

# INFORME ANUAL

# 2017



1. Carta del Presidente	4
2. Misión, visión y valores	8
3. Historia	10
4. Modelo de negocio	11
5. Organigrama societario	12
6. Composición accionarial y datos societarios	14
6.1 Estructura accionarial actual	
6.2 Datos Societarios	
7. Principales Magnitudes	15
8. Magnitudes Económicas	16
9. Magnitudes Financieras	20
10. Evolución en Bolsa	25
10.1 Datos bursátiles 2017	
11. Entorno económico y sectorial	26
12. Actividad Promoción Inmobiliaria	28
13. Actividad Patrimonial	32
14. Actividad Construcción	34
15. Actividad Gestión	35
16. Plan Estratégico 2016-2020	36
17. Responsabilidad Social Corporativa	38
18. Datos de contacto	40

---

# 01

## CARTA DEL PRESIDENTE

La recuperación de la economía española sigue siendo sólida y un año más el PIB ha crecido por encima del 3%, concretamente un 3,1%, por encima de las previsiones, siendo un año más la que más crece entre las grandes economías de la zona euro. El empleo, variable clave del mercado residencial, ha tenido un excelente comportamiento en el año 2017, con 600 mil nuevas afiliaciones a la Seguridad Social y un incremento del 3,3% respecto del año anterior. Este buen comportamiento del empleo, junto a otras variables, como el alto índice de confianza de los consumidores y las buenas condiciones financieras, está impulsando la demanda de viviendas.

Como indicábamos en nuestro informe de gestión, la recuperación del mercado de la vivienda, que se inició en 2014 en las principales capitales, Madrid y Barcelona, fundamentalmente, y determinadas zonas costeras, se ha ido extendiendo paulatinamente a más ámbitos geográficos y la recuperación está siendo cada vez más general.

Las cifras y estadísticas relativas al mercado inmobiliario continúan mejorando en todos los segmentos. En el residencial, los precios de las viviendas han subido un 2,7% interanual al tercer trimestre de 2017, las transacciones de viviendas han superado por primera vez en muchos años la cifra de 500.000 unidades y la producción de nuevas viviendas ha aumentado un 28%, con un volumen estimado de 80.000 licencias de obra nueva. Los demás segmentos, oficinas, comercial y logístico, han tenido también un buen comportamiento, mejorando las ocupaciones y los niveles de precios.

No obstante este buen comportamiento del

mercado inmobiliario, que parece, según todas las previsiones, va a tener prolongación en los próximos ejercicios, empiezan a notarse ciertos problemas para un desarrollo sostenible del sector de la promoción residencial. Me refiero al incremento, por encima de lo deseable, del precio del suelo en determinadas localidades y el incremento de los costes de construcción, fenómenos que presionarán al alza el precio de las viviendas.

En este contexto, el ejercicio 2017 ha sido un ejercicio de implementación y ejecución del Plan Estratégico 2016/2020 y dado los largos períodos de maduración de las promociones inmobiliarias (3-4 años) y el diferimiento contable del reconocimiento de los ingresos al momento de la formalización de la escritura pública y entrega de la vivienda al comprador final, sus resultados empezarán a notarse con intensidad a partir del próximo ejercicio.

Me gustaría recordar en este momento que los ejes cardinales del Plan Estratégico son: i) potenciar la actividad de promoción, minimizando sus riesgos, mediante la diversificación geográfica de la misma y la alianza con terceros e ii) incrementar la actividad patrimonial, diversificando usos y aumentando nuestra presencia en Madrid.

En cumplimiento de estas líneas estratégicas quiero indicar que en este momento el Grupo tiene 28 promociones en desarrollo, con un total de 1.670 viviendas, distribuidas entre los tres ámbitos geográficos en los que opera, de las cuales ya ha comenzado la construcción de 12 promociones, con 736 viviendas. Indicar también que en lo que se refiere a su actividad patrimonial el Grupo está desarrollando un Parque Empresarial en Madrid capital, deno-



■ D. Ricardo Pumar López

minado Río 55, conformado por dos edificios de oficinas con una edificabilidad sobre rasante conjunta de 28.159 m<sup>2</sup>, está transformando en hotel un edificio de oficinas en Córdoba capital para el que ya tiene suscrito el correspondiente contrato de alquiler con un operador de primer orden y está avanzando en las transformaciones de otros edificios.

En el modelo de negocio de Grupo Insur, la actividad de construcción, como actividad instrumental al servicio de las dos actividades principales (patrimonial y promoción), está teniendo cada día mayor importancia en aras a obtener una mejor calidad y personalización de los productos y un mayor control y flexibilidad de las obras y por ese motivo el Grupo está dotándose de todos los medios y recursos humanos necesarios. El fuerte incremento de esta actividad, tanto para las promociones propias como las que se realizan en alianzas con terceros, explican gran parte del incremento de plantilla y de los costes de personal.

Asumiendo que los frutos se obtienen en el medio y largo plazo, dado los largos períodos

de maduración de las inversiones inmobiliarias y que el Grupo está implementando todas las medidas para cumplir el Plan Estratégico diseñado, procede en este momento destacar algunas de las magnitudes que reflejan ya los estados financieros del ejercicio 2017.

1º.- Un excelente desempeño comercial en la actividad de promoción, con unas preventas acumuladas al cierre del ejercicio de 135,4 millones de €, frente a 76,2 millones de € al cierre del ejercicio 2016, lo que supone un incremento del 77,6%.

2º.- Una mejora en 9 puntos porcentuales de la tasa de ocupación de nuestros activos en la actividad patrimonial, que ha pasado del 67% al cierre de 2016 al 76% al cierre del ejercicio 2017, con 14.100 nuevos m<sup>2</sup> arrendados durante el ejercicio. Aunque esta mejora no ha tenido aún su reflejo en la cifra de negocio, debido fundamentalmente al desfase en el devengo de las rentas hasta la adecuación de los nuevos espacios, podemos decir que esta actividad ha tocado fondo y que a partir de ahora sólo cabe esperar una mejora de sus re-

---

sultados, no sólo por el incremento de la tasa de ocupación sino también por un incremento de los precios de alquiler.

3º.- Un excelente comportamiento de las actividades de construcción y gestión, acompañando el fuerte incremento de la actividad de promoción. La cifra de negocio de la actividad de construcción ha crecido un 372%, hasta alcanzar la cifra de 25,6 millones de € y la de la actividad de gestión un 72%, hasta alcanzar la cifra de 2,5 millones de €.

4º.- Unos leves incrementos del beneficio antes y después de impuestos, del 9,7% y 6,7% respectivamente, que no reflejan el incremento en un 47,5% de la cifra de negocio por la fuerte inversión en crecimiento de la actividad de promoción, con un aumento de 21,3% de los gastos de personal y del 29,2% de otros gastos de explotación y por la mayor contribución a la cifra de negocio de la actividad de construcción, actividad que ofrece menores márgenes.

5º.- Un estricto control del endeudamiento a pesar del fuerte incremento de las actividades. La deuda financiera neta se ha reducido en 12 millones de € en 2017, lo que implica una reducción del 6,3%.

En relación al endeudamiento y capacidad de financiación del Grupo indicar que el LTV o relación entre deuda y valor de los activos, se sitúa en el 38,9%, al presentar un GAV o valor bruto de los activos de 501,1 millones de €, según valoración a 31 de diciembre de 2017 realizada conforme a normas RICS por CBRE, en el que se incluyen el valor de los activos de las sociedades consideradas negocios conjuntos por su participación del 50% y una deuda financiera neta de 195,1 millones de €, incluyendo el 50% de la deuda financiera neta de estas sociedades. El NAV a 31 de diciembre es, pues, de 306 millones de €.

El Plan Estratégico 2016/2020 contemplaba también otros objetivos y sobre ellos el Grupo

ha dado también pasos importantes en este ejercicio. Así:

- Respecto del objetivo de reorganizar societariamente el Grupo en orden a separar las distintas actividades, durante el ejercicio 2017 el Grupo ha completado la reorganización societaria de la actividad de promoción, traspasando a INSUR PROMOCION INTEGRAL, S.L.U., cabecera de esta actividad y filial 100%, los activos destinados a promoción y las participaciones sociales de sociedades filiales y participadas con terceros que desarrollan esta actividad. Y con relación a la actividad patrimonial el Consejo de Administración ha acordado proponer a la Junta General de Accionistas la segregación de la actividad patrimonial, traspasando a una sociedad de nueva creación, filial 100%, la totalidad de los activos destinados a arrendamientos y las participaciones sociales en sociedades filiales que desarrollan esta actividad.

Con esta separación de actividades se persigue optimizar la gestión de los distintos negocios y mejorar la asignación de recursos, la gestión del riesgo de cada una de las actividades y la percepción, comprensión y análisis de los distintos negocios del Grupo, tanto por analistas, inversores y terceros.

