



INFORME ANUAL

2022

insur
GRUPO

ÍNDICE

JUNTA GENERAL
DE ACCIONISTAS

1

Carta del
Presidente

2

Misión, visión
y valores

3

Historia

4

Modelo de
negocio

5

Organigrama
societario

6

Estructura
accionarial y
datos societarios

7

Principales
Magnitudes en
método proporcional

8

Magnitudes
Financieras

9

Evolución
en bolsa

10

Entorno
económico y
sectorial

11

Actividad
Promoción
Inmobiliaria

12

Actividad
Patrimonial

13

Actividad
Construcción

14

Actividad
Gestión

15

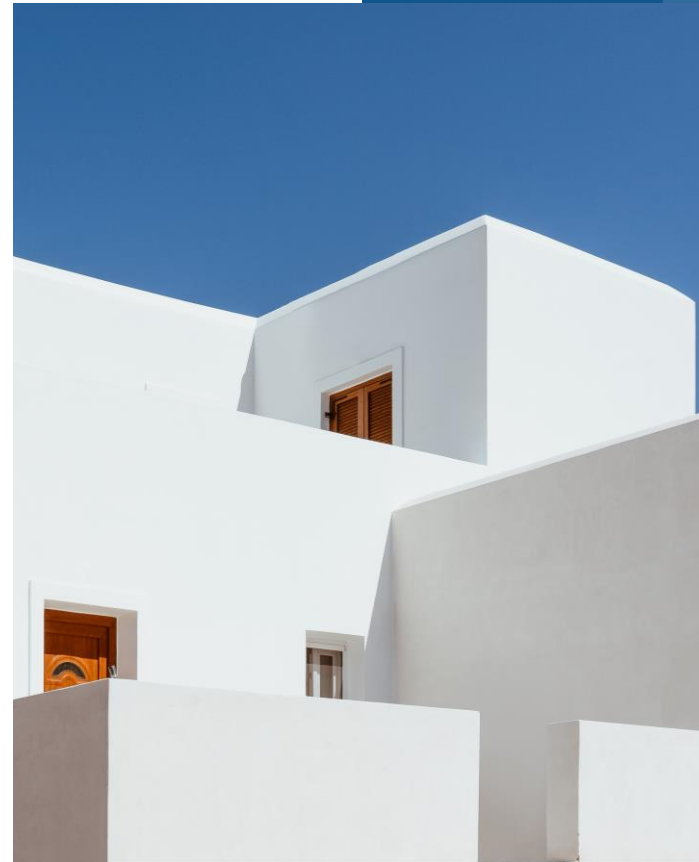
Plan Estratégico
2021- 2025

16

Sostenibilidad y
Responsabilidad
Social Corporativa

17

Datos de
Contacto



1. Carta del presidente

El año 2022 ha sido un año convulso y plagado de incertidumbres. Las tensiones inflacionistas que venían observándose como consecuencia de los problemas en las cadenas de suministros globales, una vez se terminaron las restricciones impuestas por la pandemia, se agravaron súbitamente con la invasión rusa de Ucrania, con un notable encarecimiento de los precios de la energía y de los alimentos, llevando la tasa de inflación a niveles desde hace muchos años desconocidos, situación que obligó a las autoridades monetarias a cambiar radicalmente la política monetaria, especialmente en lo que se refiere a los tipos de intervención.

A pesar de ello, el sector inmobiliario en España tuvo un buen comportamiento en 2022. Las transacciones de vivienda alcanzaron 717 mil unidades, un 6,4% superior al ejercicio 2021, colocándose en el mejor año de la serie histórica desde 2007, aunque fue frenándose en la última parte del ejercicio a medida que la subida de los tipos de interés empezaba a afectar a los potenciales compradores. Los precios, moderaron su crecimiento, con un incremento del valor tasado de la vivienda, según datos del Ministerio de Fomento, del 3,3%, aunque hay mucha disparidad según las zonas.

Los demás segmentos del sector también tuvieron un buen comportamiento. Así, por ejemplo, en el mercado de oficinas, la contratación bruta en el principal mercado, Madrid, creció un 30% y las actualizaciones de renta por efecto del incremento del IPC han sido mayoritariamente asumidas por el mercado. La inversión creció fuertemente durante la primera parte del ejercicio, batiendo los registros de años anteriores, pero igualmente se frenó en el último cuarto del año.

No cabe duda de que el abrupto incremento de los tipos de interés reducirá la demanda de crédito para la compra de vivienda y las transacciones disminuirán en 2023, aunque parece que menos de lo que pudiera esperarse y en todo caso por encima de los niveles previos a la pandemia. Respecto de la vivienda de obra nueva, la mayoría de los expertos sugieren que la limitada oferta, la resistencia del mercado laboral, el elevado ahorro acumulado durante la pandemia, las nuevas preferencias de las familias tras la pandemia y la persistencia de la demanda por parte de extranjeros pueden amortiguar los efectos de la subida de los tipos de interés.

En línea con el comportamiento del sector, Grupo Insur ha cerrado un ejercicio 2022 bastante positivo.

Hemos conseguido entregar todas las viviendas programadas y aunque el volumen de preventas formalizadas durante el ejercicio 2022 fue inferior al de ejercicio anterior, el volumen de preventas acumuladas presenta un elevado nivel de 202 M€, un 16% superior al existente a finales de 2021, que visibiliza la capacidad del Grupo para general ingresos y resultados en la actividad de promoción durante los próximos ejercicios.

A este buen desempeño en la actividad de promoción se une el de la actividad patrimonial, una de las fortalezas de nuestro modelo de combinación de actividades. El importante esfuerzo inversor realizado en los últimos ejercicios para remodelar la gran mayoría de nuestros activos destinados a arrendamientos, adaptándolos a las nuevas tendencias y necesidades del mercado (edificios eficientes energéticamente y saludables para sus usuarios), está dando sus frutos, como lo acredita que llevamos varios años creciendo a doble dígito en la cifra de negocio de la actividad patrimonial.

Este año el incremento ha sido del 13,5% y la renta anualizada de los contratos en vigor alcanza ya los 18,9 M€.

Uno de los hechos más destacados del ejercicio 2022 fue la toma de control de la sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. (DMS), sociedad que constituimos en el año 2015 con Anida del Grupo BBVA. Una vez conseguido el ambicioso objetivo que nos propusimos con su constitución, que fue dinamizar el sector de Entrenúcleos, en Dos Hermanas (Sevilla), convenimos en la oportunidad de poner fin a esa relación, mediante la compra por Insur Promoción Integral, S.L.U., cabecera de nuestra actividad de promoción, del 50% que Anida titulaba en dicha sociedad, alcanzando el 100% de ella y tomando el control de la misma, asumiendo una sociedad con unos activos inmobiliarios con un valor razonable de 85,8 M€.

Los cambios en algunas variables nos han inducido a actualizar determinados objetivos y métricas del Plan Estratégico.

Entre ellas, la relativa a la cifra de negocio de construcción, que se reduce en un 25% aproximadamente, al eliminarse en el proceso de consolidación los ingresos por los servicios de construcción prestados a Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. desde el momento de su toma de control y el resultado financiero negativo que aumenta en un 45% como consecuencia de la subida de los tipos de interés. Los demás parámetros presentan ligeras variaciones, moviéndose el beneficio después de impuestos en una horquilla entre el 85% y 100%. Estamos desplegando todos los medios a nuestro alcance y esfuerzos humanos para mejorar la rentabilidad de los proyectos, objetivo principal de la estrategia de crecimiento establecida en el Plan. A este objetivo están contribuyendo la mejora de nuestros procesos, la transformación digital que estamos llevando a cabo en los últimos años y la transformación de nuestro modelo organizativo.

Con la aprobación del Plan Estratégico 2021/2025 decidimos profundizar en la edificación sostenible, eficiente y saludable y avanzar decididamente en el cumplimiento de los criterios ESG, bajo el convencimiento de que no sólo facilitarán la financiación de nuestros proyectos, sino que también contribuirán a generar más valor y confianza con todos nuestros grupos de interés.

Por ello, a finales de 2022 nuestro Consejo aprobó la Política de Sostenibilidad, como muestra de nuestro compromiso con la sostenibilidad, criterios ESG y objetivos de desarrollo sostenible.

Aunque desde que aprobamos el actual Plan Estratégico 2021/2025, en septiembre de 2021, han ocurrido muchas cosas y han variado sustancialmente alguna de las premisas sobre las que fue elaborado, como el fuerte incremento de los costes de construcción y la abrupta subida de los tipos de interés implementada por la autoridad monetaria para enfriar la economía y controlar la inflación, la realidad es que nuestro plan sigue en marcha, aunque con algunas variaciones. Y así, aunque el Plan señalaba como un ámbito de oportunidad la promoción de activos terciarios oficinas en localidades con alto potencial, en el ejercicio 2022 decidimos profundizar en este camino, dando un mayor peso a la promoción terciaria, con la compra de tres nuevas parcelas de uso terciario, una en Málaga capital y dos en Madrid capital, con una edificabilidad conjunta de 56.400 m² y una inversión en la compra de los solares de 46,7 M€.

Y una vez aprobada la Política de Sostenibilidad, estamos en proceso de elaborar y aprobar un plan de acción ambicioso en esta materia para los próximos ejercicios y entre cuyos principales objetivos destaco los siguientes:

- En materia medioambiental, disminuir la huella de carbono en nuestras actividades y mejorar la gestión de los residuos, obtener la certificación Bream o Leed Excelente en todos nuestros nuevos proyectos terciarios y obtener la certificación Bream o Leed en uso para el resto de nuestros activos ya existentes y obtener la calificación energética A, con carácter mayoritario en las promociones a entregar durante el vigente Plan estratégico y profundizar en la industrialización de la promoción y construcción.
- En materia social, obtener la certificación Well Oro en todos nuestros nuevos proyectos terciarios y el reforzar nuestro compromiso con la contribución social y apoyo al emprendimiento en todos nuestros territorios de actuación.
- Y en materia de gobernanza, profundizar en la transparencia y cumplimiento de las recomendaciones de CBGC, aumentar la diversidad en el seno del consejo y órganos de gobierno de la sociedad y obtener un rating ESG de nuestras actividades a través de una agencia especializada.
- La resiliencia y capacidad de adaptación de nuestra empresa a lo largo de los años y la calidad, compromiso y cohesión de nuestro equipo humano, son las principales armas con las que contamos para hacer frente a los nuevos retos que nos depara el futuro.



2. Misión, visión y valores



MISIÓN

Grupo 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 Grupo 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 lograr nuestros objetivos estratégicos, nuestro principio fundamental es siempre hacer lo correcto: generar confianza con nuestros clientes, inversores, socios financieros, accionistas y proveedores, así como sentar las bases de nuestro negocio con una sólida cartera de alquiler de propiedades, estableciendo los más altos estándares y siguiendo nuestra estrategia a largo plazo con el compromiso de servir a nuestra comunidad.

VALORES



INTEGRIDAD

Desarrollar las actividades con el mayor estándar de ética en los negocios y máxima transparencia en sus operaciones, suministrando información continua y fiel al mercado y a los accionistas e inversores.



CONFIANZA

Generada a lo largo de una dilatada historia de buen hacer y de cumplimiento íntegro de sus obligaciones.



COMPROMISO

Implicada y comprometida con la creación de valor para todos sus grupos de interés.



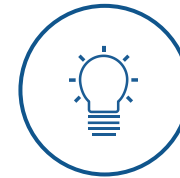
CALIDAD PROFESIONAL

Consideramos el elemento humano como principal factor del éxito y apostamos por la diversidad de perfiles profesionales y la igualdad de oportunidades, procurando el máximo nivel de competencia profesional, con una sólida cultura de trabajo en equipo, estrecha colaboración, formación y superación permanente.



IMPACTO POSITIVO

Con una preocupación progresiva por el medio ambiente y el progreso de los territorios donde desarrolla sus actividades.

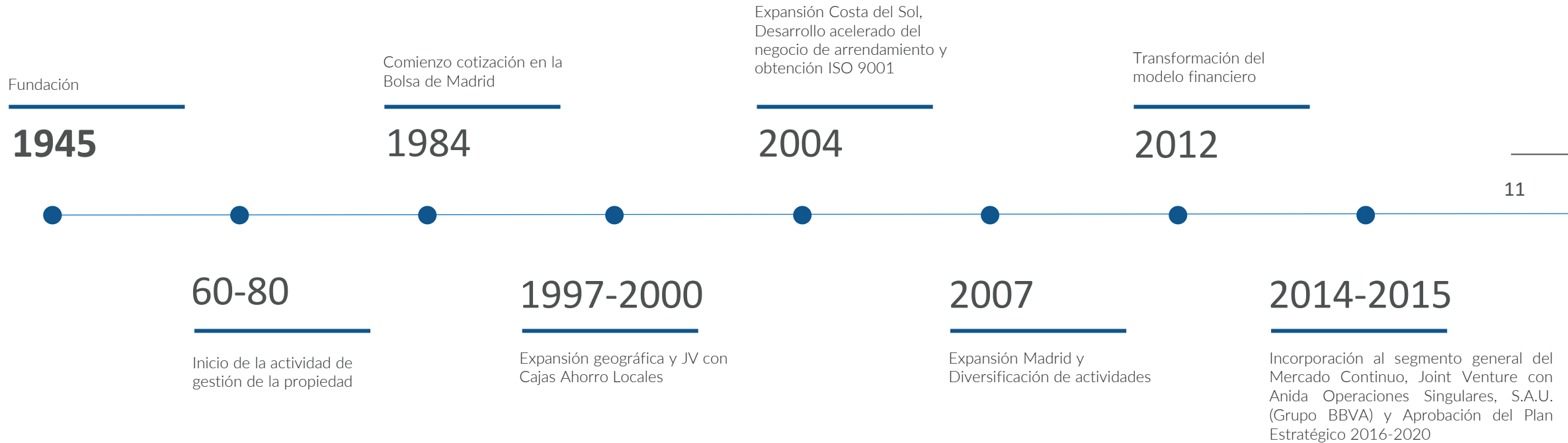


INNOVACIÓN

Orientación a la innovación y preocupados por la mejora continua, tanto en procesos como en gestión, para ofrecer a nuestros clientes el mejor producto con la mejor relación calidad-precio.



