

COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

Paseo de la Castellana nº 19

28046 Madrid

Sevilla, a 25 de septiembre de 2015

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A en cumplimiento de lo establecido en el artículo 82 de la Ley de Mercado de Valores, comunica el siguiente

HECHO RELEVANTE

El Consejo de Administración en su reunión celebrada en el día de hoy ha aprobado el Plan Estratégico 2016/2020, cuyas líneas maestras figuran incluidas en la presentación corporativa que se adjunta como anexo es este comunicado.

Sin otro particular y estando a su disposición para cuantas aclaraciones precisen, reciban cordial saludo.

Fdo: Ricardo Pumar López
Presidente del Consejo de Administración



Plan estratégico 2016-2020:

Preparados para crecer con rentabilidad...

...apoyándonos en la recuperación del sector inmobiliario

Presentación corporativa
Septiembre 2015



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 (70% 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% (2T15), volúmenes hipotecarios creciendo más de un 21% (1H15), compraventas de vivienda aumentando un 17% (junio 15) y reactivación de la actividad promotora con un incremento del 22% en visados de obra nueva (05/2015).
- 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 la actualidad), 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 ⁽²⁾ €M 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

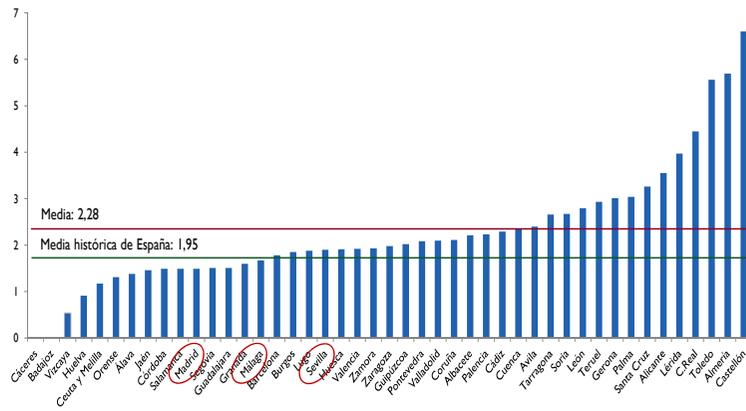
4. Plan estratégico 2016-2020

Anexos

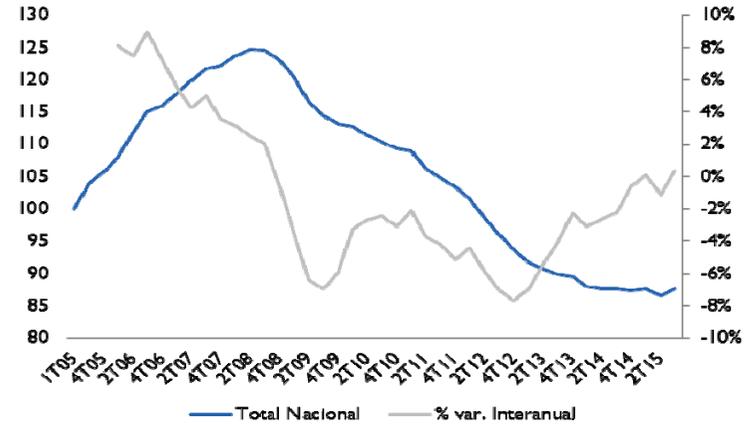
- El cambio de ciclo en el sector inmobiliario es una realidad:
 - Los precios de las viviendas se han incrementado un 4% (2T15) de forma interanual
 - Los volúmenes hipotecarios han crecido un 21% (1H15)
 - Las compraventas de viviendas crecen un 17% (Junio 15)
 - Se está produciendo una reactivación de la actividad promotora, con un crecimiento interanual del 22% en visados de obra nueva (05/2015)
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.
 - 373.000 m² de suelo provisionados ⁽¹⁾ entre 2014 y 2015 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) 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) 165.000 m² comprados y 208.000 m² opcionados a largo plazo.

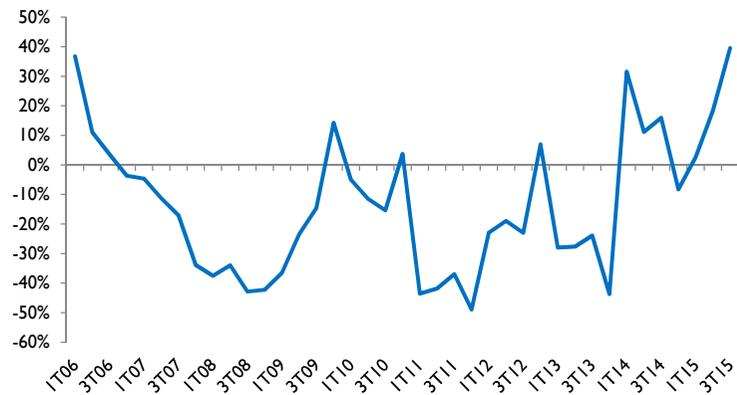
Stock vs. Parque de viviendas



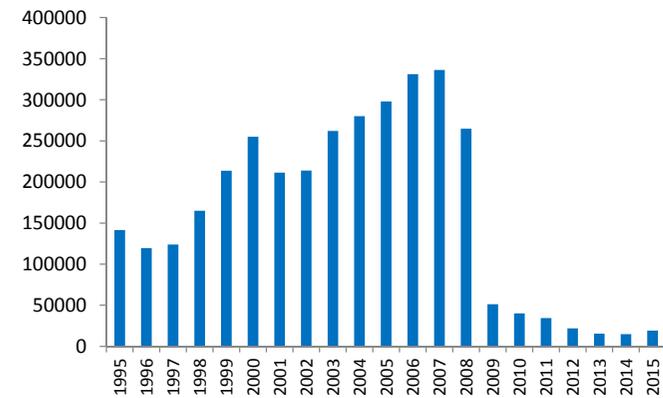
Evolución del precio de la vivienda



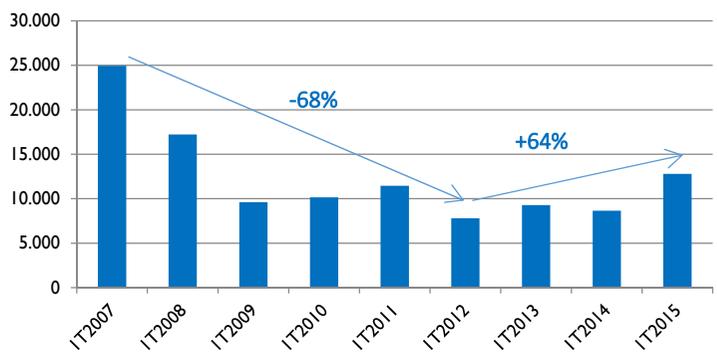
Incremento de créditos hipotecarios a hogares



