

The background is a detailed architectural rendering of a modern residential complex. It shows multiple levels of balconies with glass railings and wooden accents, overlooking a central courtyard. The courtyard features a large swimming pool with a white deck, lounge chairs, and a garden area with various plants and flowers. The sky is a clear blue with some light clouds, suggesting a bright, sunny day.

Presentación Corporativa
Abril 2022



Aviso legal

Esta presentación es propiedad exclusiva de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. (INSUR) y su reproducción total o parcial está totalmente prohibida y queda amparada por la legislación vigente. Los contraventores serán perseguidos legalmente tanto en España como en el extranjero. El uso, copia, reproducción o venta de esta publicación, solo podrá realizarse con autorización expresa y por escrito de INSUR.

El presente documento tiene carácter puramente informativo y no constituye una oferta de venta, de canje o de adquisición, ni una invitación a formular ofertas de compra, sobre valores emitidos por la Sociedad. Salvo la información financiera contenida en este documento (que ha sido extraída de los resultados del 2021 del Grupo Consolidado de Inmobiliaria del Sur, S.A.), el documento contiene manifestaciones sobre intenciones, expectativas o previsiones futuras. Todas aquellas manifestaciones, a excepción de aquellas basadas en datos históricos, son manifestaciones de futuro, incluyendo, entre otras, las relativas a nuestra posición financiera, estrategia de negocio, planes de gestión y objetivos para operaciones futuras. Dichas intenciones, expectativas o previsiones están afectadas, en cuanto tales, por riesgos e incertidumbres que podrían determinar que lo que ocurra en realidad no se corresponda con ellas. Entre estos riesgos se incluyen la evolución y competencia del sector inmobiliario, las preferencias y las tendencias de gasto e inversión de los consumidores y su acceso al crédito, las condiciones económicas y de financiación, así como las legales, entre otros. Los riesgos e incertidumbres que podrían potencialmente afectar la información facilitada son difíciles de predecir. La información incluida en este documento no ha sido verificada ni revisada por los auditores de INSUR. La Compañía no asume la obligación de revisar o actualizar públicamente tales manifestaciones en caso de que se produzcan cambios o acontecimiento no previstos que pudieran afectar a las mismas. La Compañía facilita información sobre estos y otros factores que podrían afectar las manifestaciones de futuro, el negocio y los resultados financieros del Grupo INSUR, en los documentos que presenta ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores de España. Se invita a todas aquellas personas interesadas a consultar dichos documentos.

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



Justificación consolidación método proporcional

Grupo INSUR, cuya Sociedad matriz es Inmobiliaria del Sur, S.A., desarrolla dos actividades principales, la actividad de promoción y la patrimonial.

La actividad patrimonial se realiza a través de la Sociedad participada al 100%, Insur Patrimonial, S.L.U. (IPAT) y diferentes sociedades igualmente participadas al 100% por esta última (excepto IDS Madrid Manzanares, S.A. participada al 90%).

La actividad de promoción se realiza a través de la Sociedad participada al 100%, Insur Promoción Integral, S.L.U., (IPI), que a su vez participa en diferentes sociedades. Con objeto de incrementar el volumen de la actividad, así como diversificar riesgos, una parte sustancial de esta actividad de promoción se realiza mediante joint ventures con terceros, a través de sociedades en las que el Grupo toma una participación significativa - salvo excepciones, el 50%-, es decir, sociedades consideradas negocios conjuntos. Con objeto de obtener una mejor calidad de los productos desarrollados, una mayor personalización de los mismos y un mayor control de las obras, el Grupo realiza con carácter instrumental, a través de IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U, una Sociedad participada al 100% por IPI, la actividad de construcción, tanto para las promociones propias, como para las que desarrolla con terceros a través de negocios conjuntos.

Dado que el Grupo no tiene el control de las sociedades consideradas negocios conjuntos, en el sentido de poder decidir de manera unilateral las políticas financieras y de explotación de las mismas, sino que comparte esas decisiones con los restantes partícipes, según lo establecido en la NIIF 11, las participaciones en estas sociedades se consolidan por el **método de la participación**. En consecuencia, los estados financieros consolidados NIIF no incluyen la parte proporcional a la participación del Grupo en los activos, pasivos, ingresos y gastos de dichas sociedades consideradas negocios conjuntos. El Grupo participa activamente en la gestión de las sociedades que integra por el método de la participación, no solo porque posee al menos el 50% del capital social de las mismas, sino porque el Grupo lleva a cabo la gestión operativa de las mismas con base a los contratos de gestión, construcción y comercialización suscritos, al carecer estas sociedades con terceros inversores de los recursos humanos y materiales necesarios.

Por todo ello y dado que el seguimiento de las actividades de estas sociedades se efectúa a efectos internos de una manera proporcional, tomando como base el porcentaje de participación en cada una de ellas, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que para un mejor entendimiento y análisis de sus negocios consolidados y sobre todo de la auténtica magnitud de sus actividades, el volumen de los activos gestionados y el dimensionamiento de sus recursos financieros y humanos resulta más adecuado presentar esta información utilizando el **método de integración proporcional**.

Al final de esta presentación puede verse la **conciliación de los estados financieros consolidados por ambos métodos**.



1. Evolución histórica y modelo de negocio

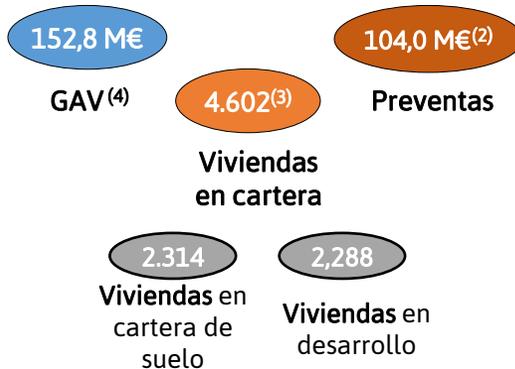
Nuestra historia...

