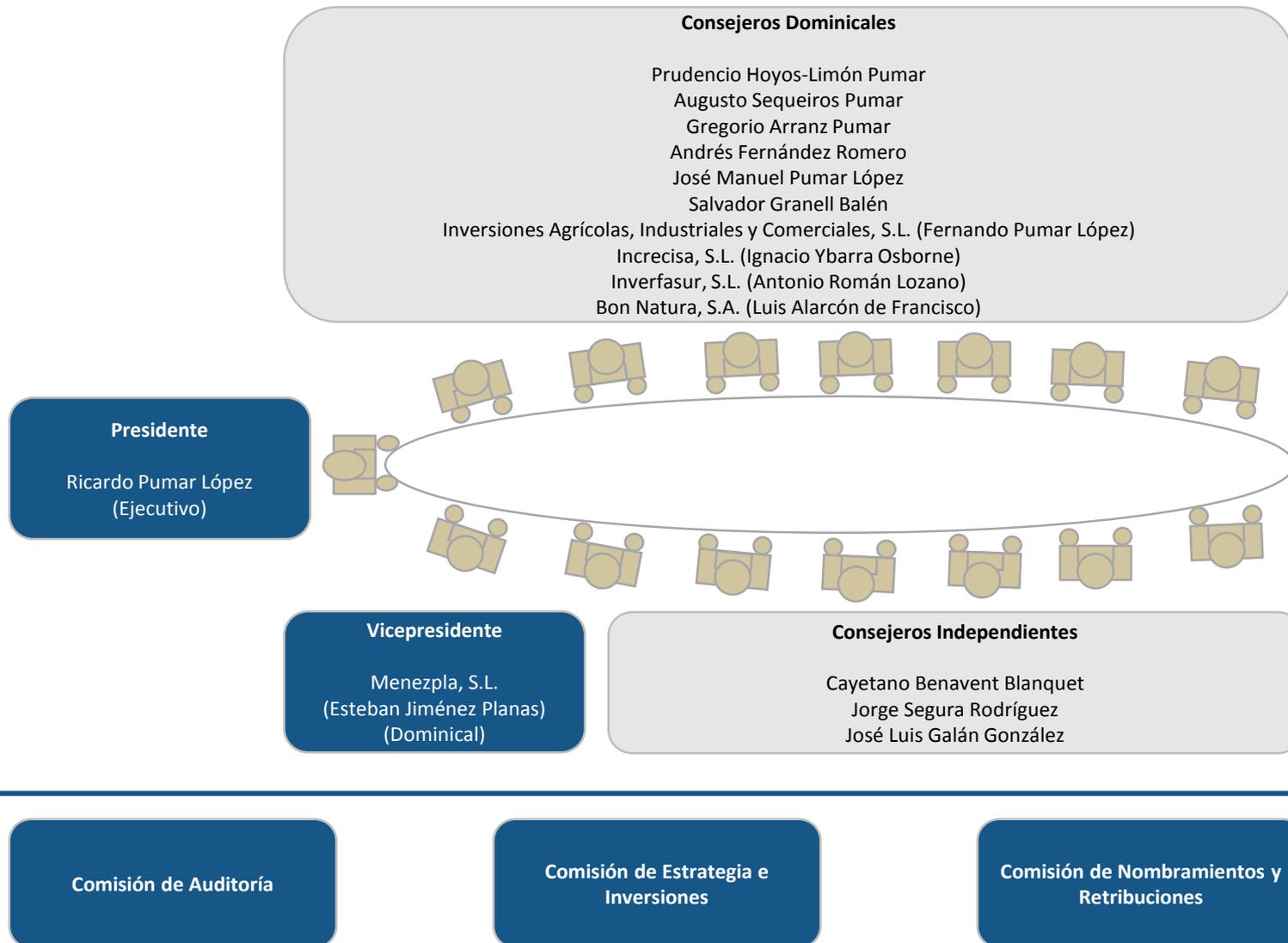
- Fundación.
- Adquisición de parcelas en la Avda. República Argentina, Sevilla.
- Inicio de la actividad de gestión de la propiedad.
- Empieza a cotizar en la Bolsa de Madrid.
- Expansión geográfica.
- JV con Cajas Ahorro Locales.
- Expansión Costa del Sol.
- Desarrollo acelerado del negocio de arrendamiento.
- ISO 9001.
- Recibe el Premio “Empresa del Año” (Antares).
- Expansión Madrid.
- Diversificación de sus actividades.
- Recibe el Premio “Empresa con mejor trayectoria de Andalucía” (ABC y el Banco Sabadell).
- Transformación del modelo financiero.
- Incorporación al segmento general del Mercado Continuo.
- Joint Venture con Anida Operaciones Singulares, S.A.U. (Grupo BBVA).
- Aprobación del Plan Estratégico 2016-2020.
- 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.

