



PRESENTACIÓN DE RESULTADOS GRUPO INSUR EJERCICIO 2016

Preparados para crecer con rentabilidad



Esta presentación es propiedad exclusiva de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. (INSUR) y su reproducción total o parcial está totalmente prohibida y queda amparada por la legislación vigente. Los contraventores serán perseguidos legalmente tanto en España como en el extranjero. El uso, copia, reproducción o venta de esta publicación, solo podrá realizarse con autorización expresa y por escrito de INSUR. Este documento ha sido elaborado por INSUR únicamente para su uso en la presentación de los resultados del Grupo Consolidado Inmobiliaria del Sur, S.A. correspondientes al ejercicio 2016.

El presente documento tiene carácter puramente informativo y no constituye una oferta de venta, de canje o de adquisición, ni una invitación a formular ofertas de compra, sobre valores emitidos por la Sociedad. Salvo la información financiera contenida en este documento (que ha sido extraída de las cuentas anuales del Grupo Consolidado de Inmobiliaria del Sur, S.A. correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, auditadas por Deloitte, S.L.), el documento contiene manifestaciones sobre intenciones, expectativas o previsiones futuras. Todas aquellas manifestaciones, a excepción de aquellas basadas en datos históricos, son manifestaciones de futuro, incluyendo, entre otras, las relativas a nuestra posición financiera, estrategia de negocio, planes de gestión y objetivos para operaciones futuras. Dichas intenciones, expectativas o previsiones están afectadas, en cuanto tales, por riesgos e incertidumbres que podrían determinar que lo que ocurra en realidad no se corresponda con ellas. Entre estos riesgos se incluyen la evolución y competencia del sector inmobiliario, las preferencias y las tendencias de gasto e inversión de los consumidores y su acceso al crédito, las condiciones económicas y de financiación, así como las legales, entre otros. Los riesgos e incertidumbres que podrían potencialmente afectar la información facilitada son difíciles de predecir. La información incluida en este documento no ha sido verificada ni revisada por los auditores de INSUR. La Compañía no asume la obligación de revisar o actualizar públicamente tales manifestaciones en caso de que se produzcan cambios o acontecimiento no previstos que pudieran afectar a las mismas. La Compañía facilita información sobre estos y otros factores que podrían afectar las manifestaciones de futuro, el negocio y los resultados financieros del Grupo INSUR, en los documentos que presenta ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores de España. Se invita a todas aquellas personas interesadas a consultar dichos documentos.

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

I. RESUMEN EJECUTIVO

II. ENTORNO ECONÓMICO

III. PRINCIPALES MAGNITUDES ESTADOS FINANCIEROS EJERCICIO 2016

IV. INVERSIONES INMOBILIARIAS (ARRENDAMIENTO Y ROTACIÓN DE ACTIVOS)

V. PROMOCIÓN

VI. CONSTRUCCIÓN

VII. GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PLAN ESTRATÉGICO 2016-2020

VIII. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

I. RESUMEN EJECUTIVO

RESULTADO DEL EJERCICIO 2016

- El resultado del ejercicio 2016 asciende a 3,9 MM€, lo que representa una reducción del 30,9% respecto al año anterior, debido a:
 - Menor importe del resultado por enajenaciones de Inversiones Inmobiliarias, que en 2016 se ha situado en 2,4 MM€ vs 8,6 MM€ en 2015.
 - Demora de la Administración Municipal en la concesión de la licencia de primera ocupación de dos promociones, que ha impedido, en parte, la entrega de producto terminado y vendido por importe de 25,2 MM€.
- No obstante, el EBITDA recurrente (aquel que no tiene en cuenta los resultados de enajenaciones de Inversiones Inmobiliarias), ha aumentado notablemente un 46,2% (12,0 MM€ en 2016 vs 8,2 MM€ en 2015).
- Aumento de la deuda financiera neta en 18 MM€ (incremento del 10,5% respecto a 2015) debido a las fuertes inversiones llevadas a cabo de 36 MM€ (aportaciones a sociedades participadas y compras de solares).
- Rebaja de tipos de interés de la deuda corporativa a largo plazo negociada durante el segundo semestre de 2016, con una reducción media de los diferenciales de aproximadamente el 35% y, que por la fecha en que se produjo, tuvo escaso efecto en los resultados de 2016.



- Adquisición de 5 solares para la ejecución de 339 viviendas, con una edificabilidad de 47.678 m²

San Sebastián de los Reyes (Madrid)
Boadilla del Monte (Madrid)
Málaga
Dos Hermanas (Sevilla)
Córdoba

- Constitución de una JV denominada IDS Madrid Manzanares, S.A. con dos Family Office para la promoción de un Parque Empresarial ubicado en Madrid, con una edificabilidad de 26.870 m².
- Refuerzo de la estructura, especialmente en el departamento de construcción y promoción, para acometer el desarrollo de los siguientes proyectos:
 - 360 viviendas en construcción al cierre de 2016.
 - 665 viviendas que iniciarán su construcción durante 2017.
 - 702 viviendas, sobre solares ya adquiridos, en proceso de promoción en próximos ejercicios.

1.727 viviendas



Residencial Conde de Zamora (Córdoba)

- Durante el ejercicio 2016 se ha consolidado la recuperación del mercado inmobiliario. Esta recuperación, que se inició en 2014, fundamentalmente en Madrid y Barcelona y determinadas zonas costeras, empieza a extenderse a otros ámbitos territoriales, apoyada en la intensa creación de empleo, la mejora de la confianza de las familias y las buenas condiciones financieras.
- Esta recuperación del mercado inmobiliario tiene su reflejo en las estadísticas:
 - Subida del 2,4% en los precios de la vivienda.
 - Incremento del 13,5% de las transacciones de viviendas respecto a 2015, superando las 450.000 unidades.
 - Mantenimiento de la fortaleza que supone para el mercado residencial español la compra de viviendas por extranjeros, que se ha visto incrementada este último año en un 13%.
 - Repunte en la producción de nuevas viviendas gracias al incremento sostenido de la demanda y la reducción de stock. Las perspectivas son favorables, se espera alcanzar en los próximos ejercicios una velocidad crucero de 150.000 viviendas de nueva producción al año.



