

---

# INFORME ANUAL 2015

---

## ÍNDICE.

1. CARTA DEL PRESIDENTE · 4
2. PRINCIPALES MAGNITUDES · 7
3. SIGNIFICATIVO INCREMENTO DEL BENEFICIO. · 8
4. FUERTE INCREMENTO DE LAS VENTAS COMERCIALES · 10
5. MEJORA DE LA CAPACIDAD DE GENERACIÓN DE RECURSOS · 12
6. REDUCCIÓN DEL ENDEUDAMIENTO FINANCIERO · 13
7. MEJORA DE LOS RATIOS DE SOLVENCIA · 14
8. MEJORA DE LA POSICIÓN DE LIQUIDEZ · 17
9. ACTIVIDAD PROMOCIÓN INMOBILIARIA · 18
10. ACTIVIDAD DE INVERSIONES INMOBILIARIAS (ARRENDAMIENTO Y ROTACIÓN DE ACTIVOS EN RENTA) · 20
11. PLAN ESTRATÉGICO 2016-2020 · 23
12. RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA · 26

## 01 CARTA DEL PRESIDENTE.

El comportamiento de la economía española durante el ejercicio 2015 ha sido muy positivo, con un incremento del PIB del 3,2%, por encima de las previsiones de la mayoría de los institutos de análisis, convirtiéndose en la economía que más crece entre las grandes de la zona euro. El empleo ha tenido también un buen comportamiento, con un incremento del empleo de 2,99%, esto es, 525.000 empleados más.

A pesar de la desaceleración de la economía mundial y de la incertidumbre política española, la previsión de consenso para nuestra economía es de un crecimiento del PIB del 2,7% y 2,1% en 2016 y 2017, respectivamente. Las previsiones de empleo también son positivas, con un crecimiento del mismo del 2,4% en 2016 y del 2,1% en 2017, lo que supone 825.000 empleos más entre los dos años.

El buen comportamiento de la economía española en el ejercicio 2015 ha propiciado que el cambio de tendencia del mercado inmobiliario que se inició en 2014 se haya consolidado en este ejercicio, con un significativo incremento de la demanda de vivienda y una moderada recuperación de los precios. La recuperación de la demanda se ha apoyado fundamentalmente en la importante creación de empleos en los ejercicios 2014 y 2015 (1 MM empleos), la positiva evolución de la confianza de los consumidores, la creciente demanda de viviendas por extranjeros y unas favorables condiciones financieras.

Las perspectivas para el futuro son positivas y se prevé que la recuperación del mercado inmobiliario siga progresando en los próximos ejercicios apoyados en una sostenida recuperación del empleo y unas favorables condiciones financieras.

Este cambio de tendencia del mercado inmobiliario que Grupo Insur anticipó hace ya tiempo propició la elaboración de un nuevo Plan Estratégico, que finalmente fue aprobado por el Consejo de Administración en septiembre de 2015 y que proyecta un fuerte crecimiento de todas las actividades del Grupo, pero como siempre con un limitado nivel de endeudamiento.

Entre sus principales objetivos cuantitativos destaca: **i)** en la actividad de patrimonial, elevar la tasa de ocupación desde el 70% actual al 90% y acometer nuevas inversiones de forma que al final del plan se alcance una cifra de negocio de 17,2 MM€, **ii)** en la actividad de promoción, entregar durante el período del Plan 2.500 viviendas y una cifra de negocio gestionada de 630 MM€ y **iii)** en la actividad de gestión y construcción, generar durante el período una cifra de negocio por gestión de 15 MM€ y por construcción de 220 MM€.

Y como objetivo cualitativo fundamental merece la pena señalar nuestra aspiración a la diversificación territorial, potenciando todas nuestras actividades en Madrid, Málaga y Costa del Sol.



■ D. Ricardo Pumar López

No obstante estos ambiciosos objetivos cuantitativos, el objetivo estratégico general del Plan no es otro que preservar la continuidad de la sociedad a largo plazo, manteniendo una rentabilidad razonable con un reducido endeudamiento y convertirla, mediante una excelente gestión integrada, en un referente en el sector inmobiliario, con una posición de liderazgo en Andalucía y una posición consolidada en Madrid. Y para la consecución de estos objetivos estratégicos, reafirmando nuestro compromiso con la sostenibilidad y la responsabilidad social corporativa, la premisa fundamental es hacer siempre lo correcto, forjando confianza con todos los grupos de interés, asentando nuestra solidez en el negocio patrimonial y en el rigor y la orientación al largo plazo, con vocación de servicio a la sociedad en que se integra.