-Respecto del objetivo de diversificar nuestras fuentes de financiación, el Grupo registró en julio de 2017 un programa de pagarés MARF (Mercado Alternativo de Renta Fija) de un saldo vivo máximo de 20 millones de € y las emisiones realizadas hasta la fecha de este programa se han colocado a plazos de 3 y 6 meses y con unos tipos del 1,25% y 1,5%, respectivamente. Este hecho supone un hito en la historia de Grupo Insur pues es la primera vez que se financia en el mercado mediante la emisión de títulos de renta fija.

- Respecto del objetivo de mejorar la liquidez de la acción se ha aumentado el free float mediante la venta de gran parte de la autocartera (un 5,9% del capital social) a inversores institu-

---

cionales de primer orden (Norges, Cobas Iberia FI, Santander Small Caps Europa FI, BBVA Bolsa Plus FI, Mutuafondo Valores FI, Foncaixa Bolsa All Caps España FI, etc) y se ha aumentado la difusión y conocimiento de la compañía, mediante el seguimiento y cobertura del valor por tres casas de análisis (Arcano, Fidentis y Klepler).

Como consecuencia de implementación de las acciones contempladas en nuestro Plan Estratégico, que el mercado empieza a valorar positivamente y las acciones desarrolladas para mejorar la comunicación con los accionistas, inversores y analistas, nuestro valor ha tenido un buen comportamiento durante el ejercicio, con una revalorización del 28,8% y a un incremento del volumen de negociación del 260%, con un volumen negociado de 26,2 millones de €.

En otro orden de cosas, quiero trasladar el compromiso pleno del Consejo de Administración en dos ámbitos cada día más importantes:

a) Con la mejora del gobierno corporativo, para alcanzar los más altos estándares en esta materia, bajo el convencimiento de que las normas de buen gobierno y la transparencia son determinantes para generar valor y reforzar la confianza de los inversores.

b) Con la responsabilidad social corporativa, integrando sus principios en todas las decisiones de la empresa para situar a Grupo Insur como una referencia en el sector y como empresa socialmente responsable.

En este sentido quiero transmitir, en primer lugar, la satisfacción que nos produce ser una de las pocas empresas del sector que ha obtenido en sus tres actividades certificación AENOR por sus sistemas de gestión de la Calidad, conforme a la Norma ISO 9001, de gestión Ambiental, conforme a la Norma ISO 14001 y de gestión de la Seguridad y Salud en el Tra-

bajo, conforme a la Norma OHSAS 18001, que reflejan el compromiso de Grupo Insur con las mejores prácticas y su orientación al cliente y, en segundo lugar, la confirmación de nuestro firme propósito de convertir el Espacio RES en una referencia dentro del ámbito de apoyo al emprendimiento y por eso, en julio pasado constituimos la Fundación RES, aportando la dotación inicial de la misma y confirmando la cesión gratuita de una superficie de 1.000 m<sup>2</sup> de oficinas para que la misma pueda desarrollar sus objetivos, que no son otros que proveer a personas y start-ups de los elementos críticos necesarios para crear proyectos y negocios exitosos y socialmente responsables.

No quiero finalizar esta carta sin ponderar el gran equipo humano del que disponemos, que nos distingue de nuestros competidores y se erige como nuestra principal fortaleza y palanca para alcanzar las grandes metas y objetivos que nos hemos marcados en orden a la creación de valor a largo plazo para nuestros accionistas.

---

## ▶ 02 MISIÓN, VISIÓN Y VALORES



### MISIÓN

INSUR es una compañía de gestión integral inmobiliaria, que desarrolla la promoción y construcción de viviendas y activos inmobiliarios, respetando el medio ambiente y procurando la mejor calidad de vida para sus habitantes y usuarios, dando solución a sus necesidades de hábitat y espacio.

### VISIÓN

El objetivo estratégico general de INSUR es preservar la continuidad de la sociedad a largo plazo, manteniendo una rentabilidad razonable, y convertirla, mediante una excelente gestión integrada, en un referente en el sector inmobiliario, con un liderazgo en Andalucía y una posición consolidada en Madrid.

### VALORES

Para la consecución de sus objetivos estratégicos, la premisa fundamental de INSUR es hacer siempre lo correcto, forjando confianza en los clientes, inversores y financiadores, accionistas y proveedores, asentando nuestra solidez en el negocio patrimonial y en el rigor y la orientación a largo plazo, con vocación de servicio a la sociedad en que la que se integra.

---

## VALORES

**1. INTEGRIDAD Y TRANSPARENCIA.** Desarrollando nuestras actividades con el estándar más alto de ética en los negocios, integridad empresarial y respeto a las personas, asegurando la transparencia en todas sus operaciones, suministrando información adecuada y fiel al mercado y a nuestros accionistas.

**2. CALIDAD PROFESIONAL Y TRABAJO EN EQUIPO.** Consideramos a nuestro personal como el factor esencial del éxito, procurando el máximo nivel de competencia profesional, con una sólida cultura de trabajo en equipo, estrecha colaboración, formación y superación permanente. Somos proactivos en la gestión, oportunos y precisos en el análisis y estamos orientados a la consecución de resultados.

**3. ORIENTACIÓN AL CLIENTE.** Comprometidos por conocer y satisfacer las necesidades de nuestros clientes.

**4. INNOVACIÓN Y CALIDAD.** Perseguimos el liderazgo en el sector por la innovación, mejora continua de procesos, tecnología y gestión, aplicados a ofrecer a nuestros clientes el mejor producto en la mejor relación calidad-precio.

**5. CONCIENCIA SOCIAL Y AMBIENTAL.** Priorizando la seguridad y la salud de nuestros empleados y colaboradores, respetando y protegiendo el medio ambiente, desarrollando

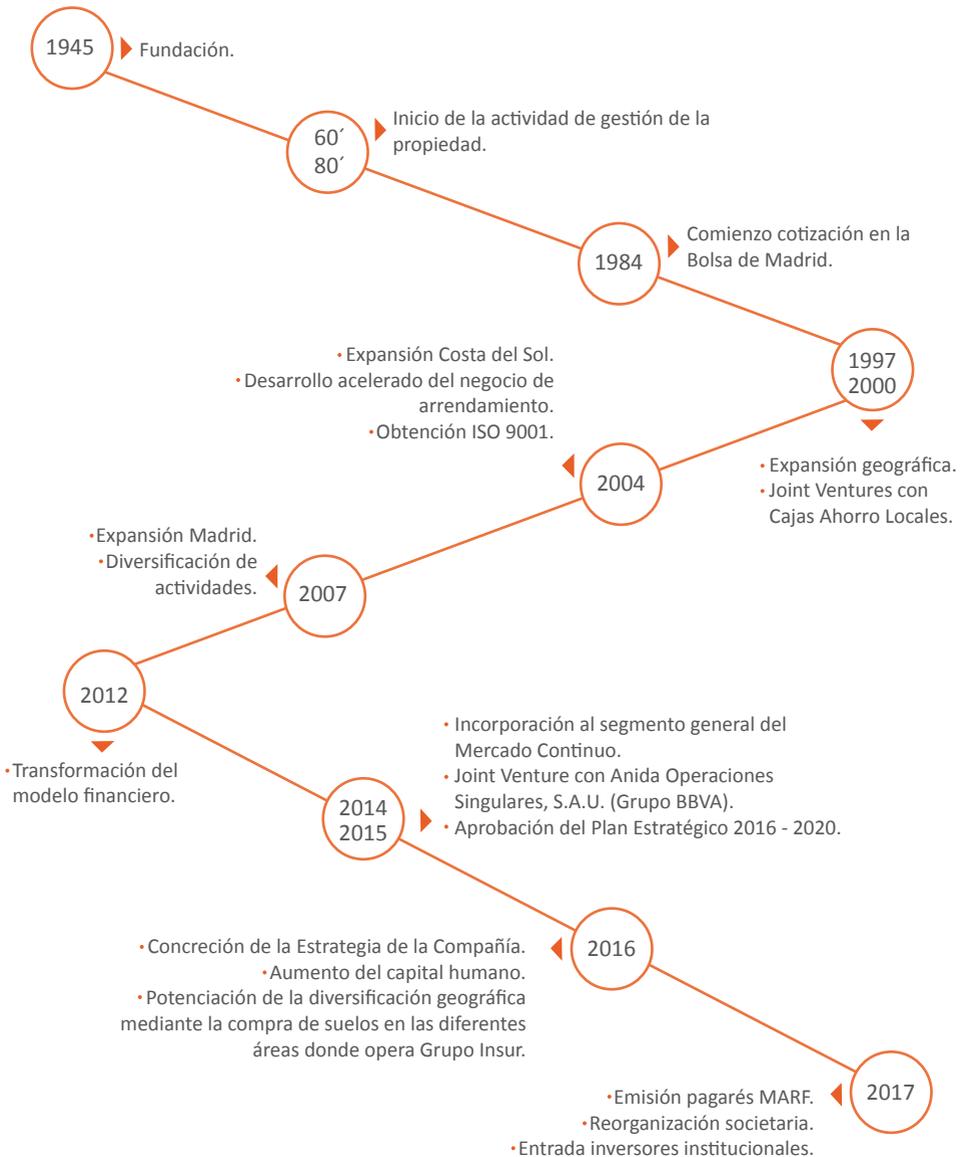
nuestros inmuebles desde una inquietud por la eficiencia energética.