- **1945** Fundación
- **60´-80´** Inicio de la actividad de **gestión patrimonial**
- **1984** Comienzo cotización en la Bolsa de Madrid
- **1997-2000** Expansión geográfica y JV con Cajas Ahorro Locales
- **2004** Expansión Costa del Sol, Desarrollo acelerado del negocio de arrendamiento y obtención ISO 9001.
- **2007** Expansión Madrid y Diversificación de actividades
- **2014-2015** Incorporación al segmento general del Mercado Continuo, Joint Venture con Anida Operaciones Singulares, S.A.U. (Grupo BBVA) y Aprobación del Plan Estratégico 2016-2020
- **2016** 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
- **2017** Emisión pagarés MARF. Inicio proceso reorganización societaria. Entrada inversores institucionales
- **2018** Expansión nuevos territorios (Cáceres, Granada). Culminación proceso reorganización societaria por áreas de actividad
- **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
- **2020** 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, primer edificio de oficinas del Grupo en Madrid**
- **2021** Aprobación del Plan Estratégico 2021-2025 y emisión de un bono MARF de 30M€ para impulsar el negocio de promoción

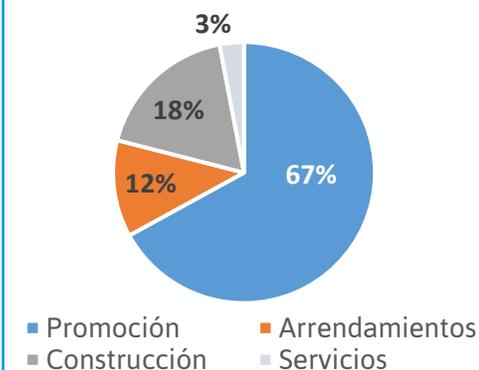
Grupo Insur en la actualidad

- ✓ Compañía **cotizada** que desarrolla las **actividades de promoción** (residencial y terciaria, fundamentalmente a través de alianzas con terceros) y **patrimonial**
- ✓ Desarrolla la actividad de construcción al servicio de la actividad de promoción bajo un **modelo de integración vertical**
- ✓ Presente en **Madrid y Andalucía** en ambas actividades
- ✓ Equipo humano de **170 personas**
- ✓ Comprometido con **objetivos ESG**

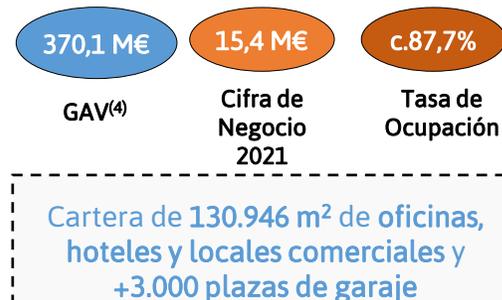
Negocio Promoción (1)



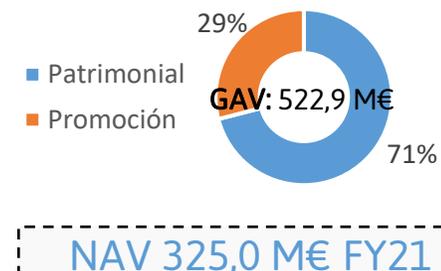
Detalle Ingresos Consolidados (%) (1)



Negocio Patrimonial (1)



GAV(4) (M€) y NAV (M€) (1)(4)