Como hechos más significativos del ejercicio 2015, en concordancia con el objetivo del nuevo Plan Estratégico de desarrollar importantes proyectos inmobiliarios mediante la co-

laboración con entidades financieras e inversores privados, hay que resaltar la constitución de la sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L., participada al 50% por Insur y Anida Operaciones Singulares, del Grupo BBVA, con unos fondos propios de 22,8 MM€, para el desarrollo de promociones residenciales, principalmente sobre parcelas del Plan Parcial Entrenúcleos del PGOU de Dos Hermanas, el mayor sector de suelo urbanizado del área metropolitana de Sevilla, en un proyecto global que abarca casi 300 mil m<sup>2</sup> de edificabilidad y 2.434 viviendas y la constitución de la sociedad IDS Residencial Los Monteros, S.A. participada al 50% por Insur e Inversores, con unos fondos propios de 12,5 MM€ para el desarrollo de promociones residenciales sobre las parcelas H e I, adquiridas por la Sociedad en el sector Altos Los Monteros, sector totalmente urbanizado y sus parcelas calificadas como urbanas conforme al PGOU de 1986 de Marbella, en un proyecto conjunto que abarca una edificabilidad de 51.561 m<sup>2</sup> y 321 viviendas.

Grupo Insur ha cerrado un ejercicio 2015 que podemos calificar como muy positivo. La cifra de negocio de todas las actividades del Grupo ha presentado incrementos, destacando en la actividad de promoción el fuerte incremento de las preventas, que han experimentado un crecimiento del 38,6%, hasta alcanzar la cifra de 53,5 MM€ al cierre del ejercicio. El EBITDA ha mejorado en un 11% y el beneficio neto consolidado ha aumentado en un 62,2%, presentado una cifra final de 5,7 MM€. Al mismo tiempo y a pesar de las importantes inversiones realizadas durante el ejercicio, el Grupo ha reducido su endeudamiento financiero neto en 12,5 MM€, en términos porcentuales en un 6,8% y ha mejorado su posición de liquidez en un 50%, hasta alcanzar la cifra de 24 MM€.

El Grupo sigue manteniendo la solvencia necesaria para la implementación y desarrollo de su Plan Estratégico. Su LTV, ratio préstamo/valor, es del 39%, uno de los más bajos del sector, dispone de una adecuada estructura financiera, con el 93% de su deuda financiera contratada a largo plazo, mantiene unas importantes plusvalías latentes en sus inversiones inmobiliarias y cuenta con activos valorados en 142 MM€ libres de cargas y gravámenes.

Grupo Insur constituye en la actualidad una potente plataforma operativa, con capacidad para aprovechar las grandes oportunidades que presenta el mercado inmobiliario y que descansa en un eficiente, experimentado y cohesionado equipo humano, que hemos mantenido íntegramente durante la crisis, por el profundo convencimiento que tenemos que el capital humano es el factor fundamental para el desarrollo futuro de cualquier empresa.

Grupo Insur sigue firmemente decidido en mejorar su gobierno corporativo y en este sentido, durante el ejercicio 2015, el Consejo de

Administración aprobó la política de remuneración de los consejeros, la política de comunicación con accionistas e inversores y la política fiscal corporativa y ha asumido el compromiso de aprobar, a lo largo del ejercicio 2016, la política de responsabilidad social corporativa.

Como consecuencia del aumento del beneficio consolidado el Consejo de Administración ha propuesto a la Junta General un aumento de la retribución al accionista del 30%, proponiendo un dividendo total con cargo a los resultados del ejercicio 2015 de 0,13 €/acción. La propuesta de aplicación de resultados supone destinar a dividendos a los accionistas el 39% del beneficio consolidado.

En cumplimiento de la recomendación nº 4 del nuevo Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas, el Consejo de Administración aprobó una nueva política para promover la comunicación y contactos con accionistas e inversores, que ya estamos implementando y que junto a otras medidas, como la integración de la acción de Insur en el segmento general del mercado continuo, redundará en una mayor liquidez del valor.

No quiero cerrar esta carta sin dedicar unas breves líneas para trasladar a la Junta el gran futuro que tenemos por delante. Grupo Insur cuenta con todos los ingredientes necesarios para cumplir el objetivo estratégico que nos hemos marcado de convertirnos en un referente en el sector inmobiliario, con una posición de liderazgo en Andalucía y una posición consolidada en Madrid. En efecto, contamos con una buena reputación e imagen de marca, fruto del escrupuloso cumplimiento de todos nuestros compromisos, disponemos de una gran solvencia financiera y tenemos un potente, eficiente y cohesionado equipo humano.

## 02 PRINCIPALES MAGNITUDES 2015.

	<b>Grupo Inmobiliaria del Sur</b>	<b>Inmobiliaria del Sur</b>
<b>Cuenta de resultados (millones €)</b>		
Cifra de negocio	55,8	48,8
Ebitda	16,9	15,7
Resultado del ejercicio	5,7	7,3
<b>Balance de situación (millones €)</b>		
Activo Total	312,8	262,3
Patrimonio neto atribuible Soc. Dom.	78,4	85,2
Deuda financiera neta	171,6	120,6
Fondo de Maniobra	44,6	32,0
<b>Ratios significativos</b>		
Margen operativo (Ebitda/cifra negocio)	0,3	0,3
Ebitda sobre gastos financieros	1,9	2,5
GAV (millones €)	439,4	386,1
Loan to Value (deuda financiera neta/GAV)	39%	31%