**6. SOLIDARIDAD.** Comprometidos con el desarrollo del país y la sociedad, llevando a cabo nuestro mejor esfuerzo para lograr su mayor impulso. Valorando y respetando la singularidad de todos los que conformamos la compañía, nuestras aspiraciones y el talento que aportamos.

**7. DISEÑO.** Apostamos por hacer del diseño una de nuestras señas de identidad, invirtiendo e innovando para aplicar las líneas más adecuadas de diseño a nuestros productos, integrando y alineando a todos los actores de nuestro proceso productivo para proyectar al cliente y al mercado en general la imagen deseada de nuestra Compañía.

**8. SOSTENIBILIDAD Y EFICIENCIA.** Fomentamos una construcción sostenible que repercute en beneficios económicos, ambientales y sociales para las personas vinculadas a la vida de nuestras promociones y edificios; incrementando la rentabilidad en la construcción, operación y mantenimiento de las promociones y edificios; reduciendo el impacto en el medio ambiente; proporcionando un mayor confort, menor coste energético y salud para quien vive, trabaja o utiliza las promociones o edificios promovidos por nuestra Compañía.

## 03 HISTORIA



## 04 MODELO DE NEGOCIO

Grupo Insur se dedica a la promoción, gestión y explotación de activos terciarios y a la promoción residencial.



### NEGOCIO PATRIMONIAL

Genera ingresos recurrentes a través del arrendamiento y la gestión de activos terciarios, así como ingresos no recurrentes gracias a la rotación de activos.



### NEGOCIO PROMOCIÓN

Genera ingresos por la promoción y venta principalmente de viviendas.

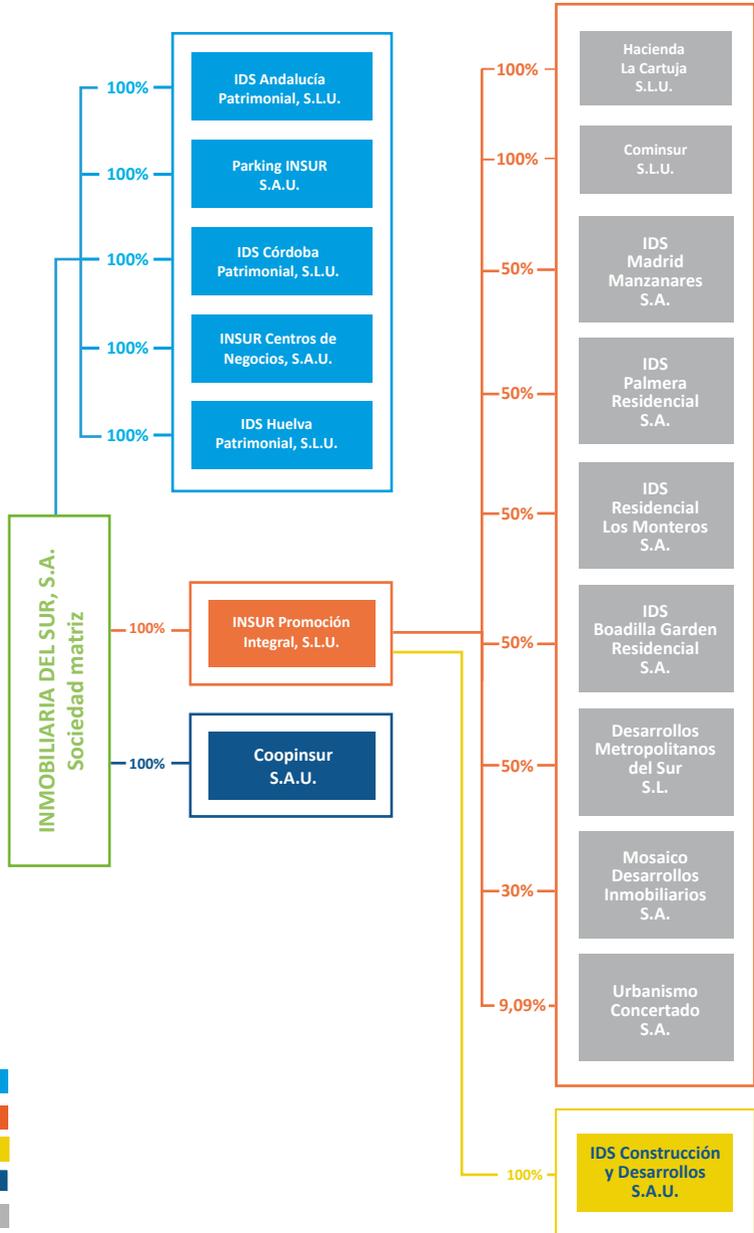
### CONSTRUCCIÓN

Genera ingresos por la construcción de los activos tanto terciarios como residenciales para las JV constituidas con nuestros socios.

### GESTIÓN PROYECTOS

Genera ingresos por la gestión y comercialización de los proyectos realizados con las JV en las que Grupo Insur siempre lidera las actuaciones.

# 05 ORGANIGRAMA SOCIETARIO



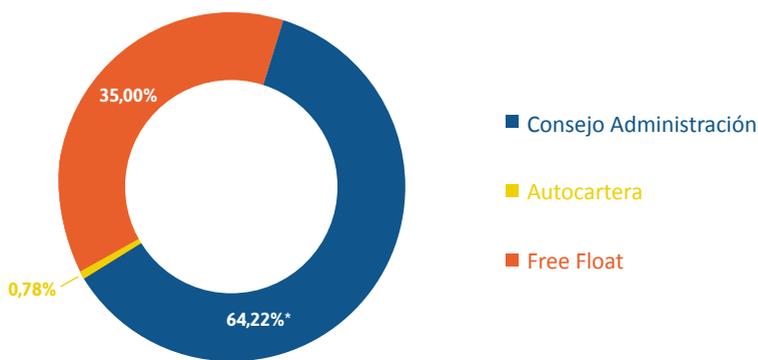
- Actividad Patrimonial
- Actividad de Promoción
- Actividad de Construcción
- Sociedad Inactiva
- Negocios Conjuntos



■ Edificio Insur (Sevilla)

## 06 COMPOSICIÓN ACCIONARIAL Y DATOS SOCIETARIOS

### 06.1 ESTRUCTURA ACCIONARIAL ACTUAL



\*Esta cifra incluye las acciones tituladas por el Consejo de Administración, así como otras procedentes de accionistas significativos y de accionistas no significativos que han propuesto el nombramiento de consejeros dominicales. Sin tener en cuenta estas acciones el capital flotante alcanzaría el 49,02%.

### 06.2 DATOS SOCIETARIOS

DENOMINACIÓN: **Inmobiliaria del Sur, S.A**



DIRECCIÓN: **Calle Angel Gelán 2, 41013 Sevilla.**



TELÉFONO: **+34 954 27 84 46**



PÁGINA WEB: **[www.grupoinsur.com](http://www.grupoinsur.com)**

CAPITAL SOCIAL: **33.943.694€**

Nº ACCIONES: **16.971.847**

NOMINAL: **2€**



# 07

## PRINCIPALES MAGNITUDES 2017

	<b>Grupo Inmobiliaria del Sur</b>	<b>Inmobiliaria del Sur</b>
<b>Cuenta de resultados (millones €)</b>		
Cifra de negocio	84,6	43,3
Ebitda	13,6	8,3
Resultado del ejercicio	4,2	4,0
<b>Balance de situación (millones €)</b>		
Activo Total	348,3	266,8
Patrimonio neto atribuible Soc. Dom.	92,4	93,7
Deuda financiera neta	177,6	129,1
Fondo de Maniobra	36,0	-0,8
<b>Ratios significativos</b>		
Margen operativo (Ebitda/cifra negocio)	16,1%	19,2%
Ebitda sobre gastos financieros	2,1	1,8
GAV (millones €)	424,0	307,3
Loan to Value (deuda financiera neta/GAV)	41,9%	42,0%
Loan to Value adicionando negocios conjuntos (deuda financiera neta/GAV)	38,9%	-

### **ACCIÓN IMOBILIARIA DEL SUR (media 4T 2017)**

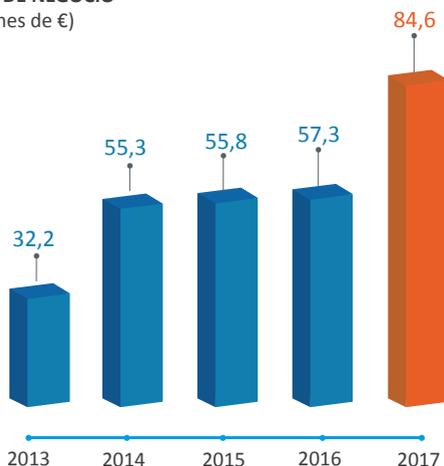
Capitalización (millones de €)	172,9
Cotización título (euros)	10,59

## 08 MAGNITUDES ECONÓMICAS

### CIFRA DE NEGOCIO

La cifra de negocio se ha incrementado en un 47,5% respecto del ejercicio anterior gracias, fundamentalmente, a la consolidación de la recuperación de la actividad de promoción, así como a las actividades de construcción y gestión, al aumentar el número de promociones desarrolladas a través de sociedades con terceros.