Jardines de Arco Norte (Dos Hermanas, Sevilla)



Edificio Miraflores (Sevilla)



La Reserva de Los Naranjos (Marbella) 6

MAGNITUDES ECONÓMICAS

CIFRA DE NEGOCIO

PREVENTAS COMERCIALES

RESULTADO DE EXPLOTACIÓN

EBITDA

RESULTADO FINANCIERO

MAGNITUDES FINANCIERAS

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO

POSICIÓN DE LIQUIDEZ

RATIOS DE SOLVENCIA

III. PRINCIPALES MAGNITUDES ESTADOS FINANCIEROS EJERCICIO 2016

CIFRA DE NEGOCIO

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada

(Miles de euros)	2015	2016	Variación 2015-16
Importe neto de la cifra de negocios	55.844	57.323	2,6%
EBITDA	16.878	14.462	(14,3%)
Resultado de explotación	13.839	10.967	(20,8%)
Resultado financiero	(6.958)	(5.775)	(17,0%)
Resultado antes de impuestos	6.881	5.192	(24,5%)
Impuesto sobre beneficios	(1.226)	(1.284)	
Resultado del ejercicio	5.655	3.908	(30,9%)
Beneficio básico por acción (en euros)	0,36	0,25	(30,5%)

- La cifra de negocio se ha incrementado en un 2,6% respecto del ejercicio anterior. Hubiera podido ser mayor si no se hubiera demorado la Administración Municipal en la concesión de la licencia de primera ocupación de dos promociones, pues el Grupo cuenta con producto terminado y vendido, por importe de 25,2 MM€, que no ha podido ser entregado, en parte, por el citado motivo.
- El resultado del ejercicio se ha situado en 3,9 MM€ vs 5,7 MM€ del ejercicio anterior, lo que supone un decremento del 30,9%, debido a los menores resultados procedentes de enajenaciones de inmovilizado (inversiones inmobiliarias) y en la demora en la obtención de la licencia de primera ocupación de dos promociones.



Elements (Marbella - Málaga)

III. PRINCIPALES MAGNITUDES ESTADOS FINANCIEROS EJERCICIO 2016

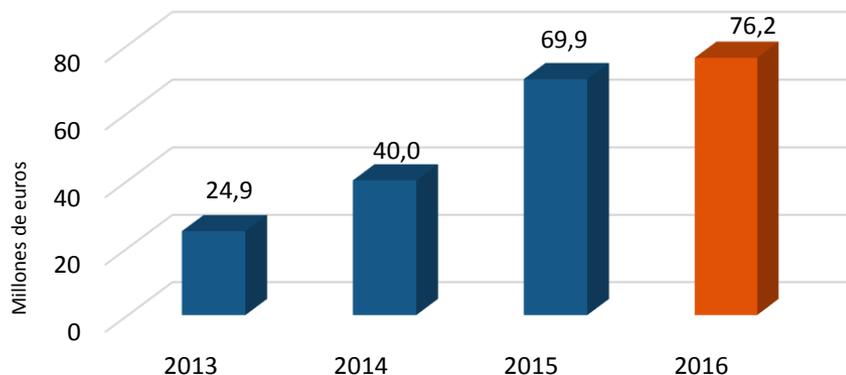
PREVENTAS COMERCIALES

	Ejercicio				Variación
	2013	2014	2015	2016	2015-2016
Cifra de negocio actividad promoción	11,5	43,0	43,1	39,9	(7,4%)
Cifra de negocio actividad arrendamiento	13,5	11,6	11,8	10,5	(11,0%)
Cifra de negocio actividad construcción	-	-	-	5,4	n/a
Otros ingresos	7,2	0,7	0,9	1,5	66,7%
TOTAL CIFRA DE NEGOCIO	32,2	55,3	55,8	57,3	2,7%
Cifra de preventas^(*)	24,9	40,0	69,9	76,2	9,0%

(Millones de euros)

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

Evolución preventas



- La cifra de preventas (reservas y contratos sobre viviendas pendientes de entrega) se ha situado en cifras muy similares a las del ejercicio anterior (52,7 MME 2016 vs 53,5 MME 2015). En esta cifra de preventas no se incluyen las preventas, por importe de 23,5 MME, formalizadas por sociedades que consolidan por el método de la participación, cifra que en 2015 se situó en 16,4 MME.

III. PRINCIPALES MAGNITUDES ESTADOS FINANCIEROS EJERCICIO 2016

RESULTADO DE EXPLOTACIÓN

Resultado de Explotación

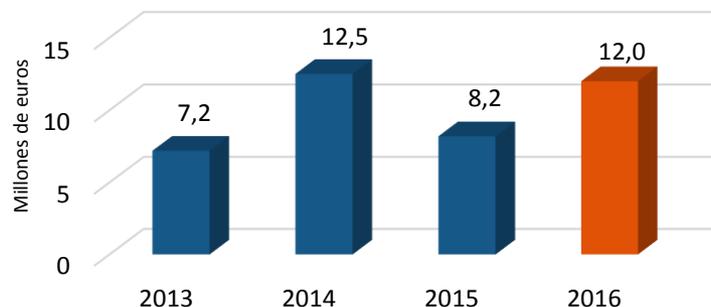
(Miles de euros)	Variación		
	2015	2016	2015-16
Importe neto de la cifra de negocios	55.844	57.323	2,6%
+/- Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	9.984	4.232	
Trabajos realizados por la empresa para su activo	2.448	4.164	
Aprovisionamientos	(47.336)	(41.406)	
Gastos de personal	(4.982)	(6.043)	21,3%
Dotación a la amortización	(2.509)	(2.562)	
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	-	10	
Otros ingresos de explotación	1.108	515	
Otros gastos de explotación	(8.823)	(6.746)	(23,6%)
Exceso de provisiones	170	-	
Deterioros y pérdidas de activos no corrientes	(700)	(937)	
Resultados de la enajenación de activos no corrientes	8.635	2.419	
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	13.839	10.969	(20,7%)