Grupo Insur en la actualidad

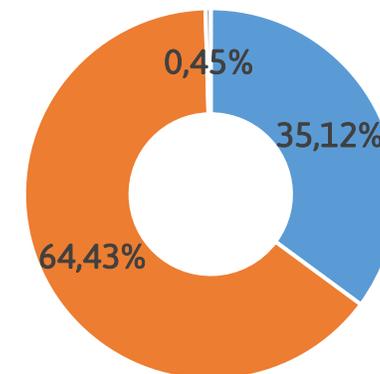
Deuda Financiera Neta 2021 ⁽¹⁾

197,9 M€

LTV 2021 ⁽¹⁾

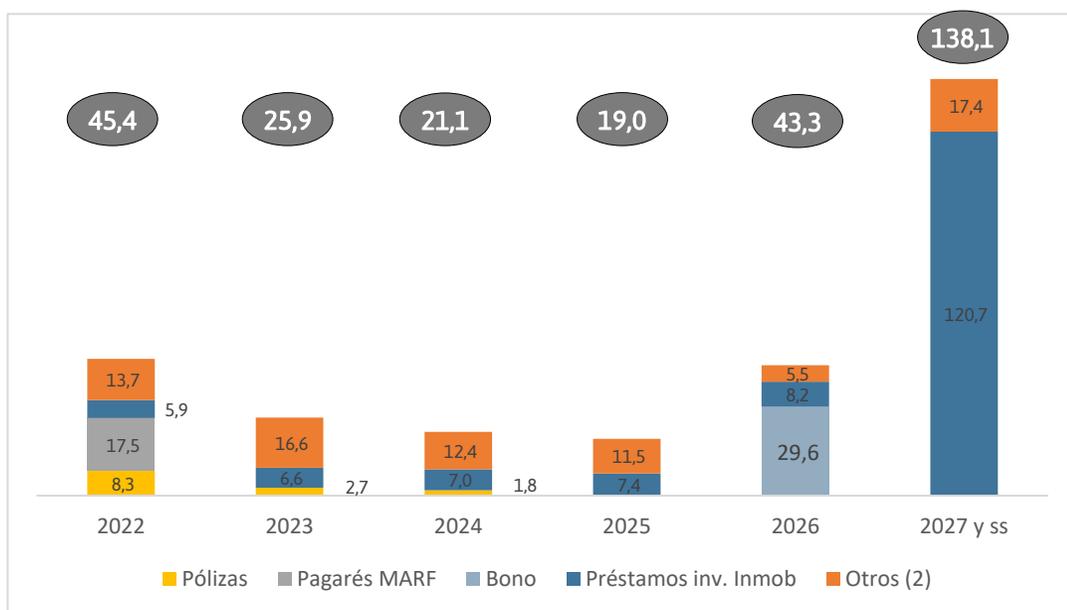
37,9%

Estructura accionarial



- Free Float
- Capital controlado por el Consejo
- Autocartera

Vencimientos de la Deuda Financiera Bruta 31.12.21 (M€)⁽¹⁾



Capitalización a Diciembre 2021

143,8 M€

NAV Diciembre 2021

325,0 M€

Descuento vs NAV

56%

Modelo de negocio



- Modelo de negocio diferencial, integrando las actividades de promoción y patrimonial
- Estabilidad accionarial y alineamiento propiedad y gestión → estrategia largo plazo

Equilibrio adecuado entre las dos actividades principales

✓ **Endeudamiento razonable:**

Estructura financiación con nivel adecuado de financiación ajena
LTV objetivo máximo del 40%

✓ **Actividad promoción con estrategia de mitigación de riesgos**

Suelo, materia prima del proceso productivo, no mercadería
Suelo finalista o sin riesgo de calificación urbanística
Proactivos en la compra de materia prima en fases bajistas del ciclo

Desarrollo de gran parte de la actividad a través de alianzas con terceros (Jvs), diversificando riesgos, generando ingresos adicionales de gestión y construcción, mejorando con ello la rentabilidad de los proyectos

✓ **Actividad de construcción al servicio de la promoción,** construyendo todos sus proyectos para un mayor control de los costes, la calidad y los plazos

✓ **Desarrollo de los activos patrimoniales desde la promoción** para capturar el valor añadido de todo el proceso

A photograph of a modern building with a glass and metal facade, featuring a series of vertical fins. The building is surrounded by young trees and a landscaped area with yellow flowers in the foreground. A blue banner with white text is overlaid on the right side of the image.

2. Negocio Patrimonial

Negocio Patrimonial en 2021



- Durante el año 2021 se han **comercializado nuevas superficies por un total de 10.172,91 m²** y se han producido resoluciones de contratos con una superficie de 11.362,20 m² (5.652 m² corresponden a los contratos de Media Markt y Endesa Huelva ya anunciados en 2020).
- **La tasa de ocupación se sitúa en el 87,7%**, -1,7 p.p. vs la tasa a cierre de 2020. En julio se ha entregado al Grupo Hotusa el hotel en Avda. República Argentina (Sevilla) con una superficie de 8.068,0 m².
- La **renta anualizada** de los contratos en vigor a 31 de diciembre de 2021 **asciende a 17,5 M€** vs 17,7M€ en 4T20.
- **Política de actualización de activos.** Capex de **8,5 M€** para la reforma y adecuación de edificios.
- **Rotación de activos.** Ventas de inversiones inmobiliarias por **8,9 M€** que han generado un resultado antes de impuestos de 3,8 M€. Ventas realizadas por un precio un 17% superior a la valoración de CBRE a 31.12.20.

GAV del patrimonio dedicado a arrendamiento y activos para uso propio de **370,1 M€** (valoración a 31/12/21 de CBRE), +4,9% vs 2020 en bases comparables.

Cartera de 130.945,51 m² de oficinas y locales comerciales y más de 3.000 plazas de aparcamiento



Cuenta de Pérdidas y Ganancias: Negocio Patrimonial

| M€ (proporcional) | 31.12.2021 | 31.12.2020 | 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 por arrendamiento: +16,0% frente a 2020, cerrando la brecha vs la renta anualizada.
- **Rotación de activos:** 3,8 M€ de resultado antes de impuestos en 2021, dentro de nuestro objetivo de desinversión en activos no estratégicos. **Precio de venta un 17% superior** a la valoración de CBRE a 31.12.20.
- **Mejora del margen ebitda ajustado** en 2,3 p.p.