3. Historia



Concreción de la Estrategia de la Compañía, Aumento del capital humano, Potenciación de la diversificación geográfica mediante la compra de suelos en las diferentes áreas donde opera Grupo Insur.

2016

2017

Emisión pagarés MARF. Inicio proceso reorganización societaria. Entrada inversores institucionales

Expansión nuevos territorios (Cáceres, Granada). Culminación proceso reorganización societaria por áreas de actividad.

2018

2019

Formalización préstamo sindicado por importe global de 110 M€ con vencimiento a 10 años que refuerza la estructura financiera de la actividad patrimonial y reduce sus costes.

El Grupo adopta desde el primer momento medidas destinadas a paliar los impactos del COVID 19. Se obtiene la licencia de ocupación de Río 55, cuyo edificio norte está íntegramente alquilado a Cetelem. Se ejecuta la compra por parte del Grupo de un 40% adicional de la participada IDS Madrid Manzanares, alcanzando una participación del 90%

2020

2021

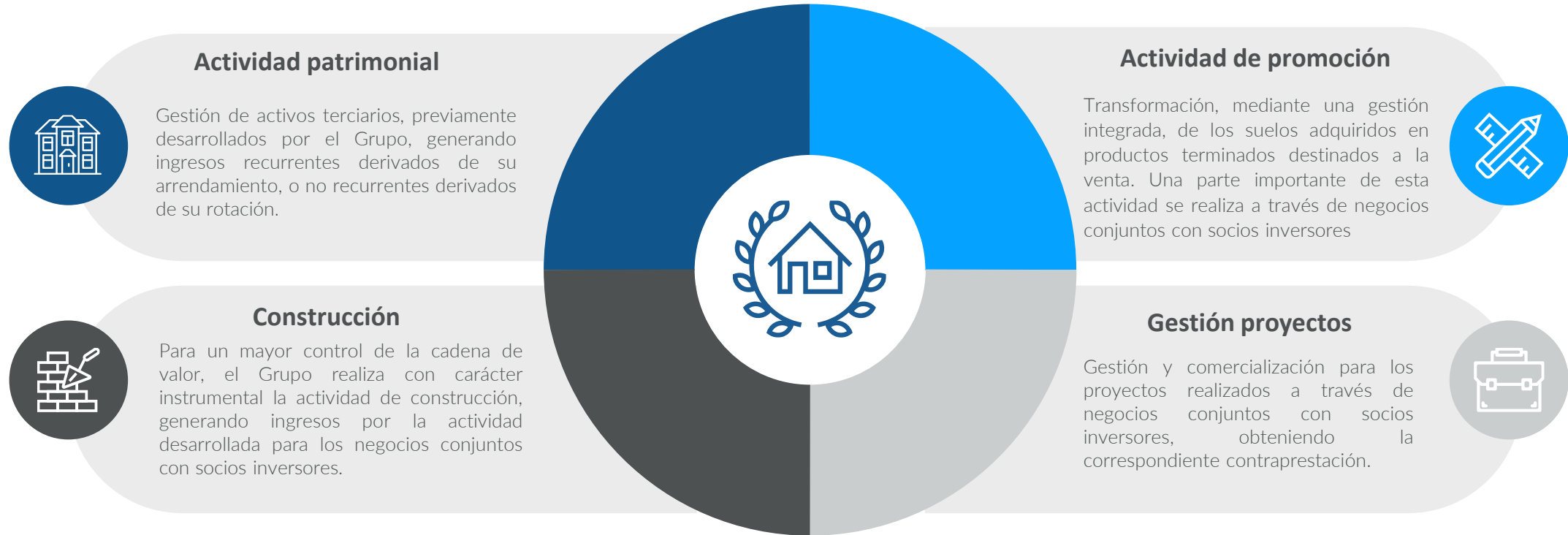
Aprobación del Plan Estratégico 2021-2025 y emisión del bono de 30M€ para impulsar el negocio de promoción residencial.

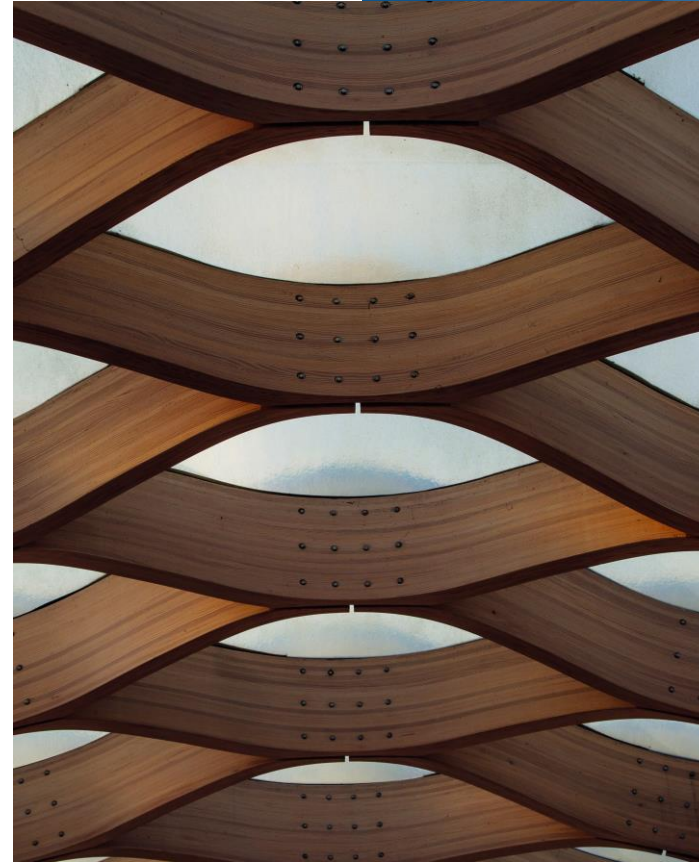
Toma de control de la sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L (DMS), tras la compra del 50% a Anida Operaciones Singulares, S.A.U. (Grupo BBVA).

2022



4. Modelo de negocio

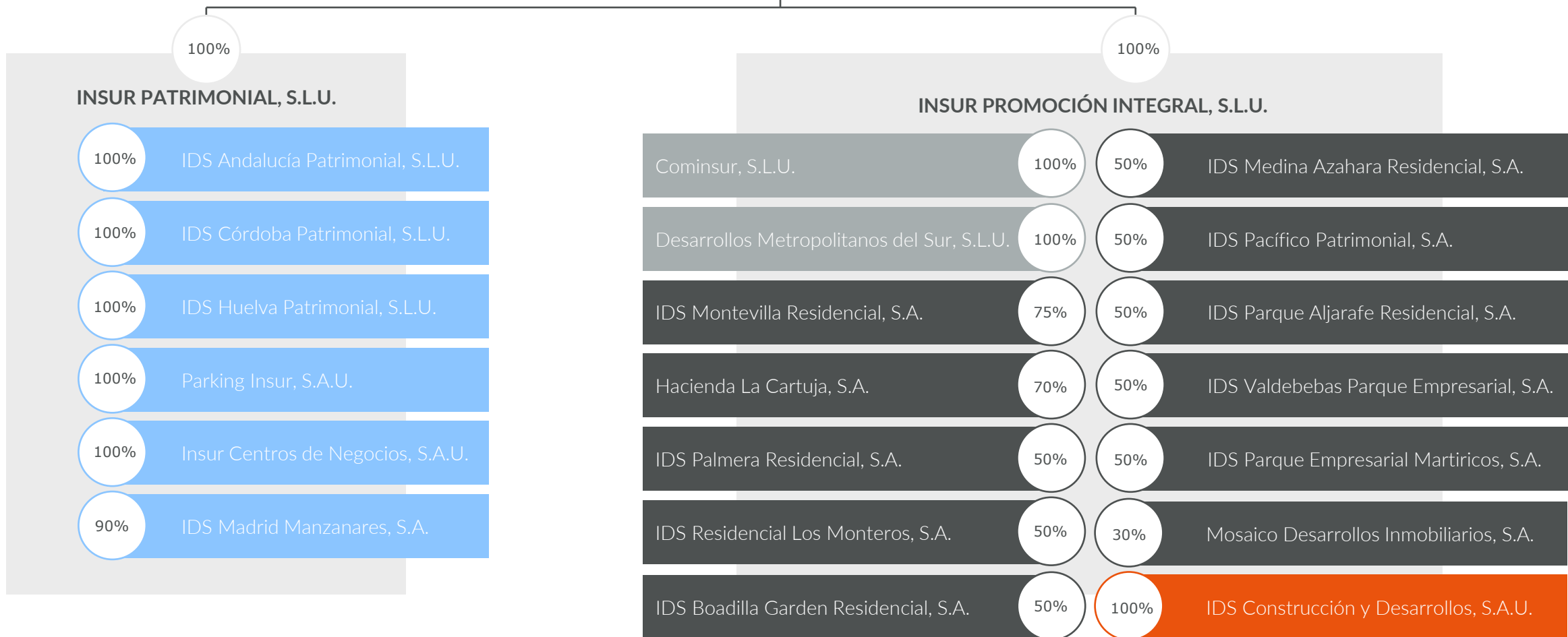




5. Organigrama societario

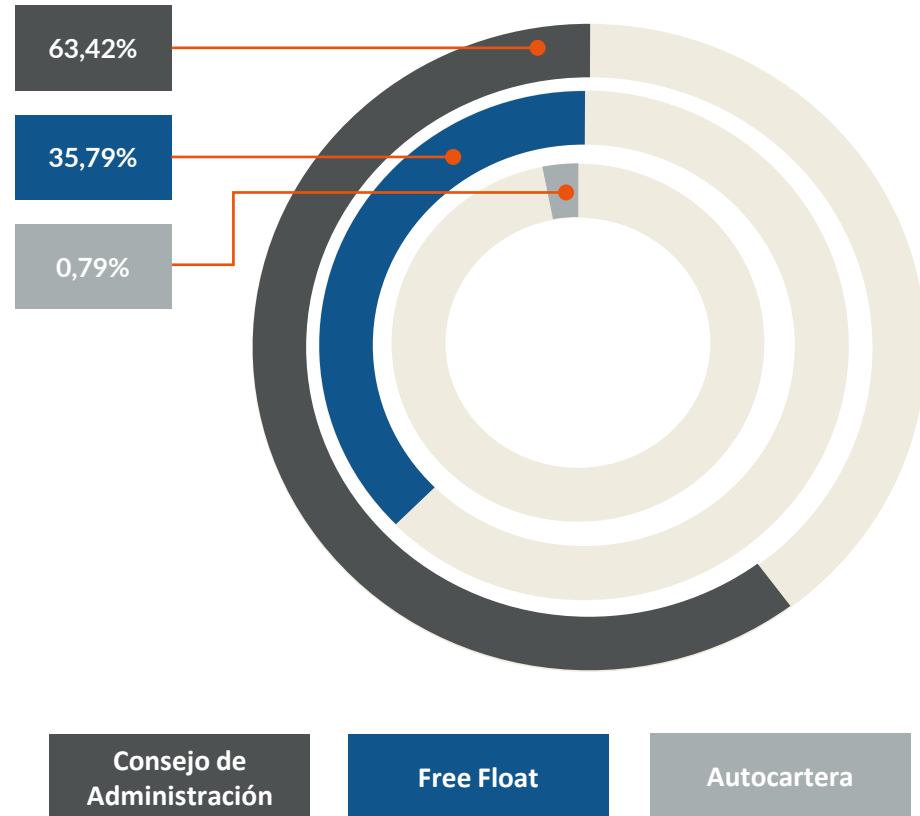
Actividad patrimonial
Actividad de promoción
Actividad de Construcción
Socios Externos - Joint Venture

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.
Sociedad Matriz



6. Estructura accionarial y datos societarios





6.1 ESTRUCTURA ACCIONARIAL ACTUAL

**El 63,42% incluye las acciones tituladas por el Consejo de Administración, así como otras procedentes de accionistas significativos (21,92%) y de accionistas no significativos que han propuesto el nombramiento de consejeros dominicales (15,16%). Sin tener en cuenta estas últimas el capital flotante alcanzaría el 50,95%.*