- Los “Gastos de personal” han aumentado en un 21,3%, como consecuencia de las nuevas incorporaciones para responder al intenso incremento de actividad en el área de promoción y construcción, habiéndose incorporado 33 personas durante el ejercicio 2016. El epígrafe de “Otros gastos de explotación” ha presentado una notable mejora, con una disminución del 23,6%, que explica que el conjunto de los gastos de explotación, los gastos de personal y amortizaciones se haya reducido en un 5,9%, pasando de 16,3 MM€ en 2015 a 15,3 MM€ en 2016.
- El Resultado de Explotación se ha situado en 11,0 MM€, frente a 13,8 MM€ del ejercicio anterior (decremento del 20,7%) y que tiene su causa fundamental en los menores resultados por enajenaciones de Inversiones Inmobiliarias, que en 2016 se ha situado en 2,4 MM€, frente a 8,6 MM€ en 2015.

EBITDA

- El EBITDA se ha reducido en un 14,3%, pasando de 16,9 MM€ en 2015 a 14,5 MM€ en 2016, básicamente por los menores resultados por enajenaciones de inversiones inmobiliarias (2,4 MM€ 2016 vs 8,6 MM€ 2015). No obstante, el EBITDA recurrente, que no tiene en cuenta los resultados de enajenaciones de Inversiones Inmobiliarias, se ha situado en 12,0 MM€ vs 8,2 MM€ del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 46,2%.

Evolución EBITDA recurrente



El cálculo del EBITDA es el siguiente:

Resultado de Explotación	10.969
(+) Amortizaciones del ejercicio	2.562
(+) Deterioro inversiones inmobiliarias	933
EBITDA DEL EJERCICIO	14.468

(Miles de euros)



Boadilla Garden (Boadilla del Monte - Madrid)



Pineda Parque (Sevilla)

III. PRINCIPALES MAGNITUDES ESTADOS FINANCIEROS EJERCICIO 2016

RESULTADO FINANCIERO

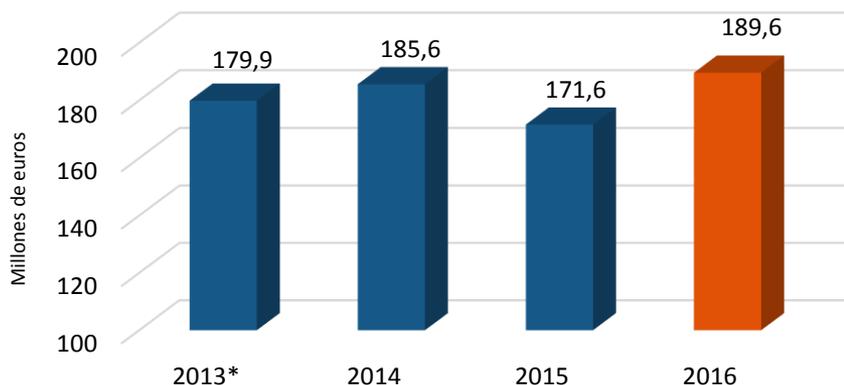
Resultado Financiero

(Miles de euros)	2015	2016	Variación 2015-16
Ingresos financieros	65	161	47,7%
Gastos financieros por deudas con terceros	(8.674)	(7.903)	(8,9%)
Gastos financieros capitalizados	1.763	2.831	60,6%
Diferencias por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)	(19)	(556)	2.826,3%
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	167	-	n/a
RESULTADO FINANCIERO	(6.698)	(5.467)	(18,4%)
Resultado sociedades método de participación	(260)	(310)	19,2%

- El resultado financiero negativo se ha situado en 5,5 MM€ vs 6,7 MM€ del ejercicio anterior, lo que supone una mejoría del 18,4%.
- Durante el segundo semestre del ejercicio 2016, tras una negociación bilateral con entidades financieras, se han reducido los diferenciales de la financiación corporativa a largo plazo de media en un 35% aproximadamente.
- El resultado negativo del conjunto de sociedades consideradas negocios conjuntos se ha situado en 0,3 MM€, procedente en su mayor parte de gastos no activables de promociones iniciadas recientemente.



Evolución deuda financiera neta con incorporaciones al perímetro de consolidación 2013



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

- Incremento del endeudamiento financiero neto en 18,0 MM€, un 10,5% más respecto del ejercicio 2015. Dicho incremento tiene su causa fundamental en las importantes inversiones realizadas por el Grupo en aportaciones a sociedades participadas (9,8 MM€), compras de solares (26,0 MM€) y adecuación de inversiones inmobiliarias (0,7 MM€).
- Este endeudamiento financiero se habría reducido en el importe del producto que el Grupo tiene terminado y vendido (25,2 MM€), y que no ha podido ser entregado en gran medida por retrasos de la Administración Municipal en la concesión de la licencia de primera ocupación de dos promociones.

Composición de la deuda financiera bruta:

	C/P	L/P	TOTAL
Financiación corporativa (*1)	5,1	121,4	126,5
Financiación sobre proyectos (*2)	8,0	58,1	66,1
Financiación circulante (*2)	7,8	4,0	11,8
	20,9	183,5	204,4

(Millones de euros)

(*1) Con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias. El 28,2% 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 2017.