3. Negocio de Promoción

Promociones residenciales activas y cartera de suelos



MADRID

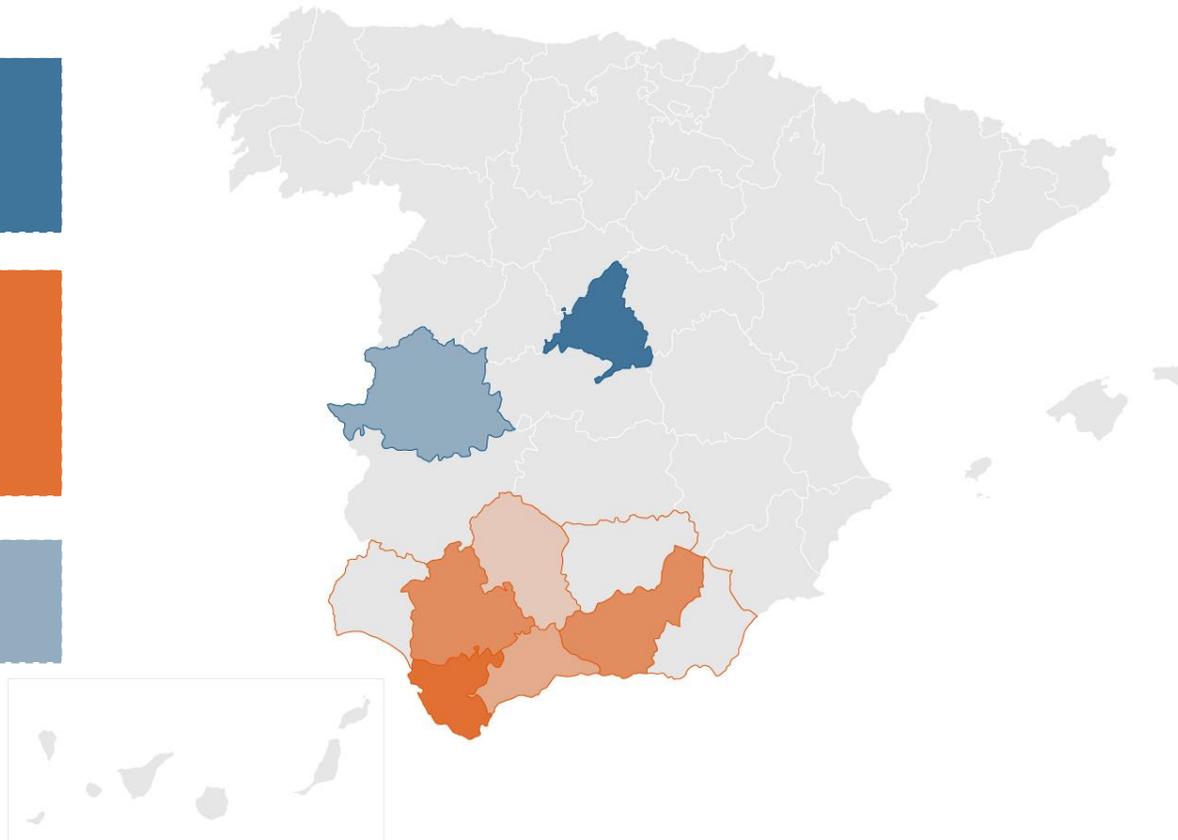
- 58 viviendas en construcción
- 121 viviendas en desarrollo

ANDALUCÍA

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

CÁCERES

- 80 viviendas en construcción

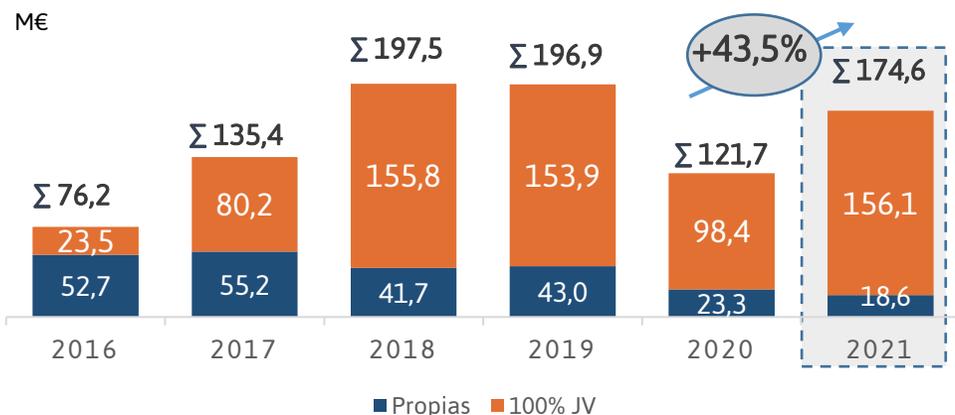


996 viviendas en comercialización* (56% vendidas)

* Incluye viviendas de promociones terminadas pendientes de venta.

Negocio promoción residencial en 2021

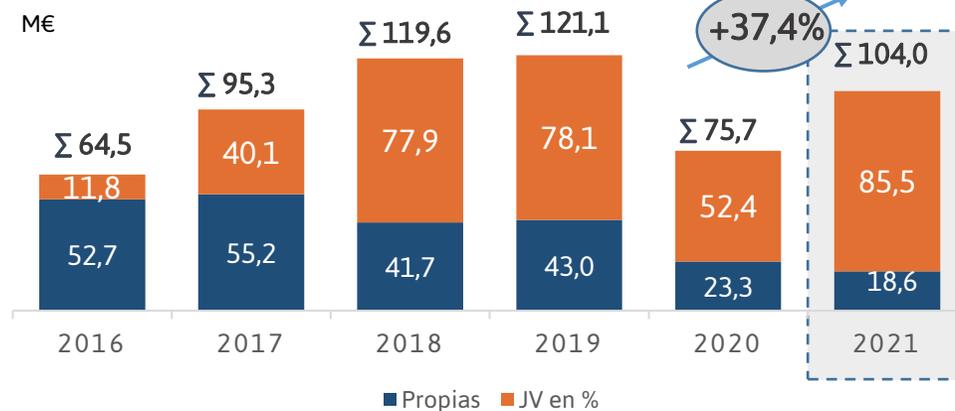
Cartera de preventas 31.12.21



- En 2021 se han entregado un total de 380 viviendas con un PMV⁽¹⁾ de 320.000 €, (71 propias y 309 a través de JV), frente a las 355 viviendas con un PMV de 324.800 € en 2020.
- 580 unidades pre-ventas en 2021 cuyo importe asciende a 174,6 M€, (111,9 M€ en proporcional), +102,7% frente a 2020 y +61,0% vs. 2019, que reflejan el buen desempeño comercial del periodo.
- Grupo Insur cuenta a cierre de 2021 con una **cartera de preventas de 630 unidades por importe de 174,6M€** (104,0 M€ en proporcional).
- La cifra de negocio ha crecido un **11,4%** sin tener en cuenta la entrega del edificio Sur de Río 55 en 3T 20.
- **Margen Bruto 2021: 23,6%**, +1,4 p.p. superior a 2020

(1) Precio medio venta

Cartera de preventas 31.12.21 (proporcional)



Cifra negocio actividad promoción*



Cuenta de Pérdidas y Ganancias: Promoción residencial

| M€ (proporcional) | 31.12.2021 | 31.12.2020 | 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% |

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.