6.2 DATOS SOCIETARIOS

Denominación:
Inmobiliaria del Sur, S.A

Dirección:
Calle Angel Gelán 2, 41013 Sevilla

Teléfono:
+34 954 278 446

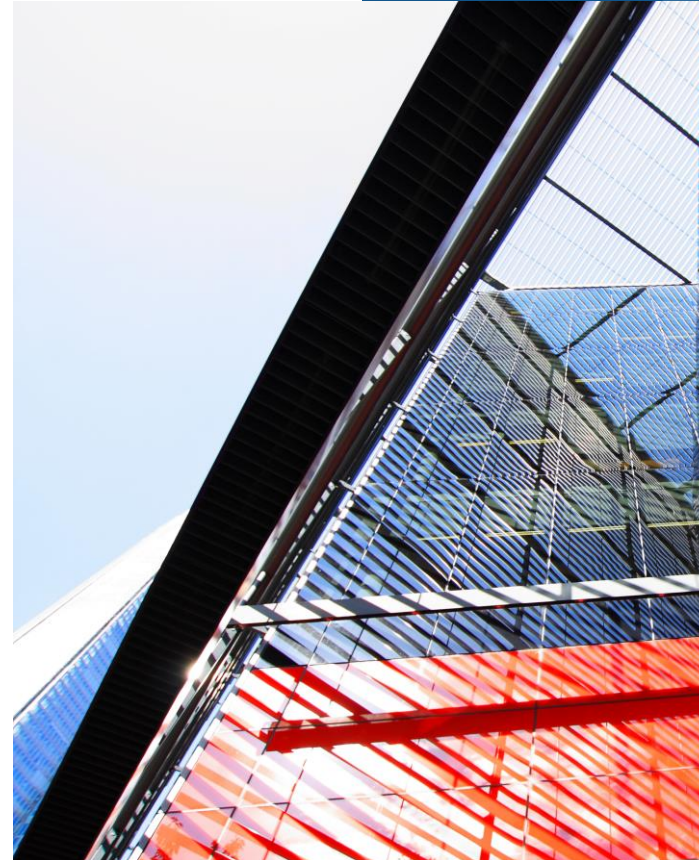
Página web: www.grupoinsur.com

Capital Social: 37.338.062€

Nº Acciones: 18.669.031

Nominal: 2€

7. Principales magnitudes en método proporcional



La información incluida en este Informe se basa en la aplicación del método de integración proporcional, en lugar del método de la participación, para la consolidación de las participadas en las que Grupo Insur participa, generalmente, en el 50% de su capital social y que gestiona íntegramente, además de por tener dicha participación, por llevar la gestión operativa de las mismas con base en los contratos de gestión, construcción y comercialización suscritos con dichas participadas.

Los Administradores de Grupo Insur consideran que la consolidación de dichas participadas por el método proporcional refleja más adecuadamente la dimensión de sus negocios y el importe de los activos gestionados y permite un mejor entendimiento y comprensión del dimensionamiento de sus recursos financieros y humanos.

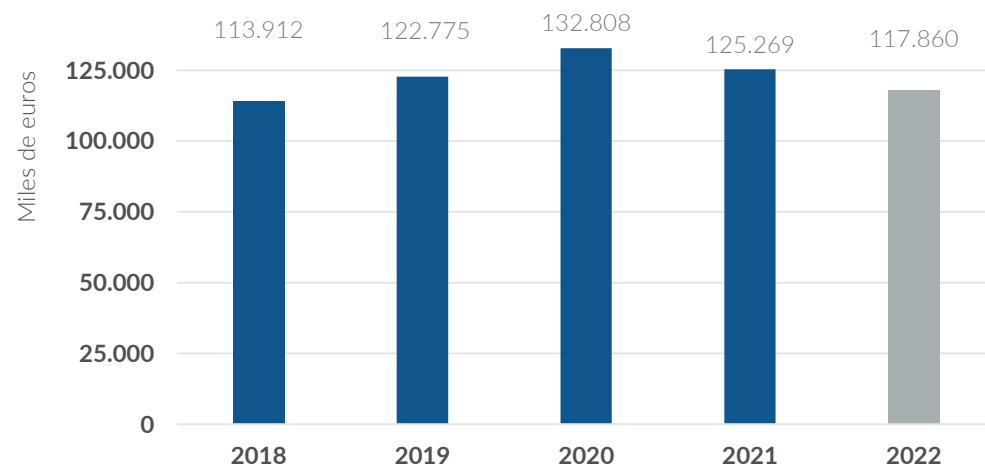
EJERCICIO 2022 GRUPO INSUR	
Cuenta de resultados (millones €)	
Cifra de negocio	117,9
Ebitda	23,2
Ebitda ajustado	21,2
Resultado del ejercicio	15,0
Balance de situación (millones €)	
Activo total	523,0
Patrimonio neto atribuible Soc. Dom.	137,3
Deuda financiera neta	237,0
Fondo de maniobra	99,9

Ratios significativos	
Margen operativo (Ebitda ajustado/cifra negocio)	0,2
Ebitda ajustado sobre gastos financieros	2,9
GAV (millones €)	584,4
Loan to Value (deuda financiera neta/GAV)	40,5%

Acción Inmobiliaria del Sur (Media 4T 2022)	
Capitalización (millones de €)	141,0
Cotización título (euros)	7,55

CIFRA DE NEGOCIO

La cifra de negocio del conjunto de las actividades se ha situado en 117.860 miles de euros, con un descenso del 5,9% respecto del ejercicio anterior.



El comportamiento de la cifra de negocio en el ejercicio 2022 se ha visto influenciado en cuanto a los ingresos de promoción, de construcción y gestión por la toma de control de la sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. Así en la cifra de negocio de la actividad de promoción la toma de control de esta sociedad ha supuesto un incremento por importe de 25.111 miles de euros (50% de las entregas de inmuebles desde esa fecha de la sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U.), mientras que, en los ingresos en las actividades de construcción y gestión, los decrementos de 7.636 y 310 miles de euros, respectivamente, se deben principalmente a este mismo efecto.

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

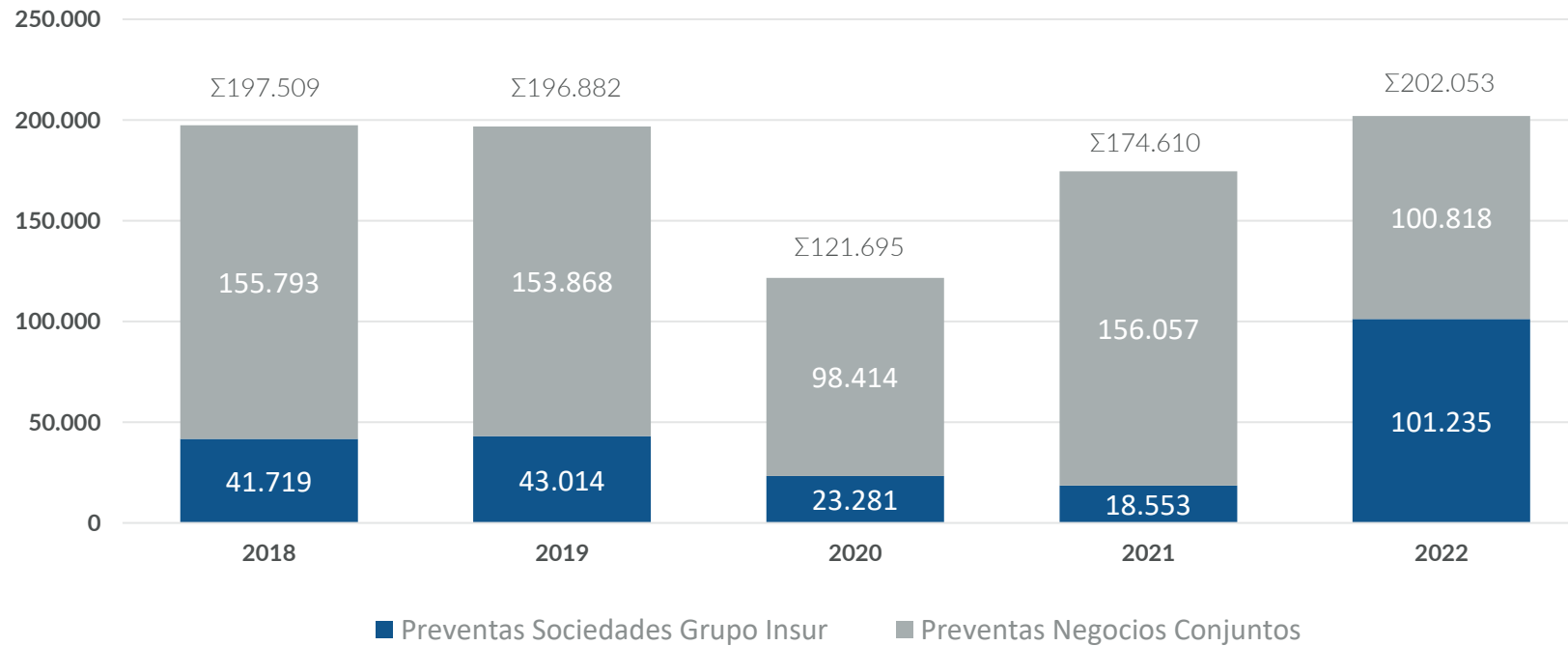
Desglose Cifra de negocio (miles de €)	2022	2021	Variación %
Ingresos de promoción	82.029	83.570	-1,8%
Ingresos arrendamiento	17.495	15.417	13,5%
Ingresos de construcción	15.055	22.691	-33,7%
Ingresos de gestión a terceros	3.281	3.591	-8,6%

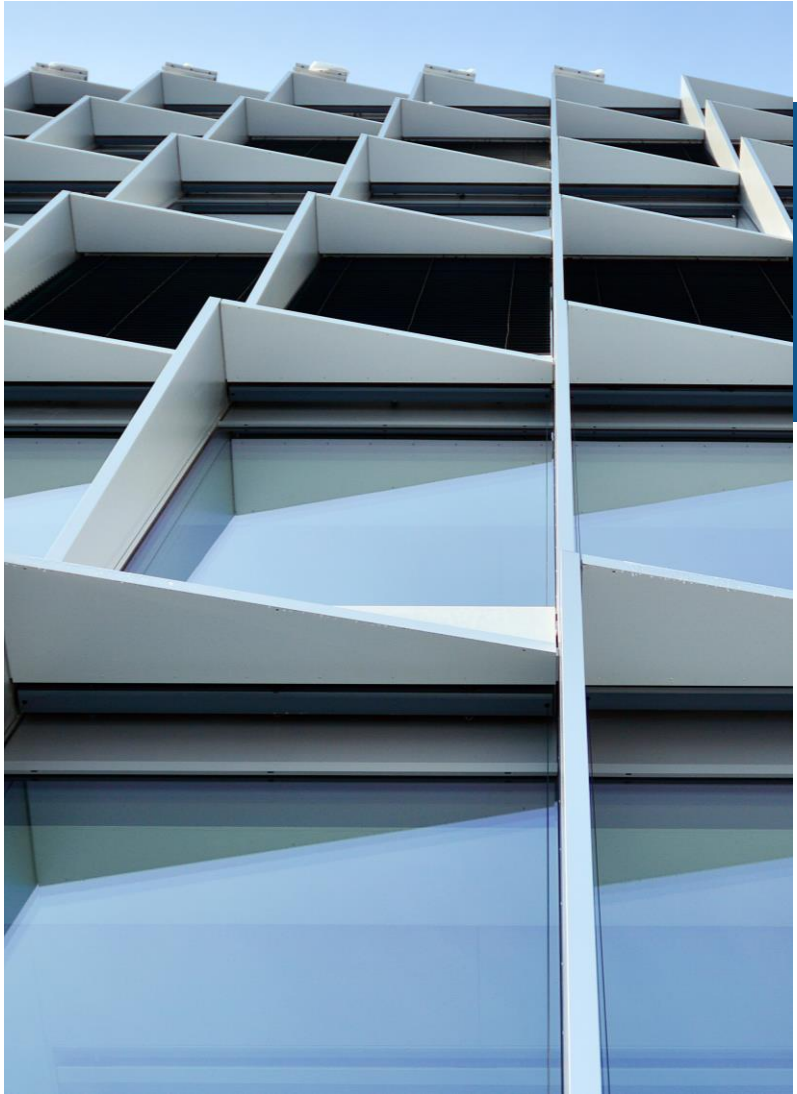


PREVENTAS COMERCIALES

El importe global de las preventas acumuladas al cierre del ejercicio 2022, asciende a 202.053 miles de euros (164.646 miles de euros considerando las preventas de sociedades conjuntas por nuestro porcentaje de participación), frente a 174.610 miles de euros en el ejercicio 2021 (104.012 miles de euros ajustado por el porcentaje de participación del Grupo en las sociedades conjuntas), lo que implica un incremento del 15,7%. No obstante el importante volumen de entregas realizadas durante el ejercicio, 103.402 miles de euros (82.029 miles de euros considerando las entregas de sociedades conjuntas por nuestro porcentaje de participación en las mismas), este importante volumen de preventas al cierre del ejercicio 2022 visibiliza la capacidad del Grupo para generar resultados en la actividad de promoción en los próximos ejercicios.

PREVENTAS COMERCIALES ACUMULADAS GRUPO INSUR





RESULTADO DE EXPLORACIÓN Y EBITDA

El resultado de explotación se ha situado en 22.090 miles de euros, frente a 21.921 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un leve incremento del 0,8%.

Por su parte, el EBITDA ha alcanzado la cifra de 23.244 miles de euros, frente a 26.204 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un decremento del 11,3%.

El EBITDA ajustado, que no tiene en cuenta el resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias, se ha situado en 21.197 miles de euros, frente a 22.451 miles de euros en 2021, con un decremento del 5,6%.



