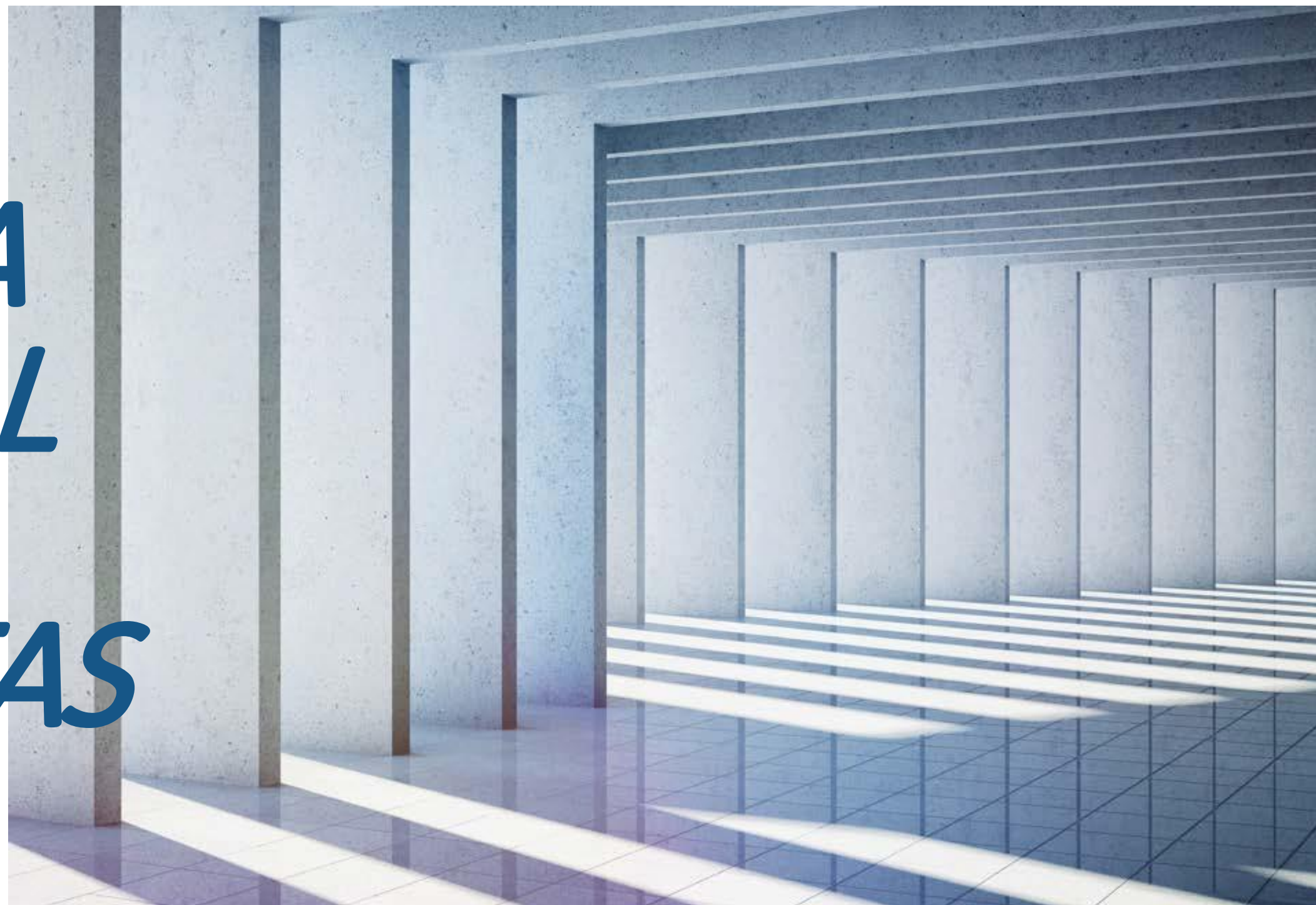


***JUNTA
GENERAL
DE
ACCIONISTAS
2022***



iSinSur
GRUPO

MAGNITUDES EJERCICIO 2021 (CONSOLIDADO NIIF)

CUENTA DE RESULTADOS (MILLONES DE €)	
Cifra de negocio	105,4
<i>Promoción</i>	40,0
<i>Patrimonial</i>	15,3
<i>Construcción</i>	44,7
<i>Gestión</i>	5,3
Ebitda	24,3
Ebitda ajustado *	20,6
Resultado del ejercicio atrib. soc. dominante	12,0
BALANCE DE SITUACIÓN (MILLONES DE €)	
Activo Total	464,2
Patrimonio Neto	131,5
Deuda Financiera Neta	195,0
Fondo de Maniobra	37,2

* Sin incluir resultado de la venta de inversiones inmobiliarias

RATIOS SIGNIFICATIVOS	
Margen operativo (Ebitda ajustado/cifra negocio)	0,2
Ebitda ajustado sobre gastos financieros netos de capitalización	3,4x
GAV (millones €)	419,3
Loan to Value (deuda financiera neta/GAV)	46,5%
ACCIÓN INMOBILIARIA DEL SUR (MEDIA 4T 2021)	
Capitalización (millones €)	146,8
Cotización acción (euros)	7,87
Cotización acción al cierre de 2021 (euros)	7,70

*PRINCIPALES MAGNITUDES***BALANCE CONSOLIDADO GRUPO INSUR ACTIVO**

Cantidades expresadas en millones €	2021	2020	Δ%
Total activo	464,2	433,9	7,0%
Activo no corriente	329,8	286,5	15,1%
Inversiones inmobiliarias	215,5	207,6	3,8%
Inversiones en empresas asociadas	38,9	38,4	1,3%
Activo corriente	134,5	147,4	-8,7%
Existencias (netas de deterioros)	47,6	72,6	-34,4%

PRINCIPALES MAGNITUDES

BALANCE CONSOLIDADO GRUPO INSUR PATRIMONIO NETO Y PASIVO

Cantidades expresadas en millones €	2021	2020	Δ%
Patrimonio Neto y Pasivo	464,3	433,9	7,0%
Patrimonio Neto	131,5	125,6	4,7%
Patrimonio neto atribuible a la soc. dominante	128,3	122,3	4,9%
Intereses minoritarios	3,2	3,2	-
Pasivo no corriente	235,4	199,7	17,9%
Deudas con entidades de crédito no corrientes	191,7	184,9	3,7%
Pasivo corriente	97,3	108,7	-10,5%
Deudas con entidades de crédito corrientes	36,1	54,1	-33,3%
<i>Deudas con entidades de crédito a largo plazo</i>	<i>8,9</i>	<i>26,8</i>	
<i>Deudas con entidades de crédito a corto plazo</i>	<i>27,2</i>	<i>27,3</i>	

PRINCIPALES MAGNITUDES**CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA GRUPO INSUR**

Cantidades expresadas en millones €	2021	2020	Δ%
Importe neto de cifra de negocios	105,4	87,7	20,2%
Resultado entidades valoradas por el método de la participación	4,3	9,4	-54,3%
Resultado por toma o pérdida de control de sociedades consolidadas	-	21,9	-
Resultado de explotación	20,1	31,5	-36,2%
Resultado antes de impuestos	15,0	26,2	-42,7%
Resultado del ejercicio atrib. soc. dominante	12,0	21,1	-43,1%

*PRINCIPALES MAGNITUDES***BALANCE INDIVIDUAL INMOBILIARIA DEL SUR ACTIVO**

Cantidades expresadas en millones €	2021	2020	Δ%
Total activo	220,7	210,5	4,8%
Activo no corriente	192,3	173,2	11,0%
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	184,4	164,2	12,3%
Activo corriente	28,4	37,3	-23,9%
Existencias (netas de deterioros)	3,1	15,1	-79,4%

PRINCIPALES MAGNITUDES**BALANCE INDIVIDUAL INMOBILIARIA DEL SUR PATRIMONIO NETO Y PASIVO**

Cantidades expresadas en millones €	2021	2020	Δ%
Patrimonio Neto y Pasivo	220,7	210,5	4,8%
Patrimonio neto	113,3	112,0	1,16%
Pasivo no corriente	72,7	72,2	0,7%
Deudas con entidades de crédito no corrientes	31,9	30,1	6,0%
Pasivo Corriente	34,7	26,3	31,9%
Deudas con entidades de crédito corrientes	9,9	13,3	-25,6%
<i>Deudas con entidades de crédito a largo plazo</i>	<i>1,6</i>	<i>2,0</i>	
<i>Deudas con entidades de crédito a corto plazo</i>	<i>8,3</i>	<i>11,3</i>	

PRINCIPALES MAGNITUDES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INDIVIDUAL INMOBILIARIA DEL SUR

Cantidades expresadas en millones €	2021	2020	Δ%
Importe neto de cifra de negocios	14,2	11,4	24,6%
Resultado de explotación	8,8	6,1	44,3%
Resultados antes de impuestos	6,7	4,0	67,5%
Resultado del ejercicio	7,3	4,3	69,8%

MAGNITUDES 2021. GRUPO INSUR

CONSOLIDADO PROPORCIONAL. EJERCICIO 2021

CUENTA DE RESULTADOS (MILLONES DE €)	
Cifra de negocio	125,3
<i>Promoción</i>	83,6
<i>Patrimonial</i>	15,4
<i>Construcción</i>	22,7
<i>Gestión</i>	3,6
Ebitda	26,2
Ebitda ajustado *	22,5
Resultado del ejercicio atrib. soc. dominante	12,0
BALANCE DE SITUACIÓN (MILLONES DE €)	
Activo Total	497,5
Patrimonio Neto	131,5
Deuda Financiera Neta	197,9
Fondo de Maniobra	103,5

* Sin incluir resultado de la venta de inversiones inmobiliarias

RATIOS SIGNIFICATIVOS	
Margen operativo (Ebitda ajustado/cifra negocio)	0,18
Ebitda ajustado sobre gastos financieros netos de capitalización	3,7x
GAV (millones €)	522,9
NAV	325,0
Loan to Value (deuda financiera neta/GAV)	37,9%
ACCIÓN INMOBILIARIA DEL SUR (MEDIA 4T 2021)	
Capitalización (millones €)	146,8
Cotización acción (euros)	7,87
Cotización acción al cierre de 2020 (euros)	7,70

HITOS 2021



HITOS FUNDAMENTALES 2021

1. Año de recuperación, con récord en preventas (61% superior a 2019)
2. Finalización de la transformación de nuestros activos patrimoniales (Inversión de 8,5 M€)
3. Ambicioso Plan Estratégico 2021-2025 en marcha
4. Exitosa emisión de bonos de 30M€ para impulsar el negocio de promoción
5. Compromiso con nuestros accionistas. 0,40€/acc en dividendos repartidos en 2021 (+25% vs 2020)
6. Bien posicionados para captar las buenas previsiones del sector inmobiliario español

RESUMEN EJECUTIVO 2021

CIFRA NEGOCIO
125,3 M€ -5,7%

DESGLOSE CIFRA NEGOCIO

	PROMOCIÓN	83,6 M€ +11,4%*
	PATRIMONIAL	15,4 M€ +16,0%
	CONSTRUCCIÓN	22,7 M€ +22,6%
	PRESTACIÓN DE SERVICIOS	3,6 M€ +20,3%

Magnitudes por método integración proporcional

M€= Millón Euros
Var % interanual

EBITDA
26,2 M€ +32,9%

EBITDA AJUSTADO**
22,5 M€ +15,6%

RESULTADO DE EXPLOTACIÓN
21,9 M€ -37,9%

BENEFICIO NETO
12,0 M€ -43%

INVERSIÓN TOTAL 30,9 M€
(Suelos 22,4 M€ + Capex 8,5 M€)

DFN 197,9 M€
(11,0 M€ inferior a Dic 2020)

- Excelente desempeño comercial. Preventas formalizadas en 2021 de **174,6 M€** (+102,7% vs 2020 y +61,0% vs 2019)
- Sólido comportamiento del negocio patrimonial. Nuevas superficies alquiladas por **10.173 m²**
- Actualización de activos en la actividad patrimonial. **8,5 M€** en Capex
- Inversión en suelo **35,5 M€** (22,4 M€ en proporcional) para **946 viviendas** y **32.000 m²** de terciario

* Excluyendo la entrega del Edificio Sur de Río 55 en 2020

** No tiene en cuenta el resultado por enajenaciones de inmovilizado, excluyendo los deterioros por existencias

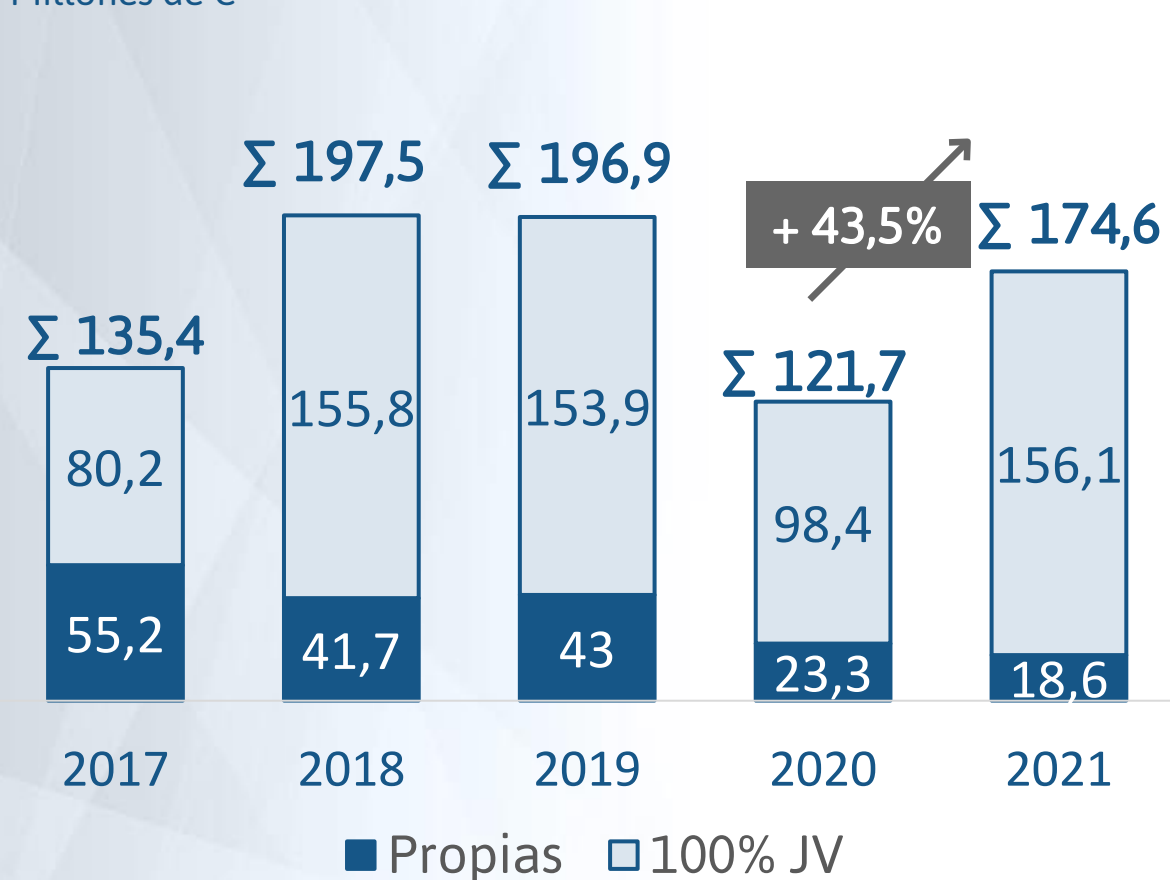
ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN



NEGOCIO PROMOCIÓN RESIDENCIAL

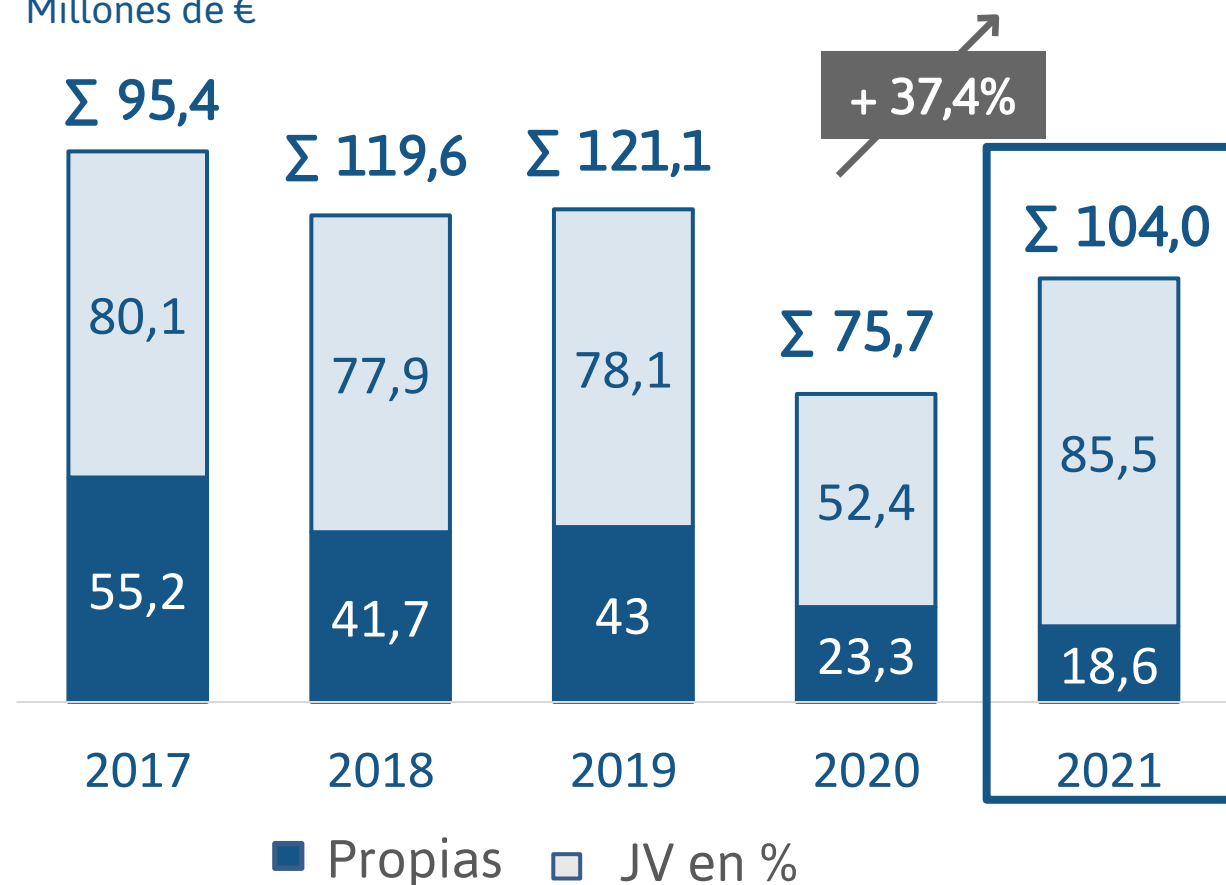
CARTERA DE PREVENTAS 31.12.21

Millones de €



CARTERA DE PREVENTAS 31.12.21 (PROPORCIONAL)

Millones de €

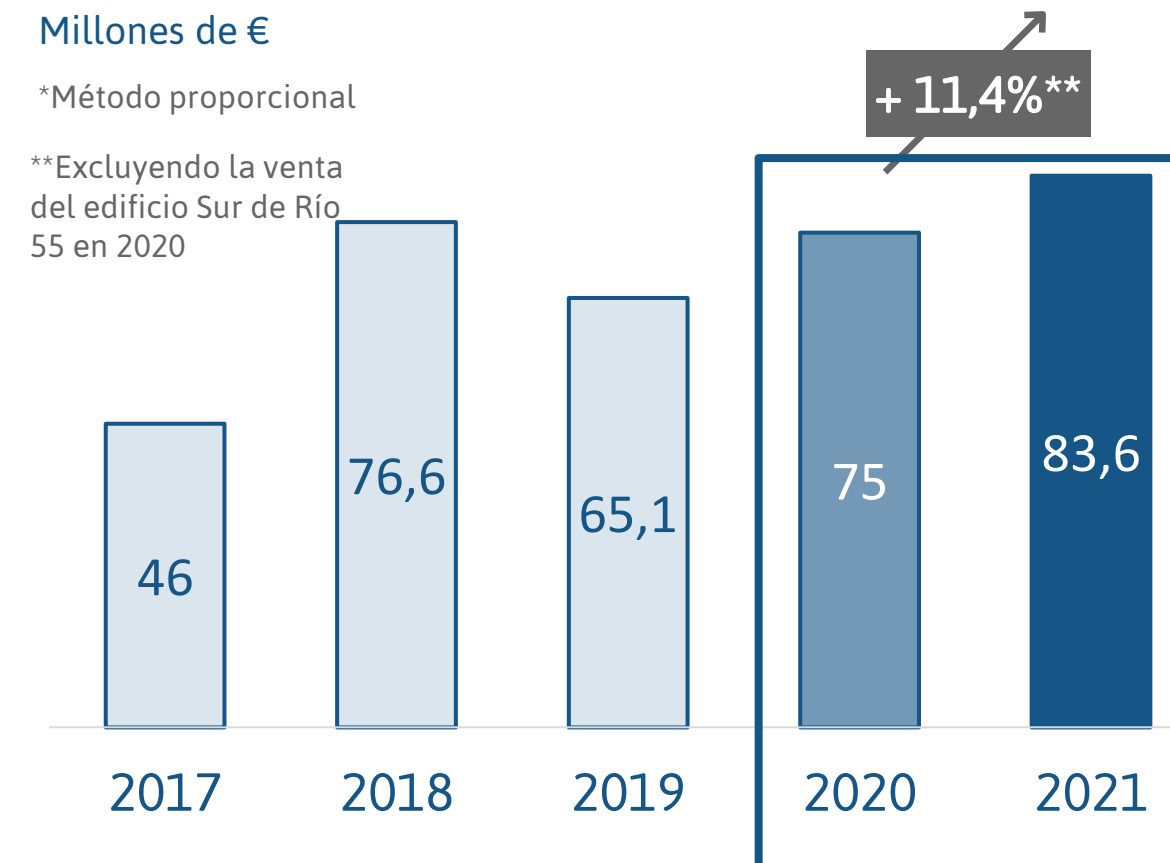


CIFRA NEGOCIO ACTIVIDAD PROMOCIÓN*

Millones de €

*Método proporcional

**Excluyendo la venta del edificio Sur de Río 55 en 2020



- Entrega de 380 viviendas con un PMV⁽¹⁾ de 320.000 €, (71 propias y 309 a través de JV)
- 580 unidades pre-ventas en 2021 (174,6 M€)
- Cartera de preventas de 630 unidades (174,6M€)
- Crecimiento cifra de negocio: +11,4%
- Margen Bruto 2021: 23,6%, +1,4 p.p. vs 2020

(1) PMV: precio medio de venta

CUENTA DE RESULTADOS: PROMOCIÓN RESIDENCIAL

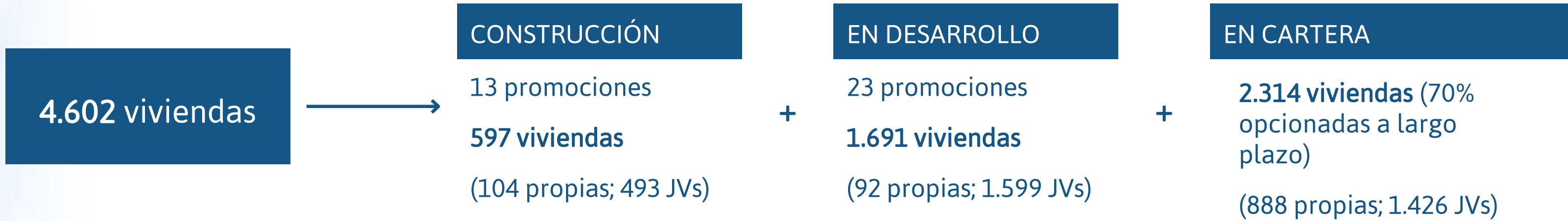
Millones de €

M€ (proporcional)	2021	2020	var %
Cifra de negocio promoción residencial	83,6	75,0	11,4%
Coste de las ventas	(63,8)	(58,4)	9,4%
Margen bruto	19,8	16,7	18,6%
% Margen bruto	23,6%	22,2%	+1,4 p.p.
<i>% Margen bruto propias</i>	<i>28,2%</i>	<i>15,2%</i>	<i>+13,0 p.p.</i>
<i>% Margen bruto JVs</i>	<i>19,5%</i>	<i>28,2%</i>	<i>-8,7 p.p.</i>
Margen neto	17,5	13,3	31,1%
% Margen neto	20,9%	17,8%	+3,1 p.p.
<i>% Margen neto propias</i>	<i>22,6%</i>	<i>9,2%</i>	<i>+13,4 p.p.</i>
<i>% Margen neto JVs</i>	<i>19,4%</i>	<i>25,0%</i>	<i>-5,6 p.p.</i>
Ebitda	14,7	10,6	39,1%
% Margen Ebitda	17,6%	14,1%	+3,5 p.p.
Beneficio antes de impuestos	12,2	2,2	463,1%
Beneficio neto	9,1	1,6	462,9%

- Margen bruto del 23,6% (+1,4 p.p. vs 2020)
- Margen neto del 20,9%, (+3,1 p.p. vs 2020)
- Mejora del margen Ebitda en 3,5 p.p.

Se excluye el resultado de la venta del edificio de oficinas Sur de Río 55 en 2020, cuyo beneficio neto ascendió a 6,9M€. Adicionalmente, el ejercicio 2020 incluía un beneficio neto de 15,4M € por la toma de control de la sociedad IDS Madrid Manzanares S.A.

PROMOCIONES RESIDENCIALES ACTIVAS Y CARTERA DE SUELOS



MADRID

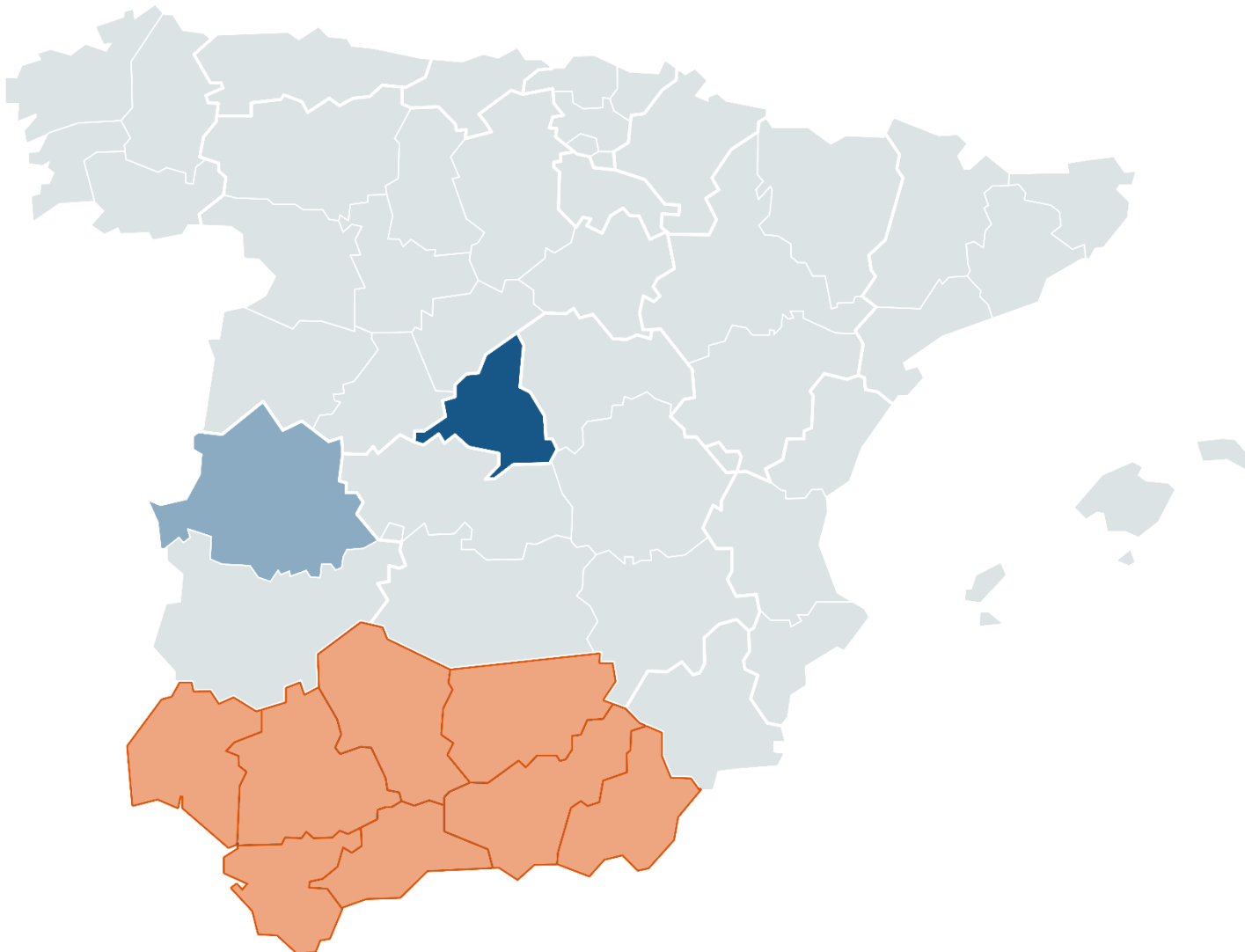
- 58 viviendas en construcción
- 121 viviendas en desarrollo

ANDALUCÍA

- 459 viviendas en construcción
- 1.570 viviendas en desarrollo
- 2.314 en cartera

CÁCERES

- 80 viviendas en construcción



996 viviendas en comercialización*

(56% vendidas)

* Incluye viviendas de promociones terminadas pendientes de venta.