- **Márgen bruto** del 23,6% en 2021, 1,4 p.p. superior al de 2020
- **Márgen neto** del 20,9% en 2021, 3,1 p.p. superior al de 2020
- **Mejora del márgen Ebitda** en 3,5 p.p.

Promoción terciaria



Compromiso 2021-2025
 Crecer en promoción terciaria-oficinas en Madrid y Málaga

Proyecto Ágora – Málaga capital
 9.500 m² de oficinas
 Inversión prevista 31 M€



Proyecto Martiricos – Málaga capital
 10.900 m² de oficinas
 Inversión prevista 31 M€

Proyecto hotelero en Atlanterra – Tarifa (Cádiz)
 30.000 m² edificables
 Inversión prevista 66 M€



The background of the slide is a photograph of a modern architectural walkway. It features a series of parallel metal beams supported by vertical posts, creating a pergola-like structure. The ground is paved with dark, rectangular tiles. The scene is brightly lit, with long shadows cast across the pavement. In the distance, a red building and other structures are visible under a clear blue sky.

4. Resultados financieros

Resumen ejecutivo 2021. Hitos del periodo

Magnitudes por método integración proporcional

M€= Millón Euros
Var % interanual

CIFRA NEGOCIO
125,3 M€ **-5,7%**

EBITDA
26,2 M€ **+32,9%**

EBITDA AJUSTADO**
22,5 M€ **+15,6%**

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

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



CIFRA NEGOCIO PROMOCIÓN
83,6 M€ **+11,4%***



CIFRA NEGOCIO PATRIMONIAL
15,4 M€ **+16,0%**



CIFRA NEGOCIO CONSTRUCCIÓN
22,7 M€ **+22,6%**



CIFRA NEGOCIO PRESTACIÓN DE SERVICIOS
3,6 M€ **+20,3%**

B° NETO
12,0 M€ **-43,0%**

DEUDA FINANCIERA NETA 197,9 M€
(11,0 M€ inferior a Dic 2020)

- **La cifra de negocio de la actividad de promoción** ha crecido un 11,4% frente a 2020, excluyendo el efecto de la entrega el año pasado del edificio Sur de Río 55.
- **Excelente desempeño comercial en 2021.** El importe global de preventas formalizadas en 2021 asciende a 174,6 M€ (111,9 M€ ajustado por el porcentaje de participación del Grupo), un 102,7% superior al registrado a cierre de 2020 y un 61,0% superior al registrado en 2019.
- **Sólido comportamiento de la actividad patrimonial.** La cifra de negocio se ha incrementado un 16,0% frente al mismo período del año anterior y se han alquilado nuevas superficies por 10.172,91 m².
- **Importantes inversiones destinadas a la actualización de activos** en la actividad patrimonial. Durante 2021 se han invertido **8,5 M€ en Capex** para la reconversión y remodelación de nuestros edificios destinados a arrendamiento.
- **Inversión en suelo en 2021 de 35,5 M€** (22,4 M€ ajustado por nuestro porcentaje de participación) para 946 viviendas y 32.000 m² de terciario.
- El **Beneficio neto** se ha situado en 12,0 M€, un 43,0% menos vs. 2020, explicado por la contabilización en 2020 de un resultado de 15,4M€ por el registro a valor razonable de la participación en IDS Madrid Manzanares S.A.
- Capacidad de obtención de financiación tanto bancaria como a través del MARF con nuevas emisiones.