RESULTADO FINANCIERO

El resultado financiero negativo se ha situado en 5.235 miles de euros, frente a 5.550 miles de euros del ejercicio anterior, lo que representa una mejora del 5,7% y que tiene su explicación en la mejora de la valoración de los instrumentos de cobertura sobre tipos de interés contratados por el Grupo respecto a su valoración al cierre del ejercicio anterior.

8. Magnitudes financieras



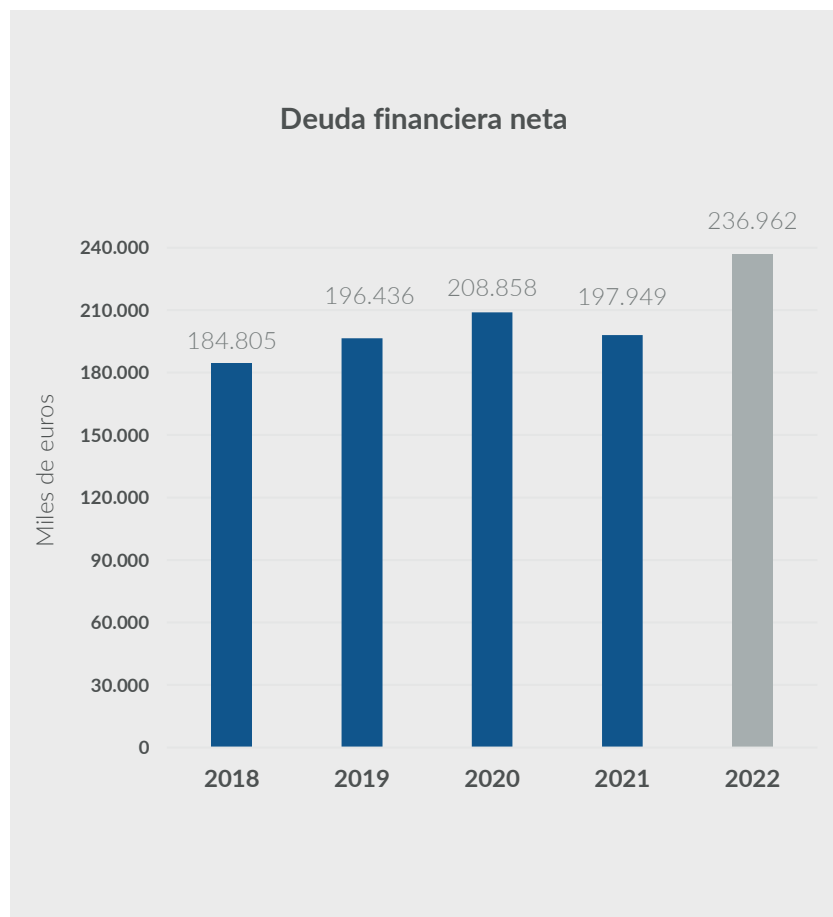
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El endeudamiento financiero bruto al cierre del ejercicio 2022 asciende a 296.306 miles de euros, con un incremento del 1,17% respecto del cierre del ejercicio anterior. Dentro de esta cifra se incluye el importe del bono emitido en MARF a finales de 2021, así como el saldo vivo de los pagarés también emitidos en MARF. Por su parte, el efectivo y otros medios líquidos equivalentes asciende a 39.194 miles de euros.

Para el cálculo del endeudamiento financiero neto se ha descontado del endeudamiento financiero bruto además del importe del efectivo y otros medios líquidos y equivalentes el importe del bono MARF no invertido por un importe de 17.150 miles de euros, cantidad que se encuentra en una cuenta escrow pignorada

a favor de los bonistas, y que se encuentra registrado en el epígrafe “Otros activos no corrientes” del balance, así como imposiciones por importe de 3.000 miles de euros que aseguran obligaciones financieras. El endeudamiento financiero neto asciende por tanto a 236.962 miles de euros, frente a 197.949 miles de euros al cierre del ejercicio 2021, lo que supone un incremento del 19,7% y que tiene su explicación en las fuertes inversiones realizadas durante el ejercicio, tanto en la compra de suelo, directamente o a través de negocios conjuntos, como en la adquisición del 50% de las participaciones sociales que no titulaba el grupo de la sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U.





La distribución de la deuda financiera bruta es la siguiente:

Desglose Deuda financiera bruta (miles de €)	2022	%	2021	%
Deuda financiera con vencimiento a largo plazo	236.061	79,7%	247.477	84,5%
Deuda financiera con vencimiento a corto plazo	60.245	20,3%	45.434	15,5%
Total deuda financiera	296.306		292.881	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	59.344*		94.932*	
Total Deuda financiera neta	236.962		197.949	

* Incluye el importe consignado en la cuenta "escrow" por importe de 17.150 miles de euros del Bono MARF y un importe de 3.000 miles de euros de imposiciones en garantía de obligaciones financieras.



POSICIÓN DE LIQUIDEZ

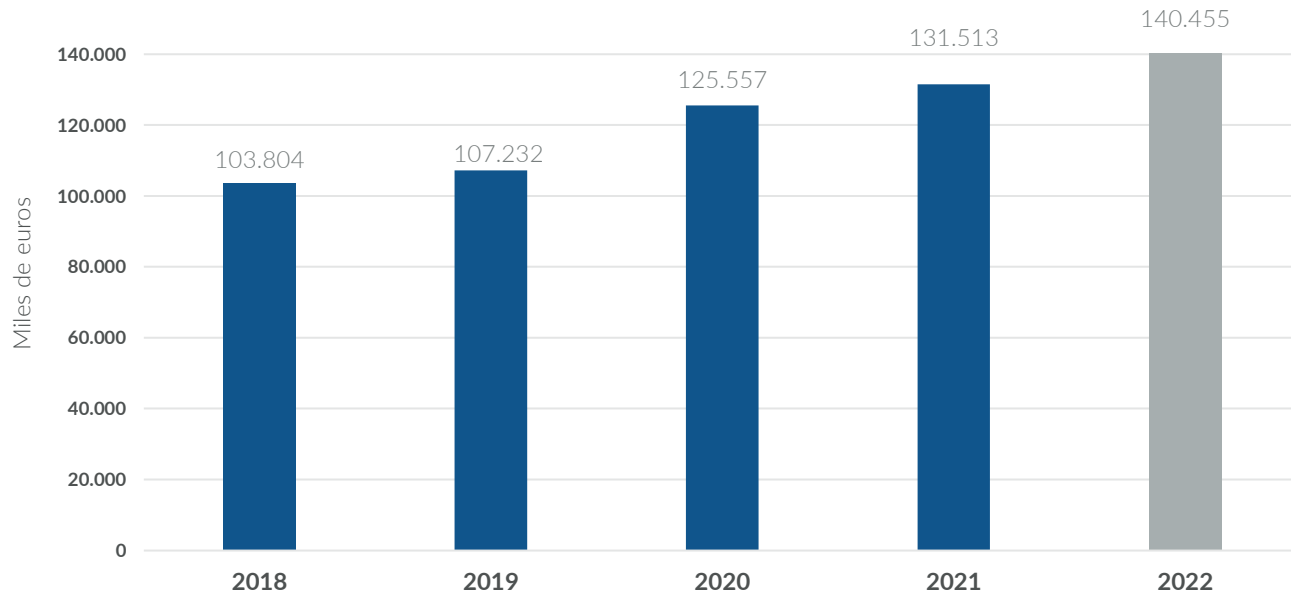
El Grupo mantiene en el epígrafe de efectivo y otros activos líquidos equivalentes un importe de 39.194 miles de euros, frente a 64.932 miles de euros en el ejercicio anterior.

El Grupo dispone de un importe de 17.150 miles de euros, de la emisión del Bono en MARF, registrado en “Otros activos no corrientes”, cuyo destino es la adquisición de solares.

A fecha del cierre del ejercicio, de los 30.000 miles de euros iniciales de la emisión, se habían destinado un total de 12.850 miles de euros para dichas adquisiciones.

Adicionalmente el Grupo cuenta con facilidades crediticias no dispuestas por un importe de 10.667 miles de euros.

Patrimonio neto

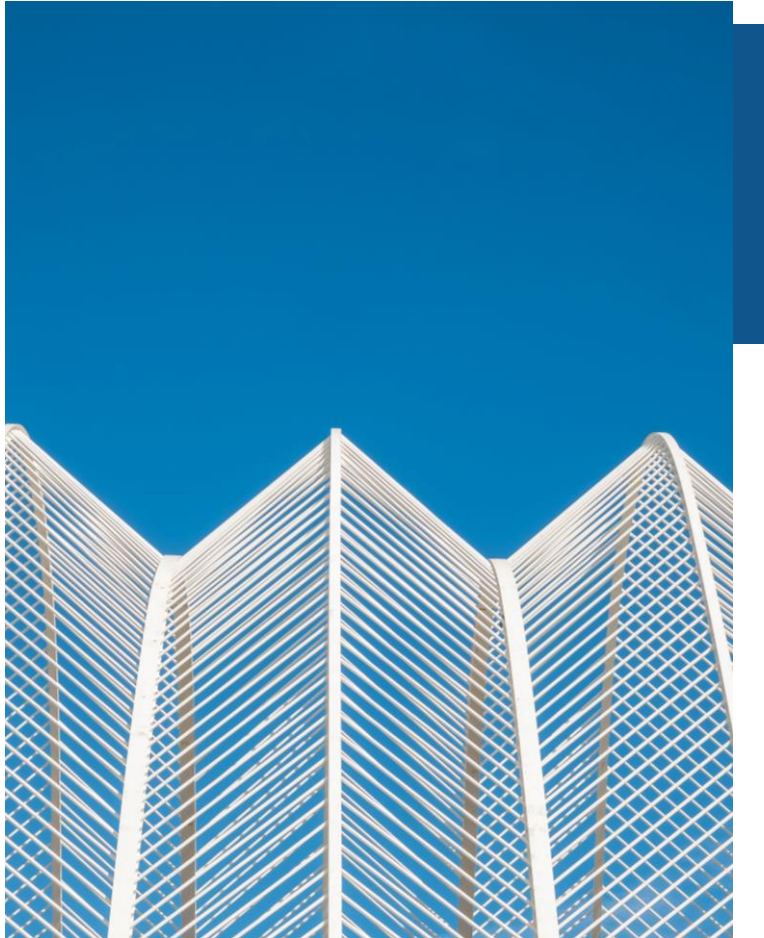


RATIOS DE SOLVENCIA

El patrimonio neto del Grupo asciende a 140.455 miles de euros, frente a 131.513 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 6,8%.

El patrimonio neto sobre el activo total se sitúa en el 26,9%, frente al 26,4% del ejercicio anterior.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tanto las destinadas a arrendamiento como a uso propio, asciende a 366.231 miles de euros, según valoración realizada a 31 de diciembre de 2022 conforme a normas RICS por la firma independiente CBRE Valuation Advisory, S.A., sociedad inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4.630. De este valor, 362.331 miles de euros corresponden a inversiones inmobiliarias destinadas a arrendamiento y 3.900 miles de euros a inmuebles destinados a uso propio.



Dado que dichas inversiones inmobiliarias e inmuebles de uso propio figuran contabilizadas por un valor de coste de 216.732 miles de euros, el Grupo mantiene unas plusvalías latentes en estos activos inmobiliarios por importe de 149.499 miles de euros. Si considerásemos estas plusvalías latentes, netas de impuestos (25%), incluidas en el patrimonio neto del Grupo, este ascendería a 252.579 miles de euros e implicaría que el balance estaría financiado en un 37,6% con recursos propios.

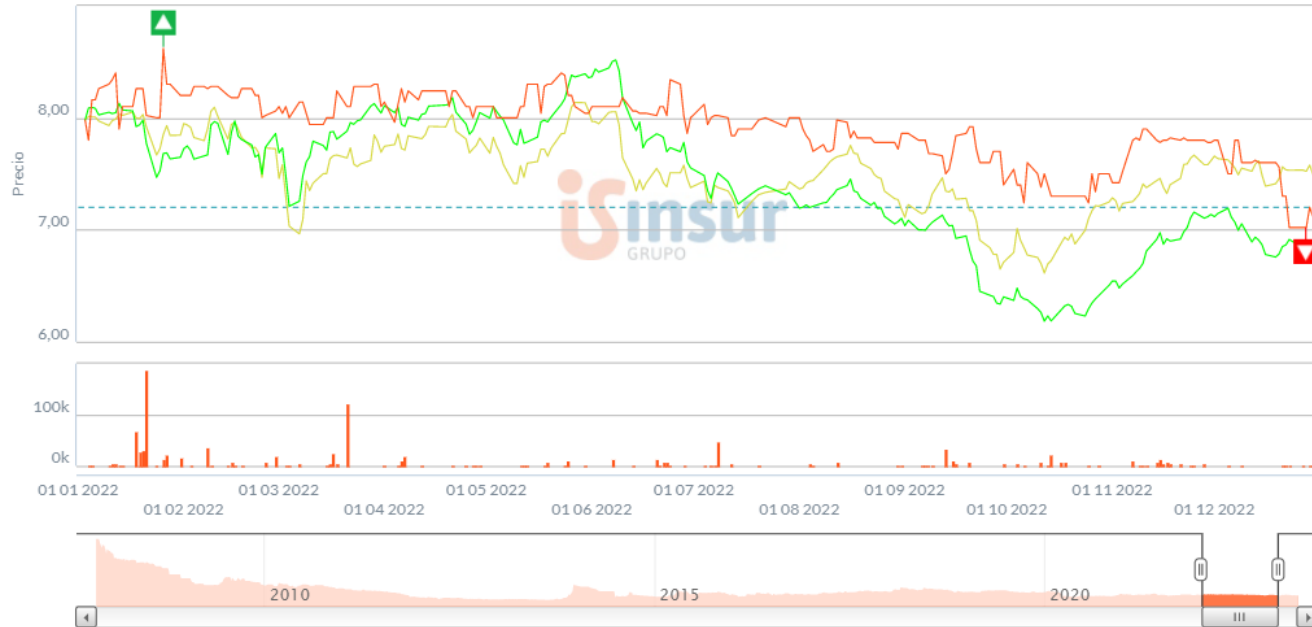
El valor razonable de las existencias, según valoración realizada por CBRE, asciende a 218.153 miles de euros y figuran contabilizadas, neto de deterioros, por importe de 198.742 miles de euros.