Visado de obra nueva (Acumulado Enero - Mayo)

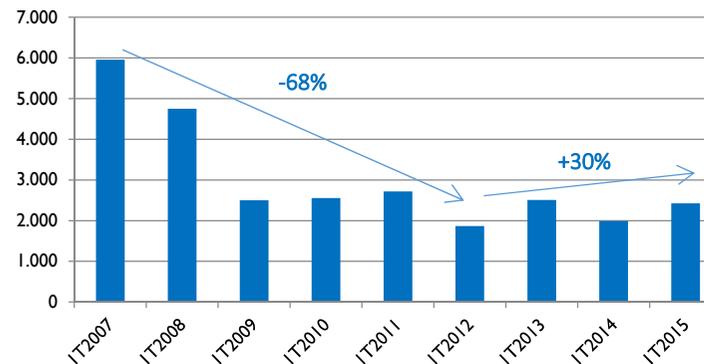


Transacciones de vivienda de segunda mano en Andalucía



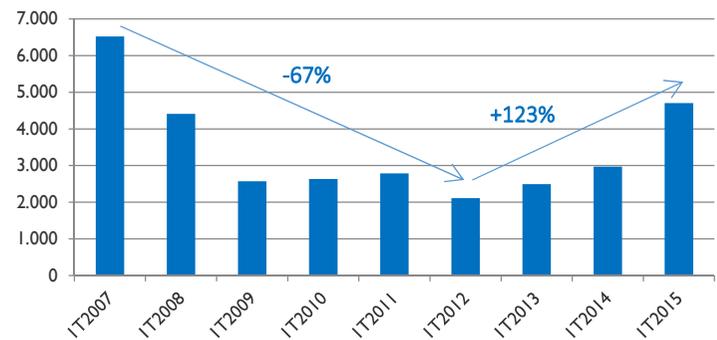
Fuente: INE

Transacciones de vivienda de segunda mano en Sevilla



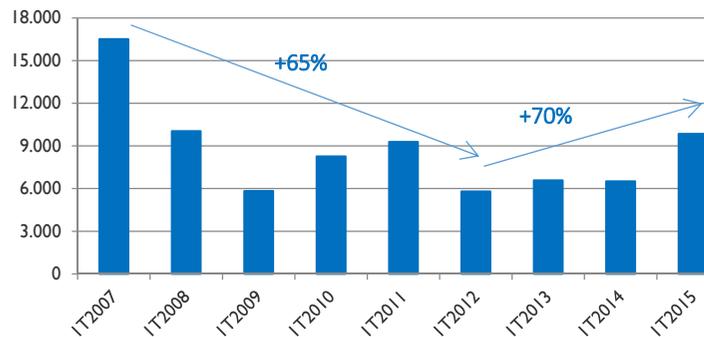
Fuente: INE

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

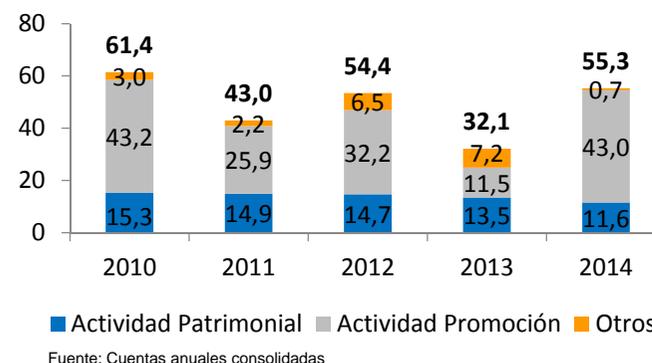
Anexos

- 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 40%, que mantiene como límite objetivo.
- 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 70% 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



Principales Áreas de Negocio

Actividad Patrimonial

- Grupo Insur cuenta con aproximadamente 120.000 m² de oficinas y locales comerciales y 2.634 plazas de aparcamiento.
- Los activos se encuentran localizados fundamentalmente en Sevilla, además de otras ciudades andaluzas y Madrid.



Actividad Promotora

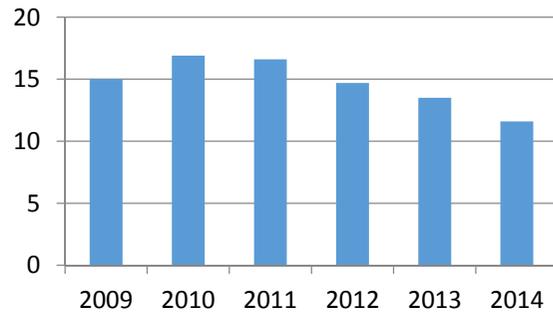
- Grupo Insur desarrolla esta actividad de una manera integral y sobre suelos fundamentalmente finalistas (sin riesgo urbanístico).
- Actualmente tiene en curso, directa o indirectamente a través de JVs, 1.826 viviendas en Sevilla, Marbella y Madrid.