**CIFRA DE NEGOCIO**  
(millones de €)



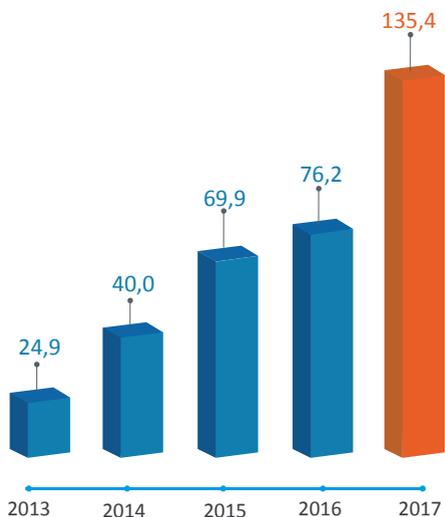
El detalle por actividades y su comparación con el ejercicio anterior es el siguiente:

Desglose cifra de negocio (millones de €)	2016	2017	Variación %
Ingresos promoción	40,0	46,0	15,2
Ingresos arrendamiento	10,5	10,4	-0,7
Ingresos construcción	5,4	25,6	371,8
Ingresos de Gestión a Terceros	1,4	2,5	71,8

## PREVENTAS COMERCIALES

La mejora del mercado de la vivienda se ha traducido en una positiva evolución de las ventas en la actividad de promoción, lo que ha tenido su reflejo en las preventas (reservas y contratos de venta sobre viviendas pendientes de entrega), que ha cerrado en 135,4 millones de euros, incluyendo las correspondientes a las sociedades consideradas como negocios conjuntos, frente a 76,2 millones de euros alcanzada al cierre del ejercicio anterior, lo que supone un notable incremento del 77,6%.

**EVOLUCIÓN PREVENTAS PROMOCIÓN INMOBILIARIA\***  
(millones de €)



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



■ Selecta Costa Conil (Conil de la Frontera)

## RESULTADO DE EXPLOTACIÓN Y EBITDA

El resultado de explotación se ha situado en 11,0 millones de euros, cifra muy similar a los 11,0 millones de euros obtenidos en el ejercicio anterior, lo que supone un leve incremento del 0,2%, mientras que el Ebitda se ha reducido en un 5,9%. El Ebitda ajustado, aquél que no incluye el resultado obtenido por la venta de inversiones inmobiliarias, se ha situado en el ejercicio 2017 en 12,1 millones de euros, muy similar al de 2016 (12,0 millones de euros).

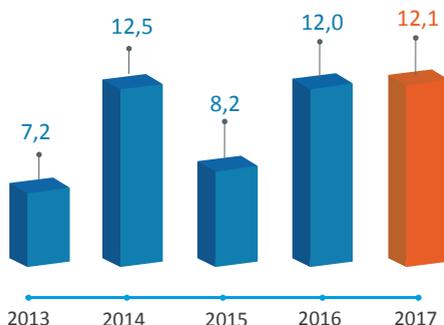
El incremento de la cifra de negocio no se ha trasladado al resultado de explotación y el Ebitda, por los siguientes motivos:

- Los principios contables aplicables a la actividad de promoción, con largos períodos de maduración (3-4 años) no correlacionan adecuadamente los ingresos con todos sus costes asociados y esto provoca que parte de los costes, fundamentalmente de personal e inversión publicitaria, se registren como gasto en ejercicios anteriores a la contabilización de los ingresos. Y esta circunstancia adquiere relevancia y origina distorsiones cuando tiene lugar un fuerte incremento de la actividad, como ha ocurrido en el presente ejercicio.

- La mayor parte del incremento de la cifra de negocio deriva de la actividad de construcción (74%), actividad que aporta márgenes muy inferiores al del resto de actividades. Adicionalmente, de la cifra de negocio de construcción, un 64,5% se ha producido en ejecuciones de obra de promociones desarrolladas por sociedades en las que el Grupo participa en un 50%, por lo que según las normas de consolidación se elimina el margen propio, defiriéndolo al momento de la entrega al comprador final del inmueble. Y esta circunstancia adquiere, igualmente, especial relevancia cuando tiene lugar un fuerte incremento de la actividad de construcción para sociedades consideradas negocios conjuntos, como ha ocurrido también en este ejercicio.

- Se ha reducido el beneficio por la venta de inversiones inmobiliarias (rotación de activos destinados a arrendamiento) que ha pasado de 2,4 millones de euros en 2016 a 1,5 millones de euros en 2017.

**EVOLUCIÓN EBITDA AJUSTADO**  
(millones de €)



---

## RESULTADO FINANCIERO

El resultado financiero negativo se ha situado en 4,8 millones de euros, frente a 5,5 millones de euros del ejercicio anterior, lo que supone una mejoría muy significativa del 11,9%, debido a la reducción del nivel de endeudamiento y a los efectos de la reducción de tipos de interés de la financiación corporativa lograda a lo largo del ejercicio anterior.

El resultado antes de impuestos se ha situado en 5,7 millones de euros, frente a 5,2 millones de euros de 2016, lo que supone un incremento del 9,7%. El impuesto sobre sociedades devengado se ha situado en 1,5 millones de euros.

El resultado del ejercicio, después de impuestos, se ha situado en 4,2 millones de euros, frente a 3,9 millones de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 6,7%.



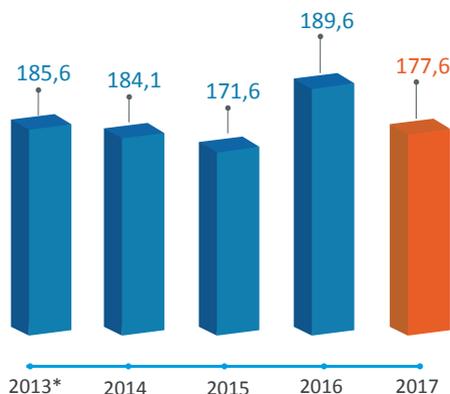
■ García Lovera (Córdoba)

# 09 MAGNITUDES FINANCIERAS

## ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El endeudamiento financiero neto del Grupo se ha situado en 177,6 millones de euros, frente a 189,6 millones de euros del ejercicio anterior, lo que supone un decremento del 6,3%.

**EVOLUCIÓN DEUDA FINANCIERA NETA**  
(millones de €)



\*Sociedades Hacienda la Cartuja e Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur (actual Insur Promoción Integral) reclasificada su deuda financiera neta por el método de integración proporcional a efectos de comparación homogénea con el resto de ejercicios.

La distribución de la deuda financiera bruta es la siguiente:

Desglose deuda financiera bruta (millones de euros)	2017	%
Deuda financiera con vencimiento a largo plazo	167,0	83,2
Deuda financiera con vencimiento a corto plazo	33,8	16,8
<b>Total Deuda Financiera</b>	<b>200,7</b>	

## COMPOSICIÓN DE LA DEUDA FINANCIERA BRUTA (millones de €):

	C/P	L/P	TOTAL
Financiación corporativa* <sup>1</sup>	10,0	121,9	131,9
Financiación sobre proyectos* <sup>2</sup>	6,0	41,1	47,1
Financiación circulante* <sup>2</sup>	17,8	4,0	21,8
<b>TOTAL</b>	<b>33,8</b>	<b>167,0</b>	<b>200,8</b>

1\* Con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias. El 23,3% del valor total de las inversiones inmobiliarias está libre de cargas

2\* Estos vencimientos a C/P se renovarán a lo largo del ejercicio 2018

3\* 15,8 Millones Euros pólizas de crédito que se renovarán durante el ejercicio

4\* 24,9 Millones Euros se corresponden a pólizas de crédito y préstamos de solares que previsiblemente se renovarán a su vencimiento

### Vencimiento de la deuda a C/P

2018	33,8* <sup>3</sup>
------	--------------------

### Vencimiento de la deuda a L/P

2019	16,4* <sup>4</sup>
------	--------------------

2020	11,7
------	------

2021	11,9
------	------

2022	11,1
------	------

2023 y siguientes	115,8
-------------------	-------

(millones de €)	<b>167,0</b>
-----------------	--------------

En cumplimiento del objetivo del Plan Estratégico 2016/2020 de diversificar las fuentes de financiación, el Grupo registró en Julio de 2017 un programa de pagarés en el MARF (Mercado Alternativo de Renta Fija), de un saldo vivo máximo de 20 Millones de euros, cuyas emisiones vivas al cierre del ejercicio se encuentran registradas dentro de la deuda financiera a corto plazo.