PROMOCIONES TERMINADAS Y ENTREGADAS EN 2021



SELECTA SALOBREÑA FASE I
Salobreña (Granada)

55 viviendas

Comercializadas: 54



MIRADOR DEL OLIVAR
Valdemoro (Madrid)

53 viviendas

Comercializadas: 53



SELECTA ARES
Dos Hermanas (Sevilla)

76 viviendas

Comercializadas: 75

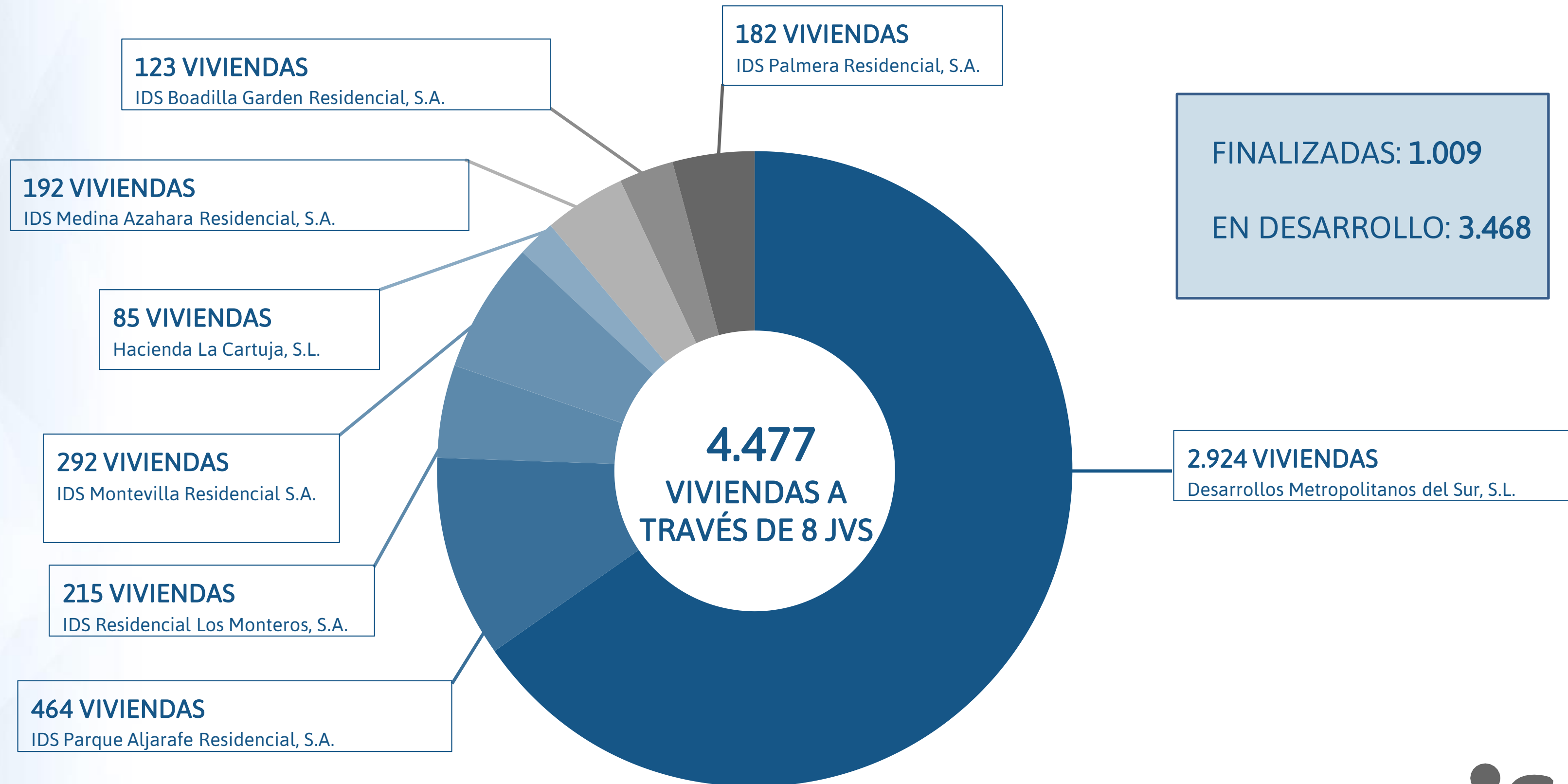


PINEDA PARQUE II
Sevilla

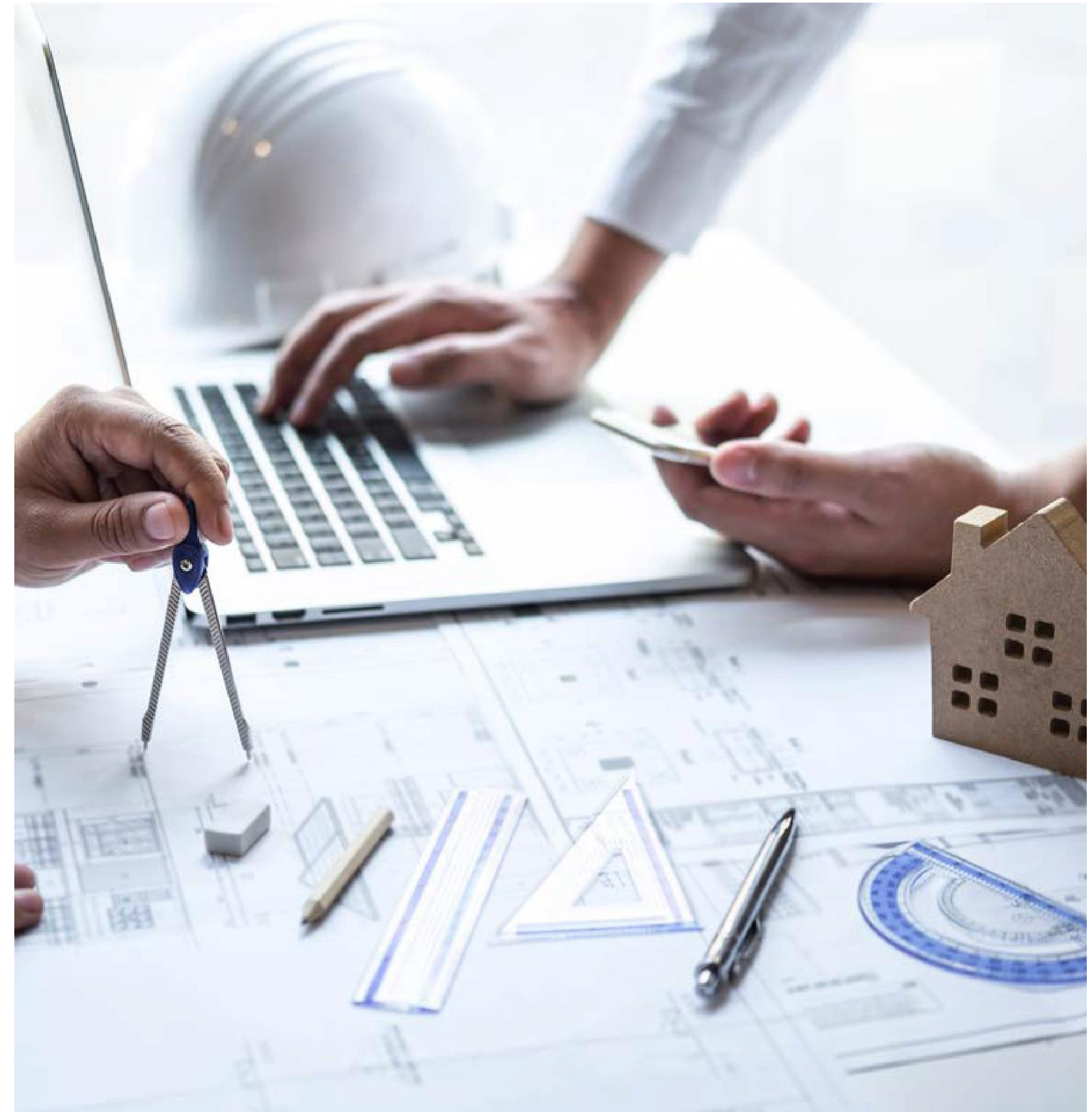
80 viviendas

Comercializadas: 59

CRECIMIENTO EN PROMOCIÓN A TRAVÉS DE JVS



PRINCIPALES PROYECTOS RESIDENCIALES EN DESARROLLO



SEVILLA



INSUR ALTOS DEL AIRE - TOMARES (SEVILLA)



- Tomares (Sevilla), municipio prime área metropolitana Sevilla
- Naturaleza autóctona, zonas comerciales, servicios y equipamientos públicos
- Dotación urbana singular y sostenible
- 54.133 m² de residencial, 17.430 m² de terciario y 3.375 m² de comercial en planta baja
- 464 viviendas plurifamiliares en altura, 1ª fase 200 viviendas
- Inversión prevista 93 M€
- En comercialización
- Inicio obras de construcción 3T 2022
- IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A. (50% Insur Promoción Integral, S.L.U.)

M7 HACIENDA LA CARTUJA - TOMARES (SEVILLA)



- Nueva promoción en Tomares (Sevilla) dirigida a **satisfacer la demanda de Obra Nueva en Tomares**
- **4.200 m² para 28 viviendas unifamiliares de dos plantas**
- **Actualmente en anteproyecto**
- **Inicio comercialización 3T 2022**
- **Inicio obras construcción 3T 2023**
- **Entrega prevista 3T 2025**
- **Inversión prevista 7 M€**
- **Insur Promoción Integral, S.L.U. (100% Inmobiliaria del Sur)**

INSUR ARES III - ENTRENÚCLEOS, DOS HERMANAS (SEVILLA)



- Entrenúcleos. Dos Hermanas
- **Centralidad metropolitana.** Universidad Loyola, Universidad Pablo Olavide, Gran Hipódromo Andalucía, Ciudad Deportiva R. Betis, Metrobús, acceso SE-40
- **92 viviendas unifamiliares** de dos plantas con porche y jardín privado
- **Zonas comunes,** piscinas, jardines y salón social
- **En comercialización**
- **Inicio obras construcción 1T 22**
- **Entrega prevista 1T 24**
- **Inversión prevista 18 M€**
- **Insur Promoción Integral, S.L.U., (100% Inmobiliaria del Insur)**

SELECTA ÁTICA - ENTRENÚCLEOS, DOS HERMANAS (SEVILLA)



- Entrenúcleos. Dos Hermanas
- Centralidad metropolitana. Universidad Loyola, Universidad Pablo Olavide, Gran Hipódromo Andalucía, Ciudad Deportiva R. Betis, Metrobus, acceso SE-40
- 35.599,94 m² para 311 viviendas plurifamiliares
- Zonas comunes, piscinas, jardines, pádel, gimnasio y salón social
- Inicio obras construcción 4T 2022
- Comercialización en 2T 2022
- Entrega prevista 3T 2025
- Inversión prevista 57 M€
- Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. (50% Insur Promoción Integral S.L.U.)

INSUR CRETA II - ENTRENÚCLEOS, DOS HERMANAS (SEVILLA)



- Entrenúcleos. Dos Hermanas
- 21.532 m² suelo y 12.919 m² para 72 viviendas unifamiliares de dos plantas con porche y jardín privado
- 2 Urbanizaciones que contarán cada una de ella con piscina y jardines
- Actualmente en fase de estudios previos
- Inicio de comercialización 3T 2022
- Inicio obras construcción 3T 2023
- Entrega prevista 3T 2025
- Inversión prevista 22 M€
- Insur Promoción Integral, S.L.U. (100% Inmobiliaria del Sur)

SELECTA BERMES - LOS BERMEJALES (SEVILLA)

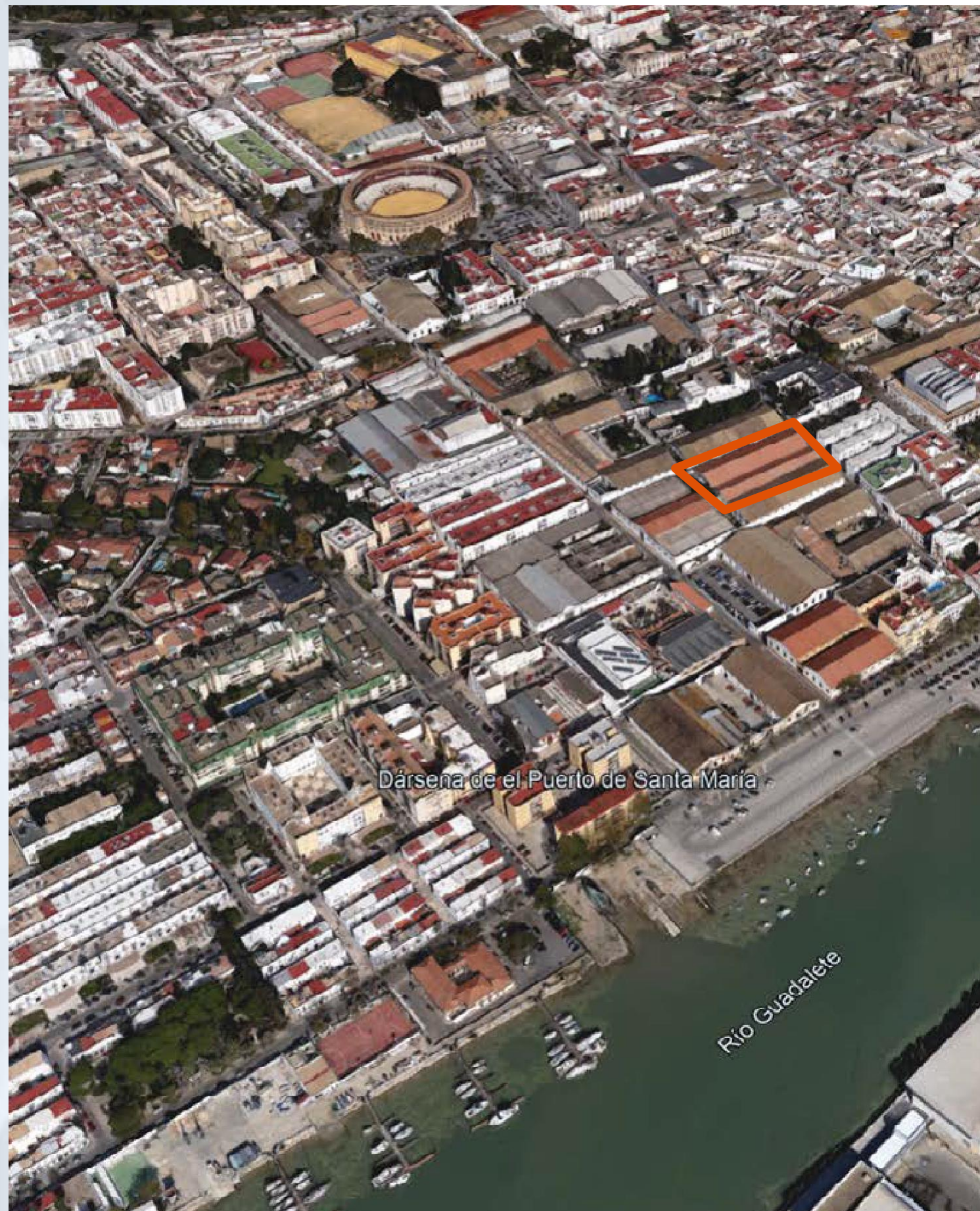


- Sur de Sevilla, frente a los Bermejales. Avda. de Jerez Parque del Guadaira, acceso directo a SE-30
- 42 viviendas plurifamiliares
- Zonas comunes, piscinas y zona de juegos infantiles.
- Inicio obras de construcción 3T 2022
- Entrega prevista 2T 2024
- Inversión prevista 11 M€
- Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. (50% Insur Promoción Integral, S.L.U)

CÁDIZ



LA PASTORA - PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ)



- Casco Histórico de El Puerto de Santa María (Cádiz)
- 6.817 m² para 40 viviendas plurifamiliares de renta libre y 23 plurifamiliares de VPO y 3.000 m² de uso comercial
- En tramitación ED
- Inicio comercialización 3T 2022
- Inicio obras construcción 2S 2023
- Entrega prevista 1T 2025
- Inversión prevista 13 M€
- Insur Promoción Integral, S.L.U. (100% Inmobiliaria del Sur)

MÁLAGA



QUINTESSENCE - MARBELLA (MÁLAGA)



- Urbanización Altos de los Monteros
- Entorno natural único
- 96 viviendas plurifamiliares
- Público internacional
- Licencia de obras concedida
- Impresionantes vistas, excepcionales terrazas, amplias zonas comunes
- En comercialización
- Inicio obras de construcción 1T 2023
- Inversión prevista 42 M€
- IDS Residencial Los Monteros (50% Insur Promoción Integral, S.L.U.)