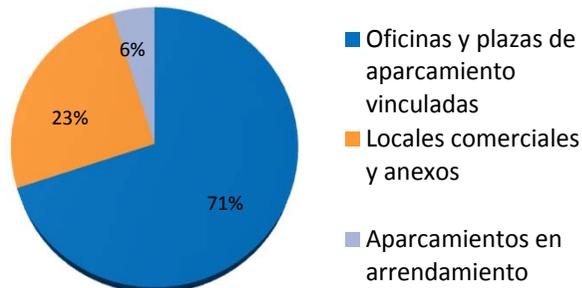
- Cuenta con una cartera de activos, locales y oficinas con una superficie total alquilable de 120.000 m² y 2.634 plazas de aparcamiento, principalmente en zonas prime de Sevilla capital.
- Líder del mercado de oficinas en Andalucía.



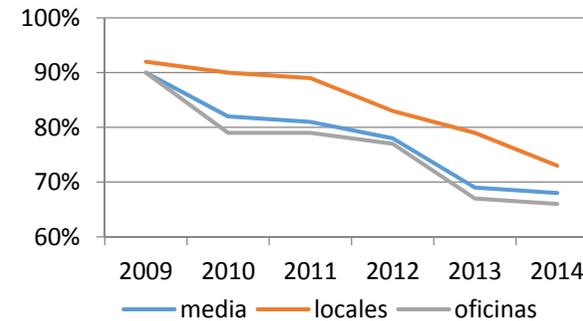
Evolución de ingresos por rentas €M



Distribución ingresos de arrendamiento por tipo de inmueble



Evolución de la tasa de ocupación



- 40% del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias libre de cargas.
- GAV € 334 M vs. Coste contable € 135 M (1S15).
- 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 I (Marbella)



Hacienda La Cartuja (Tomares, Sevilla)



Joaquín Turina (Madrid)

- 872 viviendas entregadas en el periodo 2009-2T2015.
- 676 viviendas en curso ⁽¹⁾ de forma directa por Insur en Madrid, Sevilla y Marbella con edificabilidad de 81.300 m².
- 1.150 viviendas en curso a través de JVs (participadas al 50% por Insur) con una edificabilidad de 162.000 m².
- 35.000 m² edificables de suelo urbano no consolidado.
- 33.000 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 de aproximadamente 1.300 viviendas.
- Líneas de negocio con grandes sinergias con el negocio de promoción.

Principales proyectos gestionados actualmente:

JV con Anida (Grupo BBVA):

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

JV con inversores privados:

- Los Monteros (Marbella)
- 321 viviendas

JV con inversores privados:

- Pineda Parque (Sevilla)
- 167 viviendas

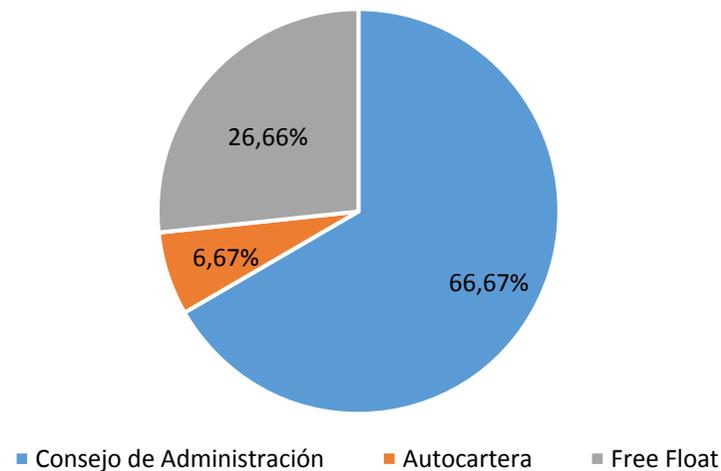
Promoción delegada de Altamira (Grupo BSCH):

- Residencial Santa Bárbara (Sevilla)
- 161 viviendas

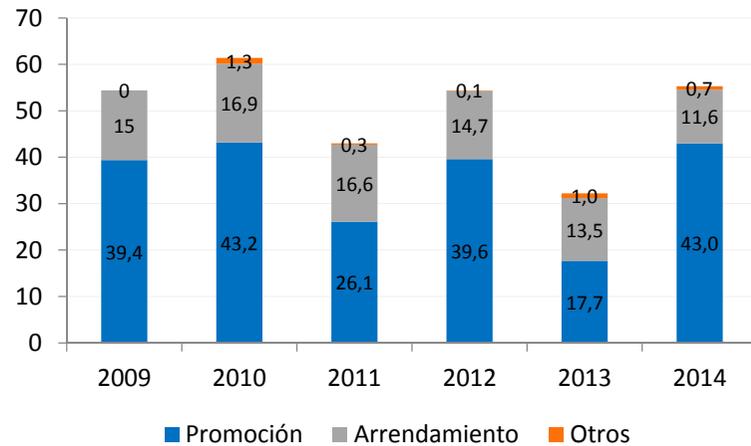
Consejo de Administración con fuerte compromiso con los más elevados estándares de gobierno corporativo

- El Consejo de Administración representa un 67% 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.