### **ACCIÓN IMOBILIARIA DEL SUR (media 4T 2015)**

Capitalización (miles €)	154.106
Cotización título (euros)	9,08

### 03 SIGNIFICATIVO INCREMENTO DEL BENEFICIO.

El beneficio después de impuestos se situó en 5,7 MM€, frente a 3,5 MM€ del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 62,2%. A este respecto es preciso indicar que el beneficio después de impuestos del ejercicio 2014 incluía un ajuste contable por importe de 1,6 MM€ para recoger el impacto en el valor de los activos y pasivos por impuestos diferidos motivado por la reducción del tipo impositivo del Impuesto sobre Sociedades. Sin el efecto de ese ajuste contable, el incremento del beneficio después de impuestos habría sido del 13%.

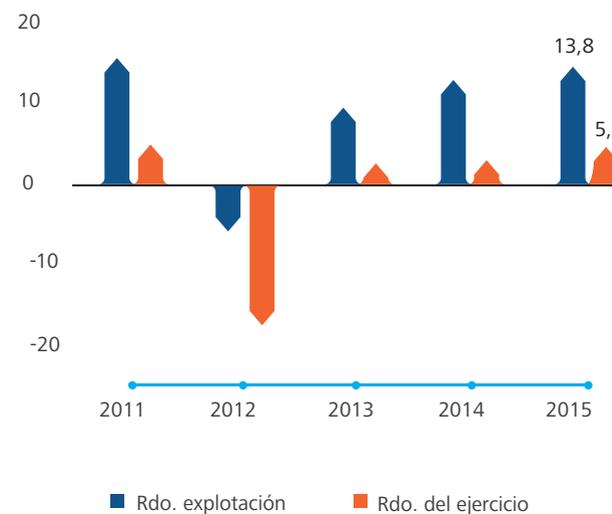
	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Rdo. explotación</b>	15,1	-6,4	9,9	12,8	13,8
<b>Rdo. del ejercicio</b>	4,4	-18,1	3,0	3,5	5,7
<b>Ebitda</b>	<b>19,1</b>	<b>12,3</b>	<b>12,4</b>	<b>15,2</b>	<b>16,9</b>

(millones de euros)



■ Aravaca Terrace (Madrid)

**RDO. EXPLOTACIÓN / RDO. DEL EJERCICIO**  
(millones de euros)



■ Jardines de Santa Ana 2º Fase (Dos Hermanas)

## 04 FUERTE INCREMENTO DE LAS VENTAS COMERCIALES.

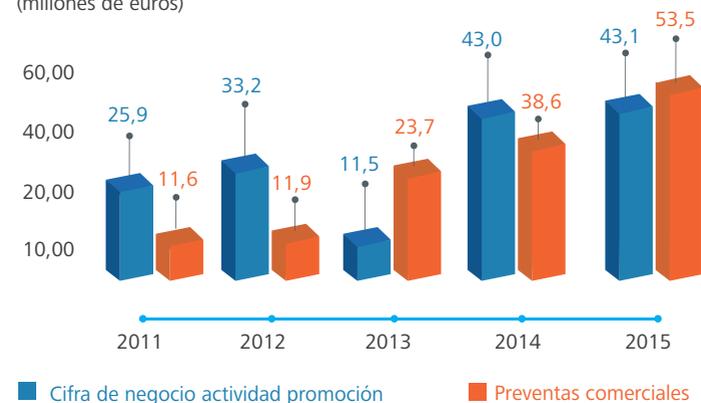
La progresiva recuperación del mercado inmobiliario no se ve reflejada tanto en la cifra de negocio, que se ha mantenido en niveles similares al ejercicio anterior, sino principalmente en el fuerte incremento experimentado por las ventas comerciales, que ha elevado su cifra a 53,5 MM€, lo que supone un crecimiento de las mismas del 38,6% respecto a 2014.

Asimismo, como ya se anticipaba en el informe anual del pasado ejercicio económico, el mercado de oficinas y retail parece estar estabilizándose. Después de varios años de decrecimiento, la variación de ingresos de 2015 muestra un leve repunte, aumentando un 2% sobre 2014.

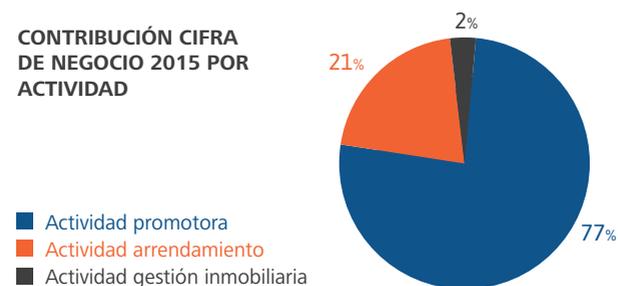
	Ejercicio					Variación
	2011	2012	2013	2014	2015	2015 · 2014
<b>Cifra de negocio actividad promoción</b>	25,9	33,2	11,5	43,0	43,1	0,4%
<b>Cifra de negocio actividad arrendamiento</b>	14,9	14,7	13,5	11,6	11,8	2,0%
<b>Actividad gestión inmobiliaria</b>	2,2	6,5	7,2	0,7	0,9	23,4%
<b>Cifra de negocio</b>	<b>43,0</b>	<b>54,4</b>	<b>32,2</b>	<b>55,3</b>	<b>55,8</b>	<b>1,0%</b>
<b>Preventas comerciales</b>	11,6	11,9	23,7	38,6	53,5	38,6%