El valor bruto de los activos inmobiliarios del Grupo (GAV) asciende a 584.384 miles de euros, frente a 522.935 miles de euros al cierre del ejercicio 2021, lo que supone un incremento del 11,8%. La deuda financiera neta del Grupo asciende a 236.962 miles de euros, frente a 197.949 miles de euros en el ejercicio 2021, lo que representa un incremento del 19,7%.

El NAV, o valor bruto de los activos neto de deuda, asciende a 347.422 miles de euros, frente a 324.986 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento en valores absolutos de 22.436 miles de euros y del 6,9% en términos porcentuales. La ratio entre deuda financiera neta y el valor bruto de los activos, loan to value (LTV), es del 40,5%, frente al 37,9% del ejercicio anterior. Este incremento es debido, como se ha señalado anteriormente, a las fuertes inversiones realizadas en este ejercicio en la adquisición de solares.



9. Evolución en bolsa



ACCIONES

Grupo Insur

ÍNDICES

IBEX 35

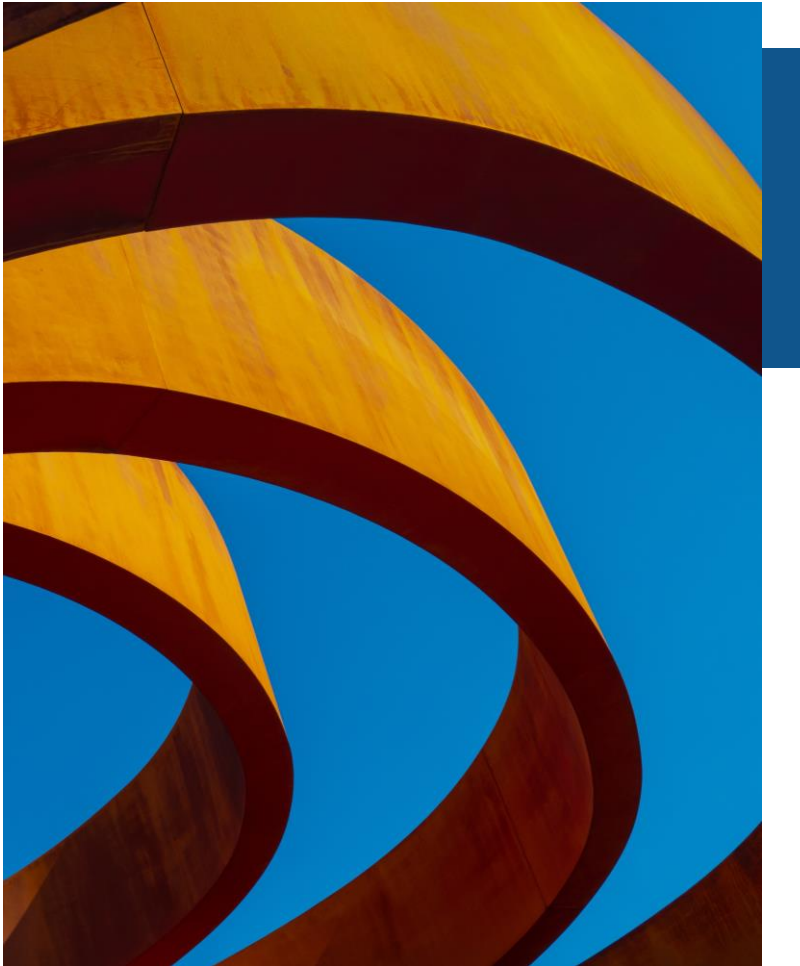
IBEX Medium Cap

IBEX Small Cap

En 2022 la acción de Insur (ISUR) se ha depreciado un 10,8%, si bien, el Ibex-35 ha caído un 6,1% y el Ibex Small Cap presentó un peor comportamiento, registrando una caída del 14,8%.

El volumen de títulos negociados durante el ejercicio 2022 fue de 1.193 miles de títulos con un volumen de negociación de 9.538 miles de euros.

A cierre de 2022 cubrían el valor 4 casas de análisis: Alantra, JB Capital, Renta 4 y Bestinver.



9.1 DATOS BURSÁTILES 2022

7,12€/acción

Cotización al cierre

132,9 M€

Capitalización
bursátil al cierre

8,62€/acción

Cotización máxima
del periodo

7,02€/acción

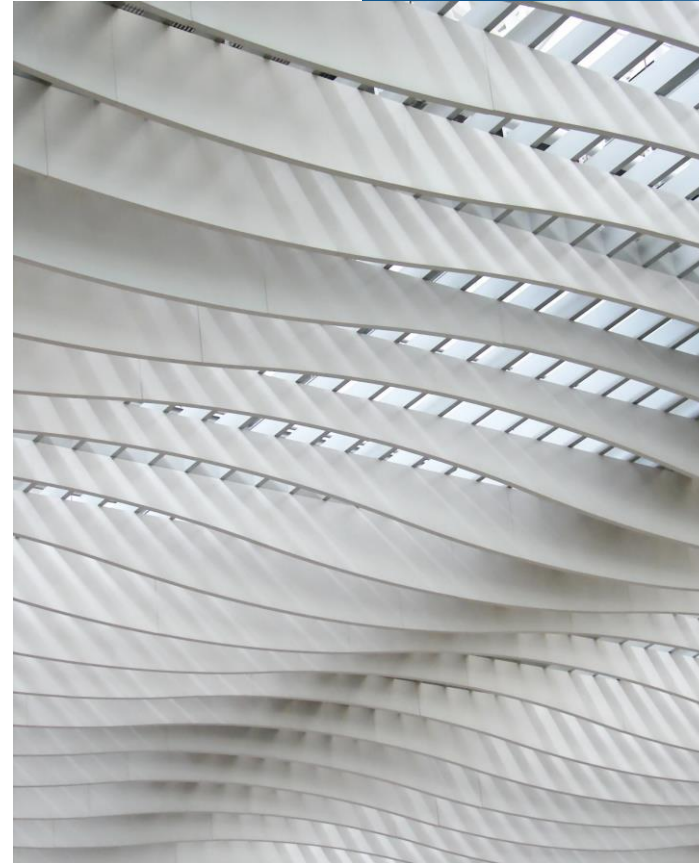
Cotización mínima
del periodo

8,0€/acción

Cotización media
del periodo

4.771 acciones

Volumen medio
diario negociado



10. Entorno económico y sectorial

A pesar de la gran incertidumbre derivada de la invasión rusa de Ucrania y sus consecuencias en los precios de la energía y los alimentos, la actividad en Europa ha sido bastante resistente y se ha comportado mejor de lo previsto. España creció un 5,5%, por encima de la zona euro (3,5%), pero el nivel de PIB sigue todavía por debajo de los niveles previos a la pandemia, nivel que alcanzará en 2024, dado el débil crecimiento estimado para 2023.

Durante 2022, la economía española, al igual que la europea, ha ido de más a menos, estancándose prácticamente al final del ejercicio, como consecuencia de la inflación, que ha reducido significativamente la renta disponible de las familias y el efecto del aumento de los tipos de interés por parte del BCE.

La desaceleración de la economía en el tramo final del ejercicio parece que puede tener continuidad en la primera parte de 2023, como lo atestiguan los recientes datos publicados sobre el mercado de trabajo. Y así, según la EPA, a pesar de que el empleo creció en 278.900 personas en 2022, el número de ocupados disminuyó en 81.900 personas en el cuarto trimestre. Y en enero de 2023, según datos del Ministerio de Trabajo, se han perdido 215 mil empleos tras la campaña de navidad y el número de parados se incrementó en 71 mil personas.





Para los dos próximos años el Fondo Monetario Internacional prevé un crecimiento de la zona euro del 0,7% en 2023 y del 1,6% en 2024, siendo la economía española, entre las grandes, la que más crezca, con un 1,1% en 2023 y un 2,4% en 2024.

En España, el comportamiento del mercado de la vivienda ha sido muy positivo durante el ejercicio 2022. Según datos del Ministerio de Fomento, hasta septiembre, el número de transacciones inmobiliarias se situó en 542.500 unidades, un 12,8% superior al mismo período del ejercicio anterior. Aunque los avances del último trimestre según otras fuentes ya muestran una desaceleración, en el mes de diciembre las transacciones presentaron un retroceso del 21,3% sobre noviembre y un 10,2% respecto de diciembre de 2021. La compra de viviendas por parte de extranjeros, tanto residentes como no residentes, sigue presentando grandes incrementos. El acumulado a septiembre ascendió a 101.500 compraventas, un 44,3% más que en el mismo período del ejercicio anterior.

Los precios crecieron un 4,7% anual a septiembre de 2022, destacando los incrementos de Madrid y Málaga del 7%.

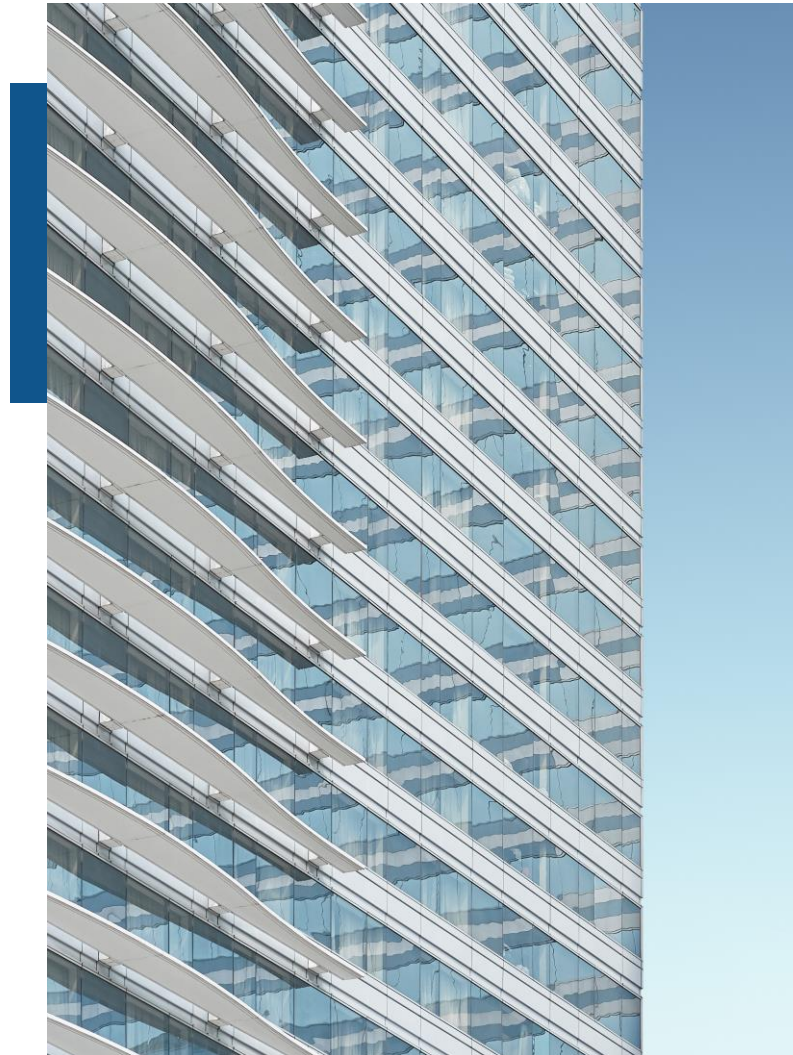


Sin embargo, desde el lado de la oferta, el incremento de los costes de construcción y la subida de los tipos de interés, han impactado negativamente en el volumen de viviendas iniciadas. En los nueve primeros meses del ejercicio se iniciaron 58.650 unidades, frente a 73.756 del mismo período de 2021, lo que supone una reducción del 20,5%.