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.

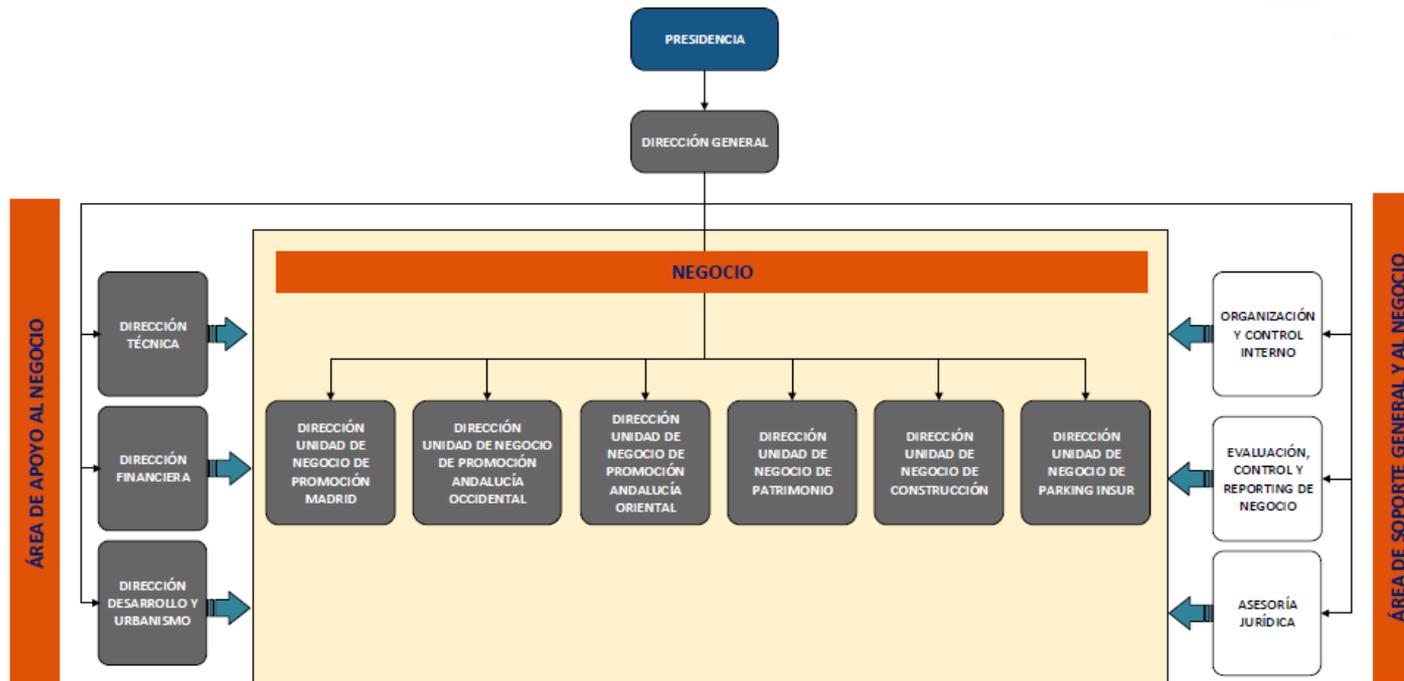
Estructura accionarial actual





- Estructura matricial organizada por líneas y unidades de negocio y áreas de apoyo y de soporte.
- Plantilla bien dimensionada, con 150 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 López
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 López
Director General

Se unió a Insur en 1999.

Licenciado en Derecho (Universidad de Sevilla) y MBA (ESADE).

Inició su trayectoria en 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 Gómez
Director Financiero

Se unió a 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 Insur como responsable de empresas participadas y controller y desde 2007 es Director Financiero.