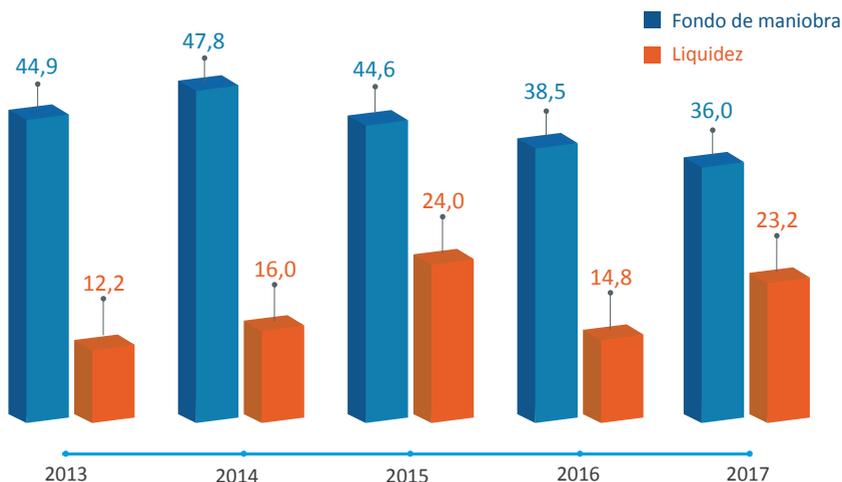
## POSICIÓN DE LIQUIDEZ

La posición de liquidez de Grupo se ha situado en 23,2 millones de euros, que frente a los 14,8 millones de euros del ejercicio pasado, supone un incremento del 56,6%.

El fondo de maniobra del Grupo alcanza la cifra de 36,0 millones de euros, frente a 38,5 millones de euros en el ejercicio 2016, lo que supone un decremento del 6,4%. No obstante lo anterior, en los últimos ejercicios y como consecuencia de la estrategia del Grupo de crecer en la actividad de promoción mediante la constitución de sociedades con terceros consideradas como negocios conjuntos, el Grupo ha aportado fondos por importe de 38,9 millones de euros a este fin. Considerando estas aportaciones como existencias, el fondo de maniobra del Grupo se habría situado en 75,0 millones de euros.

## EVOLUCIÓN DE FONDO DE MANIOBRA Y LIQUEDEZ

(millones de €)



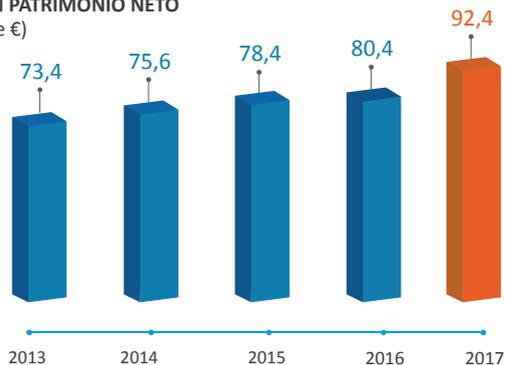
## RATIOS DE SOLVENCIA

El Patrimonio Neto del Grupo asciende a 92,4 millones de euros, frente a 80,4 del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 14,9%. De este incremento, 9,4 millones de euros proceden de la venta de parte de la autocartera, ejecutada en el primer semestre de 2017, con el objetivo de aumentar el free float y la liquidez de la acción.

El ratio Patrimonio Neto sobre Total Activo se sitúa en el 26,5%, frente al 23,8% del ejercicio anterior.

## EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

(millones de €)



---

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tanto las destinadas a arrendamiento como a uso propio, asciende a 297,2 millones de euros, según valoración realizada a 31 de diciembre de 2017 y conforme a normas RICS por la firma independiente CBRE Valuation Advisory, S.A.

Dado que dichas inversiones inmobiliarias e inmuebles de uso propio figuran contabilizadas por un valor de coste de 135,9 millones de euros, el Grupo mantiene unas plusvalías latentes en estos activos inmobiliarios por importe de 161,3 millones de euros.

Si considerásemos estas plusvalías latentes de las inversiones inmobiliarias e inmuebles de uso propio, netas de impuestos (25%), incluidas en el Patrimonio Neto del Grupo, éste ascendería a 213,4 millones de euros e implicaría que el balance estaría financiado en un 41,9% con fondos propios.

El valor razonable de las existencias, según valoración realizada por CBRE, asciende a 126,8 millones de euros y figuran contabilizadas por su precio de coste, neto de deterioros, por importe de 115,9 millones de euros.

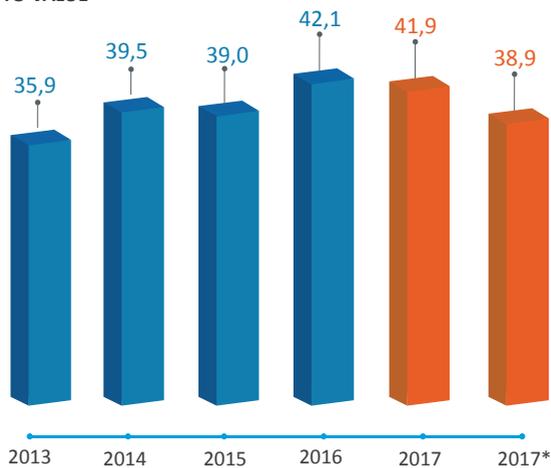
El GAV o valor bruto de los activos inmobiliarios asciende a 424,0 millones de euros, frente a 450,2 millones de euros del ejercicio precedente, reducción debida al menor peso, en este ejercicio, de las promociones desarrolladas directamente por el Grupo respecto a las desarrolladas mediante negocios conjuntos en las que el Grupo participa en un 50%.

En el anterior importe de 424,0 millones de euros no se incluye el valor razonable de las inversiones inmobiliarias y existencias en sociedades consideradas negocios conjuntos, en las que el Grupo participa en un 50% y que consolidan por el método de la participación. El valor razonable de estas inversiones inmobiliarias y existencias, según valoración a 31 de diciembre de 2017, realizada por CBRE, asciende a 154,2 millones de euros, ascendiendo, por tanto, a 77,1 millones de euros el GAV correspondiente a su participación del 50%. Por su parte, la deuda financiera neta de estas sociedades asciende a 35,1 millones de euros, ascendiendo, por tanto, a 17,6 millones de euros la deuda financiera neta correspondiente a su participación del 50%.

En consecuencia, el valor bruto de los activos totales, incluyendo el 50% de los negocios conjuntos, asciende a 501,1 millones de euros y la deuda financiera neta, incluyendo el 50% de la correspondiente a los negocios conjuntos, a 195,1 millones de euros.

El ratio entre deuda financiera neta y GAV o valor bruto de los activos inmobiliarios, LTV (loan to value), es del 41,9% frente al 42,1% del ejercicio anterior. Incluyendo el GAV y la deuda financiera neta de las sociedades consideradas negocios conjuntos, por el 50% de participación del Grupo, el LTV se sitúa en el 38,9%.

**LOAN TO VALUE**  
(%)



\*Adicionando al GAV 77,1 millones de € de sociedades inmobiliarias que integran por el método de la participación y su Deuda Financiera Neta asociada en 17,6 millones de €.



■ Boadilla Garden (Boadilla del Monte)

# 10 EVOLUCIÓN EN BOLSA

PRECIO DE ACCIÓN Y GRÁFICO DE VOLUMEN DE GRUPO INSUR (MADRID) FROM 01 01 2017 A 31 12 2017



La cotización de Insur se ha revalorizado un 29% en el 2017, cerrando los títulos a 10,19€/ acción lo que implica una capitalización bursátil de 172.943.121€ a cierre del ejercicio.

En el ejercicio 2017 se negociaron 2.171.757 acciones, lo que supone un 127% más de la cantidad negociada en 2016.

A cierre de 2017 cubrían el valor 3 casas de análisis; Arcano, Kepler Cheuvreux y Fidentis.