* 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

GAV, NAV, LTV y endeudamiento

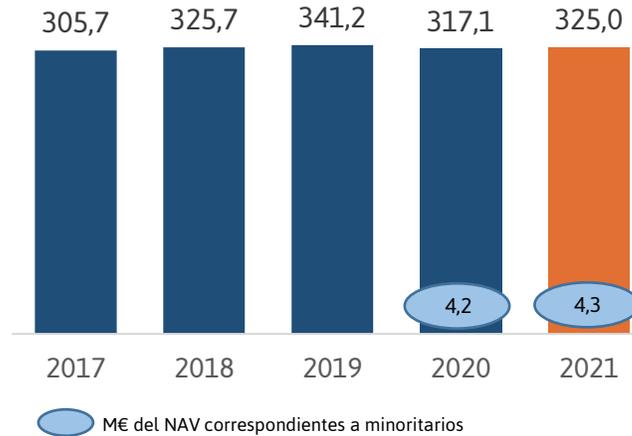
M€

Todas las magnitudes por método integración proporcional

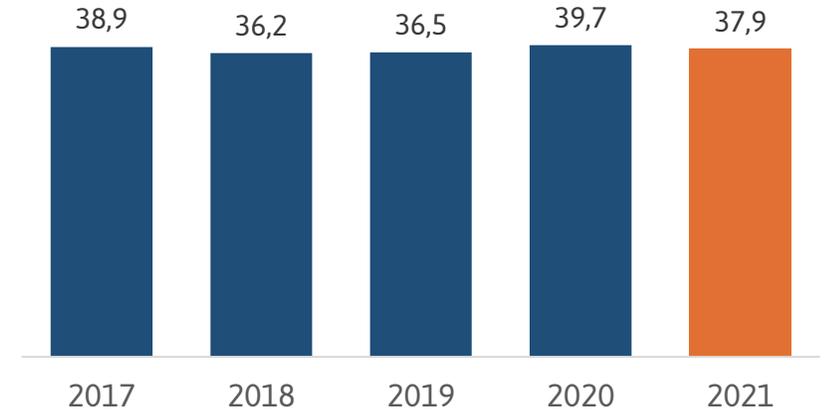
GAV INSUR*



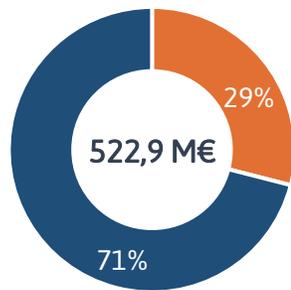
NAV INSUR



Evolución LTV %



GAV INSUR*

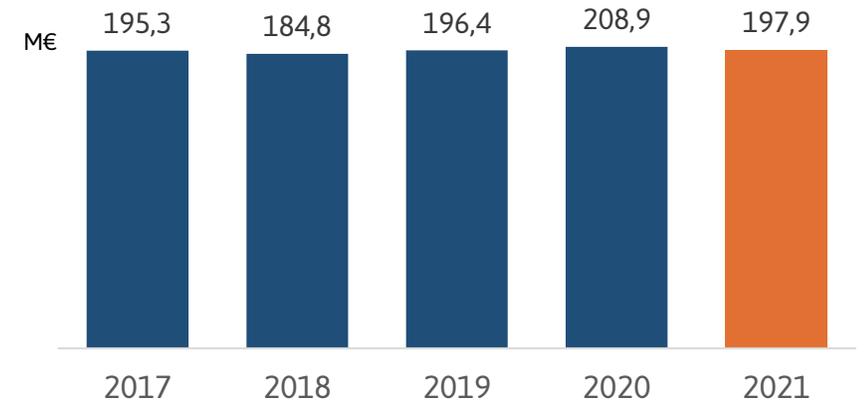


*A 31/12/21 valoración de CBRE.

■ Promoción ■ Patrimonial

A pesar de las importantes inversiones realizadas en 2021 en Capex (8,5 M€) y en la compra de solares (22,4 M€) el Grupo ha conseguido reducir la DFN un 5,3% frente a la cifra de 2020 y mejorar el ratio LTV en 1,8 p.p.

Evolución deuda financiera neta





5. Plan estratégico 2021-2025

Generación de valor impulsado por un ambicioso plan de crecimiento

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



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**, con la actividad de construcción, de carácter instrumental, al servicio de la promoción, tanto residencial como terciaria
- ✓ **Mantenimiento de nuestro modelo de alianza con terceros para la actividad de promoción residencial y terciaria**, al objeto de poder abordar proyectos de más envergadura y mejorar la rentabilidad de los proyectos
- ✓ **Acceso a proyectos de promoción de mayor tamaño y mayor valor unitario** como palanca para la mejora de los márgenes
- ✓ **Aumentar nuestra actividad de promoción residencial en Madrid, hasta alcanzar un 40% del total.**
- ✓ **Crecer en promoción terciaria-oficinas en la comunidad de Madrid y Málaga capital**
- ✓ **Incrementar la rentabilidad de los proyectos** y la recarga de la actividad de promoción mediante la reducción de los períodos de maduración
- ✓ **Mejorar la rentabilidad de la actividad de construcción**, coadyuvando a una mayor rentabilidad de la actividad de promoción

Patrimonial

- ✓ **Incrementar el tamaño de la actividad patrimonial, por medio de operaciones directas o a través de JVs**, acompasando su crecimiento al de la actividad de promoción
- ✓ **Aumentar el peso de la actividad patrimonial en Madrid**, acelerando el programa de rotación de activos para crecer en ese mercado

Palancas para la estrategia de crecimiento

Rentabilidad actividad de promoción

Se establecen como objetivos de márgenes, los siguientes:

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

Mercado de Capitales

Recurrir al mercado de capitales, tanto de deuda como de capital, para financiar el crecimiento

- ✓ **Emisión de un bono corporativo de hasta 30 M€ a l/p durante la vigencia del plan,** para reforzar el crecimiento de la actividad de promoción
- ✓ **Ampliar capital hasta 60 M€,** si las circunstancias lo permiten, durante la vigencia del plan, para impulsar el crecimiento de nuestras dos actividades principales

Rentabilidad actividad patrimonial

- ✓ **Incremento de la rentabilidad del portfolio patrimonial,** poniendo en valor la reciente inversión en transformación de los activos
- ✓ **Mejora del ratio EBITDA/cifra de negocio** en 5 p.p.

Cifras y ratios del plan actualizados con la emisión de bonos

M€ (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 |
| Cifra de negocio promoción | 657,1 | 131,4 |
| Cifra de negocio patrimonial | 87,1 | 17,4 |
| Cifra de negocio construcción | 184,6 | 36,9 |
| Cifra de negocio prestación de servicios | 26,4 | 5,3 |

| 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% |

En la senda para cumplir nuestros objetivos marcados 2021-2025

| | 2021-2025 | Grado de cumplimiento en 2021 |
|---|--|---|
| ➤ | Objetivo entrega de viviendas en 2021-2025: ~ 2.900 | ~ 13% |
| ➤ | Inversión en suelo 220€ 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% <div style="background-color: #c8e6c9; padding: 5px; display: inline-block; margin-left: 10px;"> Precio de venta +17% vs valoración de CBRE a 31.12.20 </div> |
| ➤ | Mejora margen ebitda ajustado del negocio patrimonial en 5 p.p. | +2,3 p.p. |