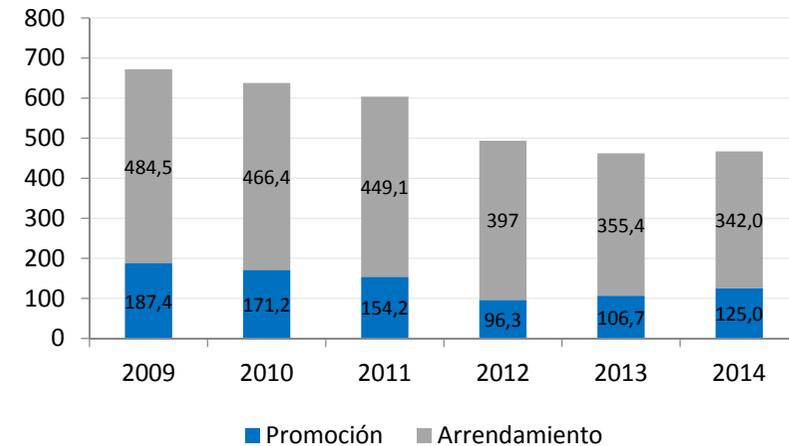
Estructura accionarial actual



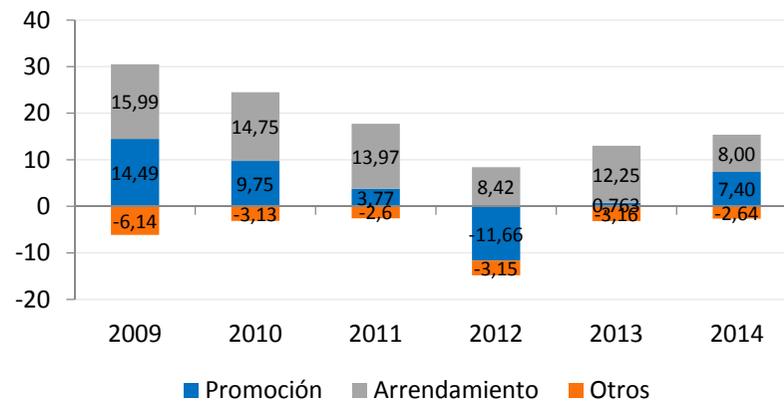
Evolución de ventas por negocio (€M)



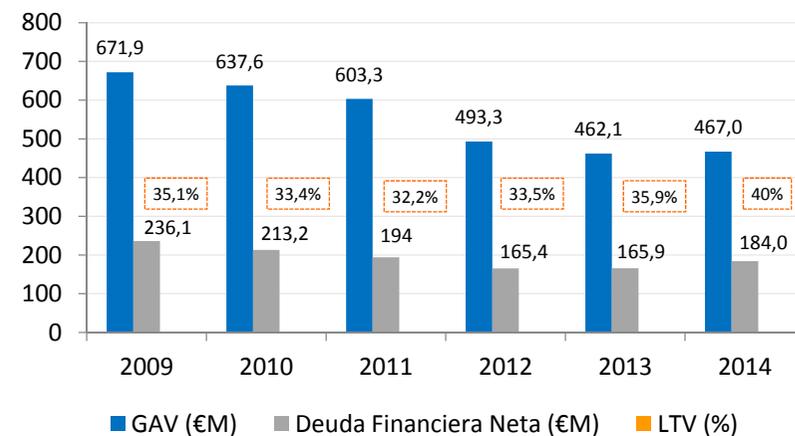
GAV evolución por negocio (€M)



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

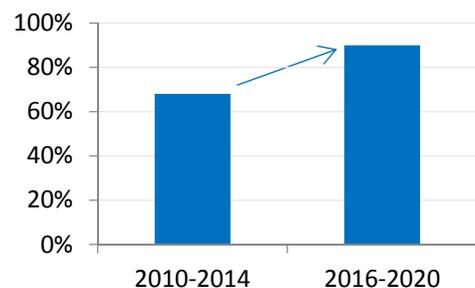
4. Plan estratégico 2016-2020

Anexos

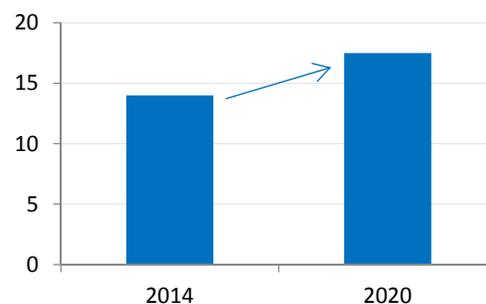
Patrimonio

- 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: focalizando 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.

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 (373.000 m² aprovisionados⁽¹⁾ en los ejercicios 2014 y 2015).
- 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) 165.000 m² comprados y 208.000m² opcionados a largo plazo

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.

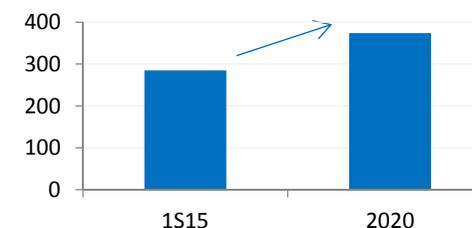


Residencial Santa Bárbara. Promoción delegada de Altamira (Santander).

Principales Objetivos

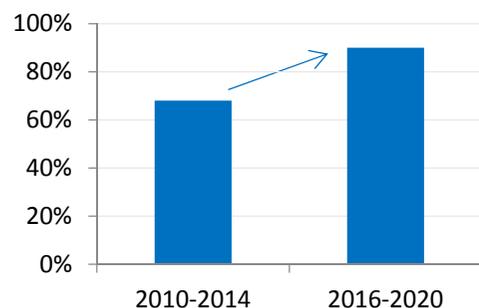
- 1) Optimizar los recursos en el área patrimonial
- 2) Aprovechar la recuperación inmobiliaria en el área de promoción
- 3) Diversificación geográfica con especial énfasis en Madrid
- 4) Impulsar el área de gestión y construcción de proyectos

Evolución NAV consolidado

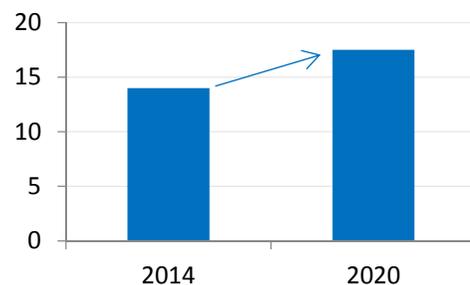


Patrimonio

Tasa de ocupación objetivo



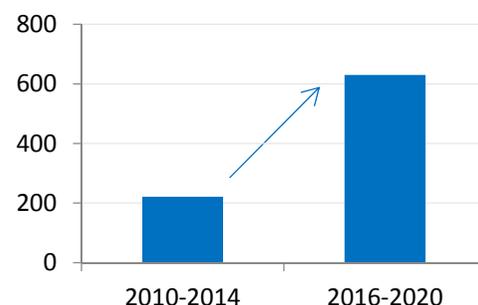
Cifra de negocio objetivo €M



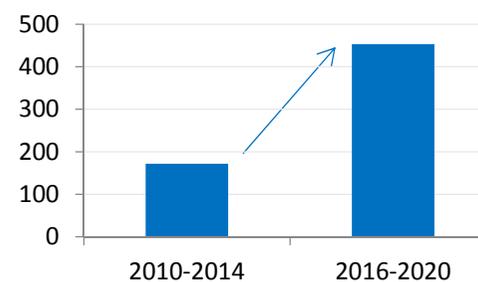
(1) Ingresos de las JVs imputados en proporción