## 10.1 DATOS BURSÁTILES 2017

COTIZACIÓN AL CIERRE	<b>10,19 €/acción</b>
CAPITALIZACIÓN BURSÁTIL AL CIERRE	<b>172.943.121€</b>
COTIZACIÓN MÁXIMA DEL PERIODO	<b>11,50 €/acción</b>
COTIZACIÓN MÍNIMA DEL PERIODO	<b>7,91 €/acción</b>
COTIZACIÓN MEDIA DEL PERIODO	<b>10,04 €/acción</b>
VOLUMEN MEDIO DIARIO NEGOCIADO	<b>8.580 acciones</b>

---

# ▶ 11

## ENTORNO ECONÓMICO Y SECTORIAL

En 2017, el PIB creció en España un 3,1%, superando a las previsiones de comienzos de año que lo cifraban en un 2,7%, y suponiendo el tercer avance anual por encima de la media histórica desde 2007. Este crecimiento se vio impulsado por un crecimiento de las exportaciones, del empleo y del flujo de crédito.

Estos buenos cimientos son los que han permitido al segmento residencial seguir consolidándose; el empleo, los bajos tipos de interés, las elevadas tasas de confianza de los consumidores y la fortaleza de la demanda foránea han sido claves en este 2017.

Sin embargo, es necesario destacar que la evolución del mercado inmobiliario es muy desigual por regiones. Si bien, todos los territorios han dejado atrás los niveles de la crisis, existe gran diferencia entre las zonas con mayor actividad económica y exposición al turismo y aquellas que carecen de estos elementos.

El número de compraventa de viviendas aumentó en 2017 un 4,5% frente a 2016. Según datos del Centro de Información Estadística del Notariado (CIEN), la venta de viviendas se mantuvo en niveles próximos a las 45.000 transacciones por mes.

Además, también cabe destacar que la exposición del mercado inmobiliario español a la demanda extranjera se mantiene elevada y creciente. La compra de viviendas de forá-

neos, volvió a aumentar en los nueve primeros meses del año, acumulando un ascenso del 15,0% interanual. Por nacionalidad, Reino Unido sigue siendo el principal país de origen de los demandantes extranjeros. (BBVA)

El mercado hipotecario también ha beneficiado la demanda de vivienda. El nuevo crédito hipotecario cerró 2017 con un repunte del 17,4%, alcanzando en diciembre de 2017 los 36.515 millones de euros, frente a los 31.098 millones de 2016. Asimismo, según los datos del Consejo General del Notariado (CIEN), en noviembre el número de nuevas hipotecas para la adquisición de vivienda creció el 9,0% interanual, y durante los primeros once meses de 2017 se concedieron cerca de 207.000 nuevas hipotecas, un 15,1% más que en el mismo periodo del año anterior.

El buen comportamiento de la demanda residencial también influyó positivamente en la actividad constructora. En los once primeros meses de 2017 la firma de visados se elevó hasta los 74.690, un 26,3% más que en el mismo periodo de 2016. La recuperación de la actividad constructora también es visible a través de los datos del mercado laboral en este sector que muestran un mayor crecimiento que la media de la economía.

En lo referente al mercado de suelo, éste ha mostrado gran dinamismo durante el año. En noviembre, el número de transacciones había crecido un 8,4% respecto al mismo periodo del año anterior. Sin embargo, si atendemos al



■ Reserva el Rompido (Huelva)

volumen total de superficie negociada, la cifra cae en los once primeros meses de 2017 un 15,7% respecto a 2016 por el nivel extraordinario de transacciones que se produjeron el año anterior.

En los diez primeros meses del año el número de transacciones de suelo crecieron a una tasa interanual del 18,3%. En cuanto al precio, parece clara la tendencia positiva; en los nueve primeros meses del año el precio del suelo urbano aumentó en torno al 13,0% respecto a 2014, año en el que el precio registró el mínimo.

En lo referente al mercado de oficinas, el mercado de Madrid ha registrado en 2017 una contratación de superficie de 637.248 m<sup>2</sup>, un 28% más que el anterior ejercicio y representa la mejor cifra desde el año 2007 (datos Savills Aguirre Newman). Esta cifra es muy superior al promedio anual de los últimos 10 años, que se situó en los 445.000 m<sup>2</sup>. Destaca el buen comportamiento de la demanda dentro de la M-30, especialmente en el centro del distrito de negocios, donde se han superado los 92.000 m<sup>2</sup>, su máximo nivel histórico.

En 2017 se han cerrado 592 operaciones, un 5% más que en 2016. Esto, junto con la reducción del espacio disponible ha provocado el aumento del precio medio del alquiler, que

de media ha crecido un 8,4% en Madrid. En la zona prime de Madrid, la renta media se aproxima ya a los 30 €/m<sup>2</sup>/mes y las rentas máximas se han situado en los 36 €/m<sup>2</sup>/mes.

En este escenario, la superficie disponible se ha reducido en 133.500 m<sup>2</sup> durante los últimos 12 meses, con lo que la ratio de disponibilidad general se ha situado en el 10,3% del stock. En el interior de la M-30, el porcentaje de superficie de oficinas disponible ha bajado hasta el entorno del 5%, mientras que entre la M-30 y la M-40 se ha reducido hasta el 13,3%.

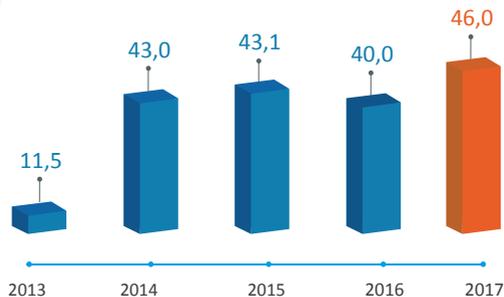
Si atendemos al mercado nacional de inversión, el volumen de transacciones alcanzó los 2.400 millones de euros, un 23% inferior al año anterior. Del total, Madrid supuso el 60% del total y se mantiene como primera plaza del mercado frente al 35% de Barcelona, y un 3% residual de otras provincias. En comparativa anual el volumen de inversión retrocede debido a la escasez de producto en el mercado, sobre todo de activos prime.

Si se atiende al número de operaciones, por el contrario, el mercado creció un 20%, lo que pone de manifiesto la existencia de un enorme interés por participar en un mercado todavía atractivo por niveles de valores de repercusión, seguro en cuanto a niveles de rentabilidad y en fase expansiva de rentas.

## ▶ 12 ACTIVACIÓN PROMOCIÓN INMOBILIARIA

La cifra de negocio de la actividad de promoción del Grupo, por venta de edificaciones, se ha situado en 46,0 millones de euros, un 15,2% superior a la obtenida en el ejercicio anterior. La cifra de negocio de esta actividad realizada por sociedades consideradas negocios conjuntos y que no figuran en la cifra anterior, asciende a 10,3 millones de euros.

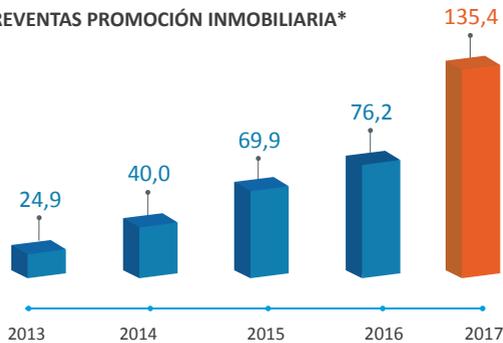
**EVOLUCIÓN CIFRA DE NEGOCIO DE ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN INMOBILIARIA**  
(millones de €)



■ Elements I (Marbella)

La mejora del mercado de la vivienda se ha traducido en una positiva evolución de las ventas en la actividad de promoción, lo que ha tenido su reflejo en las preventas (reservas y contratos de venta sobre viviendas pendientes de entrega), que ha cerrado en 135,4 millones de euros, incluyendo las correspondientes a las sociedades consideradas como negocios conjuntos, frente a 76,2 millones de euros alcanzada al cierre del ejercicio anterior, lo que supone un notable incremento del 77,6%.