ELEMENTS FASE II - MARBELLA (MÁLAGA)



- Urbanización Altos de los Monteros
- Entorno natural único
- 79 viviendas plurifamiliares
- Público internacional
- Impresionantes vistas, excepcionales terrazas, amplias zonas comunes
- Proyecto en tramitación administrativa
- Inicio comercialización 4T 2022
- Inversión prevista 25 M€
- IDS Residencial Los Monteros (50% Insur Promoción Integral, S.L.U.)

INSUR SCALA - ESTEPONA (MÁLAGA)



- Calle Juan Benítez, Estepona (Málaga)
- Junto al nuevo Auditorio, Estadio de Atletismo, muy próximo al paseo marítimo y a la playa con acceso rápido a la A-7
- 120 viviendas plurifamiliares
- Buenas vistas, dos piscinas, club social y zonas comunes
- Inicio comercialización 2T 2022
- Inicio obras de construcción 4T 2022
- Inversión prevista 23 M€
- IDS Montevilla Residencial, S.A. (70% Insur Promoción Integral, S.L.U.)

CÓRDOBA



TERRAZAS DE SANTA ROSA II - CÓRDOBA



- Avenida de las Angustias, a 5 minutos caminando del centro
- Zona consolidada, con todo tipo de equipamientos públicos
- 100 viviendas plurifamiliares
- Zonas comunes, piscinas y zona de juegos infantiles
- Inicio obras de construcción 4T 2022
- Entrega prevista 4T 2024
- Inversión prevista 19 M€
- IDS Medina Azahara Residencial, S.A. (50% Insur Promoción Integral, S.L.U)

GRANADA



SELECTA COSTA SALOBREÑA II - GRANADA



- Nueva promoción en la Costa Tropical
- Viviendas plurifamiliares a 200 metros de la playa de Salobreña
- **114 viviendas plurifamiliares** con con piscina, pista deportiva y amplias zonas comunes
- Formidables vistas al mar y a Sierra Nevada
- Inicio obras de construcción 3T 2022
- En comercialización
- Inversión prevista 19 M€
- Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. (50% Insur Promoción Integral, S.L.U.)

MADRID



JARDINES DEL OLIVAR - VALDEMORO (MADRID)



- Situada en sector El Restón
- 72 viviendas unifamiliares de dos plantas
- Urbanización cerrada con control de acceso y más de 2.000 m² de zonas comunes con piscina salina de adultos e infantil, pádel y zona de juegos
- En comercialización
- Inicio obras de construcción 2T 2022
- Entrega prevista 2T 24 (1ª fase de 36 viviendas)
- Inversión prevista 20 M€
- IDS Montevilla Residencial, S.A. (70% Insur Promoción Integral S.L.U.)

BOADILLA ESSENCE II- BOADILLA DEL MONTE (MADRID)



- Situada en el sector Cortijo Sur
- Segunda fase de Boadilla Essences
- 17 viviendas unifamiliares de lujo en tres plantas.
- Urbanización cerrada con control de acceso y zonas comunes
- En comercialización
- Inicio obras de construcción 2T 2022
- Entrega prevista para 3T 2024
- Inversión prevista 10 M€
- IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. (50% Insur Promoción Integral, S.L.U.)

MONTEVILLA EXCLUSIVE - VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

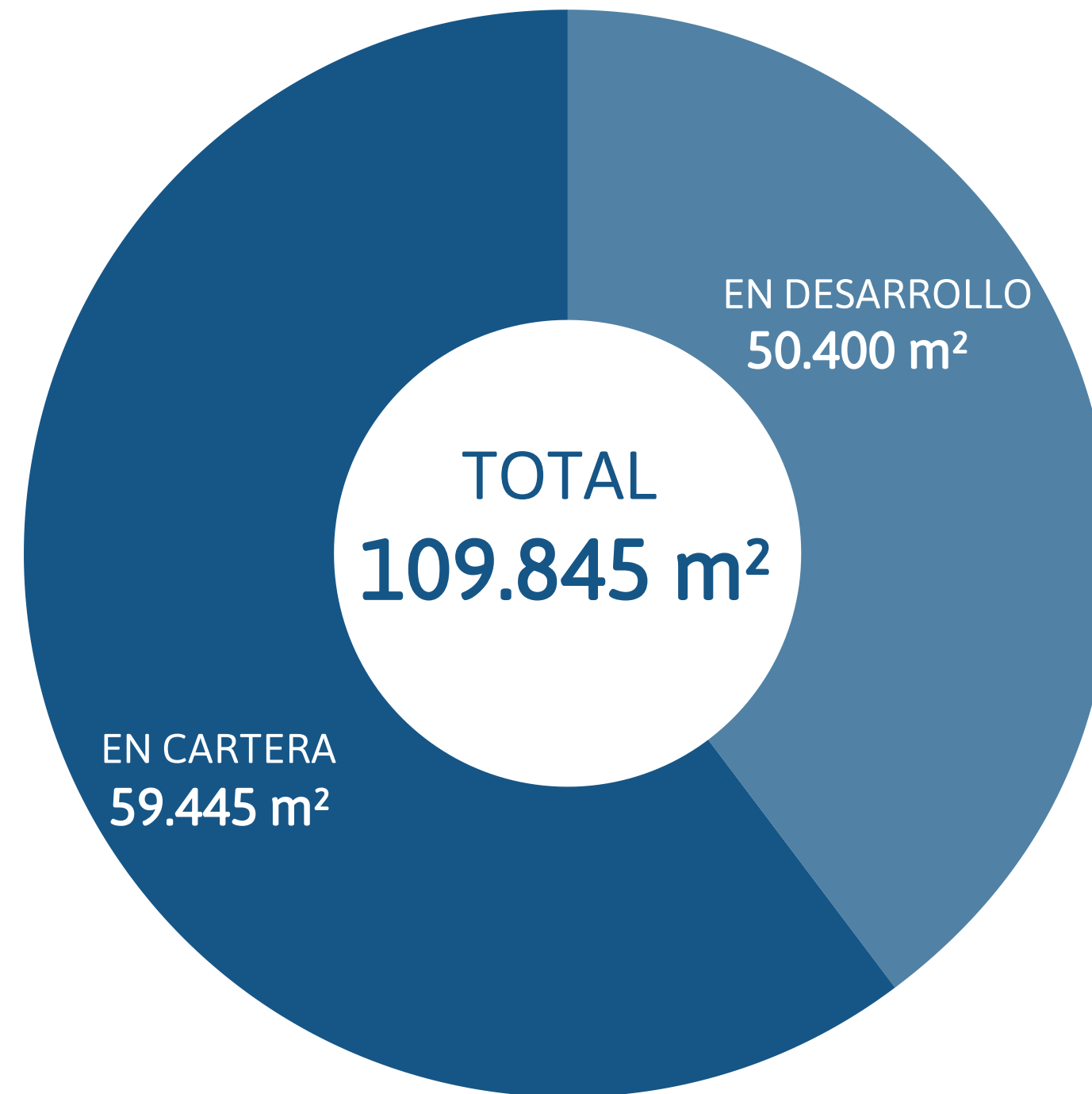


- Situada en el Sector Monte de la Villa
- 3ª promoción en este sector (90 viviendas en total)
- 32 viviendas unifamiliares de lujo en dos plantas con grandes parcelas privativas
- Urbanización cerrada con control de acceso, zonas comunes
- En comercialización
- Inicio obras de construcción 2T 2022
- Entrega prevista 3T 2024
- Inversión prevista 16 M€
- Hacienda la Cartuja , S.A. (70% Insur Promoción Integral, S.L.U.)

PROMOCIÓN TERCIARIA



ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN TERCIARIA



Compromiso 2021-2025
Crecer en Promoción Terciaria-oficinas en Madrid

PROYECTOS EN DESARROLLO



ÁGORA - MÁLAGA



- Inicio previsto obras en 2022
- Inmejorable ubicación
- 9.500 m² de oficinas y espacios modulares
- Planta baja destinada a una plaza de uso público
- **Aparcamiento subterráneo**, con 180 plazas y puntos de recarga eléctrica
- **Edificio inteligente (Wired Score)**
- Energéticamente eficiente (certificación **Breeam Very Good**) y saludable (certificación **Well Oro**)
- Inversión prevista 31 M€
- **IDS Pacífico Patrimonial, S.A.** (50% Insur Promoción Integral, S.L.U.)

MARTIRICOS - MÁLAGA



- Ubicación próxima al centro
- Construcción singular con 10.900 m² de oficinas y espacios modulares
- Rodeado por zonas verdes; nuevo Parque de Martiricos y el cauce fluvial del Guadalmedina
- Aparcamiento subterráneo, con 328 plazas y puntos de recarga eléctrica
- Edificio inteligente (Wired Score)
- Energéticamente eficiente (certificación **Breeam Very Good**) y saludable (certificación **Well Oro**)
- Inicio previsto obras en 2023
- Inversión prevista 31 M€
- IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A. (50% Insur Promoción Integral, S.L.U.)

ATLANTERRA - TARIFA (CÁDIZ)



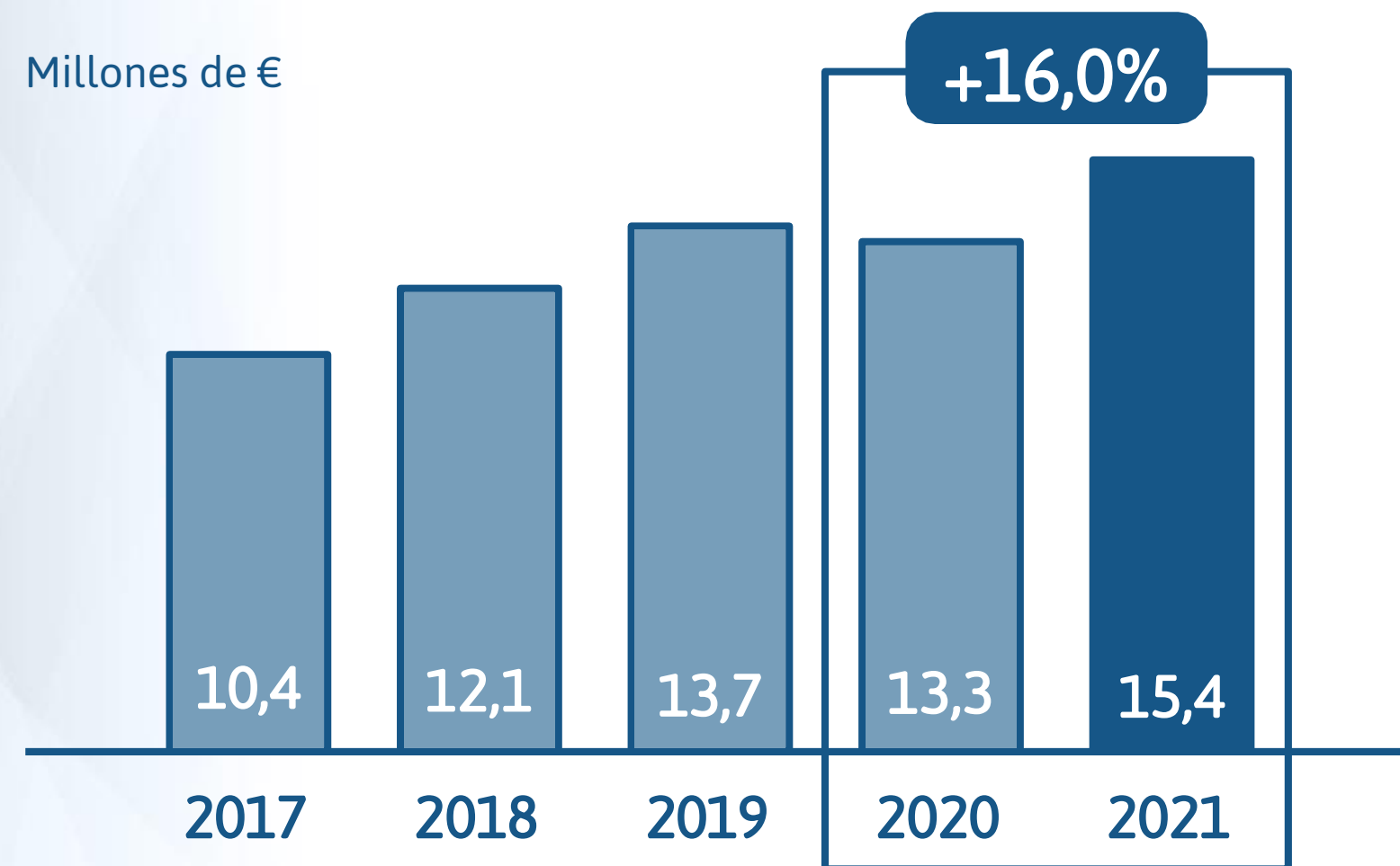
- Nuevo proyecto hotelero en Atlánterra, Tarifa (Cádiz)
- 36.689 m² de parcela Uso Hotelero
- 30.000 m² edificables
- Actualmente en anteproyecto
- Inicio obras construcción 1T 2023
- Entrega prevista 1T 2025
- Inversión prevista 66 M€