Vencimiento de la deuda a L/P por ejercicio:

2018	22,1
2019	11,7
2020	11,5
2021	11,5
2022 y siguientes	126,7
	183,5

(Millones de euros)

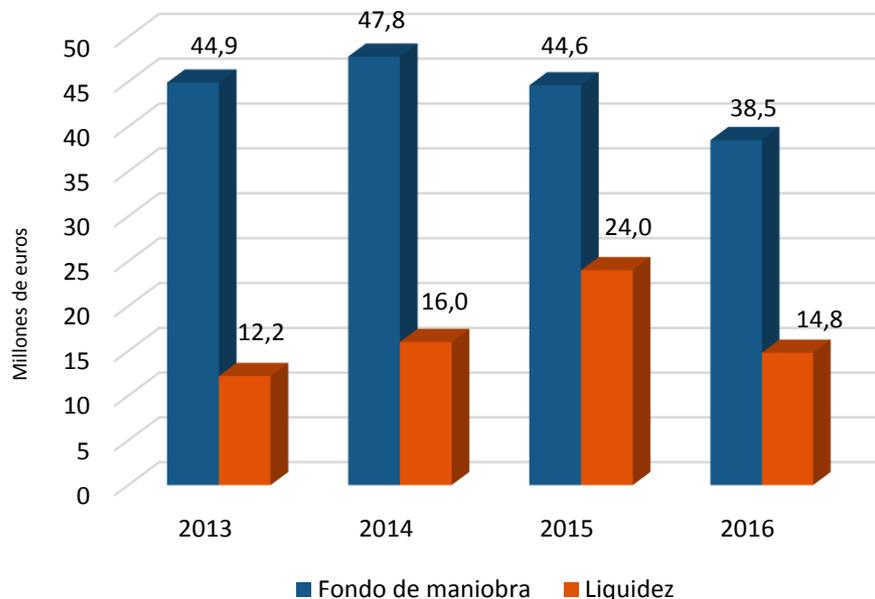
III. PRINCIPALES MAGNITUDES ESTADOS FINANCIEROS EJERCICIO 2016

POSICIÓN DE LIQUIDEZ

	Variación				
	2013	2014	2015	2016	2015-16
Fondo de maniobra	44,9	47,8	44,6	38,5	(13,9%)
Efectivo y otros activos líquidos	12,2	16,0	24,0	14,8	(38,3%)

(Millones de euros)

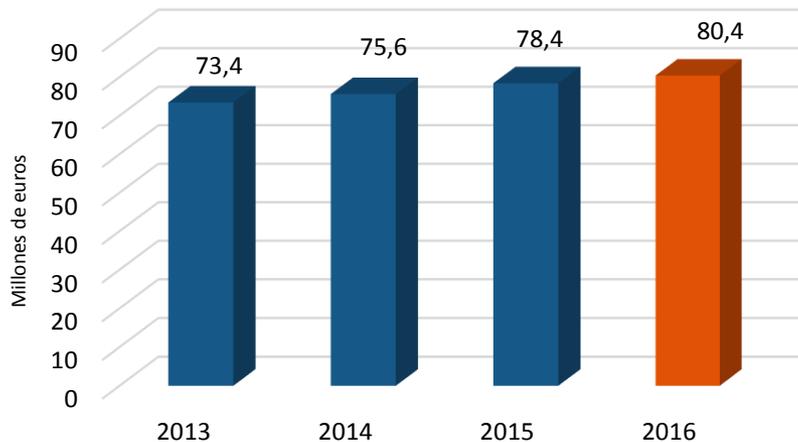
Evolución FM y Liquidez



- El Grupo ha disminuido su posición de liquidez en un 38,3%, alcanzado los 14,8 MM€, debido a las importantes inversiones realizadas durante el ejercicio.
- El fondo de maniobra, se ha visto reducido en 6,1 MM€, por la estrategia del Grupo de crecer en la actividad de promoción mediante la constitución de sociedades consideradas como negocios conjuntos, ya que el Grupo ha aportado en el ejercicio fondos a estas sociedades por importe de 9,8 MM€ a este fin.

RATIOS DE SOLVENCIA (i)

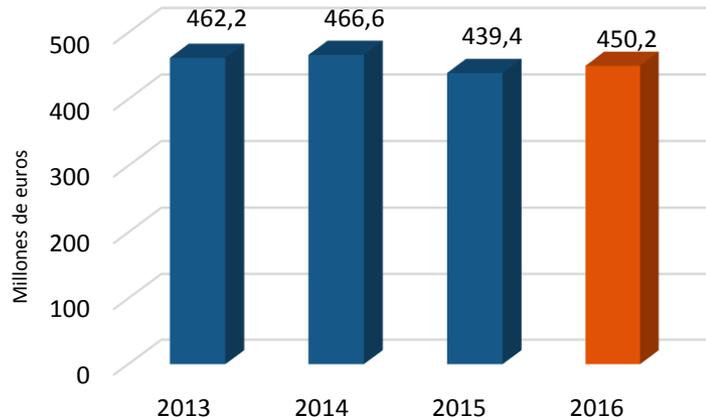
Evolución patrimonio neto



- Ratio patrimonio neto sobre total del activo en 2016 del 23,7% (**inversiones inmobiliarias contabilizadas a precio de coste**).
- Valor razonable de las inversiones inmobiliarias, incluidas el uso propio, de 298,8 MM€^(*)
- **Plusvalías latentes** por importe de **167,4 MM€**.
- **Patrimonio neto del Grupo incluyendo plusvalías latentes**, netas de impuesto (25%), asciende a **206,0 MM€**, lo que supondría que el **balance** estaría **financiado** en un **40,7%** con **fondos propios**.

^(*) En el ejercicio 2016 se ha utilizado la metodología RICS para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicha metodología difiere de la utilizada en 2015 (norma ECO/805/2003).