**EVOLUCIÓN PREVENTAS PROMOCIÓN INMOBILIARIA\***  
(millones de €)



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



■ Plaza del Teatro (Málaga)

El número de viviendas entregadas en 2017 ascendió a 203 unidades, cifra que se irá incrementado en los próximos ejercicios dado que el número de viviendas que se encontraban ya en comercialización ascendía a 1.053 viviendas. El Grupo actualmente tiene 1.963 viviendas en desarrollo, de las cuales 797 están ya en construcción y 468 comercializadas

Adicionalmente, a través de cuatro sociedades participadas al 50%, consideradas negocios conjuntos y que se consolidan por el método de la participación, el Grupo está desarrollando los siguientes proyectos:

SOCIEDAD	PROYECTO	ESTADO
<b>IDS MADRID MANZANARES, S.A.</b> Socio: Inversores privados (50%)	· Río 55 Madrid Business Park (28.159 m2 distribuidos en 2 edificios)	<b>EN CONSTRUCCIÓN</b>
<b>DESARROLLOS METROPOLITANOS DEL SUR, S.L.</b> Socio: ANIDA (Grupo BBVA): 50%	· Selecta Entrenúcleos (Sevilla) 2.337 viviendas · Alminar II (Marbella) 44 viviendas · Selecta Conil (Conil de la Frontera) 73 viviendas	<b>EN CONSTRUCCIÓN (272 VIVIENDAS):</b> Alminar II: 44 viviendas Selecta Rodas: 54 viviendas Selecta Arquímedes: 116 viviendas Selecta Atenas: 58 viviendas <b>EN COMERCIALIZACIÓN (73 VIVIENDAS):</b> Selecta Conil: 73 viviendas
<b>IDS RESIDENCIAL LOS MONTEROS, S.A.</b> Socios: Inversores privados (50%)	· Los Monteros (Marbella) 312 viviendas	<b>EN COMERCIALIZACIÓN:</b> Elements I: 53 viviendas <b>INICIO DE OBRAS EN 2018</b>
<b>IDS PALMERA RESIDENCIAL, S.A.</b> Socios: Inversores privados (50%)	· Pineda Parque (Sevilla) 70 viviendas	<b>EN CONSTRUCCIÓN:</b> 1ª FASE: 102 viviendas
<b>IDS BOADILLA GARDEN RESIDENCIAL, S.A.</b> Socios: Inversores privados (50%)	· Boadilla Garden (Boadilla del Monte, Madrid) 74 viviendas · Boadilla Essences (Boadilla del Monte, Madrid) 48 viviendas	<b>EN CONSTRUCCIÓN:</b> Boadilla Garden: 74 viviendas <b>EN PROYECTO</b> Boadilla Essences I: 32 viviendas Boadilla Essences II: 16 viviendas
<b>Promoción delegada de Altamira Real Estate</b>	· Residencial Santa Bárbara (Sevilla) 161 viviendas	<b>PENDIENTE DE ENTREGA</b>



■ Pineda Parque (Sevilla)

## ▶ 13 ACTIVIDAD PATRIMONIAL

Grupo Insur cuenta en la actualidad, como patrimonio destinado a arrendamiento, con inmuebles que totalizan una superficie alquilable (oficinas, locales comerciales y archivos) de 118.240 m<sup>2</sup> y 2.546 plazas de aparcamiento en las principales zonas prime de Sevilla y en Huelva, Córdoba, Madrid y Marbella. A 31 de diciembre de 2017 la firma CBRE Valuation Advisory, S.A los ha valorado en 292,8 millones de euros. Adicionalmente dispone de activos para uso propio, con valor razonable de 4,4 millones de euros. Todos los inmuebles están debidamente asegurados.

La cifra de negocio de arrendamiento se ha situado en 10,4 millones de euros, manteniéndose en los mismos niveles que en el ejercicio anterior, en el que la cifra de negocio alcanzó los 10,5 millones de euros.



La actividad de arrendamiento en la zona donde el Grupo está implantado ha estado sometida durante los últimos años a una fuerte presión a la baja de los precios de alquiler, como consecuencia del aumento de la tasa de desocupación derivada del deterioro de la actividad económica y el ajuste de costes en las empresas. Adicionalmente el Grupo ha soportado la desocupación durante los últimos ejercicios de una importante superficie arrendada a la Administración Pública, lo que contribuyó a que la tasa de ocupación cayese al cierre de ejercicio de 2016 al 67%. La favorable evolución de las nuevas contrataciones durante los últimos ejercicios (14.100 m<sup>2</sup> en 2017), unido a la estabilización de las resoluciones, han mejorado la tasa de ocupación en 9 puntos porcentuales, cerrando 2017 con una tasa de ocupación del 76% y auguran un comportamiento muy positivo de esta actividad en los próximos ejercicios.

La mejora de la tasa de ocupación no ha tenido su reflejo aún en la cifra de negocio, respecto a la alcanzada en el ejercicio 2016, por los siguientes motivos: i) resolución de un importante contrato (12.080 m<sup>2</sup>) con la Administración a finales de mayo de 2016, que computó de forma relevante en la cifra de negocio de 2016, ii) la tasa de ocupación se refiere al cierre de cada ejercicio y iii) la existencia en esa tasa de ocupación de contratos sobre activos que se encuentran en fase de adecuación y, por tanto, no puestos a disposición de los clientes.

	2014	2015	2016	2017
Ingresos arrendamiento (millones €)	11,6	11,8	10,5	10,4
Resultados de Explotación (millones €)	7,9	13,5	5,8	5,5
Nuevas altas (m <sup>2</sup> )	9.292	10.590	11.763	14.100
Tasa de ocupación	68,4%	70,7%	67,1%	76,0%

Durante el ejercicio 2017 el Grupo ha continuado el proceso de reforma y adecuación de sus activos, invirtiendo un importe, en este ejercicio, de 3,6 millones de euros. Destacan la reforma integral del edificio situado en la calle García Lovera de Córdoba, para su adecuación al uso hotelero, en el marco del contrato de arrendamiento de este inmueble formalizado con un operador hotelero de primer orden y la adecuación de dos plantas de oficinas en el edificio Avenida República Argentina 21 de Sevilla capital.

Durante el ejercicio 2017 se han incorporado al epígrafe de Inversiones Inmobiliarias del Grupo tres locales comerciales en Sevilla capital, un local en Córdoba capital y diversas oficinas, locales y plazas de garaje, también arrendadas, en el edificio Centris II y Cartuja Center en Tomares, con una inversión global de 6,3 millones de euros.

Indicar también que a través de una sociedad del Grupo, Insur Centros de Negocios, S.A.U. se inauguró en el edificio Insur de Sevilla, a finales del 2017, el Centro de Negocios ISspaces, con 2.032 m<sup>2</sup> destinados a espacios de trabajos, coworking, salas de reuniones y formación.



■ Río 55 Madrid Business Park (Madrid)

---

## ▶ 14 ACTIVIDAD CONSTRUCCIÓN

La actividad de construcción comprende los servicios prestados por el Grupo a sociedades consideradas negocios conjuntos y a terceros.

La decisión estratégica del Grupo de realizar una importante parte del negocio de promoción a través de sociedades con terceros consideradas negocios conjuntos, ha incrementado la cifra de negocio de esta actividad, situándose en 2017 en 25,6 millones de euros, frente a 5,4 millones de euros en 2016, lo que implica un incremento del 371,8%. La cifra de negocio de esta actividad se incrementará en los próximos ejercicios con el desarrollo de la construcción de los proyectos de estas sociedades.

Por último, el Grupo ha llevado a cabo para Altamira Real Estate (Grupo Santander), la construcción de 161 viviendas en Sevilla capital. La entrega de esta promoción está prevista tenga lugar en el segundo semestre de 2018.



# ▶ 15

## ACTIVIDAD GESTIÓN

La actividad de gestión comprende los servicios de gestión y comercialización prestados por el Grupo a sociedades consideradas negocios conjuntos y a terceros.

Como ocurre con la actividad de construcción, la decisión de realizar una importante parte del negocio de promoción a través de sociedades con terceros consideradas negocios conjuntos, ha incrementado la cifra de negocio de esta actividad, situándose en 2017 en 2,5 millones de euros, frente a 1,4 millones de euros en 2016, lo que implica un incremento del 71,8%. La cifra de negocio de esta actividad se incrementará en los próximos ejercicios con los nuevos desarrollos de promociones por sociedades consideradas negocios conjuntos.



■ Selecta Arquímedes (Dos Hermanas)

---

# ▶ 16

## PLAN

### ESTRATÉGICO

#### 2016-2020

El plan estratégico de Grupo Insur 2016-2020 proyecta un fuerte crecimiento de todas las actividades, manteniendo un nivel de endeudamiento adecuado, que permita a la sociedad hacer frente a futuras crisis inmobiliarias –como siempre ha hecho– con objeto de preservar la continuidad y sostenibilidad de la sociedad en el tiempo. Asimismo pretende convertir a Grupo Insur en un referente en el sector inmobiliario a nivel nacional, con una posición de liderazgo en Andalucía y una posición consolidada en Madrid.

Durante 2017 han sido varios los avances en la consecución de los objetivos estratégicos definidos en el Plan:

- Fuerte impulso de la actividad de promoción residencial en Madrid y Málaga- Costa del Sol, con el objetivo de equilibrar la presencia en las áreas de actuación de Grupo Insur.
- Dentro del plan de inversiones; adquisición de una parcela de uso residencial en Conil de la Frontera (Cádiz) de 8.131 metros cuadrados de edificabilidad, donde se construirán 73 viviendas.
- Recuperación de la tasa de ocupación de la actividad patrimonial: 76% a diciembre de 2017.
- Aceleración de la comercialización patrimonial: 14.100 metros cuadrados de nuevas altas.
- Inicio de obras del proyecto Río 55 en Madrid, donde se está construyendo un parque empresarial de 28.159 metros cuadrados de edificabilidad total en dos edificios y 430 plazas de aparcamiento.
- En septiembre de 2017 abrió sus puertas el primer centro de negocios del Grupo- ISspaces- que abarca 2.032 metros cuadrados de oficinas en el edificio Insur. El centro cuenta con diversas soluciones adaptadas a las necesidades de los clientes; boxes desde 1 hasta 10 personas, salas de coworking, salas de formación, salas de reuniones, servicios comunes, etc. Con la apertura de este centro, se contribuye a lograr el objetivo de diversificación de tipología de producto como la potenciación de la estrategia multi-inquilino.
- Inversión de 3,6 millones de Euros en CAPEX. Las principales inversiones se han realizado en el Edificio García Lovera de Córdoba, que se está remodelando para adecuar su uso a uso hotelero, y en el Edificio República 21, donde se han adecuado la 1ª y 3ª planta a Centro de Empresas
- Notable incremento, gracias al aumento de promociones a través de negocios conjuntos, tanto de los ingresos de construcción como de gestión.