ACTIVIDAD PATRIMONIAL



CIFRA NEGOCIO ACTIVIDAD PATRIMONIAL

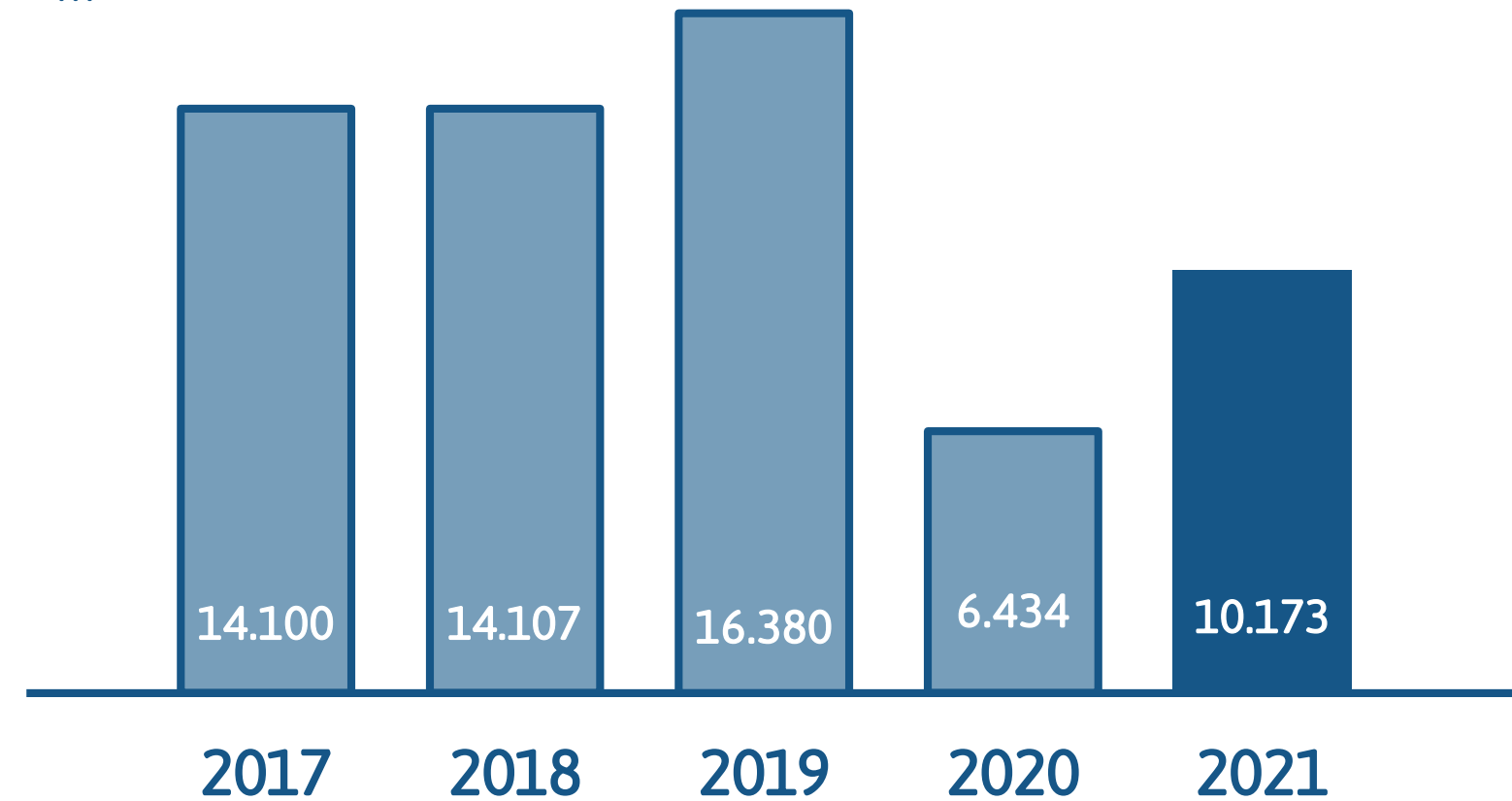
Millones de €



NEGOCIO PATRIMONIAL

COMERCIALIZACIÓN

m²



- Nuevas superficies comercializadas: 10.172,91 m²
- Resoluciones de contratos: 11.362,20 m²
- Tasa de ocupación: 87,7% (-1,7 p.p. vs 2020)
- Renta anualizada: 17,5 M€ vs 17,7M€ en 4T20
- Política de actualización de activos. Capex de 8,5 M€
- Rotación de activos: 8,9 M€ (+17% vs CBRE a 31.12.20)

GAV del patrimonio: 370,1 M€ (+4,9% vs 2020)

130.945,51 m² de oficinas y locales comerciales

Más de 3.000 plazas de aparcamiento

CUENTA DE RESULTADOS: NEGOCIO PATRIMONIAL

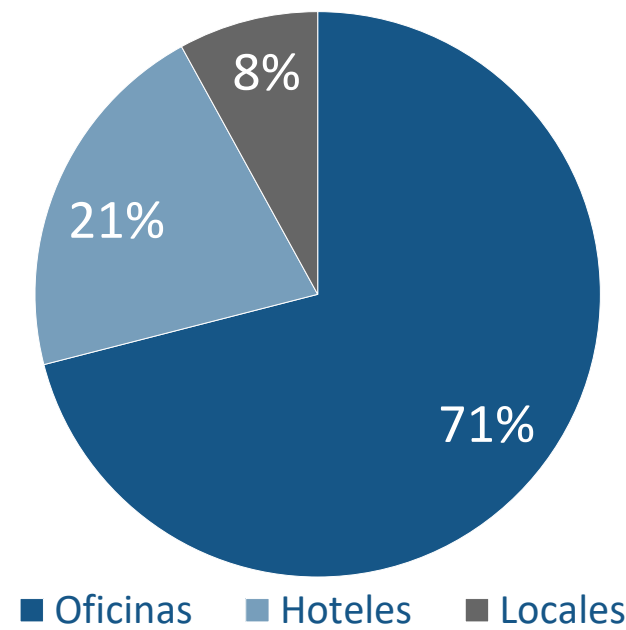
Millones de €

M€ (proporcional)	2021	2020	var %
Ingresos por arrendamiento	15,4	13,3	16,0%
Gastos de explotación	(2,6)	(2,3)	13,0%
Rtdo por venta de inv. Inmob.	3,8	0,3	n.s.
Ebitda	15,6	10,1	53,5%
Ebitda ajustado	11,8	9,9	19,6%
Margen ebitda ajustado	76,7%	74,4%	2,3 p.p.
Beneficio antes de impuestos	8,7	1,8	377,3%
Beneficio neto	6,4	1,3	380,0%

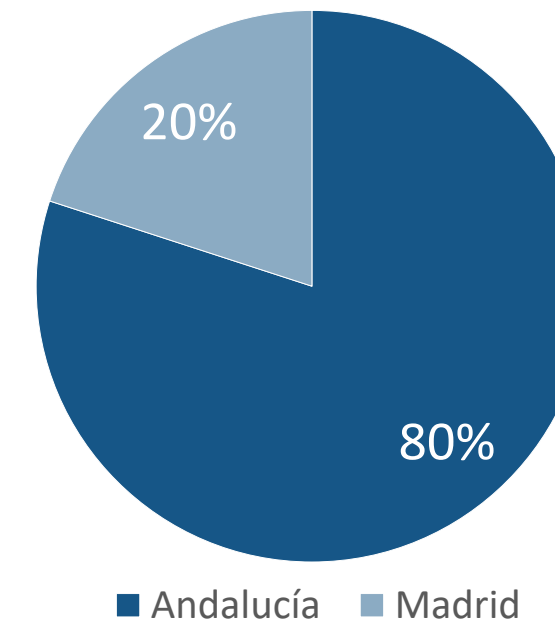
- Sólido crecimiento de los ingresos: +16,0% vs 2020, cerrando la brecha vs la renta anualizada.
- Rotación de activos: 3,8 M€ de resultado antes de impuestos. Precio de venta +17% vs. CBRE a 31.12.20.
- Mejora del margen ebitda ajustado en 2,3 p.p.

DIVERSIFICACIÓN PATRIMONIAL

REPARTO POR USO EN m²



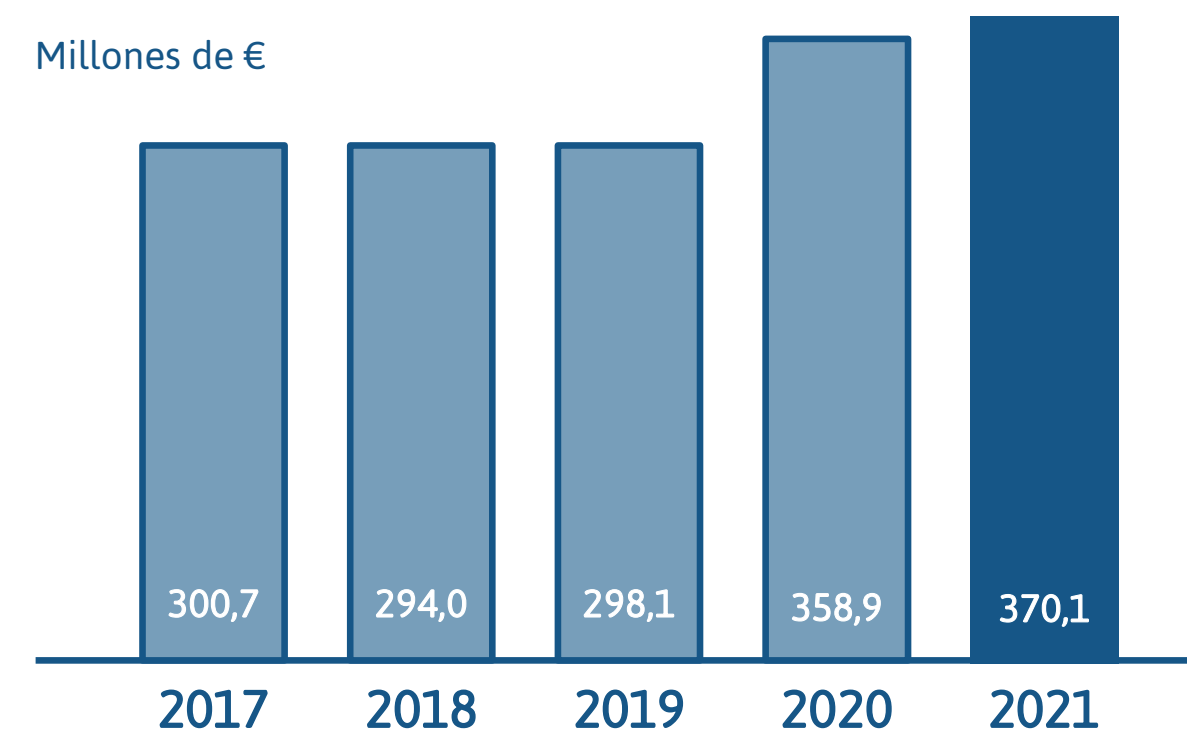
DESGLOSE GAV POR TERRITORIO



USOS	GEOGRÁFICA	CARTERA DE CLIENTES
<p>Conversión de las oficinas en hoteles</p> 	<p>Incremento de la presencia en Madrid</p> 	<p>Edificios multi-inquilino</p> 

EVOLUCIÓN DEL GAV

Millones de €



Datos en proporcional. Todos los activos de DMS están al 50%.

DIVERSIFICACIÓN PATRIMONIAL

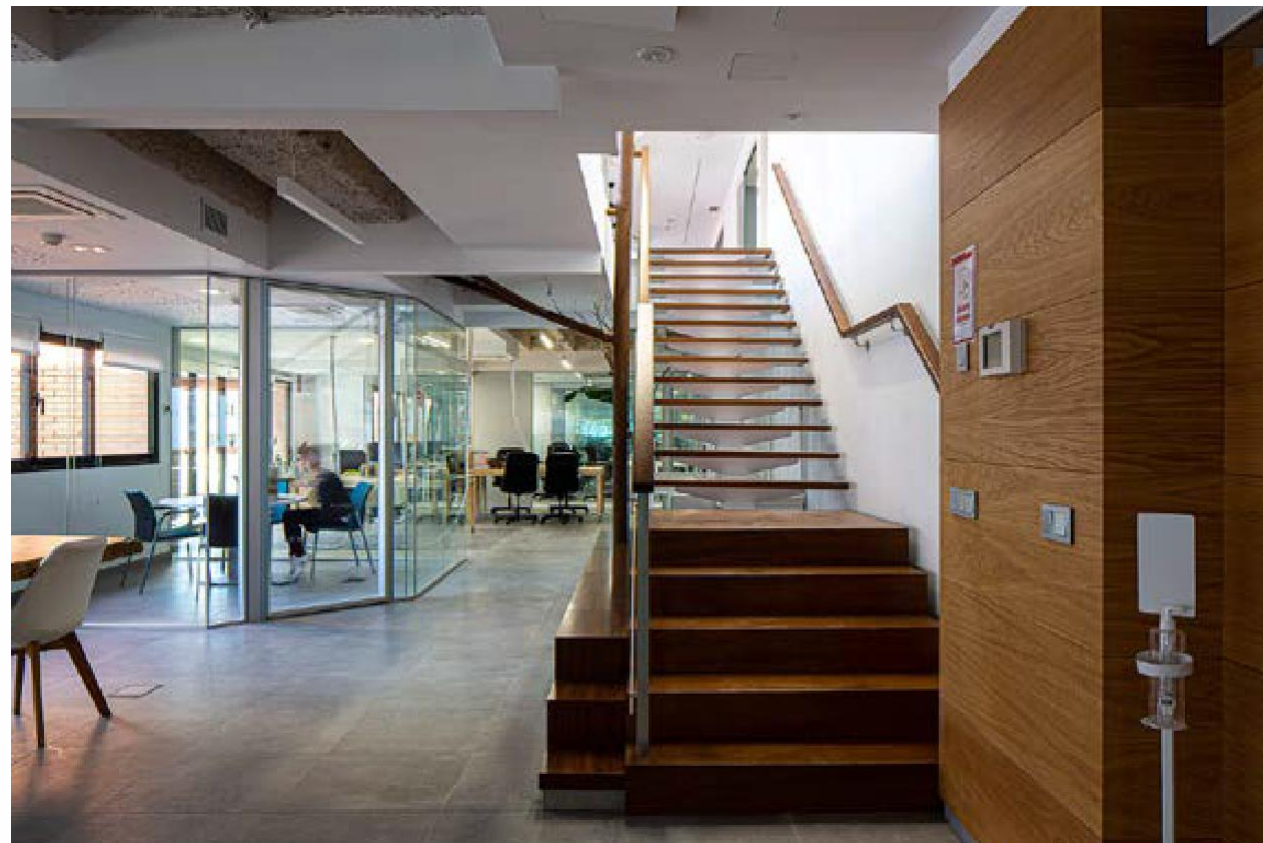


EDIFICIO AVDA. REP. ARGENTINA, 23. HOTEL EUROSTARS GUADALQUIVIR



Inversión total en Capex 10,8 M€

EDIFICIO AVDA. REP. ARGENTINA, 25. OFICINAS, LOCALES Y APARCAMIENTOS



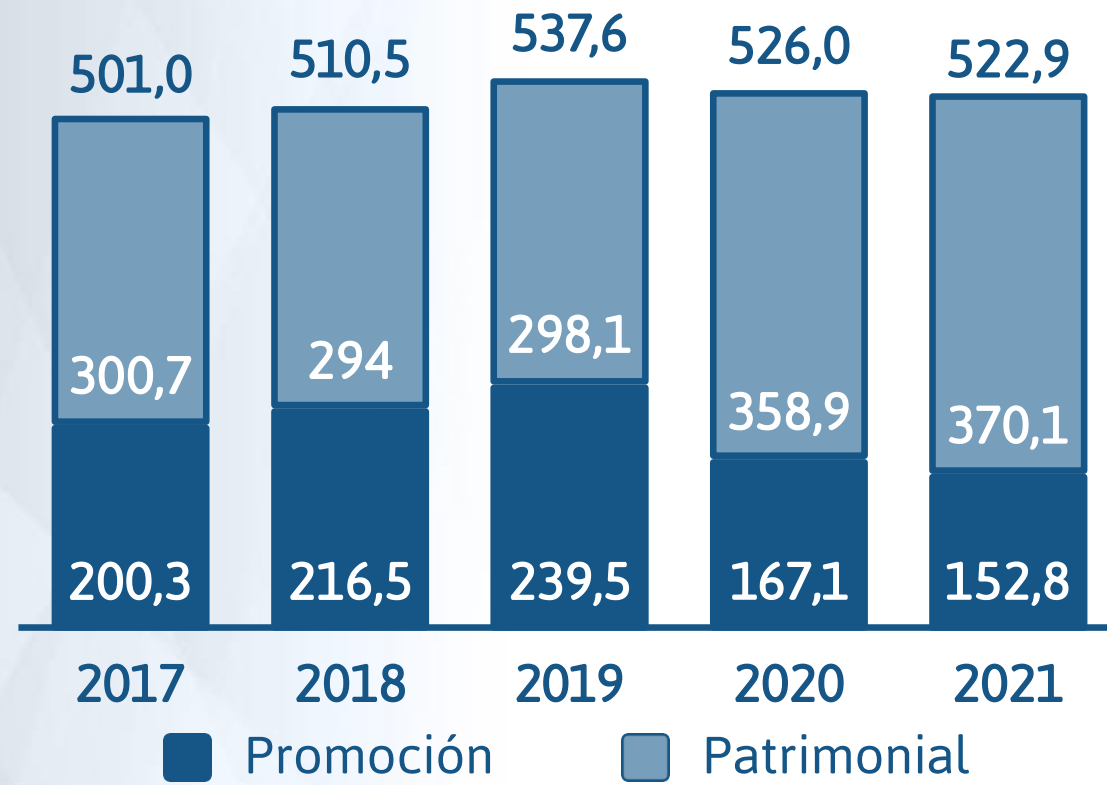
Inversión en Capex de 11,2 M€ en 2018-2021