(millones de euros)

**CIFRA DE NEGOCIO DE PROMOCIÓN vs PREVENTAS COMERCIALES**  
(millones de euros)



**CONTRIBUCIÓN CIFRA DE NEGOCIO 2015 POR ACTIVIDAD**



■ Edificio Miraflores (Sevilla)

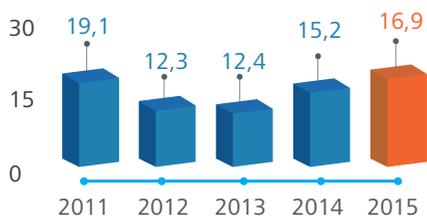


■ Jardines de Arco Norte (Dos Hermanas)

## 05 MEJORA DE LA CAPACIDAD DE GENERACIÓN DE RECURSOS.

El Ebitda, sin considerar las variaciones en deterioro de existencias y sí considerando las variaciones en deterioro de inversiones inmobiliarias, se ha situado en 16,9 MM€, un 11% más que en 2014, y pone de manifiesto la mejora en la capacidad de generación de recursos.

**EBITDA**  
(millones de euros)



- Incremento del 8% en el Resultado de explotación.
- Ebitda 1,9 veces sobre los gastos financieros netos.



■ Pineda Parque (Sevilla)

## 06 REDUCCIÓN DEL ENDEUDAMIENTO FINANCIERO.

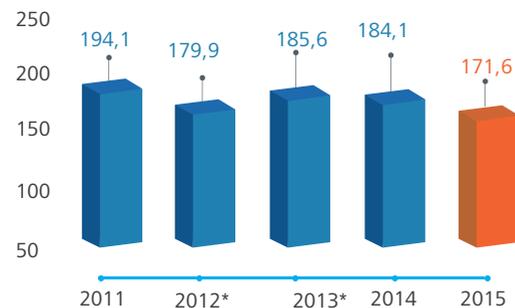
El Grupo ha reducido la deuda financiera neta en 12,5 MM€, en términos relativos un 6,8%, y todo ello considerando las inversiones realizadas durante el ejercicio en compras de nuevos solares, las aportaciones a la constitución de sociedades participadas y la adecuación de inversiones inmobiliarias. Además cuenta con una estructura financiera equilibrada, pues sólo el 7,3% de su deuda financiera tiene vencimiento a corto plazo.

	2011	2012*	2013*	2014	2015
<b>Deuda financiera bruta</b>	221,1	193,4	198,3	200,1	<b>195,6</b>
<b>Tesorería</b>	27,0	13,5	12,7	16,0	<b>24,0</b>
<b>Deuda financiera neta</b>	194,1	179,9	185,6	184,1	<b>171,6</b>

(millones de euros)

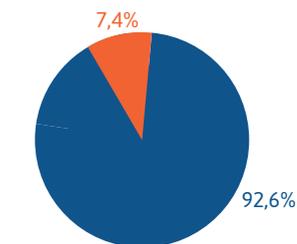
Var. deuda financiera bruta 2010 - 2015	-11,6%
Var. deuda financiera neta 2010 - 2015	-11,6%

**DEUDA FINANCIERA NETA**  
(millones de euros)



\* Sociedades Hacienda La Cartuja e Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur (IDS Residencial) reclasificada su deuda financiera neta por el método de integración proporcional a efectos de comparación homogénea con los ejercicios de 2014-2015

**ESTRUCTURA FINANCIERA 2015**

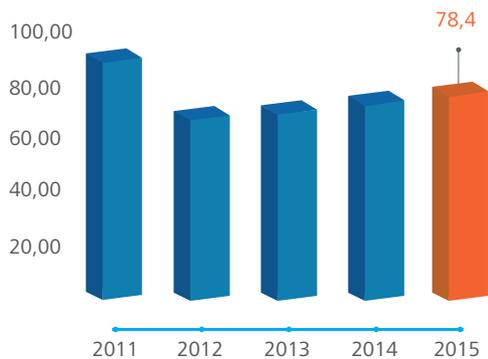


- Deuda financiera con vencimiento a corto plazo
- Deuda financiera con vencimiento a largo plazo

## 07 MEJORA DE LOS RATIOS DE SOLVENCIA.

El Patrimonio Neto del Grupo asciende a 78,4 MM€, con un incremento del 3,7%. El ratio Patrimonio Neto sobre el Total Activo se sitúa en el 25,1%, frente al 24,8% del ejercicio anterior.

**EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO**  
(millones de euros)



- Ratio patrimonio neto sobre total del activo en 2015 del 25%.
- Valor razonable de las inversiones inmobiliarias, incluidas el uso propio, de 302,1 millones de €.
- Plusvalías latentes por importe de 170,6 millones de €.
- Patrimonio neto del Grupo incluyendo plusvalías latentes netas de impuesto, asciende a 206,4 millones de €.



■ La Reserva El Rompido (Cartaya)

El GAV o valor bruto de los activos inmobiliarios asciende a 439,4 MM€, valorando las inversiones inmobiliarias, tanto las destinadas a arrendamiento como a uso propio, por su valor razonable (302,1 MM€), según tasación, norma ECO, realizada por EUROVALORACIONES, S.A. y las existencias incluidas en el activo corriente, por su valor razonable (137,3 MM€), según valoración, norma ECO, realizada por JLL Valoraciones S.A.

Como las inversiones inmobiliarias e inmuebles de uso propio figuran contabilizadas por su valor neto contable de 131,4 MM€ y su valor razonable es de 302,1 MM€, el Grupo mantiene unas plusvalías latentes en estos activos inmobiliarios por importe de 170,6 MM€.

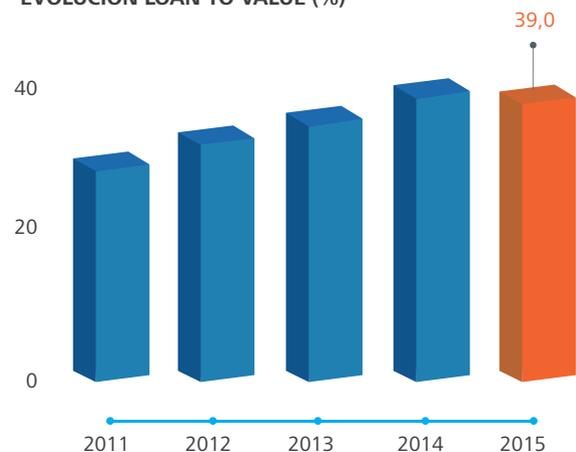
LTV (Loan to Value) se ha situado en 2015 en el 39%, cifra ligeramente inferior a la del ejercicio anterior (39,5%), lo que sigue haciendo que el Grupo tenga una relación préstamo-valor de las más bajas del sector.

**EVOLUCIÓN GAV**  
(millones de euros)



\*Coste de las existencias valoradas a su valor neto contable para el cálculo del GAV durante los ejercicios 2011 a 2014, en 2015 valoradas según valoración, norma ECO, realizada por JLL Valoraciones.

EVOLUCIÓN LOAN TO VALUE (%)

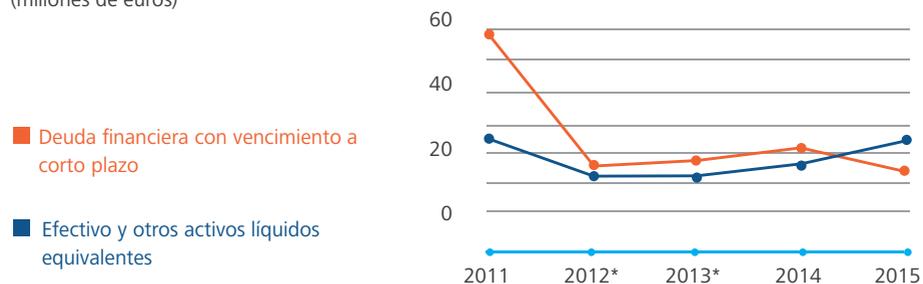


ESTRUCTURA DE FINANCIACIÓN	2011	2012*	2013*	2014	2015
<b>Patrimonio neto</b>	90,8	71,2	73,4	75,6	78,4
<b>Deuda financiera largo plazo</b>	161,8	175,1	178,6	178,3	181,2
<b>Deuda financiera corto plazo</b>	59,3	18,3	19,7	21,8	14,4
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	27,0	13,5	12,7	16,0	24,0
<b>Deuda financiera neta total</b>	194,1	179,9	185,6	184,1	171,6

(millones de euros)

EVOLUCIÓN DEUDA FINANCIERA A CORTO PLAZO VS EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

(millones de euros)



\* Sociedades Hacienda la Cartuja e Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur (actual IDS Residencial) reclasificada su deuda financiera neta por el método de integración proporcional a efectos de comparación homogénea con los ejercicios 2014 y 2015.

## 08 MEJORA DE LA POSICIÓN DE LIQUIDEZ.

El fondo de maniobra del Grupo se ha situado en los 44,6 MM€, con un decremento del 6,6% respecto al año anterior. No obstante, el fondo de maniobra se podría haber situado en 53,5 MM€, mejorando el cierre del ejercicio anterior, si no hubiese sido por la reducción experimentada por las aportaciones realizadas por Inmobiliaria del Sur para la constitución de dos nuevas sociedades participadas que consolidan por el método de participación.

El epígrafe de efectivo y otros activos líquidos equivalentes ascendió a 24 MM€, con un incremento del 49,4% respecto del ejercicio anterior y ello a pesar de las inversiones destinadas a la compra de nuevos solares y otras inversiones.