Evolución del GAV



- GAV de 450,2 MM€ (según tasación normas RICS realizada por CBRE), siendo la valoración de las inversiones inmobiliarias destinadas a arrendamiento y uso propio por su valor razonable de 298,8 MM€ y las existencias por 151,4 MM€.

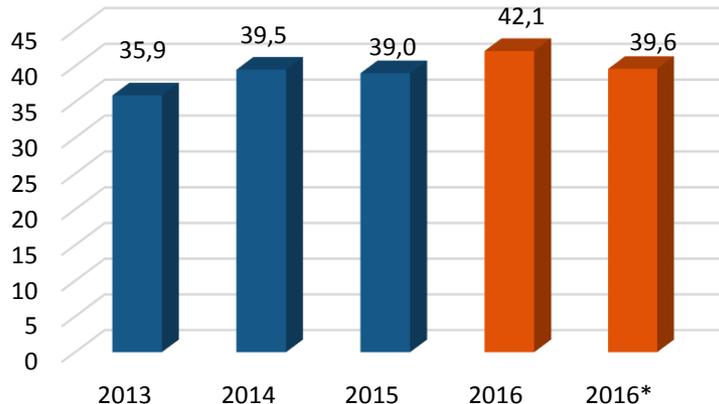
En 2015 y 2016 para determinar el GAV las existencias están valoradas por su valor razonable. En años anteriores se valoran a precio de coste

III. PRINCIPALES MAGNITUDES ESTADOS FINANCIEROS EJERCICIO 2016

RATIOS DE SOLVENCIA (ii)

	Ejercicio				
	2013	2014	2015	2016	2016(*)
LTV (%)	35,9	39,5	39,0	42,1	39,6

Evolución LTV (%)



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

- A pesar de la fuerte corrección del valor de los activos inmobiliarios, el LTV se ha mantenido siempre por debajo del 40%, adicionando al GAV el valor de las aportaciones realizadas a sociedades participadas (al cierre del ejercicio 2016, 28,4 MM€^(*)).

(*) En 2016 estas sociedades (JVs) no tienen deuda financiera.



Edificio Insur (Sevilla)



Edificio Insur Huelva (Huelva)

IV. INVERSIONES INMOBILIARIAS

ARRENDAMIENTO Y ROTACIÓN DE ACTIVOS (i)

Ejercicio

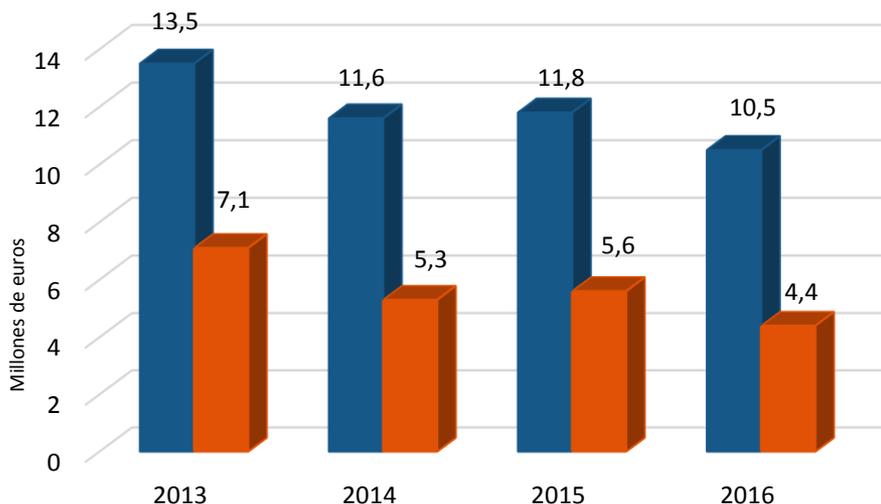
	2013	2014	2015	2016
Cifra de negocio arrendamiento	13,5	11,6	11,8	10,5
Rtdo explotación actividad arrendamiento (*)	7,1	5,3	5,6	4,4
Rtdo por rotación de activos	5,2	2,7	8,6	2,4
Rtdo de explotación actividad Invers. Inmob.	12,3	8,0	13,5	5,8
% Margen de explotación arrendamiento	52,5%	45,8%	47,5%	41,5%

(Millones de euros)

(*) Sin deterioros de inversiones inmobiliarias (0,7 MM€ en 2015 y 0,9 MM€ en 2016)

- Reducción de la cifra de negocio por desocupación de la Administración. Decremento del resultado por menor resultado de rotación de activos.

Evolución actividad de arrendamiento



■ Cifra de negocios arrendamiento ■ Resultado de explotación arrendamiento



Edificio Centris II (Tomares - Sevilla)

Edificios no comerciales	Nº de fincas	Fincas alquiladas	Pendientes de alquiler
Viviendas	5	5	-
Plazas de garaje	2.532	2.481	51

Edificios comerciales	M ² Totales	M ² Alquilados	Pendientes de alquiler
Oficinas	83.088	49.011	34.077
Locales	28.701	27.166	1.535
Archivos	4.032	1.533	2.499
TOTAL	115.821	77.710	38.111

- La tasa de ocupación media se ha situado en el 67,1% (70,7% en 2015), con una tasa de ocupación en retail de 94,7% (81,6% en 2015) y del 59,0% en oficinas (67,0% en 2015).
- Impacto de la desocupación del Edificio Insur por la Administración Autonómica de 12.080 m². ComercIALIZADOS a la fecha 3.899 m².
- Mantenimiento de la capacidad de reposición de la superficie bruta alquilable, ascendiendo la tasa media de comercialización de los tres últimos años en un 9,1% (11.767 m² en 2016) del total de superficie alquilable, lo que permitirá alcanzar la tasa de ocupación prevista en el Plan Estratégico 2016-2020 del 90% al final del ejercicio 2020.
- En el año 2017 a través de Insur Centros de Negocio, se iniciará la actividad de gestión y explotación de Business Center, para conseguir una mayor diversificación de los servicios ofrecidos y un mejor uso de las instalaciones y recursos. El primero se ubicará en Sevilla, en el Edificio Insur y contará con más de 2.000 m² destinados a oficinas y salas de reunión.