Millones de €

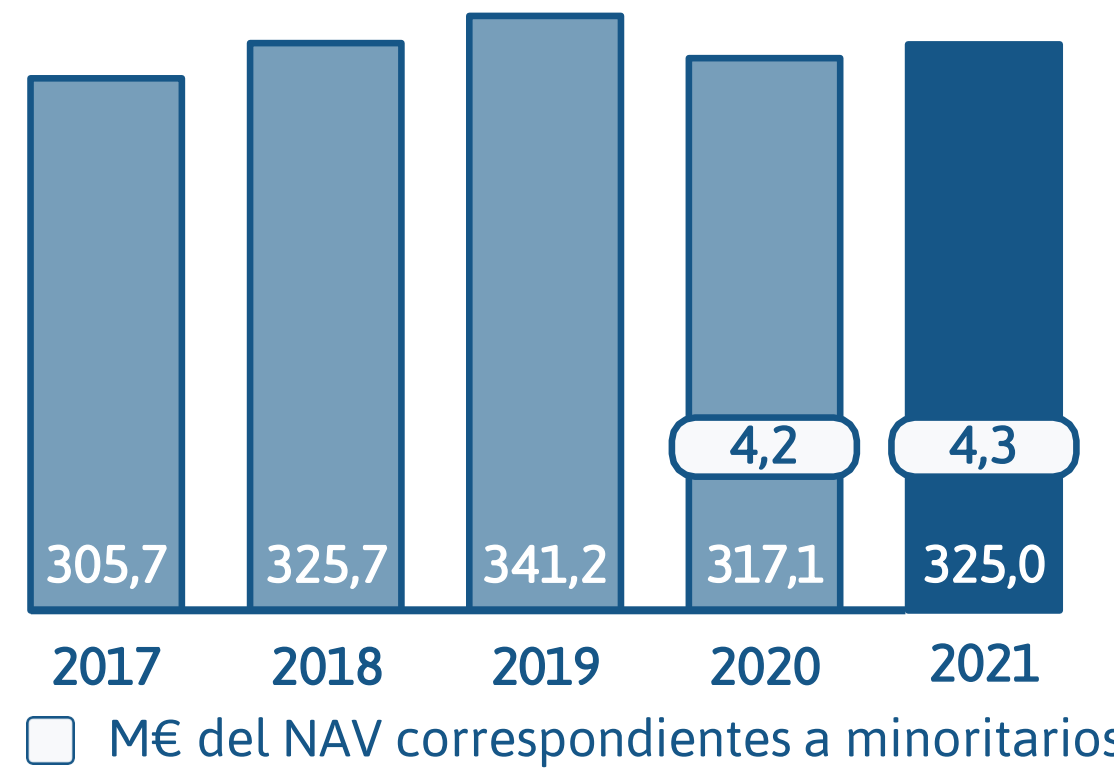
Todas las magnitudes por método integración proporcional

GAV, NAV, LTV Y ENDEUDAMIENTO

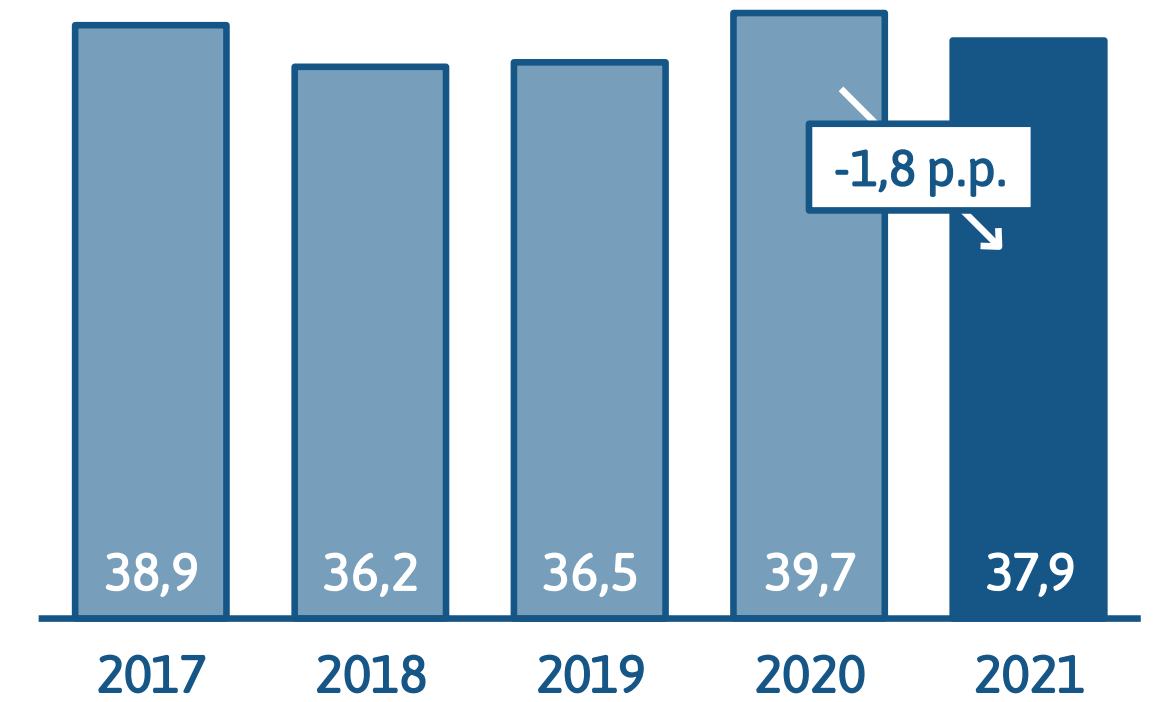
GAV INSUR*



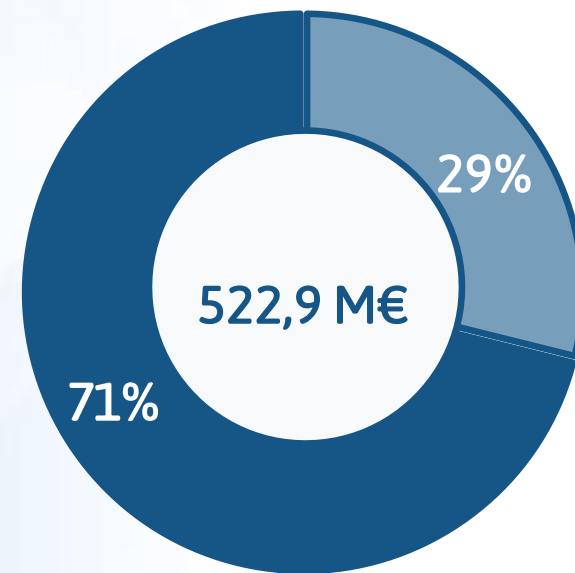
NAV INSUR



EVOLUCIÓN LTV %

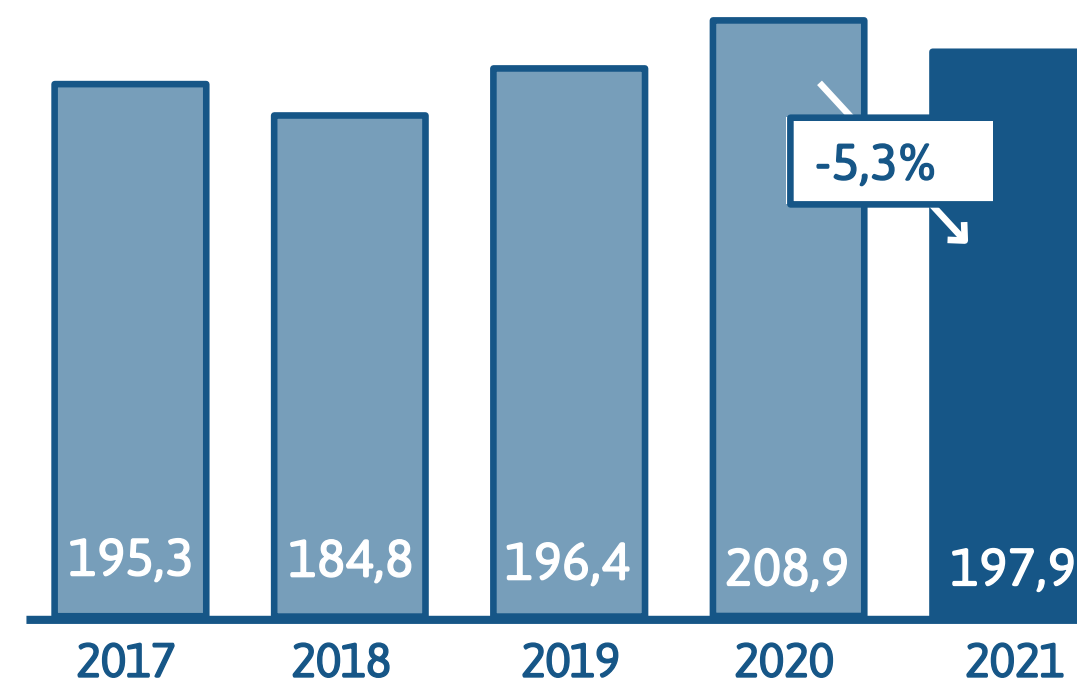


GAV INSUR*



Patrimonial Promoción

EVOLUCIÓN DEUDA FINANCIERA NETA



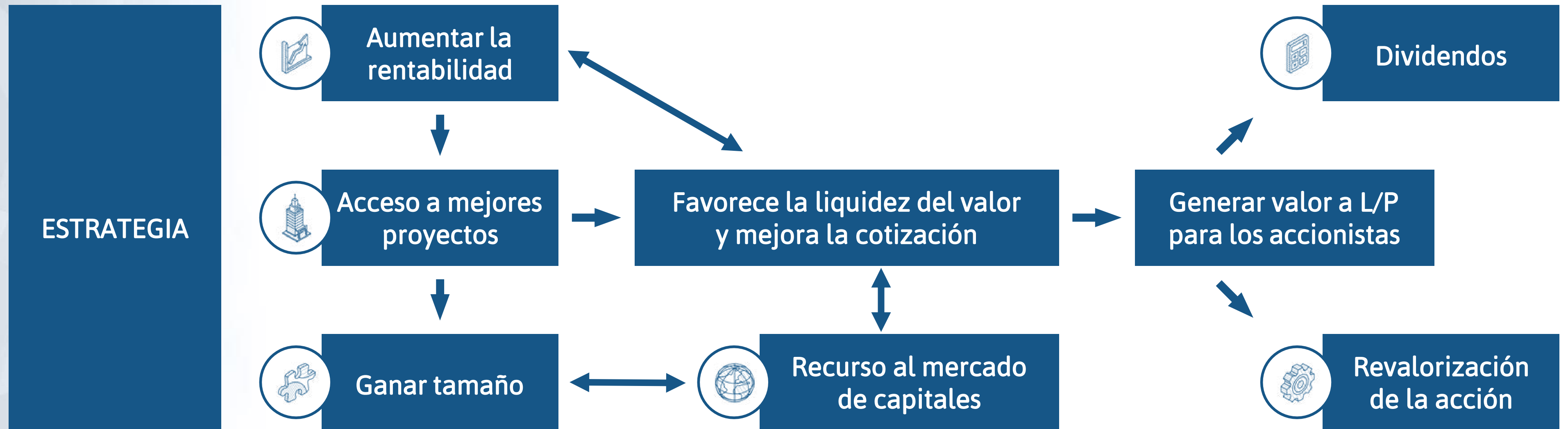
Importantes inversiones realizadas en 2021:

- Capex: 8,5M€
- Compra de solares: 22,4 M€

* A 31/12/21
valoración de CBRE

LANZAMIENTO DEL PLAN ESTRATÉGICO 2021-2025

Un plan estratégico basado en un ambicioso plan de crecimiento y un claro compromiso de generación de valor para los accionistas



PE 2021-2025. PERSPECTIVAS EN LA PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- ✓ Renovada importancia de la vivienda de obra nueva a raíz de la Covid
- ✓ Escasez de producto de obra nueva y mayor disciplina de la oferta
- ✓ Previsible aumento de la demanda de primer acceso por parte de los jóvenes
- ✓ Persistencia de la demanda de vivienda en costa por extranjeros
- ✓ Razonables condiciones financieras para la adquisición de vivienda
- ✓ Atractiva rentabilidad de la vivienda como bien de inversión.
- ✓ Nuestras áreas de actuación (Andalucía y Madrid) absorberán el 45% de los nuevos hogares hasta 2035
- ✓ Oportunidad ante la previsible desinversión de suelo por fondos internacionales

PE 2021-2025. PERSPECTIVAS EN LA PROMOCIÓN TERCIARIA-OFICINAS

- ✓ El Covid ha acelerado el proceso de transformación de uso de los activos terciarios
- ✓ Demanda por los usuarios de activos innovadores, sostenibles y saludables
- ✓ Fuerte demanda de este tipo de activos por parte de inversores institucionales
- ✓ Madrid y Málaga son las que presentan mejores perspectivas en este segmento
- ✓ Reducido número de operadores por la particularidad de la financiación y especialización

PE 2021-2025. PERSPECTIVAS FAVORABLES PARA LA ACTIVIDAD PATRIMONIAL

- ✓ Efecto limitado del teletrabajo, modelo híbrido y flexible
- ✓ Nuevo rol de los espacios de oficinas
- ✓ Buenas perspectivas de creación de empresas y empleo en nuestras áreas de actuación
- ✓ Potencial incremento de renta en los mercados de oficinas donde estamos presentes
- ✓ Mantenimiento a medio plazo de la compresión actual de yields en segmentos prime
- ✓ Mayor demanda de inversión en nuestras áreas de actuación

PE 2021-2025. EN CONDICIONES DE APROVECHAR OPORTUNIDADES Y CRECER CON RENTABILIDAD

- ✓ Gran experiencia (76 años de historia)
- ✓ Equipo experimentado y consolidado
- ✓ Capacidad para adquirir más suelo y financiar su desarrollo: Financiación bancaria como alternativa
- ✓ Modelo de integración vertical (actividad de construcción al servicio de promoción)
- ✓ Consolidado y probado modelo de desarrollo de la actividad de promoción con JV's
- ✓ Avances en el proceso de industrialización de la actividad que mejora la rentabilidad de los proyectos
- ✓ Actividad de promoción: +2.500 viviendas y 50.000 m² terciario en desarrollo y cartera de suelo de +2.100 viviendas y 60.000 m² terciario
- ✓ Patrimonio: 130.000 m² de oficinas, hoteles y locales comerciales y 3.000 plazas de aparcamiento. Ocupación del 88% y gran parte de la desocupación sobre espacios en proceso de rehabilitación

PE 2021-2025. LÍNEAS GENERALES PARA LA ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO

Mantenimiento del **modelo de combinación de actividades**, como fórmula de generación de valor y **de sostenibilidad** de la empresa en el tiempo. Crecimiento sincrónico de ambas actividades

PROMOCIÓN

- Mantenimiento de nuestro **modelo de integración vertical**
- Mantenimiento de nuestro **modelo de alianza con terceros** para la actividad de promoción residencial y terciaria
- **Acceso a proyectos de promoción de mayor tamaño y mayor valor unitario**
- Aumentar nuestra actividad de **promoción residencial en Madrid**, hasta alcanzar un 40% del total
- **Crece en promoción terciaria-oficinas en la comunidad de Madrid y Málaga capital**
- **Incrementar la rentabilidad de los proyectos**
- **Mejorar la rentabilidad de la actividad de construcción**

PATRIMONIAL

- **Incrementar el tamaño de la actividad patrimonial**, por medio de operaciones directas o a través de JVs
- **Aumentar el peso de la actividad patrimonial en Madrid**

PE 2021-2025. OTROS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

- ✓ Profundizar en la **edificación sostenible, eficiente y saludable. Promoción residencial certificación energética, en promoción terciaria, certificación BREEAM Very Good y WELL oro**
- ✓ Progresar en el **cumplimiento de los objetivos ESG**
- ✓ Mejorar en el reporting y comunicación de la **información no financiera**
- ✓ Mejorar la **comunicación corporativa**
- ✓ Profundizar en la **diversificación de las fuentes de financiación**
- ✓ Plan de avance en la **industrialización del proceso constructivo**
- ✓ Desarrollar el **talento interno**

PE 2021-2025. PALANCAS PARA LA ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO

RENTABILIDAD ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN

- Promociones propias:
 - 24,6% de margen bruto/ventas
 - 21,6% de margen neto/ventas
- Promociones a través de Jv's:
 - Margen neto para Grupo Insur del 26,3%, descontando los costes estimados de los contratos de gestión, comercialización y construcción

RENTABILIDAD ACTIVIDAD PATRIMONIAL

- Incremento de la rentabilidad del portfolio patrimonial
- Mejora del ratio EBITDA/cifra de negocio en 5 p.p.