6. ESG

Impulsando un crecimiento sostenible

E

- ✓ **Certificación Medioambiental ISO 14001 y Política Medioambiental** aprobada por el Consejo
- ✓ Edificación sostenible con **certificación BREEAM** en los edificios de oficinas de nueva construcción y **BREEAM EN USO** en los edificios ya existentes
- ✓ **Instalaciones fotovoltaicas** en nuestros edificios de oficinas
- ✓ **Objetivo de calificación energética A** en todos los nuevos edificios residenciales
- ✓ **Objetivo de medición de la Huella de Carbono** de las actividades del Grupo
- ✓ **Objetivo prioritario de industrialización de la construcción**

S

- ✓ **Histórico compromiso con la sostenibilidad financiera de la compañía**
- ✓ Fuerte compromiso con el **apoyo al emprendimiento y la contribución social** en los territorios de actuación
- ✓ **Certificación WELL** (salud y bienestar para los usuarios) en los edificios de oficinas de nueva construcción
- ✓ **Plan flexible de ayuda** a los clientes para la adquisición de su vivienda
- ✓ **Certificación en Seguridad y Salud en el Trabajo ISO 45001** para todos nuestros empleados y colaboradores

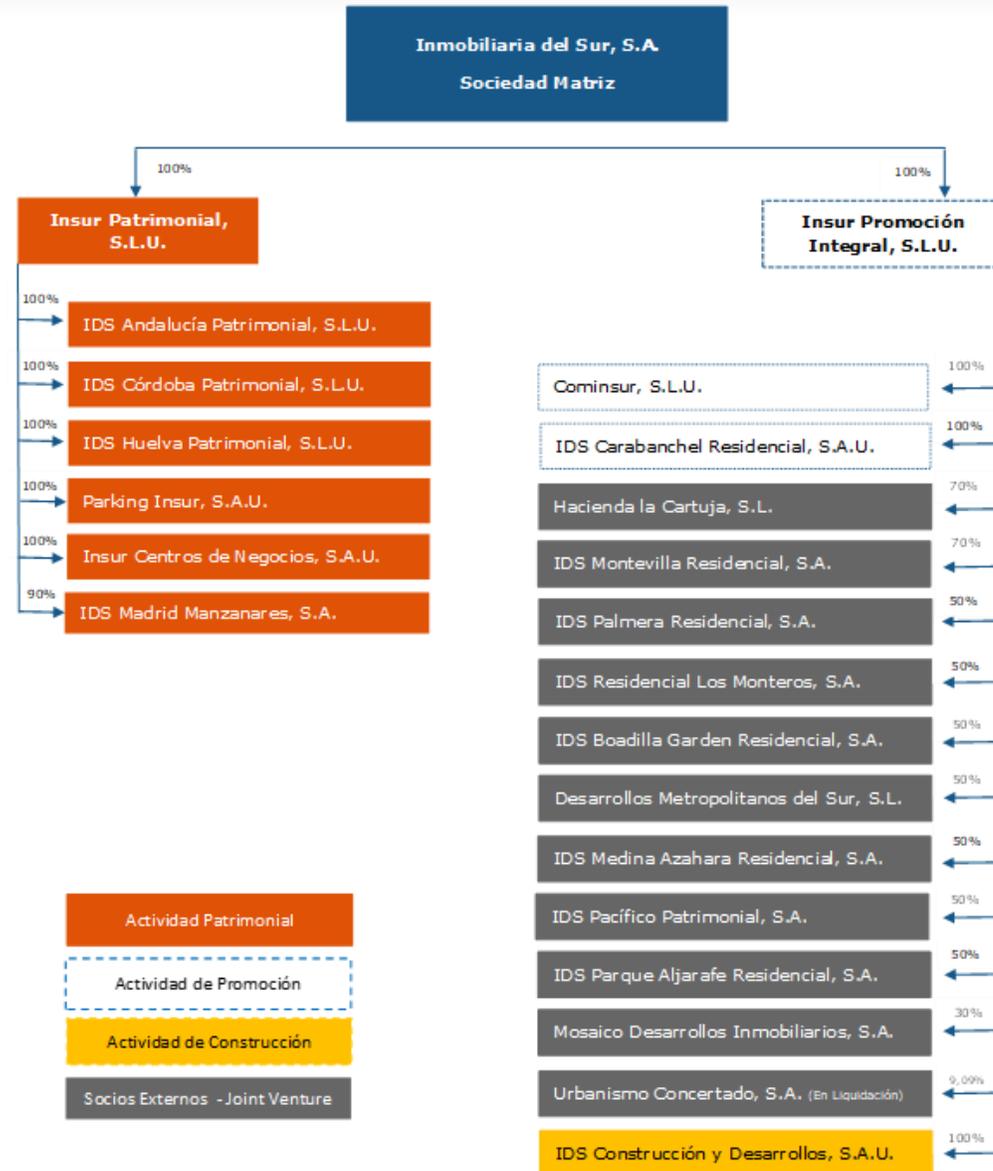
G

- ✓ **Elevado índice de cumplimiento de las 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** aprobadas por el Consejo
- ✓ **Órganos de Control Interno y Comisiones Auxiliares del Consejo** que supervisan el cumplimiento