CAPEX

- Se ha formalizado un contrato de arrendamiento, con un operador de primer orden, de un edificio terciario de 2.766 m² para uso hotelero, de 45 habitaciones, ubicado en la calle García Lovera de Córdoba. Ya se han iniciado las obras de remodelación. Esta operación de arrendamiento se enmarca en la estrategia adoptada por Grupo Insur en el Plan Estratégico 2016-2020 de adecuación de activos terciarios a nuevos usos, consiguiendo con ello mejorar la ocupación de su portfolio de activos así como la diversificación de los usos ofrecidos. Capex estimado 3,0 MM€.
- Reposicionamiento de las oficinas ubicadas en Avda. República Argentina, 21B (Sevilla), como centro de empresas (2.325 m², 21 módulos de oficinas y salas de reuniones y formación), cuya inversión ha ascendido a 0,7 MM€.



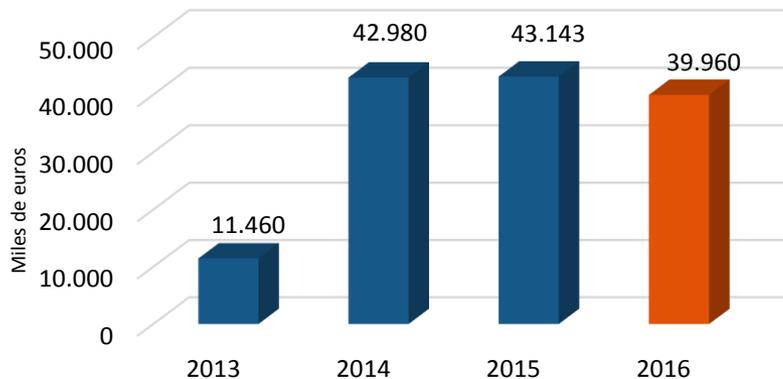
Edificio García Lovera (Córdoba)

Actualmente en obras de remodelación

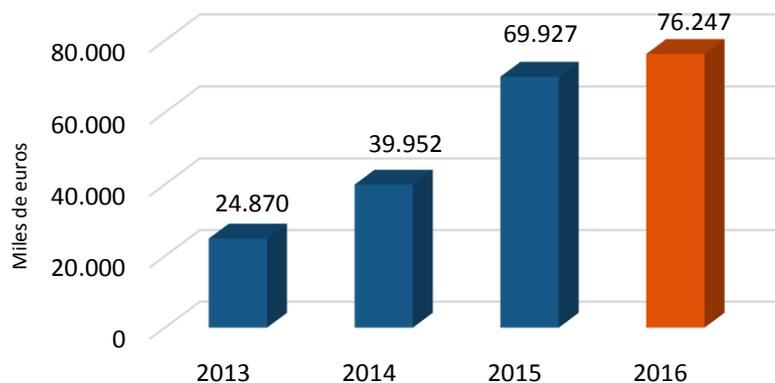


Centro de Empresas República 21 (Sevilla)

Evolución Cifra de Negocio actividad de promoción inmobiliaria



Evolución preventas promoción inmobiliaria (*)



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

- Durante 2016 el Grupo ha entregado 147 viviendas (128 viviendas en 2015) en diferentes promociones situadas en Sevilla y su área metropolitana, Madrid, Córdoba y Marbella.

- La cifra de preventas (52,7 MM€) se ha situado en cifras muy similares a las del ejercicio anterior (53,5 MM€). En esta cifra de preventas no se incluyen las preventas, por importe de 23,5 MM€, formalizadas por sociedades que consolidan por el método de la participación (Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L., Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. e IDS Palmera Residencial S.A.), cifra que en 2015 se situó en 16,4 MM€.

- Por tanto, el total del preventas del Grupo al cierre del ejercicio, incluyendo las correspondientes a las sociedades consideradas como negocios conjuntos, asciende en el ejercicio 2016 a 76,2 MM€ vs 69,9 MM€ de 2015, lo que supone un incremento del 9,0%.

- Potenciación de la actividad de promoción a través de Insur Promoción Integral, filial 100%. Traspaso del personal del Grupo afecto a la actividad. El objetivo es que esta sociedad, junto a la también íntegramente participada Hacienda La Cartuja, S.L.U., desarrollen la totalidad de la actividad de promoción inmobiliaria del Grupo.

V. PROMOCIÓN

CAPACIDAD DE INVERSIÓN

	EDIFICABILIDAD	VIVIENDAS
INVERSIONES REALIZADAS EN 2014	53.373 m²	416
INVERSIONES REALIZADAS EN 2015	147.388 m²	1.045
INVERSIONES REALIZADAS EN 2016	74.548 m²	339
<ul style="list-style-type: none"> ▪ A través de la filial 100% Insur Promoción Integral, S.L.U.: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Una parcela de uso residencial en San Sebastián de los Reyes, (Madrid) Sector UE-12 “Pilar de Abajo”. 5.847 m² 38 ▪ Una parcela de uso residencial en Córdoba perteneciente al Plan Parcial PP-O7 “Poniente Sur”. 10.296 m² 81 ▪ Dos parcelas de uso residencial en Boadilla del Monte (Madrid), denominadas R-8 y R-14 del sector “Cortijo Sur” 19.641 m² 128 ▪ Una parcela de uso residencial en Málaga, ubicada en Plaza del Teatro. 7.032 m² 57 ▪ A través de la filial 100% Hacienda La Cartuja, S.L.U, una parcela, denominada Mc-2 del Proyecto de Reparcelación AO-34 “Venta Bermeja I”, en el término municipal de Dos Hermanas (Sevilla). 4.862 m² 35 ▪ A través de la filial IDS Madrid Manzanares, S.A., participada al 50% por Insur, adquisición de una parcela de uso terciario (comercial y de oficinas) en Avda. de Los Melancólicos (Madrid). 26.870 m² n/a 		
TOTAL INVERSIONES REALIZADAS	275.309 m²	1.800

V. PROMOCIÓN

LANZAMIENTO DE LAS PRIMERAS PROMOCIONES DEL MEGAPROYECTO DE SELECTA ENTRENÚCLEOS

- 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 Almarin II en Marbella (44 apartamentos de lujo).
- En 2017 está previsto el lanzamiento de la promoción Selecta Atenas con 61 viviendas unifamiliares.