Promoción

Volumen de actividad gestionada

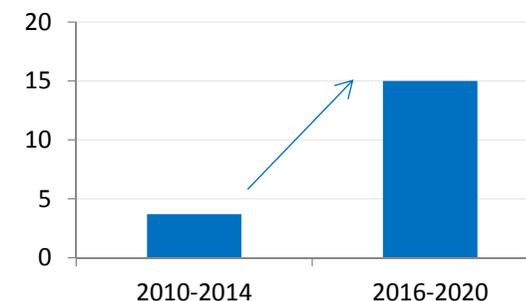


Ingresos atribuibles a Insur ⁽¹⁾

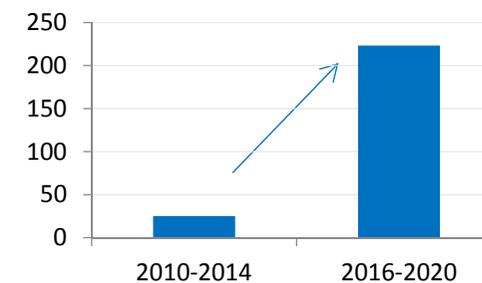


Construcción y Gestión

Ingresos Gestión y Comercialización



Ingresos Construcción



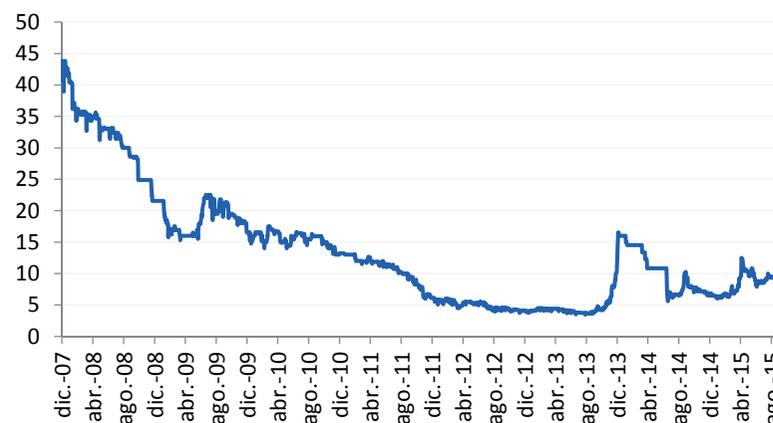
	2011	2012	2013	2014	2015 hasta el 21/09
Capitalización * (miles de euros)	98.267	69.415	271.550	103.528	161.200
Último precio período (euros)	5,7900	4,0900	15,2100	6,1000	9,5000
Efectivo (miles de euros)	3.097	3.691	4.786	5.301	9.560

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

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.



Fuente: Bloomberg

- Insur actualmente presenta una valoración atractiva: **Capitalización Bursátil/NAV de 0,6x**
- La situación del mercado propicia una etapa de crecimiento sustancial, tanto en el segmento de patrimonio como en el de promoción, permitiendo el incremento del NAV de forma significativa.
- La creación de valor para el accionista se verá reflejada, por tanto, por 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