Zacarías Zulategui Represa
Director Promoción Andalucía
Occidental

Se unió a 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.



Rafael Torres Claros
Director Promoción Andalucía
Oriental

Se unió a Insur en 2010.

Ingeniero Industrial (Universidad de Málaga) y Programa de Alta Dirección (Instituto San Telmo).

Previamente trabajó como Director de Proyectos Inmobiliarios en constructoras de ámbito nacional.



Enrique Ayala Martínez
Director Promoción Madrid

Se unió a 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 García
Directora Gestión Patrimonial

Se unió a 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 Insur, inicialmente en el departamento comercial, como Directora de Calidad y desde 2010 es Directora de Gestión Patrimonial.



Pedro Candáu Bejarano
Director Construcción

Se unió a 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 Mavillard
Director Técnico

Se unió a 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 Insur como Responsable Técnico en Andalucía Occidental siendo nombrado Director Técnico del grupo en 2017.



Alejandro Fernández de la Peña
Director Centros de Negocios y
Parking

Se unió a 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 Insur como Director de Parkings y desde 2016 asume también la Dirección de Centros de Negocios.

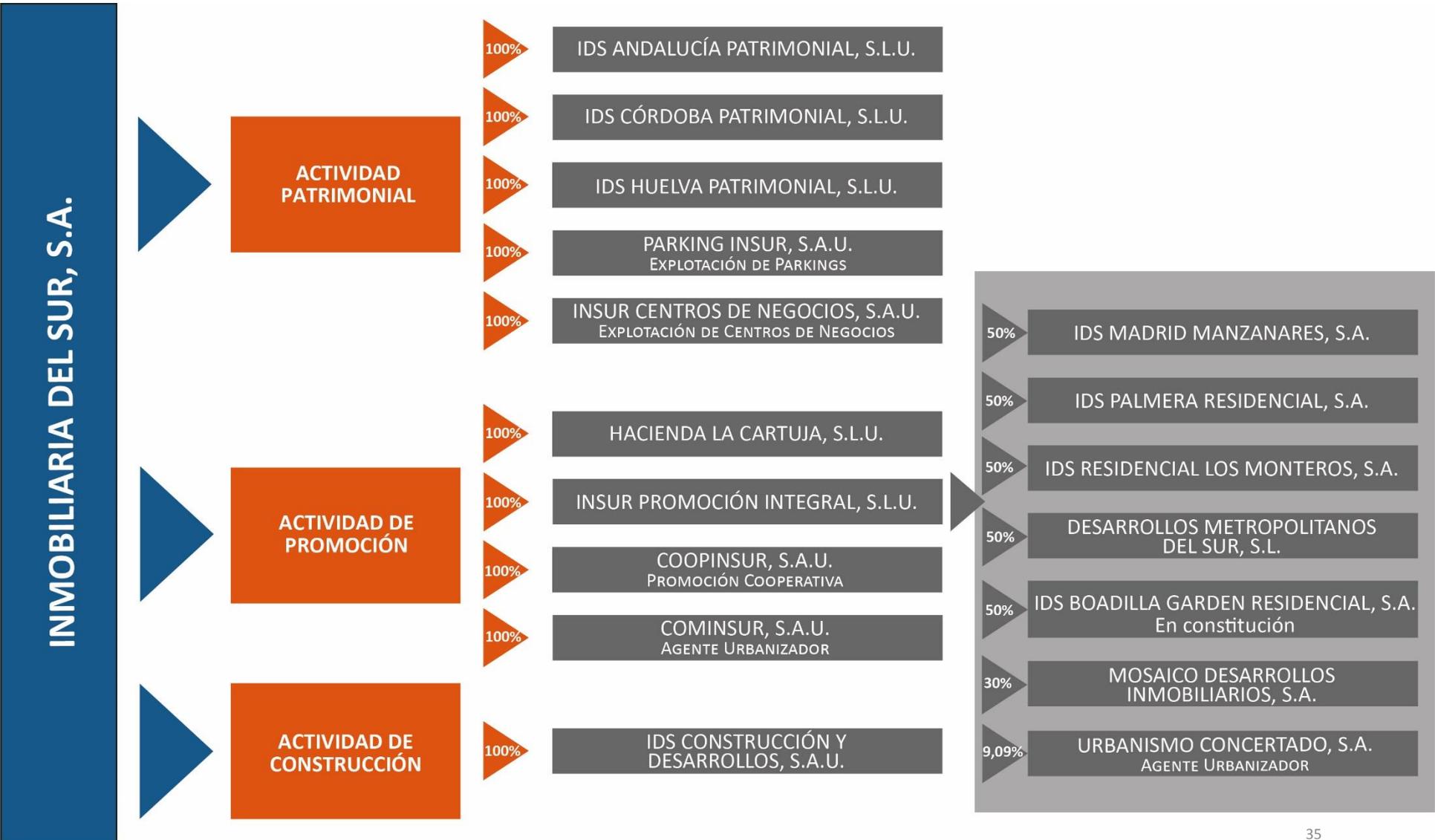


José Antonio Carrillo Almagro
Director Desarrollo y
Urbanismo

Se unió a 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 Insur como Senior en el departamento de Desarrollo y Urbanismo siendo nombrado Director del mismo en 2010.