- 
- Diversificación de las fuentes de financiación: emisión de un programa de pagarés MARF con saldo vivo máximo de 20 millones de Euros.
  - Reorganización societaria de la actividad de promoción, traspasando a Insur Promoción Integral S.L.U. los activos y sociedades que desarrollan esta actividad.
  - Con el objetivo de dar mayor liquidez a la acción, en 2017 se vendieron acciones procedentes de autocartera correspondientes al 5,89% del capital social.
  - Mantenimiento de un nivel de endeudamiento adecuado; el LTV incluyendo tanto el GAV como la deuda financiera neta proporcional de los negocios conjuntos es de 38,9%.



■ Jardines de Santa Ana III (Dos Hermanas)

---

# ▶ 17

## RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

Para Grupo Insur, la Responsabilidad Social Corporativa (RSC) consiste en la contribución activa y voluntaria al progreso social, económico y ambiental de las comunidades donde desarrolla su actividad. En este sentido, la Compañía pretende, como propósito esencial, generar valor a todos sus grupos de interés y colaborar de manera responsable en la transformación del ámbito económico y social en el que se inserta. Para la consecución de este objetivo, Grupo Insur cuenta con una política de RSC aprobada en 2016 y un plan de acción para los años 2017-2018.

Uno de los proyectos más ambiciosos en este ámbito es el espacio RES, que este año se convirtió en fundación. Este proyecto de innovación social impulsado en 2014, entre otros, por Grupo Insur, genera un laboratorio de startups a fin de ayudar a crecer, tanto en sus proyectos empresariales como en los sociales o personales, a toda persona con talento mediante la generación de valor compartido. La Fundación RES, tiene su sede en el ático del Edificio Buenos Aires en Sevilla, ocupando mil metros cuadrados cedidos por Grupo Insur, para impulsar nuevos proyectos relacionados con los productos digitales y el emprendimiento social.

Otro de los hitos en materia de RSC protagonizados por Grupo Insur en 2017 ha sido la ampliación del alcance de su Sistema de Gestión de la Calidad, certificado desde 2004, a la actividad de Construcción (ISO 9001:2015), y la obtención de la certificación en Gestión Ambiental (ISO 14001:2015) y en Gestión de la Seguridad y Salud Laboral (OHSAS 18001:2007) para todas sus actividades. Con estas certificaciones, Grupo Insur demuestra su compromiso real con la calidad y la satisfacción de sus clientes, la sostenibilidad y eficiencia de sus productos, servicios y actividades, la prevención de los impactos ambientales de sus actividades y la optimización de los recursos naturales y, fundamentalmente, la prevención de los riesgos laborales en el seno de su organización.

En 2017 Grupo Insur también mostró su compromiso por la creación de empleo de calidad. Durante el año se ha producido un incremento de la plantilla de un 23%, pasando de 129 personas en plantilla a finales de 2016 a 159 personas a finales de 2017. Además, el aumento de la cifra de negocio de un 47,5% influye definitivamente en la creación de empleo indirecto, sobre todo a nivel local.

Dentro del ámbito del compromiso del Grupo en ofrecer una información transparente y completa a inversores y accionistas, durante el ejercicio, se ha aumentado la cobertura de analistas independientes que cubren la compañía, se ha elevado el número de presentaciones de resultados que se elaboran, incluyendo versión en inglés, se ha creado una nueva newsletter de carácter mensual con información relativa al negocio, sector y actividades de RSC, etc.

Estos son solo algunos de los ejemplos de cumplimiento de Grupo Insur en materia de RSC. Para consultar toda la información sobre la actividad de RSC de la compañía se pone a disposición la Memoria de Responsabilidad Social Corporativa publicada en la web corporativa.



■ Edificio Insur Cartuja (Sevilla)

---

# ▶ 18

## DATOS DE CONTACTO

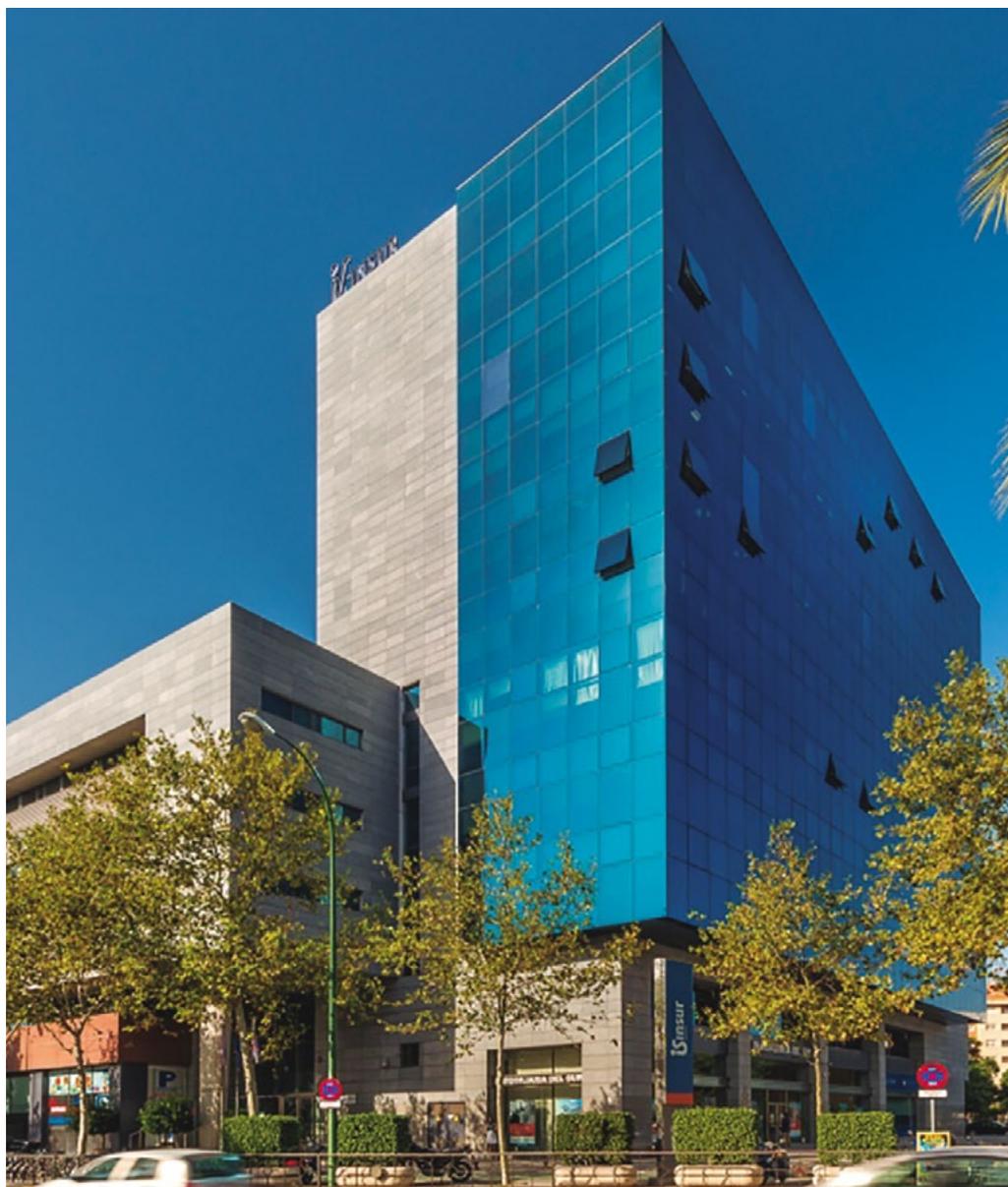
Para cualquier cuestión en referencia a este documento contactar con:

**María Pérez-Mosso**

Responsable de Relación con Inversores y Comunicación Corporativa

[mperezm@grupoinsur.com](mailto:mperezm@grupoinsur.com)

**Tel: 915 982 826**



■ Edificio Insur (Sevilla)







---

**Preparados para crecer  
con rentabilidad**

---

Ángel Gelán, 2. 41013 Sevilla  
[grupoinsur.com](http://grupoinsur.com)