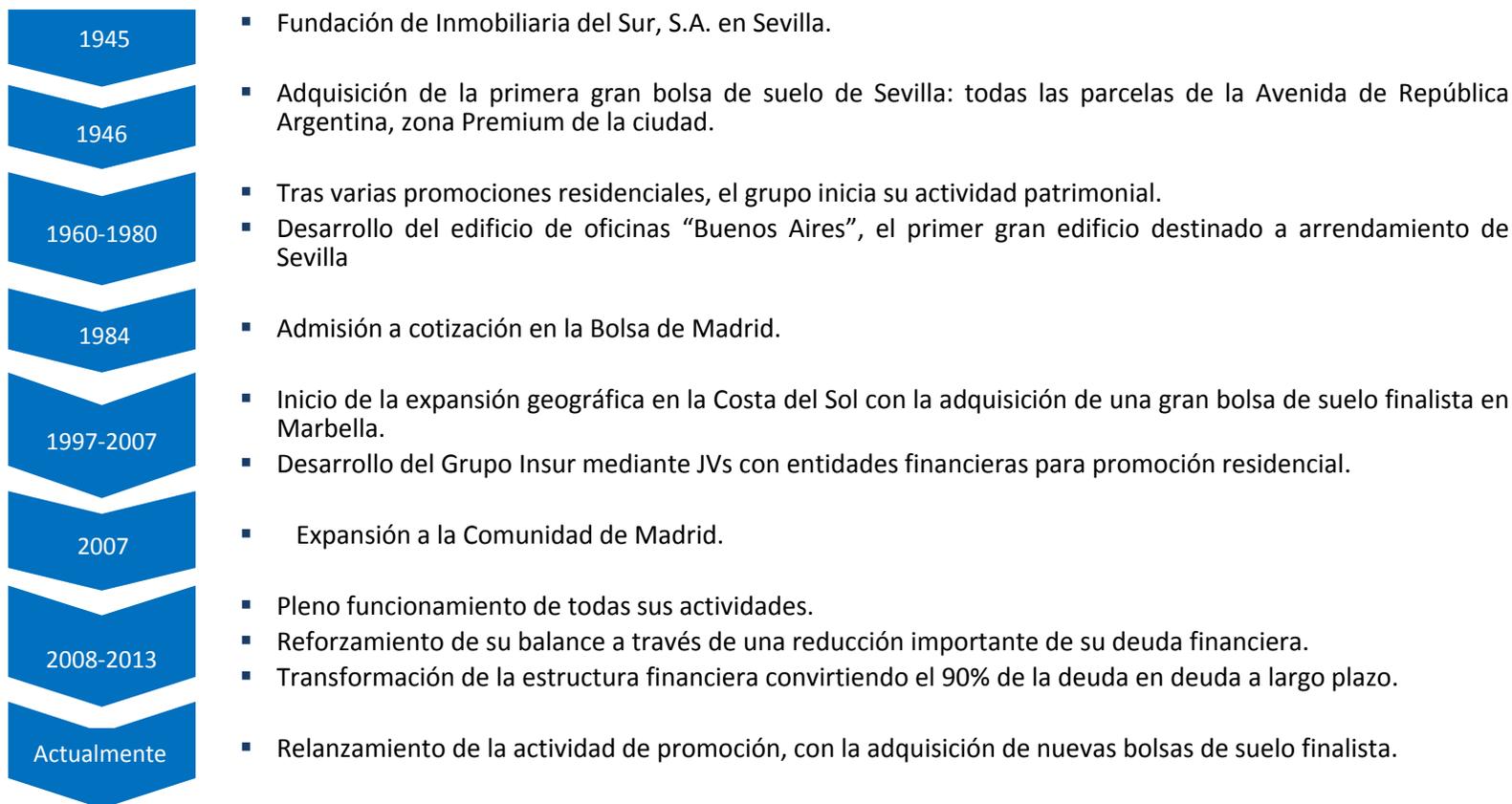
1. Resumen ejecutivo

2. Aprovechando la recuperación del ciclo inmobiliario

3. Insur en la actualidad

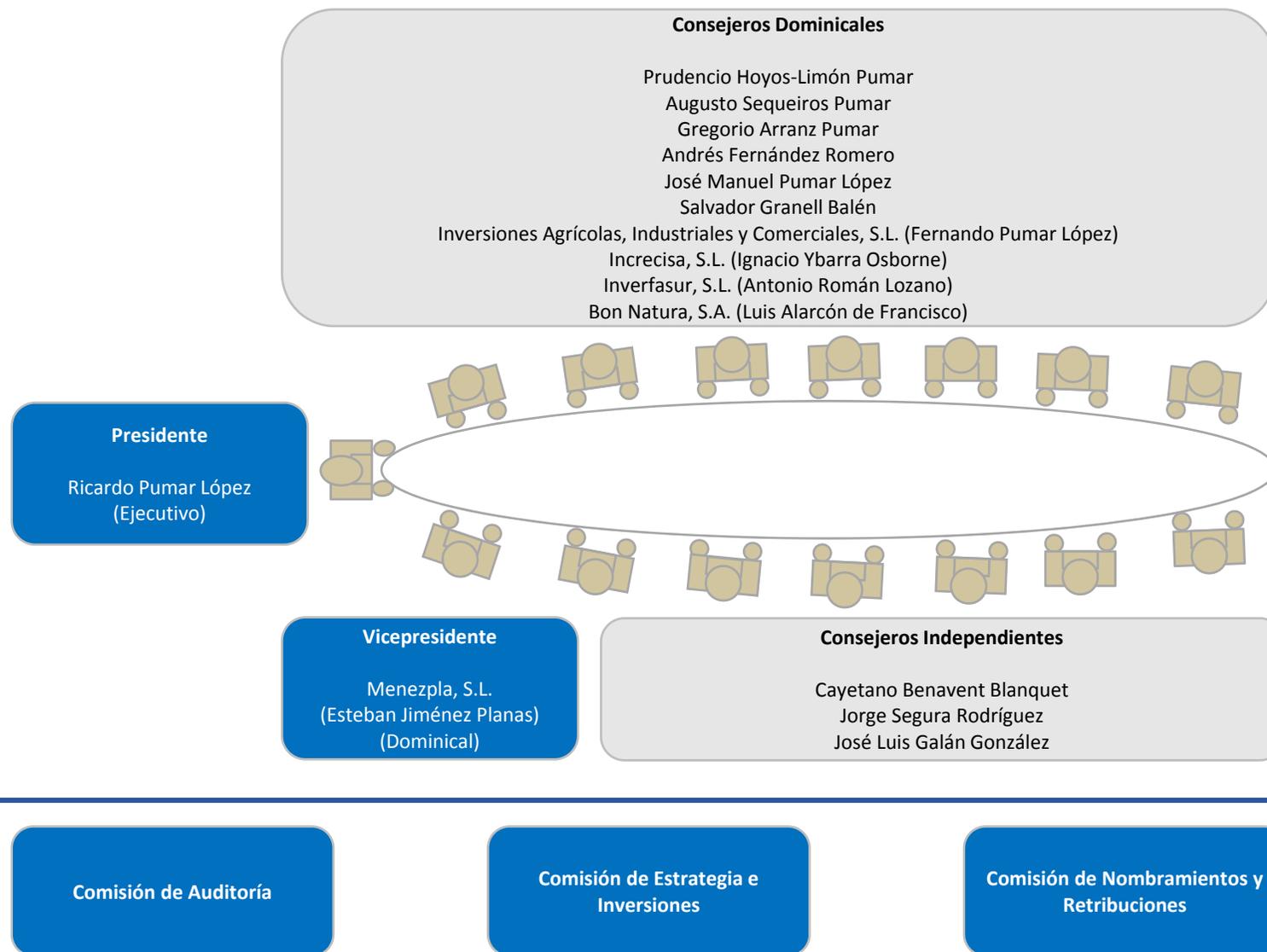
4. Plan estratégico 2016-2020

Anexos



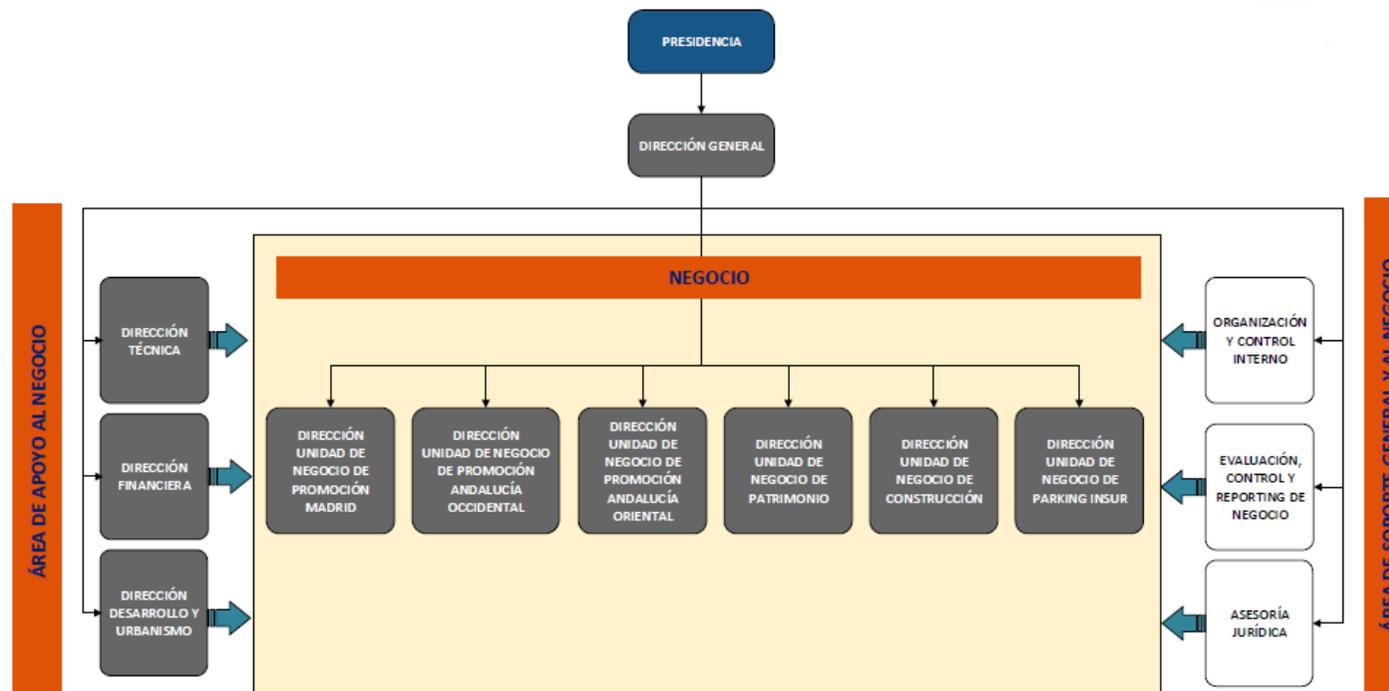
Nuestra trayectoria avala nuestro futuro

Composición del Consejo de Administración



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



Perfiles profesionales Equipo Directivo



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 2000 • 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 Cía. 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 2007 • 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

Negocio Patrimonial: Detalle de Inversiones inmobiliarias



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
EDIFICIO NOBEL	Sevilla	Locales y oficinas	3.892
AVDA.REP.ARGENTINA, 27-29-31	Sevilla	Locales y oficinas	3.512
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
CLUB SOCIAL LOS NARANJOS DE MARBELLA	Marbella	Locales	739
CAPITAN HAYA 24-25	Madrid	Locales y oficinas	521
EDIFICIO DAROCA	Madrid	Locales	201
EDIFICIO ALTOS CASTILLEJA	Castilleja de la Cuesta	Locales y oficinas	411
C/REAL Nº8	Castilleja de la Cuesta	Locales	310
ALTOS DE CASTILLEJA	Castilleja de la Cuesta	Locales	173
AVDA.REP.ARGENTINA, 35	Sevilla	Locales	748
AVDA.REP.ARGENTINA, 48 - 50	Sevilla	Locales	575
AVDA. REINA MERCEDES, 21y 23	Sevilla	Locales	368
AVDA.REP.ARGENTINA, 44	Sevilla	Locales	238
AVDA.REP.ARGENTINA, 52	Sevilla	Locales	120
VIRGEN DEL VALLE	Sevilla	Locales	227
EDIFICIO ANIVERSARIO	Sevilla	Locales	128
AZORES	Sevilla	Locales	70