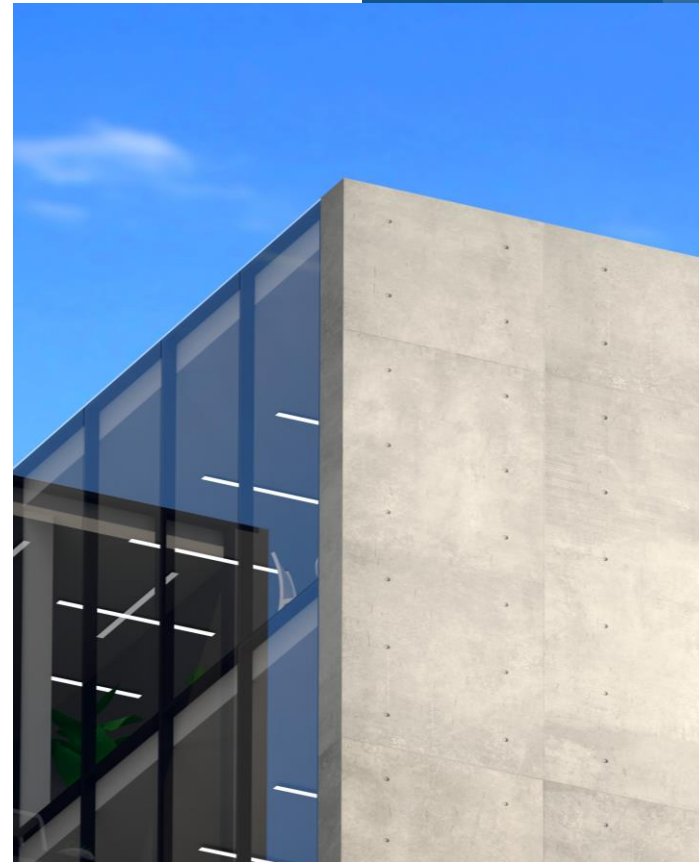
El resto de los segmentos del mercado inmobiliario ha tenido también un buen comportamiento. Por ejemplo, en el segmento de oficinas, la contratación bruta en Madrid se situó en 543.000 m², lo que supone un aumento del 30% sobre 2021 y la actualización de las rentas por efecto del incremento del IPC ha sido mayoritariamente asumida por el mercado. La inversión en el sector inmobiliario llevaba acumulado durante los nueve primeros meses de 2022 un importe de 14.200 MME€, siendo el mejor dato de la serie histórica, aunque se prevé que este volumen inversor se haya moderado en el tramo final del ejercicio, ante la abrupta subida de los tipos de interés.

Mirando al futuro, respecto de la vivienda de obra nueva, los expertos indican que la limitada oferta, la fortaleza del mercado laboral, el elevado ahorro acumulado por los hogares durante la pandemia y las nuevas preferencias de las familias tras la pandemia, pueden amortiguar el efecto de la subida de los tipos de interés en el segmento.

En el segmento de las oficinas, los edificios de calidad y en zonas prime tendrán, como venimos observando en los últimos años, una mejor respuesta al entorno de incertidumbre y desaceleración económica.



11. Actividad Promoción Inmobiliaria



Conforme al modelo de negocio del Grupo, esta actividad se desarrolla tanto directamente como a través de sociedades con terceros (instituciones financieras e inversores privados), fórmula que fue potenciada conforme al Plan Estratégico 2016/2020 y que mantiene su vigencia en el nuevo Plan, con el objeto de diversificar riesgos y abordar operaciones de mayor envergadura.

La toma de control de la sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U., consecuencia de la aplicación de la NIIF 3 sobre combinaciones de negocios, ha supuesto registrar en las cuentas consolidadas del grupo los activos y pasivos de esta sociedad, en la fecha de la toma de control, por sus valores razonables, generando un resultado positivo, neto de impuesto sobre sociedades, por importe de 9.395 miles de euros, consecuencia de la diferencia entre esos activos y pasivos a valor razonable y al valor que los mismos se encontraban registrados en el consolidado del grupo y el importe pagado por la adquisición del restante 50% del capital social de la sociedad. De ese importe, que neto del Impuesto de sociedades registrado asciende a 12.526 miles de euros, 9.186 se ha asignado a activos de la actividad de promoción (existencias) y 3.340 a activos de la actividad patrimonial (inversiones inmobiliarias). Indicar, que, desde la fecha de la toma de control y hasta el cierre del ejercicio 2022, se han entregado existencias de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. a los que se les había asignado un valor razonable por encima de su valoración en el consolidado antes de la toma de control por importe de 6.013 miles de euros.



Para una mejor comprensión de la verdadera dimensión de esta actividad, motivo por el cual desarrollamos este epígrafe del informe de gestión aplicando el método de consolidación de integración proporcional, a continuación, presentamos un cuadro

resumen de sus principales magnitudes, incorporando tanto las de promociones desarrolladas a través de las sociedades dependientes, como las desarrolladas a través de sociedades consideradas negocios conjuntos (importes en miles de euros).

	INSUR + FILIALES 100%	NEGOCIOS CONJUNTOS	TOTAL	INSUR + FILIALES 100% + NEGOCIOS CONJUNTOS EN %
Cifra de negocio (entregas)	60.336	43.066	103.402	82.029
Ventas comerciales	38.004	92.861	130.865	88.048
Preventas al cierre	101.235	100.818	202.053	164.646
Inversión en solares	21.147	31.340	52.487	36.817
Coste de las existencias	116.496	143.589	260.086	198.742
Valor razonable existencias	119.669	169.871	289.540	218.453

Importes en miles de euros.

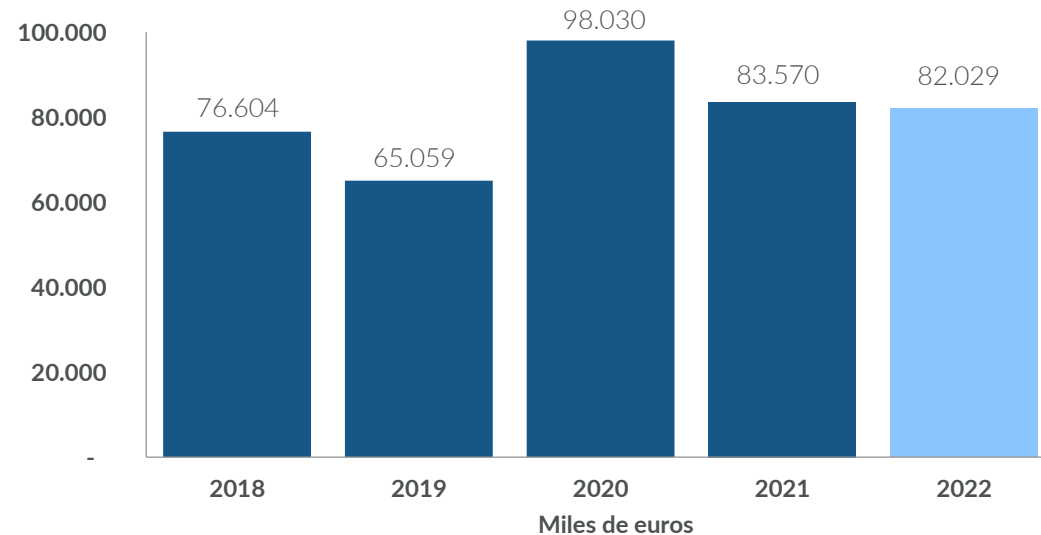
La toma de control de la Sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. el 16 de junio, ha supuesto la asignación a Insur y sus sociedades controladas al 100% de preventas que estaban clasificadas como negocios conjuntos por importe de 105.034 miles de euros. Además de esta operación, el incremento de la participación de un 5% que Insur Promoción Integral, S.L.U. mantenía en la sociedad IDS Montevilla Residencial, S.A., pasando del 70% al 75%, ha incrementado las preventas de los negocios conjuntos en 2.100 miles de euros.

La cifra de negocio de la actividad de promoción del Grupo, por venta de edificaciones, se ha situado en 82.029 miles de euros, un 1,8% inferior a la obtenida en el ejercicio anterior.

El número de viviendas entregadas en 2022 ascendió a 384 unidades (380 en 2021) y 5 locales comerciales, de las cuales 239 unidades y 5 locales corresponden a promociones propias y 145 unidades a promociones que han sido desarrolladas a través de negocios conjuntos.

	VIVIENDAS ENTREGADAS 2022		
	ANDALUCÍA OCCIDENTAL	ANDALUCÍA ORIENTAL	MADRID
Grupo Insur (promociones propias)	154	85	
JV's (promociones negocios conjuntos)	87	55	3
Totales	241	140	3

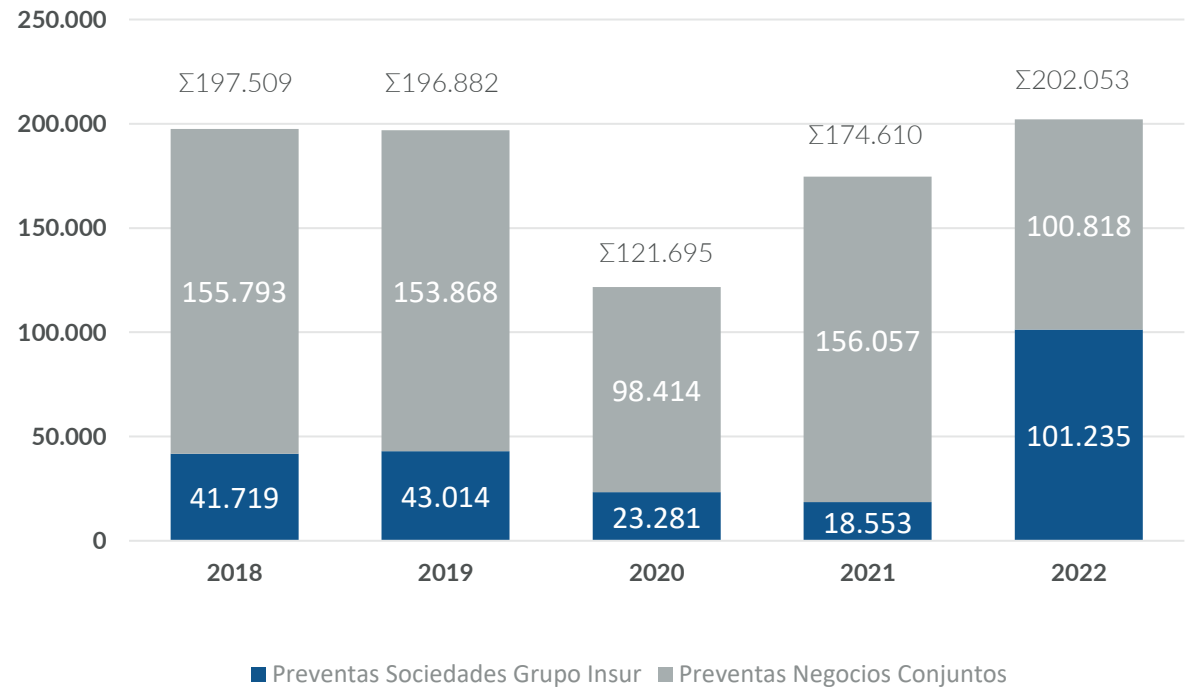
Cifra de Negocio de Promoción



El importe global de las preventas acumuladas al cierre del ejercicio 2022, asciende a 202.053 miles de euros (164.646 miles de euros considerando las preventas de sociedades conjuntas por nuestro porcentaje de participación), frente a 174.610 miles de euros en el ejercicio 2021 (104.012 miles de euros ajustado por el porcentaje de participación del Grupo en las sociedades conjuntas), lo que implica un incremento del 15,7%.

No obstante el importante volumen de entregas realizadas durante el ejercicio, 103.402 miles de euros (82.029 miles de euros considerando las entregas de sociedades conjuntas por nuestro porcentaje de participación en las mismas), este importante volumen de preventas al cierre del ejercicio 2022 visibiliza la capacidad del Grupo para generar resultados en la actividad de promoción en los próximos ejercicios.

Preventas comerciales acumuladas Grupo Insur



Durante el ejercicio 2022 se han adquirido solares para la actividad de promoción con una inversión de 52.487 miles de euros para promover nuevas viviendas y activos terciarios (36.817 miles de euros, ajustado por el porcentaje de participación del Grupo en las sociedades conjuntas).