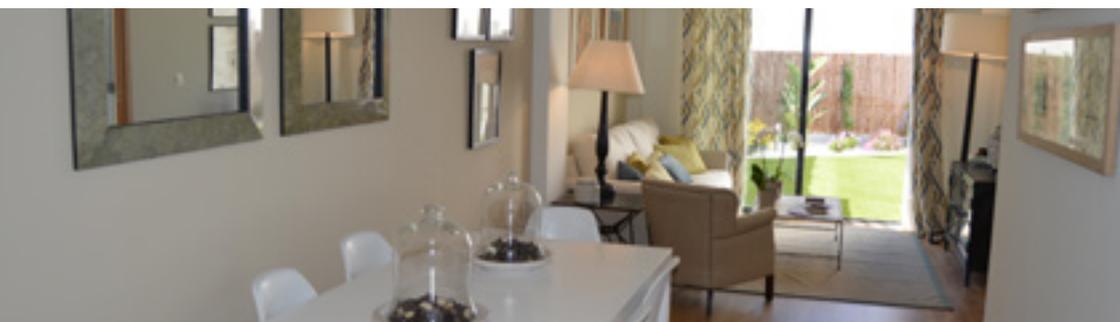
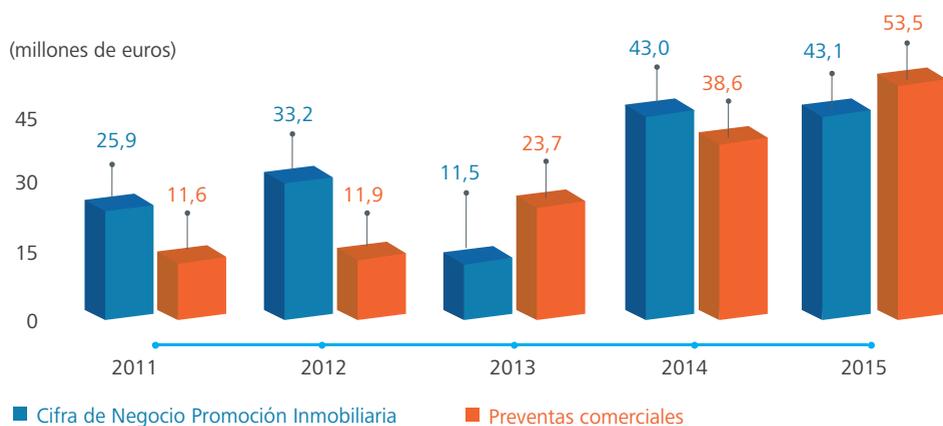


■ Centro de Empresas República 21 (Sevilla)

## 09 ACTIVIDAD PROMOCIÓN INMOBILIARIA.

La mejora del mercado inmobiliario se ha traducido en una positiva evolución de las ventas en la actividad de promoción, lo que se ha reflejado en la cifra de preventas comerciales que, como ya se ha puntualizado al inicio de este informe, ha alcanzado la cifra de 53,5 MM€.

(millones de euros)



■ Antonio Mairena (Castilleja de la Cuesta)

Durante el ejercicio 2015 el Grupo ha entregado 128 viviendas y 2 locales comerciales en diferentes promociones inmobiliarias situadas en Sevilla y su área metropolitana, Madrid, Córdoba y Marbella y tiene proyectos en fase de construcción y comercialización que totalizan 476 viviendas y un volumen de ventas estimado de 109,9 MM€.

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

**a) Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.**, tres promociones, en fase de comercialización, una en Marbella y dos en el Sector Entrenúcleos de Dos Hermanas (Sevilla), con un total de 214 viviendas y un volumen estimado de ventas de 52,2 MM€. El proyecto global de esta sociedad a desarrollar en sucesivas etapas abarca una edificabilidad de 292.726 m<sup>2</sup> y 2.434 viviendas.

**b) IDS Palmera Residencial, S.A.**, una primera fase de una promoción en Sevilla, actualmente en comercialización, con un total de 90 viviendas y un volumen estimado de ventas de 39,3 MM€. El proyecto global de esta Sociedad a desarrollar en varias fases abarca una edificabilidad de 26.016 m<sup>2</sup> y 158 viviendas.

**c) IDS Residencial Los Monteros, S.A.**, una promoción en Marbella, sobre una de las dos parcelas de su propiedad, en fase de elaboración del proyecto, con un total de 162 viviendas y un volumen de ventas estimado de 47,3MM€. El proyecto global a desarrollar en varias fases por esta Sociedad comprende una edificabilidad de 51.561 m<sup>2</sup> y 351 viviendas.

El Grupo ha iniciado también la construcción, gestión y comercialización, para Altamira Real Estate, de una promoción de viviendas, bajo el régimen de promoción delegada, de 161 viviendas en Sevilla capital.