			119.457



República Argentina, 23
Los Remedios, Sevilla (1985)



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)

- € 52 M de inversión realizada en solares en el periodo 2009-2014.
- 740 viviendas iniciadas en el periodo 2009-2015.
- 872 viviendas entregadas en el periodo 2009-2T2015.
- Previsión de iniciar 2.500 viviendas en el periodo 2016-2020.
- Previsión de entregar 2.200 viviendas en el periodo 2016-2020.



Miraflores (Sevilla)



Singles (Marbella)



Aravaca (Madrid)

PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN

Promoción	Localidad	Tipología	Edificabilidad	nº viviendas
Singles I	Marbella	Ados/Pdos	2,118	24
Singles II	Marbella	Adosados	2,705	17
Antonio Mairena	Castilleja de la Cuesta	Plurifamiliares en alt	6,864	32
La Reserva	Marbella	Ados/Pdos	3,483	26
Puerta Amate	Sevilla	Resid. Altura	7,043	78
Parque Guadaira	Sevilla	Resid. Altura	2,566	20
Carabanchel	Madrid	Resid.	3,621	32
Carabanchel	Madrid	Comercial	1,315	
Aravaca Terrace	Aravaca	Resid. Altura	8,454	50
Edificio Miraflores	Sevilla	Resid. Altura	9,088	62
Arco Norte 1ª fase	Dos Hermanas	Ados/Pdos	5,245	45
Santa Ana II	Dos Hermanas	Ados/Pdos	4,050	26
TOTAL			56,552	412

PROYECTOS A TRAVÉS DE JVs

Solar	Localidad	Tipología	Edificabilidad	nº viviendas
Pineda Parque	Sevilla	Resid. Altura	28,915	167 (1)
Alminar	Marbella	Aptos.	8,074	44
Entrenúcleos	Dos Hermanas	Varias	284,652	2,392
Los Monteros	Marbella	Aptos.	51,626	321
TOTAL			373,267	2,924

(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 81.000 m2 en propiedad (para un total de 1.150 vvdas) y 104.000 m2 en suelos que han sido opcionados.