Oficina de ventas Selecta Entrenúcleos
(Dos Hermanas - Sevilla)

Esta Sociedad se constituyó en 2015 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 - Sevilla)



Piso Piloto de Selecta Arquímedes
en Oficina de ventas de Selecta Entrenúcleos



Almarin II (Marbella - Málaga)

CONSTITUCIÓN DE IDS MADRID MANZANARES, S.A.

- Constituida el 15 de julio de 2016 por Grupo Insur (50%) e inversores privados, con unos fondos propios de 16 MME (actualmente desembolsados 12,3 MME)
- Tiene como objeto el desarrollo inmobiliario de un parque empresarial de última generación en una parcela ubicada en Paseo de los Melancólicos en Madrid, denominado Insur Madrid Río, que tiene previsto iniciar las obras en 2017.
- El proyecto contempla el desarrollo de un Parque Empresarial de 27.000 m² que se distribuye en dos edificios de oficinas de 13.500 m² cada uno, con plantas de 1.700 m² y contará con parking subterráneo y con todos los servicios necesarios para los empleados de las empresas que se instalen, tales como restauración y comercio de conveniencia.



Parque Empresarial Insur Madrid Río (Madrid)

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
		31.690	262	54,9	

PROYECTOS INICIO DE CONSTRUCCIÓN 2017

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº de viviendas	Volumen de ventas (MM €)	Previsión de entrega
Moscatelares	San Sebastián de los Reyes (Madrid)	5.847	38	15,8	2018/19
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
		48.908	336	120,1	

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 PROPIOS 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
		15.634	98	33,8	

PROYECTOS INICIO DE CONSTRUCCIÓN 2017

Promoción	Localización	Edificabilidad	Nº de viviendas	Volumen de ventas (MM €)	Previsión de entrega
Pineda Parque 1ª fase	Sevilla	17.767	102	36,2	2018/19
Elements Fase I	Marbella (Málaga)	6.656	53	16,3	2019/20
Selecta Arquímedes	Dos Hermanas (Sevilla)	13.201	116	20,5	2018/19
Selecta Atenas	Dos Hermanas (Sevilla)	8.534	58	13,2	2019
		46.158	329	86,2	

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
Elements Fase IV	Marbella (Málaga)	10.282	45	13,6	2019/20
Elements Fase V	Marbella (Málaga)	11.791	53	14,7	2020/21
Elements Fase VI	Marbella (Málaga)	12.243	61	15,7	2021
		95.233	664	162,9	

TOTALES

157.025

1.091

282,9

- La actividad de construcción del ejercicio 2016 se corresponde con los servicios prestados por el Grupo a negocios conjuntos y a terceros. En el ejercicio 2016, para el desarrollo de esta actividad, se ha constituido la sociedad IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U., sociedad 100% de Inmobiliaria del Sur, que desarrollará de manera paulatina la totalidad de la actividad de constructora del Grupo. Se ha traspasado todo el personal del Grupo afecto a esta actividad.
- La cifra de negocio correspondiente a esta actividad en el ejercicio 2016 se situó en 5,4 MM€, mientras que el Resultado de Explotación ha sido de 0,4 MM€.



Residencial Santa Bárbara (Sevilla)
Promoción Delegada de Altamira



La Reserva de El Rompido (Cartaya – Huelva)

Actividad de Arrendamiento.

- Mantenimiento de la capacidad de reposición de la superficie bruta alquilable. Durante el ejercicio 2016 se han arrendado 11.767 m², lo que representa un 10,2% del total de la superficie bruta alquilable. Este ritmo de comercialización permitirá alcanzar la tasa de ocupación prevista en el Plan Estratégico 2016-2020 (90% al final del ejercicio 2020).
- Se ha llevado a cabo o están en proceso de promoción proyectos de 16.230 m² de SBA, de los 40.000 m² previstos invertir durante el periodo 2016-2020. Supone tener en carga el 41% del objetivo, y garantizado el 67% del incremento de rentas por nuevas inversiones inmobiliarias previstas en el Plan (24.000 m² SBA en 2020).
- Cumplimiento de la estrategia de diversificación en la triple vertiente por la que se ha apostado:
 - Territorial:
 - Patrimonialización del 50% del Parque Empresarial Insur Madrid Río (superficie de 13.500 m²t).
 - Patrimonialización de los locales comerciales a desarrollar en la promoción de Plaza del Teatro de Málaga (1.150 m²)
 - Producto:
 - Se ha incrementado la cartera de locales comerciales (segmento retail) en 1.580 m².
 - Se va a iniciar en 2017 la actividad de Business Center para conseguir una mayor diversificación de servicios ofrecidos.
 - Clientes: reposicionamiento del Edificio Insur, tras la salida de la Administración Autonómica, y recomercialización multi-inquilino (2.081 m² recomercializados de los 12.080 m² desalojados en mayo de 2016)^(*).
- Del CAPEX previsto para el periodo 2016-2020 (12 MM€) durante 2016 se ha comprometido la inversión de 3,7 MM€ que se corresponden a la adecuación de las oficinas ubicadas en Avda. República Argentina (Sevilla) y a la reconversión a uso hotelero del Edificio García Lovera (Córdoba).