NEGOCIO PATRIMONIAL: DETALLE DE INVERSIONES INMOBILIARIAS



EDIFICIO	Ciudad	Uso principal	M ² SR
EDIFICIO REPÚBLICA ARGENTINA, 25	Sevilla	Oficinas y locales comerciales	19.749
EDIFICIO INSUR	Sevilla	Oficinas y locales comerciales	16.495
EDIFICIO REPÚBLICA ARGENTINA, 23	Sevilla	Oficinas y locales comerciales	7.968
EDIFICIO REPÚBLICA ARGENTINA, 21	Sevilla	Oficinas y locales comerciales	6.580
EDIFICIO CENTRIS II	Tomares	Oficinas y locales comerciales	8.917
EDIFICIO INSUR HUELVA	Huelva	Oficinas y locales comerciales	8.880
EDIFICIO INSUR CARTUJA	Sevilla	Oficinas y locales comerciales	8.126
C.COMERCIAL EL MIRADOR S.JUSTA	Sevilla	Locales comerciales	7.133
EDIFICIO CAPITOLIO	Sevilla	Oficinas y locales comerciales	5.083
AVDA.REP.ARGENTINA, 27-29-31	Sevilla	Oficinas y locales comerciales	1.873
EDIFICIO SUECIA	Sevilla	Oficinas y locales comerciales	3.125
EDIFICIO IDS ANDALUCÍA	Sevilla	Oficinas y locales comerciales	3.255
EDIFICIO IDS CÓRDOBA	Córdoba	Oficinas y locales comerciales	2.766
EDIFICIO IDS HUELVA	Huelva	Oficinas y locales comerciales	2.188
EDIFICIO MENARA	Sevilla	Oficinas y locales comerciales	2.704
PAGES DEL CORRO 188	Sevilla	Locales comerciales	1.494
MIRAFLORES	SEVILLA	Local comercial	1.184
JOAQUÍN TURINA	Madrid	Locales comerciales	1.406
MARKET CENTER	Marbella	Oficinas y locales comerciales	780
AVDA.REP.ARGENTINA, 35	Sevilla	Locales comerciales	748
CLUB SOCIAL LOS NARANJOS DE MARBELLA	Marbella	Locales comerciales	739
CAPITAN HAYA 24-25	Madrid	Oficinas y locales comerciales	521
OTROS		Oficinas y locales comerciales	4.107
			115.821