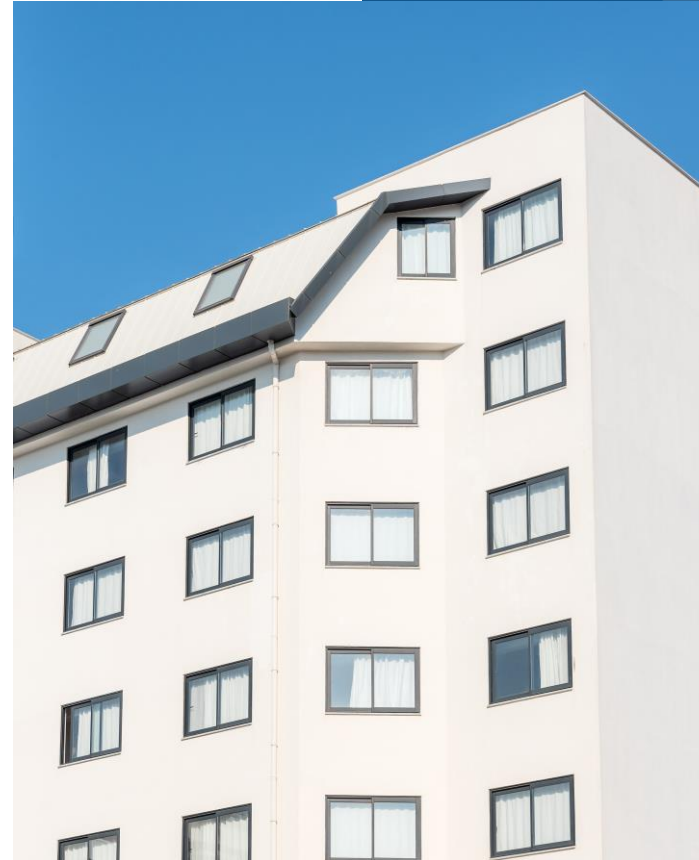
PROMOCIÓN	UBICACIÓN	EDIFICABILIDAD (M2) / N° DE VIVIENDAS	SOCIEDAD ADQUIRIENTE
Parcela Terciaria La Tablas	Madrid	9.000 m ²	Insur Promoción Integral
Parcela Salobreña II	Salobreña	11.307 m ² /114 Viv.	Insur Promoción Integral
Parcelas UG22 y UG27 (Creta II)	Dos Hermanas	12.919 m ² /65 Viv.	Insur Promoción Integral
Parcela Terciaria Valdebebas	Valdebebas	36.500 m ²	IDS Valdebebas Parque Empresarial
Parcela Terciaria Martiricos	Málaga	10.900 m ²	IDS Parque Empresarial Martiricos

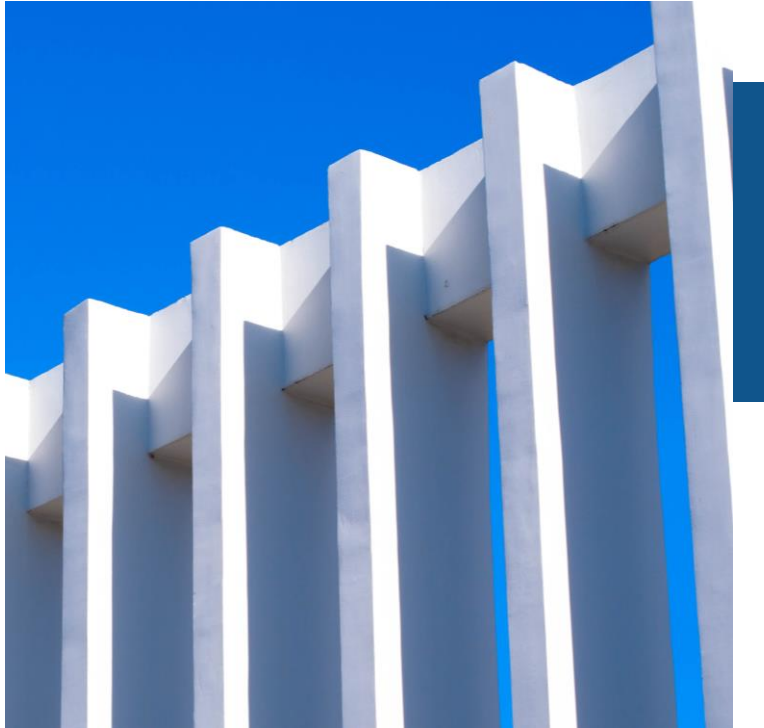
La actividad promotora del Grupo queda resumida en el siguiente cuadro:

	VIVIENDAS INICIO CONSTRUCCIÓN DURANTE 2022			VIVIENDAS QUE INICIARÁN SU CONSTRUCCIÓN DURANTE 2023 (EN PROYECTO Y/O CON LICENCIA DE OBRAS		
	Andalucía Occidental	Andalucía Oriental	Madrid	Andalucía Occidental	Andalucía Oriental	Madrid
Grupo Insur	316	114	-	418	-	-
JV's	46	-	179	339	296	-
Totales	362	114	179	757	296	-
	Totales 655			Totales 1.053		



12. Actividad Patrimonial





Grupo Insur cuenta en la actualidad, como patrimonio destinado a arrendamientos, con inmuebles que totalizan una superficie alquilable (oficinas, uso hotelero, locales comerciales y archivos) de 132.868 m² y 3.011 plazas de aparcamiento en las principales zonas prime de Sevilla, Madrid, Huelva y Córdoba, con un valor neto contable de 214.978 miles de euros y un valor razonable a 31 de diciembre de 2022, según valoración realizada por CBRE, de 362.331 miles de euros. Adicionalmente dispone de activos para uso propio, con un valor neto contable de 1.754 miles de euros y un valor razonable de 3.900 miles de euros.

La cifra de negocio de la actividad patrimonial se ha situado en 2022 en 17.438 miles de euros frente a los 15.314 miles de euros obtenidos en 2021, lo que supone un incremento de esta cifra en un 13,9%.

Durante el ejercicio 2022 se han firmado nuevos contratos de arrendamiento por una superficie bruta alquilable de 11.158,63 metros cuadrados y se han producido bajas por finalizaciones de arrendamientos por un total de 6.566,80 metros cuadrados, que hacen un neto de 4.591,83 m². La tasa de ocupación a 31 de diciembre de 2022 se sitúa en el 90,44%, con un aumento de 2,74 puntos porcentuales sobre la existente al cierre del ejercicio anterior. La renta anualizada de los contratos en vigor asciende a 18.908 miles de euros frente a 17.486 miles de euros al cierre del ejercicio precedente. En este relevante aumento de la renta anualizada de 1.422 miles de euros ha tenido un peso importante el alquiler suscrito con Mercadona con una superficie de 3.070 m² en El Mirador de Santa Justa.

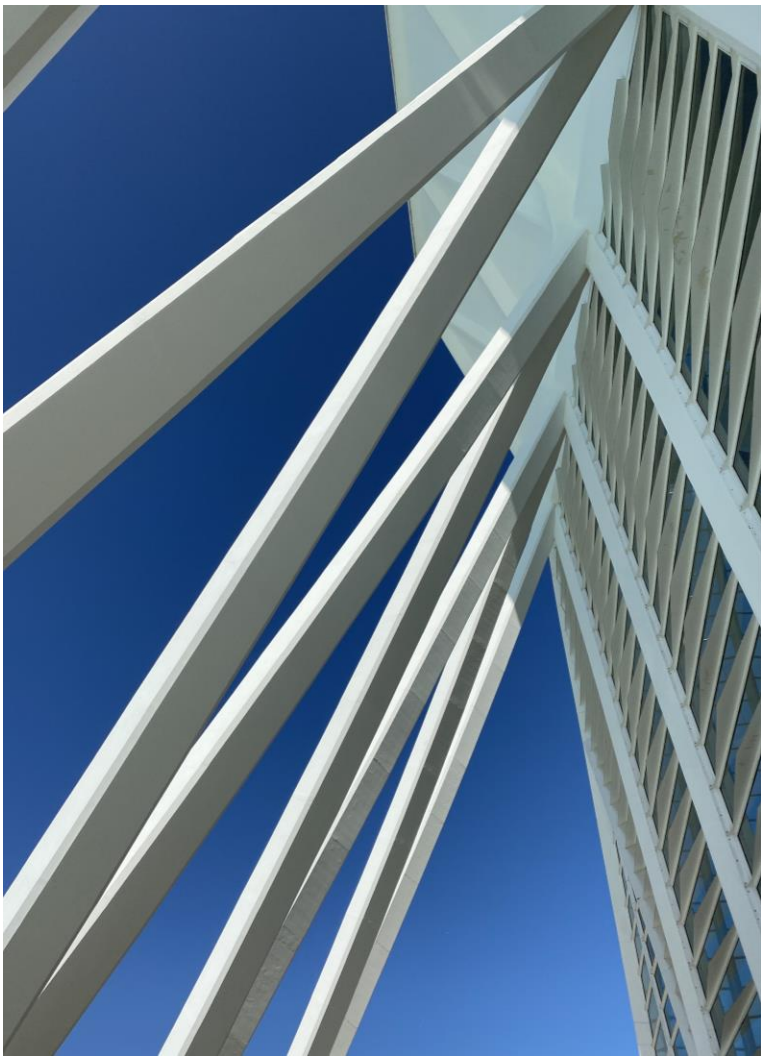
Los gastos repercutidos a los arrendatarios, que figuran registrados en la partida “Otros ingresos de explotación” de la cuenta de resultados consolidada se ha situado en 1.691 miles de euros, frente a 1.302 miles de euros del ejercicio precedente, lo que representa un incremento del 29,9%.



La entrada en carga a lo largo del ejercicio de algunos activos en transformación y/o reforma, previamente alquilados y pendientes de puesta a disposición de los arrendatarios, han contribuido parcialmente al incremento de la cifra de negocio de esta actividad. Por efecto de la entrada en carga de estos activos se reducirá paulatinamente la brecha entre cifra de negocio y renta anualizada de los contratos en vigor.

En el ejercicio 2022 se han seguido realizando importantes inversiones en la actividad patrimonial para la reconversión y remodelación de edificios destinados a arrendamiento, con un volumen de 2.104 miles de euros (8.468 miles de euros en 2021), que sitúa el portfolio de activos en condiciones de satisfacer las necesidades más exigentes del mercado.

	2018	2019	2020	2021	2022
Superficie Bruta Alquilable (SBA) (m ²)	113.482	118.383	130.921	129.865	132.868
M ² Comercializados	14.107	16.380	6.434	10.173	11.158
Comercialización s/SBA	12,42%	13,84%	4,92%	7,83%	8,4%
Tasa de Ocupación (%)	82,40%	88,26%	88,35%	86,97%	90,44%



Durante el ejercicio 2022 y dentro de la política de rotación de activos del Grupo, se han producido desinversiones por importe de 6.752 miles de euros que han generado un resultado antes de impuestos de 2.047 miles de euros.

DETALLE ROTACIÓN DE ACTIVOS 2022	IMPORTE (MILES €)
Importe venta de las enajenaciones de Inversiones Inmobiliarias	6.752
Coste de las ventas de Inversiones Inmobiliarias	(4.587)
Gastos asociados a la venta de las inversiones inmobiliarias	(118)
Beneficio de las enajenaciones de Inversiones Inmobiliarias	2.047

El valor de mercado de las inversiones vendidas en el ejercicio 2022, según valoración realizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. al 31 de diciembre de 2021, ascendía a 6.539 miles de euros (precio de venta 3,3% superior).

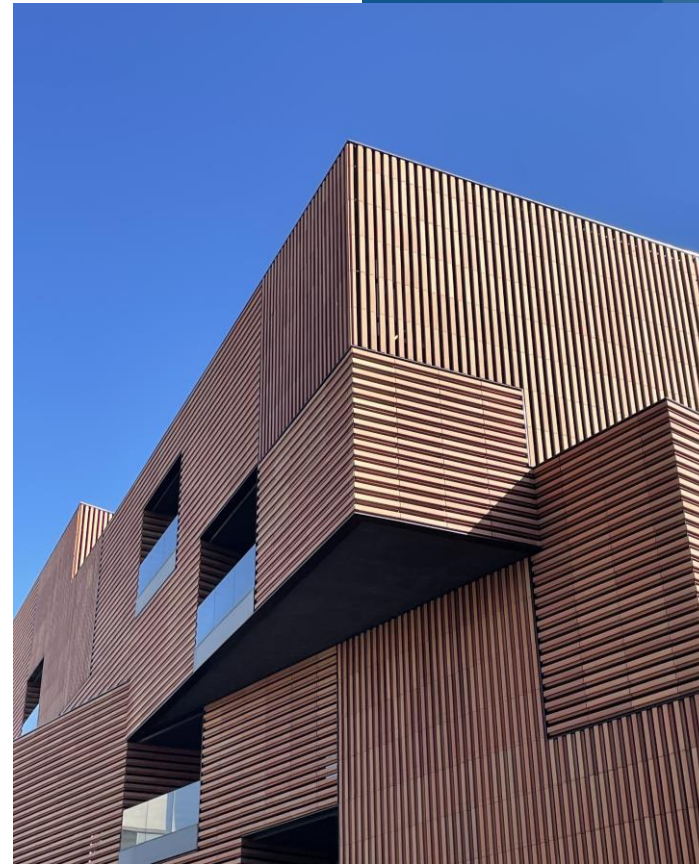


13. Actividad Construcción



La actividad de construcción comprende los servicios de esta naturaleza prestados por el Grupo a sociedades con terceros, consideradas negocios conjuntos.

La cifra de negocios de esta actividad se ha situado en 15.055 miles de euros, frente a 22.691 miles de euros del ejercicio precedente, lo que supone un decremento del 33,7%, que tiene su principal justificación en la toma de control de la participada Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U., dado que solo se registran los ingresos de construcción de obras para sociedades consideradas negocios conjuntos.

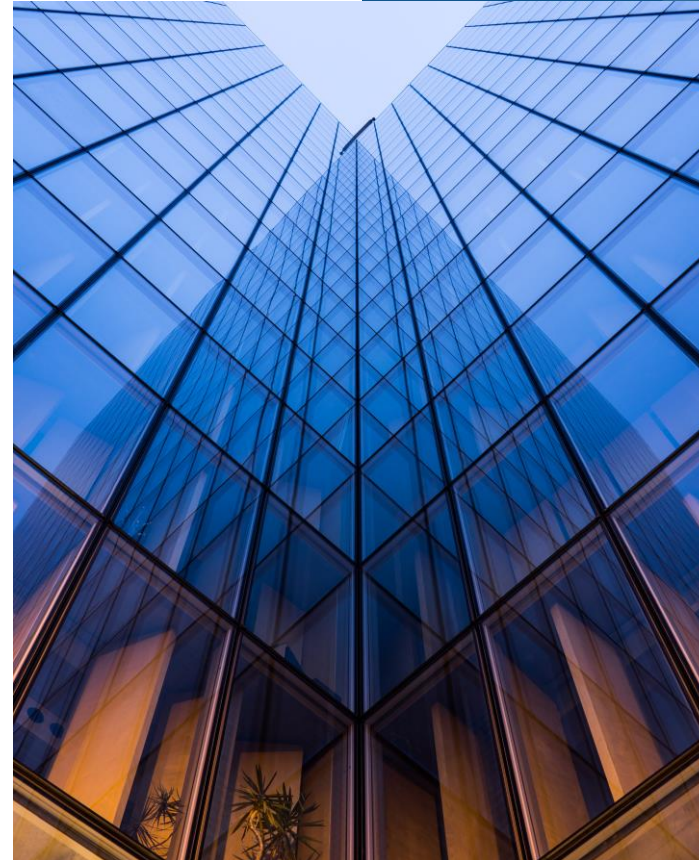


14. Actividad Gestión



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

La cifra de negocio de esta actividad ha descendido un 8,6%, pasando de 3.591 miles de euros en 2021 a 3.281 miles de euros en 2022, descenso que tiene su explicación, al igual que en la actividad de construcción, en la toma de control de la participada Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U.