^(*) 3.899 m² recomercializados a la fecha de esta nota.

Actividad de Promoción

- Consolidación de la expansión y diversificación geográfica, potenciando Madrid y Costa del Sol. Durante 2016 se han adquirido solares en San Sebastián de los Reyes (Madrid), Boadilla del Monte (Madrid) y en Málaga.
- Inversión del Plan Estratégico 2016-2020: adquisición de solares por importe de 150 MM€. En 2016 se han adquirido solares por importe de 48 MM€ (32% del objetivo marcado en el Plan).
- Entregas previstas en el Plan Estratégico: entre 2.000-2.500 viviendas en el periodo 2016-2020. En 2016 se han entregado 147 viviendas, adicionalmente existen 193 viviendas terminadas pendientes de entrega, 360 viviendas en construcción al cierre del ejercicio 2016, 665 viviendas en promociones que iniciarán su construcción en 2017 y 702 viviendas en proceso de promoción. **Total 2.067 viviendas.**
- Durante 2016, se han llevado a cabo colaboraciones con inversores privados e instituciones financieras para el desarrollo de grandes proyectos inmobiliarios (SAREB para Plaza del Teatro en Málaga y JV para Madrid Río).
- Potenciación de la actividad de promoción inmobiliaria a través de la participada al 100% Insur Promoción Integral, S.L.U.



Plaza del Teatro (Málaga)



Altos del Retiro (Málaga)

Actividad de Gestión y Construcción.

- Durante 2016 se ha materializado la reordenación societaria mediante la creación de la sociedad IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. que aglutinará toda la actividad de construcción del Grupo.
- La estimación a la fecha de ingresos de construcción en el periodo del Plan Estratégico 2016-2020 es de 200 MM€^(*).
- Vinculados a proyectos de promoción, a través de negocios JVs y entidades financieras, se estiman a la fecha ingresos de gestión y comercialización en el periodo del Plan Estratégico 2016-2020 por importe de 12 MM€^(*).

^(*) Ingresos estimados sólo con proyectos actualmente en cartera.



Selecta Rodas (Dos Hermanas - Sevilla)



Edificio Galileo (Mairena del Aljarafe - Sevilla)

REORDENACIÓN SOCIETARIA

- En cumplimiento de lo planificado en el Plan Estratégico 2016-2020 se ha iniciado en el ejercicio 2016 el proceso de segregación de cada uno de los negocios del Grupo (arrendamiento, promoción-gestión inmobiliaria y construcción) para que se desarrollen a través de sociedades diferentes, aunque íntegramente participadas por la matriz, a fin de conseguir los siguientes **objetivos: (i) optimizar la gestión de los negocios. (ii) conseguir una mejor asignación de los recursos. (iii) mejorar la gestión de los riesgos, y (iv) ayudar a una mejor comprensión del Grupo tanto para inversores como para acreedores.**

- Como consecuencia de ello se han realizado las siguientes actuaciones:

- Se ha constituido la sociedad **IDS Construcción y Desarrollos**, íntegramente participada por Inmobiliaria del Sur, con el fin de aglutinar en la misma la totalidad de la actividad de construcción del Grupo. Traspaso del personal del Grupo afecto a la actividad.

- Se ha realizado una ampliación de capital no dineraria en **Insur Promoción Integral** (anteriormente denominada IDS Residencial), filial 100%, mediante la aportación de varios solares y de todas las participaciones financieras en negocios conjuntos y empresas asociadas cuya actividad es la promoción inmobiliaria. Traspaso del personal del Grupo afecto a la actividad. El objetivo es que esta sociedad, junto a la también íntegramente participada Hacienda La Cartuja, S.L.U., desarrollen la totalidad de la actividad de promoción inmobiliaria del Grupo.



	2013	2014	2015	2016
Capitalización (miles de euros)	271.550	103.528	134.926	134.247
Nº de acciones (en miles)	16.972	16.972	16.972	16.972
Último precio período (euros)	15,2	6,1	7,8	7,91
Precio máximo período (euros)	16,6	15,0	15,7	10,42
Precio mínimo período (euros)	3,4	5,6	5,8	5,87
Volumen (miles de acciones)	1.014	760	1.292	910
Efectivo (miles de euros)	4.786	5.301	12.315	7.437

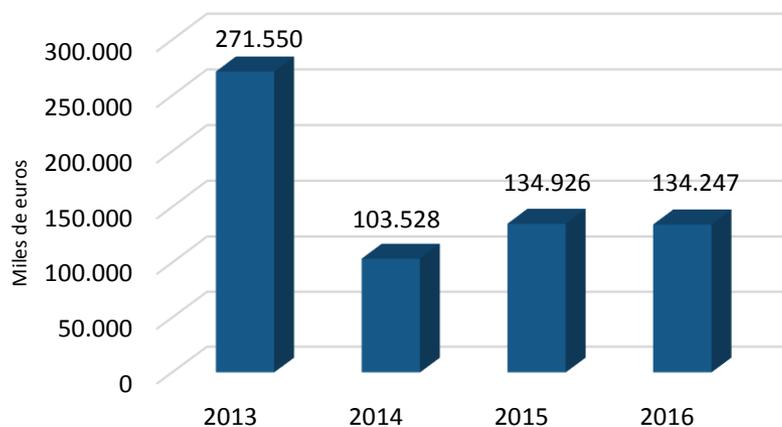


Joaquín Turina (Madrid)

Dividendos satisfechos con cargo a los resultados de los distintos ejercicios:

	2013	2014	2015	2016
Dividendos (miles de euros)	1.188	1.697	2.206	1.867

Capitalización Bursátil



Dividendo