# 10

## ACTIVIDAD DE INVERSIONES INMOBILIARIAS (ARRENDAMIENTO Y ROTACIÓN DE ACTIVOS EN RENTA)

El Grupo Insur cuenta con un patrimonio destinado a arrendamiento, con inmuebles que totalizan una superficie alquilable (oficinas, locales comerciales y archivos) de 114.787 m<sup>2</sup> y 2.529 plazas de aparcamiento en las principales zonas prime de Sevilla, Huelva Córdoba, Madrid y Marbella. A 31 diciembre de 2015 la firma EUROVALORACIONES, S.A. los ha valorado en 297,9 MM€.

La actividad de arrendamiento 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 profundo deterioro de la actividad económica y el ajuste de costes en las empresas. Sin embargo, esta actividad empieza también a dar los primeros síntomas de recuperación, con el cierre de muchas nuevas operaciones, lo que ha hecho aumentar la tasa de ocupación hasta el 70,7%, e igualmente, los precios han empezado a estabilizarse. La cifra de negocio de esta actividad en 2015 se situó en 11,8 MM€, con un crecimiento del 2% respecto al ejercicio anterior.

Durante 2015 se han producido desinversiones por importe de 15,1 MM€, que han generado un beneficio antes de impuesto de 11,3 MM€, frente a los 2,7 MM€ de 2014. Dentro de estas operaciones se encuentra la aportación realizada para la constitución de la Sociedad Desarrollo Metropolitanos del Sur, S.L. (que se consolida por el método de la participación) por importe de 6 MM€. Del beneficio de estas aportaciones se ha ajustado el 50% (2,7 MM€) correspondiente a la participación de Inmobiliaria del Sur, por lo que el beneficio antes de impuesto de estas desinversiones asciende a 8,6 MM€.

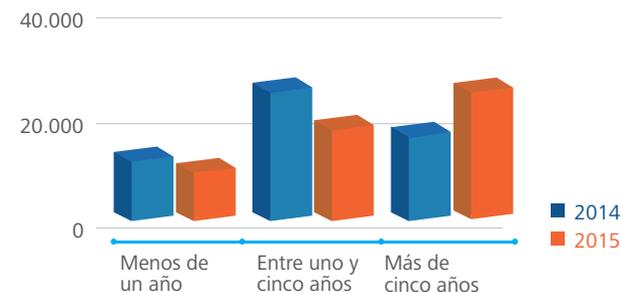
Adicionalmente, entre las inversiones inmobiliarias destaca la incorporación a este epígrafe de un activo de uso terciario retail en Madrid, arrendado desde el inicio de la construcción del mismo.

■ Valor de tasación patrimonio en renta\*: 297,9.  
Con inmuebles uso propio\*: 302,1.

■ 114.787 m<sup>2</sup> en explotación y 2.529 plazas de aparcamiento.

\*Datos en millones de euros.

**CUOTAS DE ARRENDAMIENTO MÍNIMAS CONTRATADAS**  
(miles de euros)



RENDA MÍNIMA	2015	2014
Menos de un año	9.280	11.130
Entre uno y cinco años	20.221	24.453
Más de cinco años	24.055	18.553
<b>Total</b>	<b>53.556</b>	<b>54.136</b>

(miles de euros)



**INGRESOS POR TIPO DE INMUEBLE** Ingresos arrendamiento

Oficinas y plazas de aparcamiento vinculadas	8.483
Locales comerciales y anexos	2.200
Varios	1.117
<b>Cifra de negocio</b>	<b>11.800</b>
Gastos repercutidos a arrendatarios	355
<b>Total Ingresos por arrendamiento</b>	<b>12.155</b>

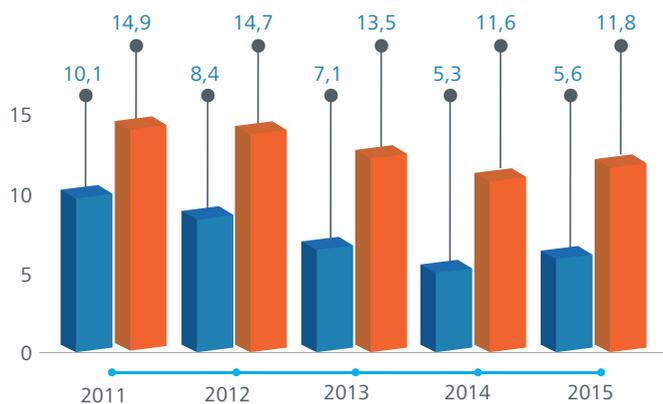
(miles de euros)

	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Cifra de negocio de arrendamiento</b>	14,9	14,7	13,5	11,6	11,8
<b>Resultado de explot. arrendamiento</b>	10,1	8,4	7,1	5,3	5,6
<b>Rdo. por rotación de activos</b>	4,3	-	5,2	2,7	8,6
<b>Rdo. de explotación actividad de Inv. Inmob.</b>	14,3	8,4	12,3	8,0	13,5
<b>% Margen de explot. arrendamiento</b>	67,6%	57,4%	52,5%	45,8%	47,5%

(millones de euros)

### EVOLUCIÓN ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO

(millones de euros)



■ Cifra de negocio arrendamiento ■ Resultado explotación arrendamiento

- Capacidad de generación recurrente por la actividad patrimonial.
- Mayor resultado de explotación de la actividad de inversiones inmobiliarias por mayor resultados en la rotación de activos.