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

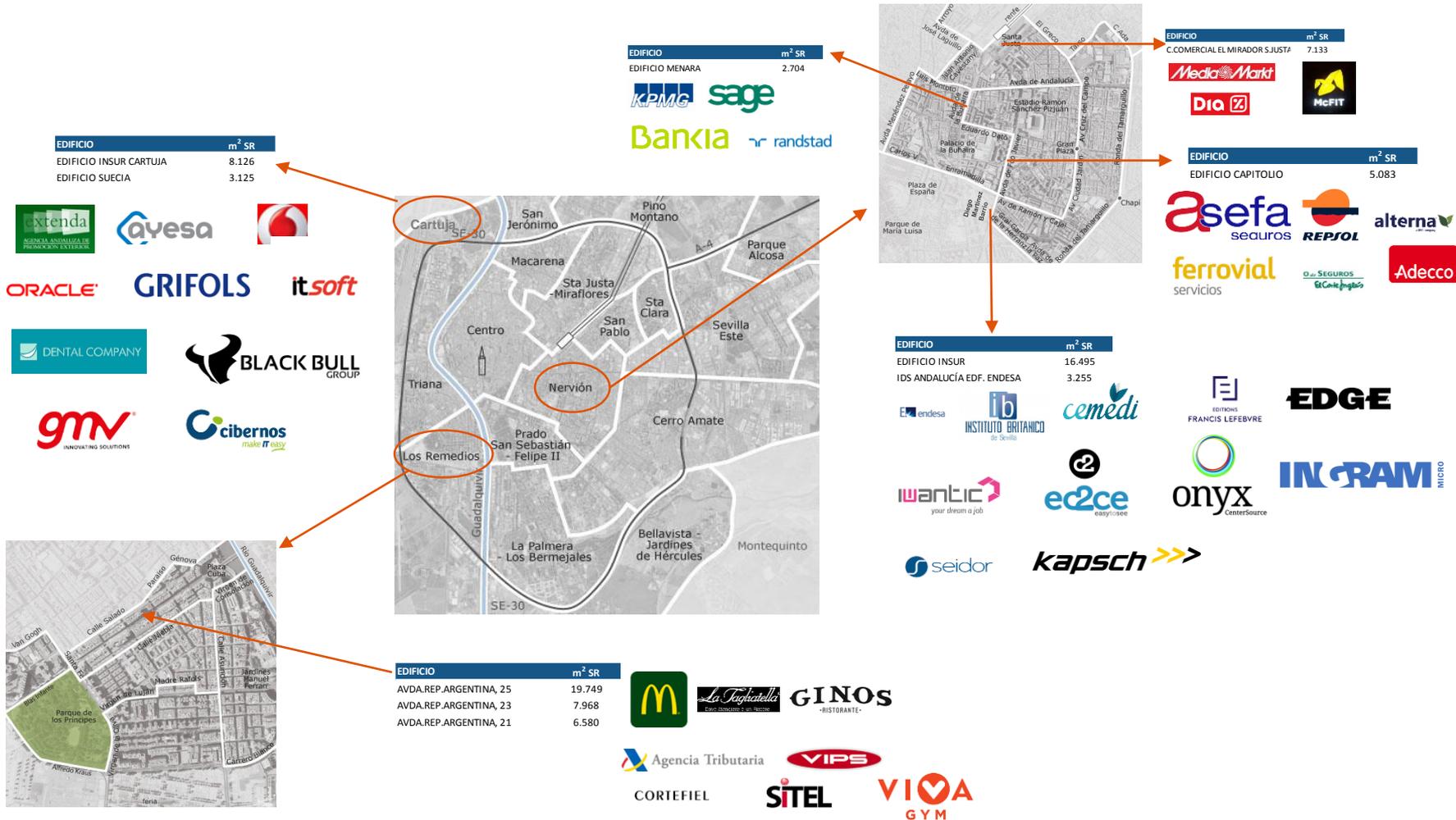
En 2016 Grupo Insur adquiere a través IDS Madrid Manzanares, S.A., sociedad participada al 50% junto a dos inversores privados, un solar de 14.000 m² donde construirá un Parque Empresarial de 28.000 m² de Superficie Bruta Alquilable distribuida en dos edificios de última generación.

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

Datos a mayo de 2017

NEGOCIO PATRIMONIAL: DETALLE DE INVERSIONES INMOBILIARIAS

PRINCIPALES EDIFICIOS EN RENTA EN SEVILLA



NEGOCIO PROMOCIÓN: DETALLE DE ALGUNAS PROMOCIONES



PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº de viviendas	Volumen de ventas (MM €)	Previsión de entrega
Parque Guadaira	Sevilla	2.566	18	4,4	2017
Jardines de Arco Norte 2	Dos Hermanas (Sevilla)	4.376	38	6,9	2017
Antonio Mairena	Castilleja de la Cuesta (Sevilla)	3.467	32	5,0	2017
Jardines de Arco Norte 3	Dos Hermanas (Sevilla)	3.140	27	5,1	2018
Edificio Galileo	Mairena del Aljarafe (Sevilla)	5.390	42	7,9	2018
La Reserva - El Rompido	Cartaya (Huelva)	6.582	66	14,8	2018
La Riviera	Marbella (Málaga)	3.409	17	6,1	2018
Altos del Retiro 1ª fase	Málaga	2.760	22	4,7	2017
Insur Moscatelares	San Sebastián de los Reyes (Madrid)	5.847	38	15,8	2018/19
		35.537	300	70,7	