15. Plan Estratégico 2021-2025

El plan estratégico 2021-2025 de Grupo Insur, que se aprobó y presentó al mercado en septiembre de 2021, sigue en marcha, basado en un ambicioso plan de crecimiento, apelando al mercado de capitales, y un claro compromiso de generación de valor a largo plazo para los accionistas.

Durante 2022, algunas de las bases fundamentales sobre los que se apoya este plan han cambiado sustancialmente y por ello, ante el impacto que tiene sobre las actividades del Grupo la inflación en general, y la inflación de los costes de construcción en particular, así como el incremento de los tipos de interés y el retiro de los estímulos monetarios por parte de los bancos centrales para controlarla, Grupo Insur ha realizado un ajuste en las cifras proyectadas.

16. Sostenibilidad y Responsabilidad Social Corporativa

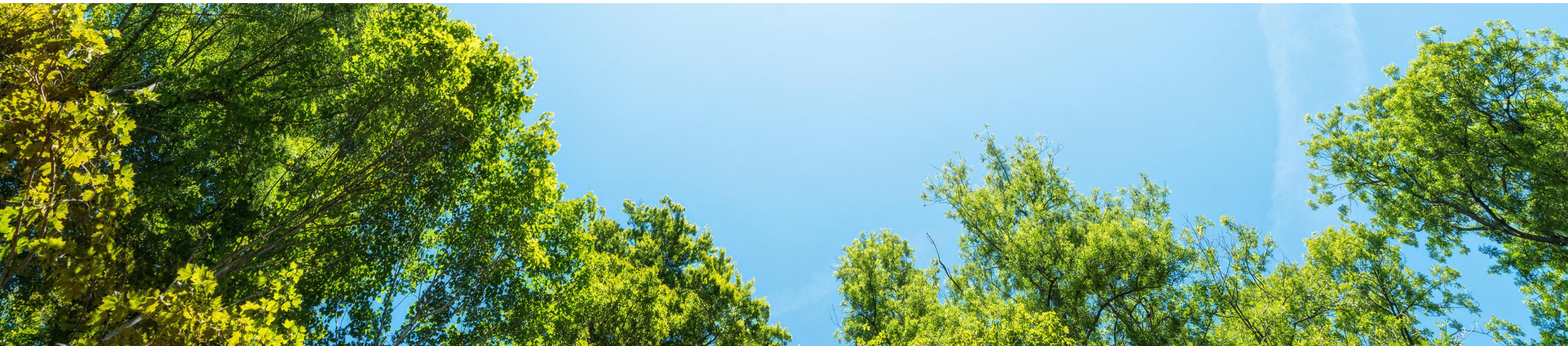


La Sostenibilidad ha estado en el ADN de la compañía desde el primer día, a lo largo de sus más de 75 años de historia, anticipándose a los retos económicos, sociales y ambientales que la sociedad nos ha demandado. Está integrada en la cultura de la empresa, en su forma de entender su actividad y su modelo de negocio, gestionando la organización y tomando decisiones siempre con la vista puesta en el medio y largo plazo.

El compromiso con la Sostenibilidad y con los criterios ESG en Grupo Insur se pone de manifiesto mediante la contribución al cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y la incorporación de los criterios ESG (medioambientales, sociales y de gobernanza) en todos los procesos, niveles jerárquicos y actuaciones de la compañía.

La estrategia de RSC, formalizada en 2016 mediante la aprobación de la Política de RSC y la elaboración de Planes de Acción de RSC de carácter bienal, se ha transformado en los últimos años en la estrategia de Sostenibilidad / ESG, formalizada con la aprobación en 2022 de la Política de Sostenibilidad de la compañía y las líneas estratégicas de actuación.

Además, el Plan Estratégico 2021-2025, incorpora como objetivo estratégico general progresar en el cumplimiento de los objetivos ESG, poniendo el foco en un modelo de negocio responsable y sostenible en el sector de la promoción inmobiliaria y la gestión patrimonial.





En este sentido, durante 2022, se han realizado grandes avances en materia de Sostenibilidad / ESG en la compañía, algunos de los cuales se detallan a continuación:

PRINCIPALES ACCIONES EN RELACIÓN CON NUESTROS COMPROMISOS CON EL MEDIO AMBIENTE

1

Medición de nuestra Huella de Carbono correspondiente a la actividad corporativa y patrimonial y objetivo de reducción / compensación en el trienio 2023-2025.

2

Edificación sostenible con certificación LEED o BREEAM® prevista en nuestros nuevos proyectos de oficinas / parque empresarial en desarrollo en Madrid y Málaga.

3

Certificación de Edificación sostenible BREEAM® EN USO en los edificios de oficinas ya existentes pertenecientes a la cartera patrimonial.

4

Instalaciones fotovoltaicas en nuestros edificios de oficinas que han supuesto una importante reducción de los consumos energéticos a nivel de compañía.



5

Objetivo de calificación energética A en nuestras promociones a entregar durante el Plan Estratégico 2021-2025 con carácter mayoritario (+60%)

7

Digitalización de nuestros procesos con un importante impacto en la reducción del consumo de papel y tintas de impresión.

6

Fuerte impulso a la industrialización de la promoción y la construcción, con la consiguiente reducción de residuos de construcción y de riesgos de contaminación, mediante la creación en 2022 de una Dirección específica de Planificación e Industrialización.

8

Renovación de la certificación Medioambiental ISO 14001 en todas nuestras actividades principales (alcance del 99% de los ingresos de la compañía), y Política Medioambiental aprobada por el Consejo.



PRINCIPALES ACCIONES EN RELACIÓN CON NUESTROS COMPROMISOS CON LA CONTRIBUCIÓN SOCIAL

1

Compromiso histórico con la sostenibilidad financiera y la creación de empleo durante más de 77 años.

3

Compromiso con nuestros empleados y sus familias en ofrecerles una empresa a la que se sientan orgullosos de pertenecer desarrollando su talento, facilitando la conciliación de la vida personal, familiar y laboral, proporcionando un clima de trabajo óptimo mediante el fomento de valores como el respeto y la colaboración, y priorizando la seguridad, salud y bienestar de todos. En este sentido, en 2022 se ha realizado una inversión próxima a 400.000 € para para reformar la primera planta de la sede central y dotar a más del 85% de la plantilla de esta sede (unas 60 personas) de luz y ventilación natural, así como de mesas elevables que mejoran la ergonomía, mejorando su salud y bienestar en el puesto de trabajo. Además, como cada año, se ha renovado nuestra certificación ISO 45001 de Seguridad y Salud en el Trabajo en todas nuestras actividades principales (alcance del 99% de los ingresos de la compañía).

2

Compromiso con el apoyo al emprendimiento y la contribución social en los territorios de actuación, mediante el desarrollo de patrocinios y colaboraciones con entidades sociales sin ánimo de lucro por importe de 138.765,06 €, € (incremento del 7,32 % respecto a 2021). En el último trienio, ha supuesto un 0,5% s/EBITDA/año.

4

Compromisos con nuestros clientes en ofrecer inmuebles de calidad, procurando la mejor calidad de vida de sus ocupantes y usuarios. En este sentido, está prevista la certificación WELL en nuestros nuevos proyectos de oficinas / parque empresarial en desarrollo en Madrid y Málaga, y se ha renovado nuestra certificación ISO 9001 de Gestión de la Calidad en todas nuestras actividades principales (alcance del 99% de los ingresos de la compañía).

**5**

Compromiso con nuestros accionistas en dotar de mayor liquidez al valor, actuando siempre con transparencia y con los más altos estándares éticos en la búsqueda del mayor valor para los accionistas a largo plazo, velando por el respeto y defensa de los accionistas minoritarios y fomentando la involucración y participación de los accionistas en la vida social y en la Juntas Generales. En 2022, se han repartido 0,30 €/acción en dividendos, y propuesta a JGA de repartir 0,32 €/acción en 2023 con cargo al resultado de 2022.

6

Compromisos con nuestros socios, actuando con transparencia, lealtad e integridad en las relaciones, buscando el beneficio mutuo, cumpliendo los acuerdos pactados, y buscando siempre socios que se ajusten al perfil ético de Insur.

7

Compromiso con nuestros proveedores en favorecer la igualdad, objetividad y transparencia en las adjudicaciones, promoviendo la contratación de proveedores locales, aplicando procesos de selección y homologación justos y objetivos, teniendo en cuenta su compromiso con los requisitos ESG, proporcionándoles condiciones laborales dignas y manteniendo los más altos estándares en el pago. En 2022, más del 90% de nuestros proveedores han sido homologados con criterios ESG. Se han contratado 1.350 proveedores aproximadamente, con un volumen de facturación de unos 105 M€, y una media mensual de 484 personas trabajando en nuestras obras.



PRINCIPALES ACCIONES EN RELACIÓN CON NUESTROS COMPROMISOS CON LA GOBERNANZA

1

Aprobación de la Política de Sostenibilidad / ESG de la compañía en 2022.

2

Obtención de elevado índice de cumplimiento en las recomendaciones del CBGC (en torno al 90% en los 3 últimos años)

3

Asignación a Comisión de Nombramiento, Retribuciones y Sostenibilidad de la supervisión de los asuntos de Sostenibilidad / ESG.

4

Objetivos ESG de retribución variable a la Alta Dirección y Equipo Directivo.

5

Plan Estratégico 2021-2025 y Políticas corporativas aprobadas por el Consejo.

6

Formación impartida al Consejo y Comité de Dirección sobre los asuntos ESG.



7

Renovación de nuestra certificación en Compliance Penal UNE 19601 en todas nuestras actividades (alcance del 100% de los ingresos de la compañía).

8

Seguimiento exhaustivo del Sistema de Control Interno de la compañía a través de los Órganos de Control Interno y de la Comisión de Auditoría.

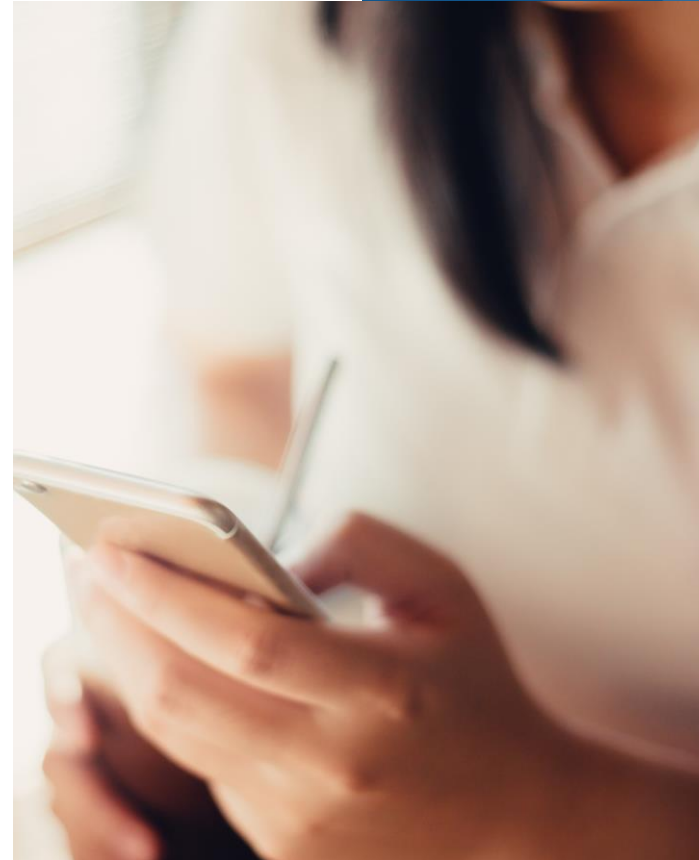
9

Compromiso de aumentar la diversidad en el Consejo en 2023.

10

Compromiso de medición del Rating ESG por una agencia especializada en 2023.

Estos son solo algunos de los logros y compromisos de Grupo Insur en materia de Sostenibilidad / ESG y RSC. Para consultar toda la información sobre la actividad de Sostenibilidad / ESG y RSC de la compañía se pone a disposición la Memoria de Sostenibilidad / ESG y el Dossier Ejecutivo de Sostenibilidad /ESG, ambos publicados en la web corporativa.



17. Datos de contacto

**Para cualquier cuestión en
referencia a este documento
contactar con:**

María Ferrer

Responsable de Relación con Inversores

mferrer@grupoinsur.com

Tel.: 915 982 826