## 11 PLAN ESTRATÉGICO 2016-2020

El 25 de septiembre de 2015 el Consejo de Administración aprobó el nuevo Plan Estratégico 2016-2020, que fue oportunamente comunicado a la CNMV como hecho relevante.

Este nuevo Plan proyecta un fuerte crecimiento de todas las actividades del Grupo, pero manteniendo unos niveles de endeudamiento adecuados que permitan a la sociedad hacer frente, como siempre lo ha hecho hasta ahora, a futuras crisis inmobiliarias y ello porque el objetivo último de este Plan es preservar la continuidad y sostenibilidad de la sociedad en el tiempo y convertirla, mediante una excelente gestión integrada, en un referente en el sector inmobiliario a nivel nacional, con una posición de liderazgo en Andalucía y una posición consolidada en Madrid.

### > OBJETIVOS ESTRATÉGICOS ACTIVIDAD PATRIMONIAL

- Potenciación de la actividad patrimonial para disponer de mayores ingresos recurrentes que aporten estabilidad y diversificación.
- Creación de valor a largo plazo.
- Estrategia de diversificación triple: Territorial / Producto / Cliente.

#### INVERSIONES/DESINVERSIONES PREVISTAS

(Millones de euros)

	2016-2020
<b>Inversiones previstas</b>	70
<i>Nuevos activos</i>	58
<i>Adecuación y transformación de activos</i>	12
<b>Desinversiones previstas</b>	50
<b>Resultados antes de impuestos</b>	22

## > OBJETIVOS ESTRATÉGICOS ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN

- Potenciación de la actividad de promoción aprovechando el ciclo económico.
- Consolidar la diversificación geográfica.
- Diversificar riesgos colaborando con inversores privados e instituciones financieras para el desarrollo de grandes proyectos.
- Mantener unos volúmenes de existencias limitados.

(Millones de euros)

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

## > OBJETIVOS ESTRATÉGICOS GESTIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

- Aumentar y diversificar la cifra de negocio y mejorar los ratios de eficiencia.
- **Construcción:**  
220 millones de euros de producción prevista para el periodo 2016-2020 facturados a JVs y entidades financieras.
- **Gestión:**  
15 millones de euros de ingresos por gestión y comercialización para el periodo 2016-2020 facturados a JVs y entidades financieras.

## > CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS

- Constitución de 3 JVs participadas al 50% para desarrollar el negocio de promoción.
- Aprovisionamiento de suelo por 404.100 m<sup>2</sup>, de los cuales 196.100 m<sup>2</sup> han sido comprados y 208.000 m<sup>2</sup> opcionados a largo plazo.
- Descenso de la tasa de desocupación hasta el 29,3%.
- Rotación de 4.000 m<sup>2</sup> de oficinas y locales comerciales previstos en el Plan Estratégico 2016-2020.



- Selecta Arquímedes (Dos Hermanas)

## 12 RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA.

La Responsabilidad Social Corporativa (RSC) consiste en la retribución activa y voluntaria al mejoramiento social, económico y ambiental por parte de las empresas. La RSC se plantea como la forma idónea de restablecer el equilibrio entre el desarrollo económico y el desarrollo social.

Se defiende la importancia estratégica que la figura de la RSC mantiene de cara a articular la participación de las empresas, organizaciones e instituciones en el desarrollo de una sociedad justa, eficiente y sostenible.

El Grupo Insur es consciente, después de 70 años de historia, que la confianza social y su reputación son uno de sus activos más valiosos. Y es por ello que la RSC sea una de las piedras angulares de nuestra estrategia a largo plazo y que en nuestro Código Ético de Conducta ocupen un lugar preeminente, como principios generales de comportamiento, la mejora continua de nuestra imagen y reputación, mediante el establecimiento de las relaciones de ciudadanía responsable en aquellas comunidades donde desarrollamos nuestra actividad y la potenciación de nuestro compromiso social, colaborando con organizaciones sin ánimo de lucro, que promuevan el desarrollo integral del individuo, la lucha contra las desigualdades sociales, la promoción del voluntariado y la cooperación al desarrollo.

En este sentido, la inversión realizada en 2015 en las diferentes actuaciones sociales, en atención de necesidades y desarrollo de capacidades y oportunidades, ha supuesto un 2,6% de nuestros beneficios netos, nivel que se aproxima a la inversión media en actividades llevadas a cabo en España en este ámbito, según el Informe SERES del Impacto Social de las Empresas.

Durante el ejercicio 2015 se han dedicado más de 2.216 horas en formación del personal y hemos colaborado con los siguientes proyectos:





**Solvencia Inmobiliaria**

Ángel Gelán, 2. 41013 Sevilla

**[grupoinsur.com](http://grupoinsur.com)**