PROYECTOS INICIO DE CONSTRUCCIÓN 2017

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº de viviendas	Volumen de ventas (MM €)	Previsión de entrega
Plaza del Teatro	Málaga	7.032	57	24,2	2019
Boadilla Garden 1ª Fase	Boadilla del Monte (Madrid)	6.760	36	17,2	2019
Boadilla Garden	Boadilla del Monte (Madrid)	9.720	54	27,9	2019/20
Conde de Zamora	Córdoba	10.296	81	20,8	2019
Jardines de Santa Ana III	Dos Hermanas (Sevilla)	4.862	35	7,2	2019
Altos del Retiro 2ª fase	Málaga	4.391	35	7,0	2019
		43.061	298	104,3	

PROYECTOS EN PROCESO DE PROMOCIÓN

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº de viviendas	Volumen de ventas (MM €)	Previsión de entrega
Boadilla Garden 2ª Fase	Boadilla del Monte (Madrid)	7.108	38	18,5	2020
		7.108	38	18,5	

TOTALES		87.706	636	193,5	
----------------	--	---------------	------------	--------------	--

PROYECTOS JVs EN CONSTRUCCIÓN

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº de viviendas	Volumen de ventas (MM €)	Previsión de entrega
Selecta Rodas	Dos Hermanas (Sevilla)	7.560	54	12,3	2017
Alminar II	Marbella (Málaga)	8.074	44	21,5	2018
Pineda Parque 1ª fase	Sevilla	17.767	102	36,2	2018/19
Selecta Arquímedes	Dos Hermanas (Sevilla)	13.201	116	20,5	2018/19
		46.602	316	90,5	

PROYECTOS INICIO DE CONSTRUCCIÓN 2017

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº de viviendas	Volumen de ventas (MM €)	Previsión de entrega
Elements Fase I	Marbella (Málaga)	6.656	53	16,3	2019/20
Selecta Atenas	Dos Hermanas (Sevilla)	8.534	58	13,2	2019
Selecta Conil	Conil de la Frontera (Cádiz)	8.131	73	15,4	2019/20
		23.321	184	44,9	

PROYECTOS EN PROCESO DE PROMOCIÓN

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº de viviendas	Volumen de ventas (MM €)	Previsión de entrega
Pineda Parque 2ª fase	Sevilla	8.249	68	24,7	2020
UA-1	Dos Hermanas (Sevilla)	3.934	20	6,1	2020
BC-2	Dos Hermanas (Sevilla)	13.761	116	21,4	2021/22
BA-2	Dos Hermanas (Sevilla)	12.032	108	19,7	2022/23
BA-3	Dos Hermanas (Sevilla)	10.499	93	16,5	2020/21
Elements Fase II	Marbella (Málaga)	8.118	66	21,1	2019/20
Elements Fase III	Marbella (Málaga)	4.324	34	9,4	2020
QuintEssence Fase I	Marbella (Málaga)	10.282	45	13,6	2019/20
QuintEssence Fase II	Marbella (Málaga)	11.791	53	14,7	2020/21
QuintEssence Fase III	Marbella (Málaga)	12.243	61	15,7	2021
		95.233	664	162,9	

TOTALES

165.156

1.164

298,3

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

- En 2016 se constituyó al 50% entre Insur y dos inversores privados la sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A. para el desarrollo de un Parque Empresarial de última generación junto al “Campus Google” y a la actuación urbanística Mahou Calderón, en Madrid.
- Edificabilidad total: 28.000 m²t.
- Dos edificios de 14.000 m²t cada uno, 1.750 m² por plantas, que contará con parking subterráneo
- Fondos propios: 16 M€.
- Inversión prevista: 69 M€.