MERCADO DE CAPITALES

- Emisión de un bono corporativo de hasta 30 M€ a l/p durante la vigencia del plan
- Ampliar capital hasta 60 M€

PE 2021-2025. CIFRAS Y RATIOS DEL PLAN

Millones de € (Datos consolidados método integración proporcional)

Incluyendo la emisión de bonos ya realizada de 30M € y asumiendo la realización de la ampliación de capital de 60 M€ a finales de 2025, con efectos en balance, pero no en la cuenta de P&G

CIFRA DE NEGOCIO	ACUMULADO	MEDIA
Cifra de negocio	955,2	191,0
<i>Cifra de negocio promoción</i>	<i>657,1</i>	<i>131,4</i>
<i>Cifra de negocio patrimonial</i>	<i>87,1</i>	<i>17,4</i>
<i>Cifra de negocio construcción</i>	<i>184,6</i>	<i>36,9</i>
<i>Cifra de negocio prestación de servicios</i>	<i>26,4</i>	<i>5,3</i>

RESULTADOS	ACUMULADO	MEDIA
Resultado de explotación	184,2	36,8
EBITDA	206,0	41,2
RESULTADO FINANCIERO	-31,1	-6,2
BAI	153,1	30,6
BDI	112,8	22,6

MAGNITUDES DE BALANCE	2025
Inversiones inmobiliarias	276,2
Existencias	205,3
Deuda Financiera Neta	232,0
Caja NIIF	58,7
Caja JVs	16,5
GAV	734,9
NAV	502,9
LTV	31,6%

RATIOS	MEDIA
EBITDA / Gastos fros	6,7
EBITDA / Activo	8,0%
PN / Activo	29,9%
Deuda Fra Neta / EBITDA	8,4
ROE	13%

GRADO DE EJECUCIÓN DEL PLAN ESTRATÉGICO 2021-2025

Objetivo entrega de viviendas en 2021-2025: ~ 2.900	~ 13%	
Inversión en suelo 220 M€ 15-20% promoción terciaria 80-85% promoción residencial	~ 16%	
Aumentar peso en negocio residencial en Madrid (cifra de negocio 40% del total en 2025)	~ 14%	
Rotación de activos 27M€	~ 33%	Precio de venta +17% vs CBRE
Mejora margen ebitda ajustado del negocio patrimonial en 5 p.p.	+2,3 p.p.	
Acceso al mercado de capitales: Bono 30 M€ + Ampliación de capital 60 M€	~ 33%	

PE 2021-2025. PROGRAMA DE RECOMPRA DE ACCIONES

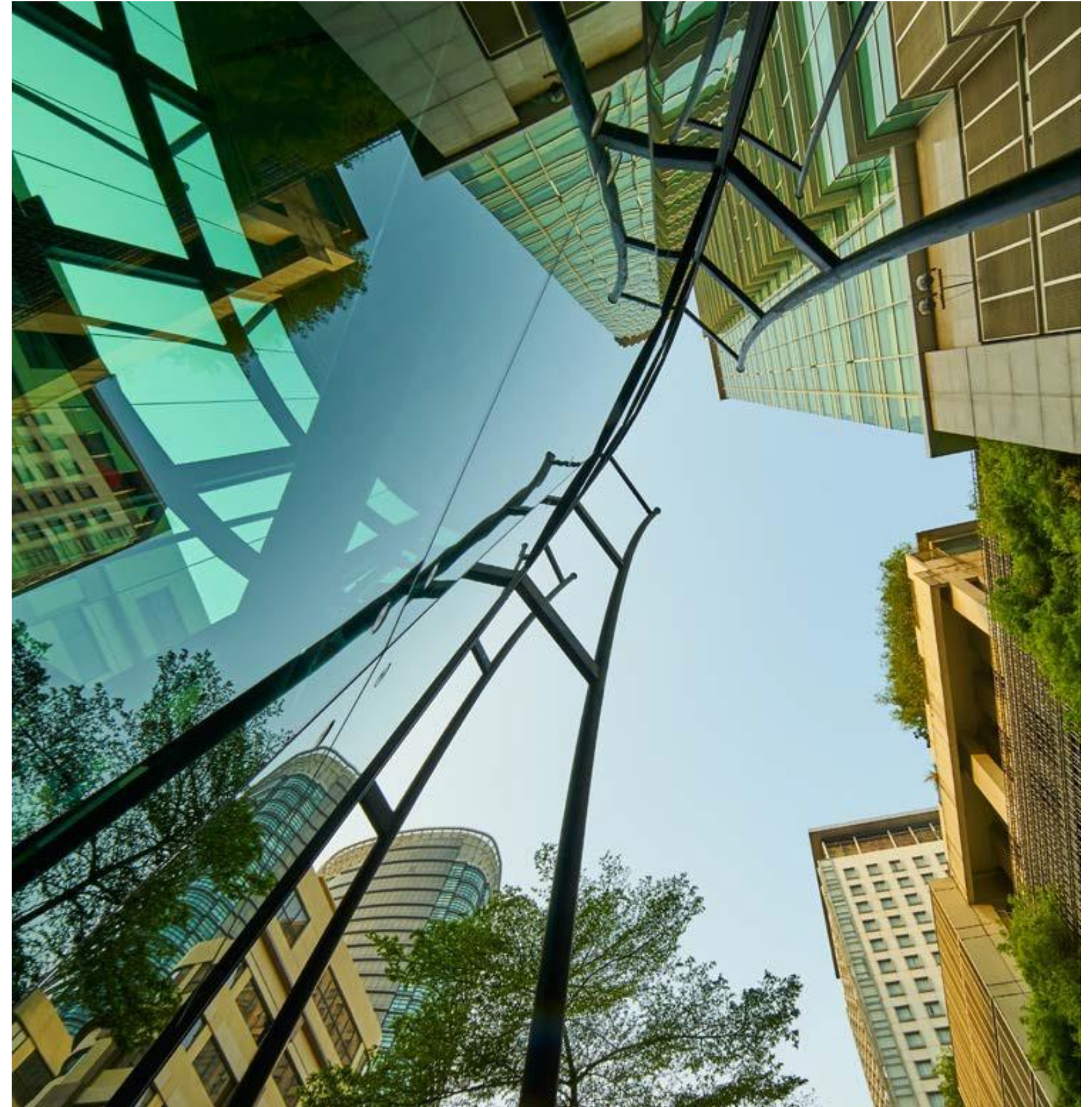
OBJETIVOS

- **Plan de Retribución variable a largo plazo**, mediante entrega de acciones, para los directivos de la compañía
- Para **mejorar la retribución del accionista**, dado el excepcional descuento con el que cotiza nuestra acción

CARACTERÍSTICAS

- Hasta 375.000 acciones y un importe máximo de 5 M€. Plazo máximo de 36 meses
- 86.674 acciones, representativas del 0,46% del capital social, se asignarán al **plan de retribución variable**
- 288.326 acciones, representativas del 1,54% del capital social, se asignarán a la finalidad de **aumentar la retribución del accionista, mediante su amortización**

SOSTENIBILIDAD Y RSC



IMPULSANDO UN CRECIMIENTO SOSTENIBLE

E	Certificación Medioambiental ISO 14001 y Política Medioambiental	Edificación sostenible	Instalaciones fotovoltaicas en nuestros edificios de oficinas	Objetivo de calificación energética A	Objetivo de medición de la Huella de Carbono	Industrialización de la construcción
S	Sostenibilidad financiera de la compañía	Emprendimiento y la contribución social	Certificación WELL	Plan flexible de ayuda	Certificación en Seguridad y Salud en el Trabajo ISO 45001	
G	Recomendaciones del CBGC	Certificación en Compliance Penal UNE 19601	Objetivos ESG como parte del plan de remuneración variable a largo plazo	Plan Estratégico 2021-2025 y Políticas corporativas	Órganos de Control Interno y Comisiones Auxiliares del Consejo	

Cada vez somos más ambiciosos en la fijación de nuestros objetivos de RSC, que además están alineados con los ODS.

FUNDACIÓN RES

Proyecto de innovación social impulsado entre otros en 2014 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.

Tiene su sede en el ático del Edificio Buenos Aires en Sevilla, ocupando mil metros cuadrados cedidos por Grupo Insur.

Galardonado con el “VIII Premio CEA de Responsabilidad Social Empresarial”, otorgado por la CEA.

FUNDACIÓN SERES

Fundación cuya misión es favorecer y promover las actuaciones empresariales de carácter estratégico que contribuyan a la mejora global de la realidad social, generando valor tanto para la sociedad como para la empresa, trabajando para transformar la realidad empresarial y conseguir una sociedad mejor.



*1º PUNTO
APROBACIÓN
CUENTAS
ANUALES E
INFORME DE
GESTIÓN
2021*



*2º PUNTO
APROBACIÓN
APLICACIÓN
RESULTADO
2021*



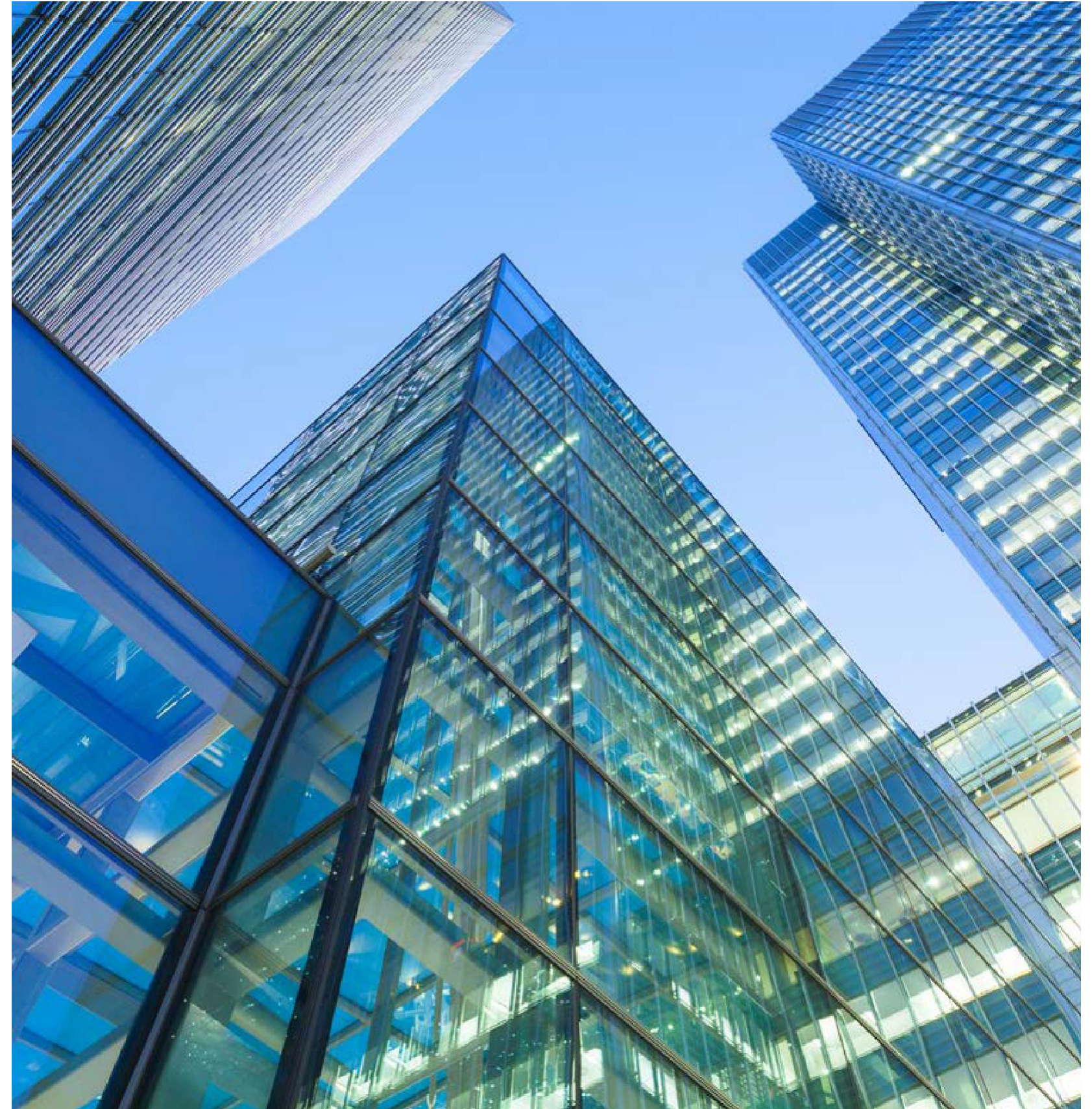
DISTRIBUCIÓN RESULTADOS 2021

RESULTADO CONTABLE DESPUÉS DE IMPUESTO (€)	7.314.275,41
REPARTO	
A dividendos (€)	5.600.709,30
A reserva legal	678.873,60
A reservas a voluntarias (€)	1.034.692,51
TOTAL (€)	7.314.275,41