Proyectos en desarrollo y en tramitación urbanística de la actividad promotora

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	
Parcela MZ 7 SR11 Mairena R4.1	Mairena Aljarafe	Resid. Altura	5,390	42	
	Churriana	Adosados	7,151	57	
Pago Vijaldoso	Dos Hermanas	Resid. Adosados	7,517	65	
Consesa	Sevilla	Resid. Altura	10,404	78	
Consesa	Sevilla	Comercial	3,114		
La Pastora	El Puerto de Santa María	Resid. Altura	10,500		(1)
San Juan	San Juan de Aznalfarache		15,420		(1)
TOTAL			97,656	264	

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	
TOTAL			127,000	

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

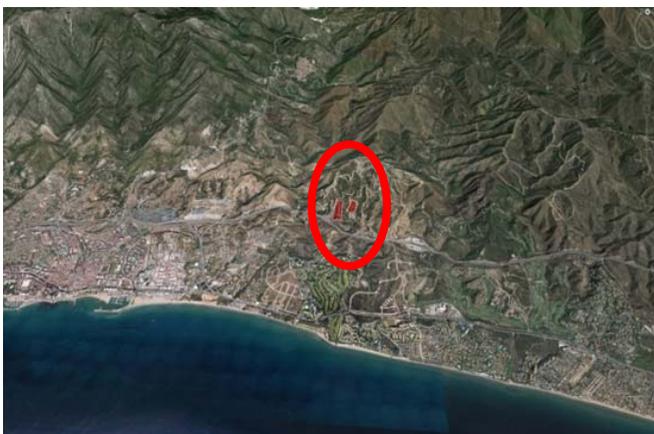
Descripción del proyecto

- 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.



Descripción del proyecto

- En 2015 se ha constituido al 50% entre Insur e inversores privados la sociedad IDS Residencial Los Monteros, S.A. (Los Monteros) 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: 51.561 m²t (321 viviendas).
- Fondos Propios: € 12,5 M.
- Insur ha formalizado con la JV para todas las promociones contratos de:
 - Construcción.
 - Gestión integral.
 - Comercialización.



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: 28.915 m²t (167viviendas).
- Fondos Propios: € 7 M.
- Insur ha formalizado con la JV para todas las promociones contratos de:
 - Construcción.
 - Gestión integral.
 - Comercialización.



Balances consolidados

	31.12.2013	31.12.2014	30.06.2015
Inmovilizado material e Inversiones inmobiliarias	129	135	135
Inversiones en empresas asociadas	12	6	15
Activos por impuestos diferidos	8	12	13
Otros activos no corrientes	3	2	2
Total activo no corriente	152	156	166
Existencias	107	125	123
Otros activos corrientes	9	8	12
Tesorería y activos líquidos equivalentes	12	16	19
Total activo corriente	128	149	155
TOTAL ACTIVO	280	304	321
Capital social	34	34	34
Reservas	46	48	49
Acciones de la Sociedad Dominante	(9)	(10)	(10)
Resultado consolidado	3	3	2
Total patrimonio neto	73	76	75
Deudas con entidades de crédito	115	121	117
Pasivos por impuestos diferidos	4	3	3
Otros pasivos no corrientes	4	4	10
Total pasivo no corriente	123	128	131
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	48	57	70
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	15	22	14
Otros pasivos corrientes	20	22	30
Total pasivo corriente	83	101	114
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	280	304	321

Importes en €M

- 40% inmovilizado material e inversiones inmobiliarias libres de cargas
- 34% existencias libres de cargas

Cuentas de resultados consolidadas

	31.12.2013		31.12.2014		30.06.2015	
Importe neto de la cifra de negocios		32,2		55,3		22,6
Otros ingresos de explotación		1,0		1,3		0,3
Gastos de explotación	-	26,1	-	45,3	-	19,7
Dotación a la amortización	-	2,4	-	2,5	-	1,2
Resultado de la enajenación de activos no corrientes		5,2		2,7		2,7
Otros resultados		-		1,2		-
Resultado de explotación		9,9		12,7		4,6
Resultado financiero	-	5,8	-	5,7	-	3,5
Resultado antes de impuestos		4,1		7,0		1,1
Impuestos sobre las ganancias	-	1,0	-	3,6	-	0,6
Resultado del ejercicio		3,0		3,5		1,8

Importes en €M

Ratios

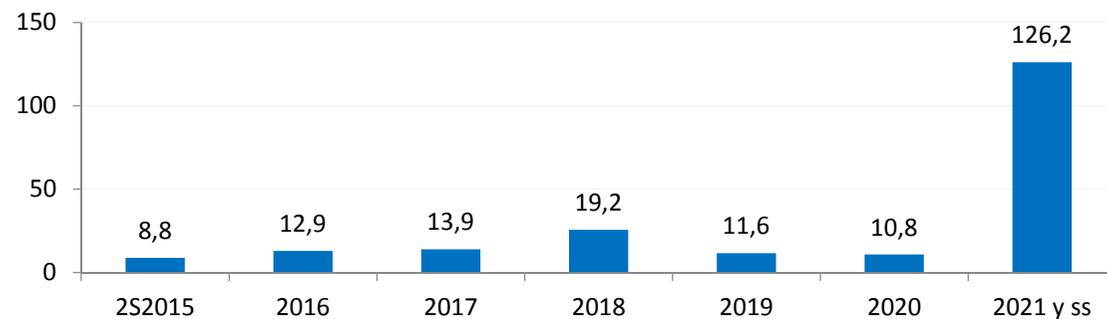
	31.12.2013	31.12.2014	30.06.2015
EBITDA	12	14	6
GAV ⁽¹⁾	462	467	457
GAV ⁽²⁾	474	481	484
NAV ⁽¹⁾	296	283	275
NAV ⁽²⁾	298	288	285
LTV ⁽¹⁾	35,9%	39,4%	39,8%
LTV ⁽²⁾	37,0%	40,0%	41,0%

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

Vencimientos de la deuda bancaria



Fuente: Cuentas consolidadas