LANZAMIENTO DE LAS PRIMERAS PROMOCIONES

- Arranque del megaproyecto de Selecta Entrenúcleos en Dos Hermanas (Sevilla). Inicio en 2016 de la comercialización y construcción de las dos primeras promociones de las 19 previstas.
- Las promociones iniciadas en Entrenúcleos son: Selecta Rodas (54 viviendas unifamiliares con zonas comunes) y Selecta Arquímedes (116 viviendas plurifamiliares, con espacios, libres, deportivos y piscinas). Asimismo avanzan las obras de Alminar II en Marbella (44 apartamentos de lujo).
- En 2017 está previsto el lanzamiento de la promoción Selecta Atenas con 61 viviendas unifamiliares.
- Igualmente, en 2017 se estudian nuevos proyectos con objeto de ampliar la cartera de suelos de la sociedad y desarrollar la promoción residencial en la costa, Selecta Costa.

Esta Sociedad se constituyó en 2015 al 50% por Insur y Anida Operaciones Singulares S.A.U. (del grupo BBVA) y tiene por objeto el desarrollo de promociones residenciales, principalmente sobre parcelas de la UE1 del Plan Parcial Entrenúcleos (SEN-1) del PGOU de Dos Hermanas (Sevilla). El proyecto global abarca una edificabilidad de 292.726 m² y se prevé la promoción, en sucesivas etapas, de 2.434 viviendas.



Selecta Rodas (Dos Hermanas)



Selecta Arquímedes (Dos Hermanas)

ESTADOS FINANCIEROS

BALANCES CONSOLIDADOS

	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.03.2017
Inmovilizado material e Inversiones inmobiliarias	129	135	132	132	134
Inversiones en empresas asociadas	12	6	20	27	27
Activos por impuestos diferidos	8	12	13	12	13
Otros activos no corrientes	3	2	1	2	2
Total activo no corriente	152	156	167	174	177
Existencias	107	125	114	133	127
Otros activos corrientes	9	8	8	16	13
Tesorería y activos líquidos equivalentes	12	16	24	15	11
Total activo corriente	128	149	146	164	152
TOTAL ACTIVO	280	304	313	338	329
Capital social	34	34	34	34	34
Reservas	46	48	49	52	56
Acciones de la Sociedad Dominante	(9)	(10)	(10)	(10)	(10)
Resultado consolidado	3	3	6	4	1
Total patrimonio neto	73	76	78	80	81
Deudas con entidades de crédito	115	121	126	126	126
Pasivos por impuestos diferidos	4	3	3	3	3
Otros pasivos no corrientes	4	4	4	3	3
Total pasivo no corriente	123	128	133	132	132
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	48	57	55	57	53
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	15	22	14	21	19
Otros pasivos corrientes	20	22	32	48	43
Total pasivo corriente	83	101	101	126	115
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	280	304	313	338	329

Importes en M€

	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.03.2017
Importe neto de la cifra de negocios	32,2	55,3	55,8	57,3	20,2
Otros ingresos de explotación	1,0	1,3	1,1	0,5	0,1
Gastos de explotación	- 26,1	- 45,3	- 54,3	- 46,7	- 18,4
Dotación a la amortización	- 2,4	- 2,5	- 2,5	- 2,6	- 0,6
Resultado de la enajenación de activos no corrientes	5,2	2,7	8,6	2,4	-
Otros resultados	-	1,2	-	-	-
Resultado de explotación	9,9	12,7	13,8	11,0	2,6
Resultado financiero	- 5,8	- 5,7	- 7,0	- 5,8	- 1,3
Resultado antes de impuestos	4,1	7,0	6,9	5,2	1,3
Impuestos sobre las ganancias	- 1,0	- 3,6	- 1,2	- 1,3	- 0,3
Resultado del ejercicio	3,0	3,5	5,7	3,9	1,0

Importes en M€

	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
EBITDA	12	14	17	14
GAV ⁽¹⁾	462	467	439	450
GAV ⁽²⁾	474	481	484	492
NAV ⁽¹⁾	296	283	268	261
NAV ⁽²⁾	298	288	278	287
LTV ⁽¹⁾	35,9%	39,4%	39,0%	42,1%
LTV ⁽³⁾	35,0%	38,9%	37,2%	39,6%

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

(3) Adicionando al GAV del Grupo (1) la inversión en sociedades inmobiliarias que integran por el método de la participación

PREPARADOS PARA CRECER CON RENTABILIDAD

PARQUE EMPRESARIAL INSUR MADRID RÍO

insur
GRUPO

grupoinsur.com