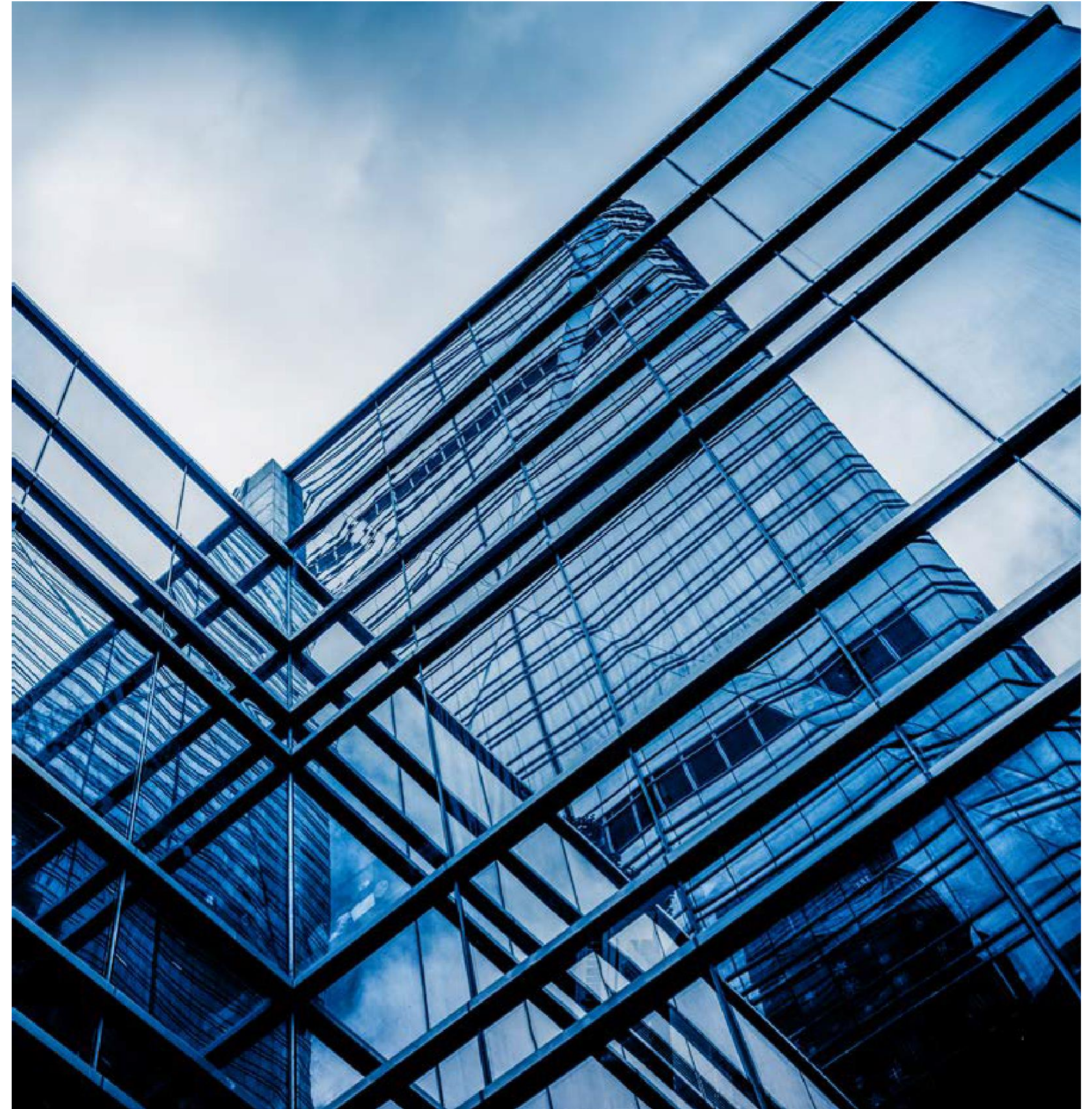
DETALLE REPARTO DIVIDENDOS	
Código ISIN	ES0154653911
Número de acciones	18.669.031
Dividendo por acción (€)	0,30
Dividendos* (€)	5.600.709,30

* Pagado a cuenta en enero 2022, 0,14€. Complementarios 0,16€ en julio 2022

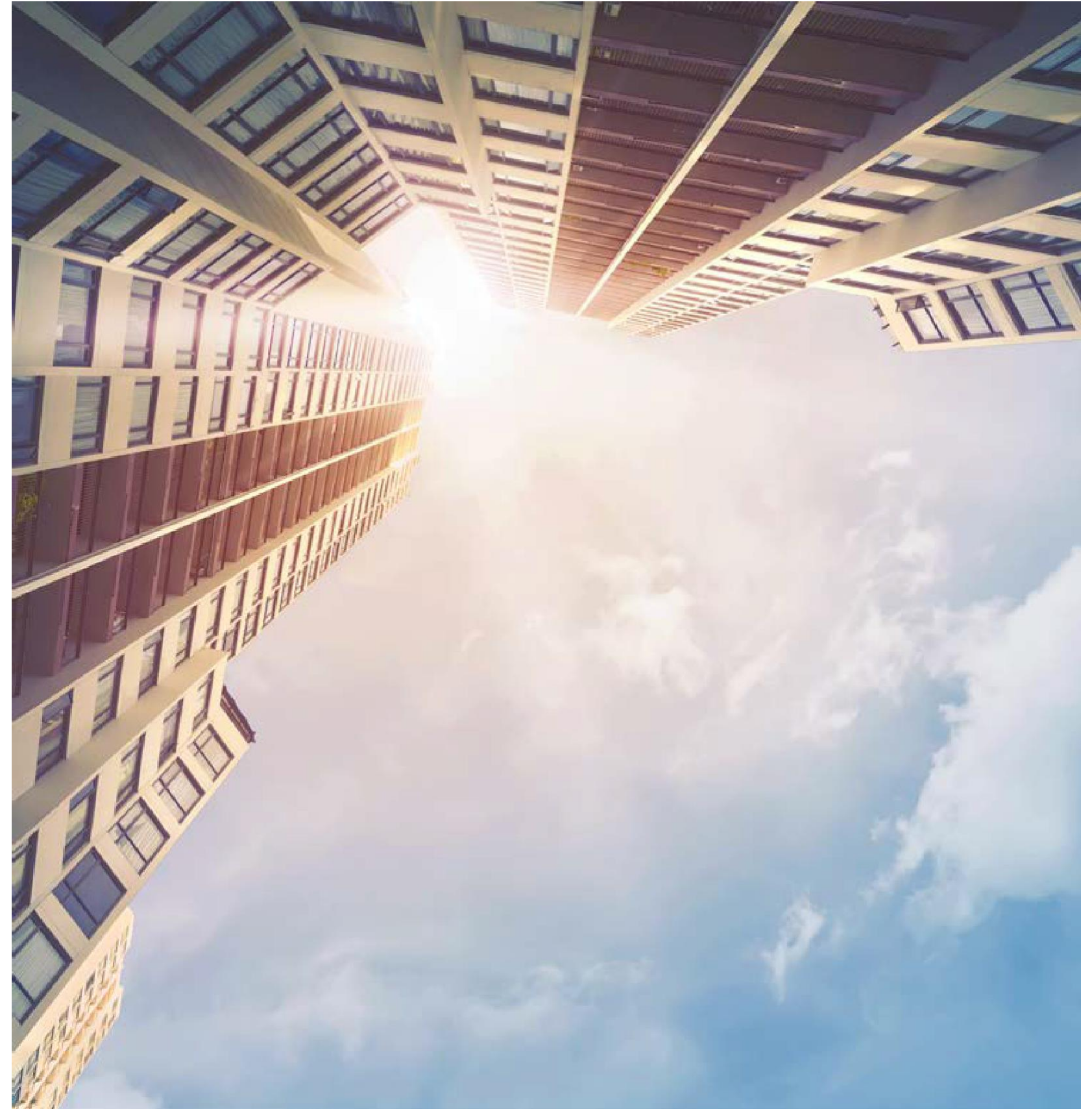
3º PUNTO NOMBRAMIENTO O REELECCIÓN DE AUDITOR



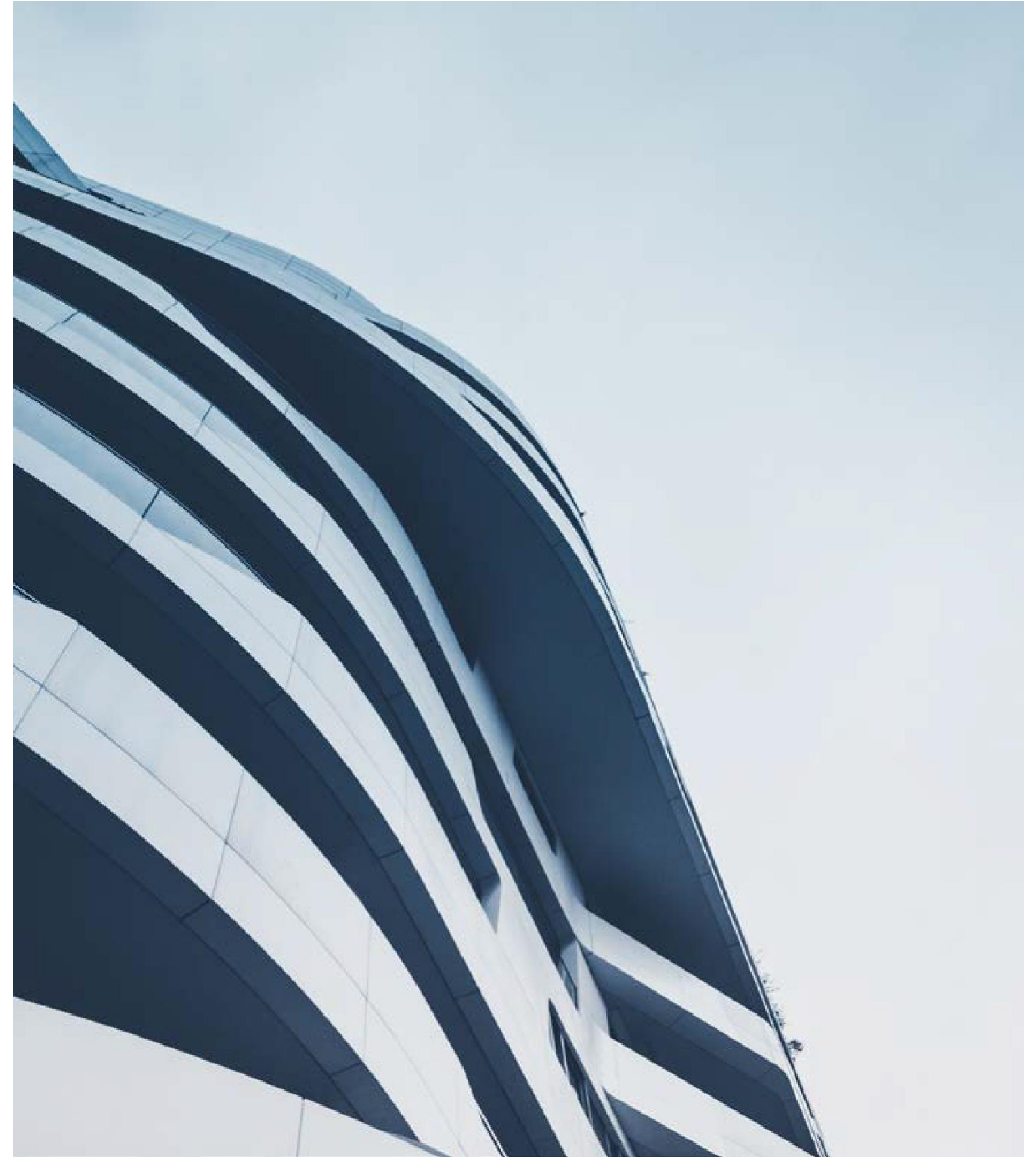
*4º PUNTO
NOMBRAMIENTO
CONSEJEROS
DOMINICALES*



***5º PUNTO
REELECCIÓN Y
NOMBRAMIENTO
CONSEJEROS
INDEPENDIENTES***



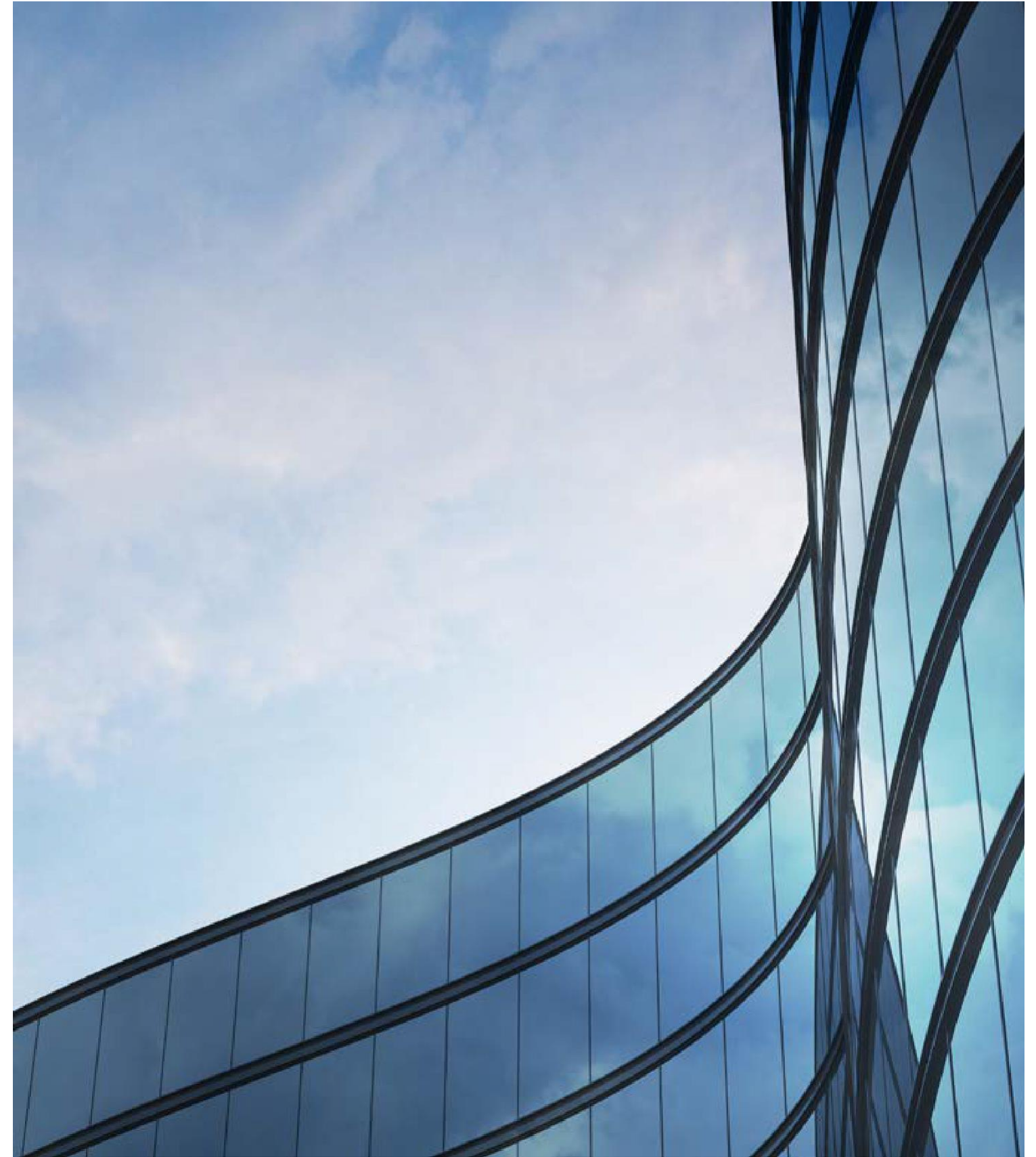
*6º PUNTO
INFORME
ANUAL
REMUNERACIONES
2021*



*7º PUNTO
MODIFICACIÓN
DEL ARTÍCULO 50º
DE LOS ESTATUTOS
SOCIALES*



*8º PUNTO
POLÍTICA
REMUNERACIONES
2022-2024*



9º PUNTO DELEGACIÓN DE FACULTADES



10º PUNTO RUEGOS Y PREGUNTAS



iSinSur
GRUPO