7. Anexos

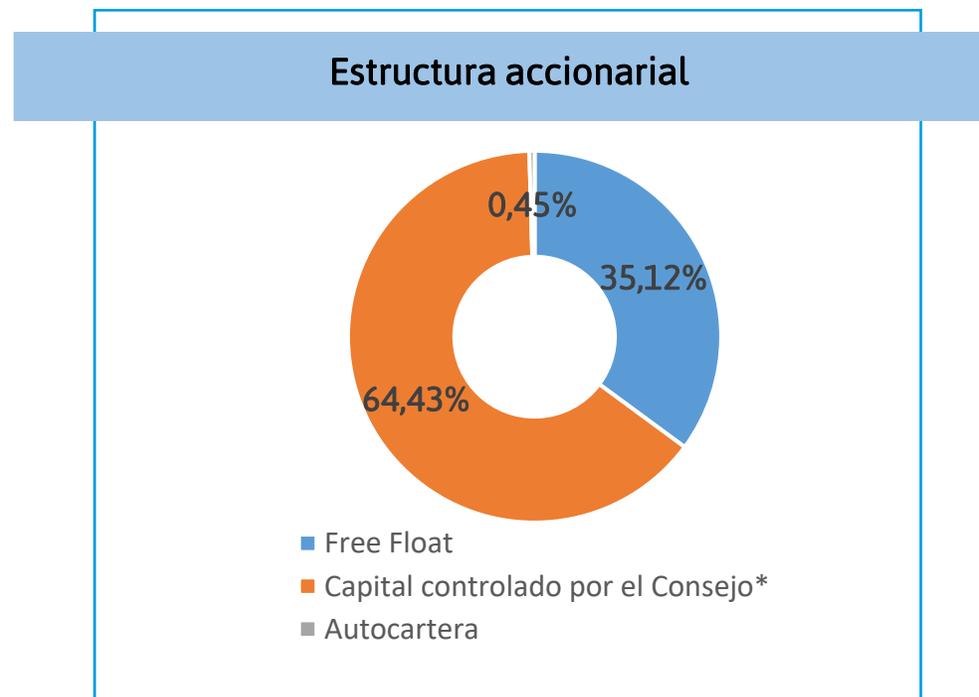
Estructura societaria



Gobierno Corporativo

Consejo de Administración tiene un fuerte compromiso con los más elevados estándares de gobierno corporativo

1. El Consejo de Administración representa un 31,22% del capital de Insur. Gran parte de esta participación está en manos de la familia Pumar, que compromete una parte importante de su patrimonio.
2. Implicación del Consejo de Administración en la toma de decisiones de inversión y desinversión.
3. Seguimiento de los más altos estándares éticos en el desarrollo de los negocios.
4. Máximos estándares del gobierno corporativo.
5. La estabilidad accionarial e institucional permiten una estrategia empresarial con vocación a largo plazo.



*Esta cifra incluye las acciones tituladas por el Consejo de Administración, así como otras procedentes de accionistas significativos y de accionistas no significativos que han propuesto el nombramiento de consejeros dominicales. Sin tener en cuenta estas acciones el capital flotante alcanzaría el 51,5%.

Composición Consejo Administración

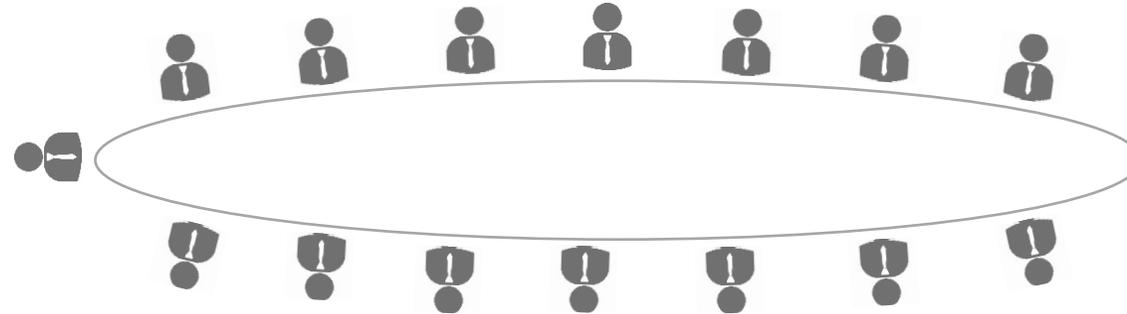
Consejeros Dominicales

Augusto Sequeiros Pumar
Candelas Arranz Pumar
Andrés Fernández Romero
José Manuel Pumar López
Salvador Granell Balén
Fernando Pumar López
Incredisa, S.L. (Ignacio Ybarra Osborne)
Antonio Román Lozano
Luis Alarcón de Francisco
Alberto Hoyos-Limón Pumar

Consejeros Independientes

Brita Hektoen Wergeland
Jorge Segura Rodríguez
José Luis Galán González

Presidente
Ricardo Pumar López
(Ejecutivo)



Vicepresidente
Menezpla, S.L.
(Esteban Jiménez Planas)
(Dominical)

Comisión de Auditoría

Comisión de Estrategia e Inversiones

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

Equipo directivo



Ricardo Pumar
Presidente

Miembro del consejo desde 2001 y Presidente del Consejo de Administración desde 2005.
Licenciado en Derecho y Administración de Empresas (ICADE) y Senior Management Program (Instituto San Telmo).
Cuenta con más de 20 años de experiencia en Administración de Empresas y Derecho Civil.



Francisco Pumar
Director General

Se unió a Grupo Insur en 1999.
Licenciado en Derecho (Universidad de Sevilla) y MBA (ESADE).
Inició su trayectoria en Grupo Insur como Director del departamento de Desarrollo y Urbanismo y posteriormente Adjunto a la Dirección General, asumiendo las funciones de Director General en 2010.



Domingo González
Director Financiero

Se unió a Grupo Insur en 2002.
Licenciado en Administración y Dirección de Empresas (Universidad de Sevilla), auditor de cuentas y MBA (Instituto San Telmo).
Previamente había desarrollado su carrera profesional en la auditoría interna y externa. Inició su trayectoria en Grupo Insur como responsable de empresas participadas y controller y desde 2007 es Director Financiero.



Zacarías Zulategui
Director Promoción
Andalucía

Se unió a Grupo Insur en 2009.
Licenciado en Derecho (Universidad de Sevilla), MBA (ESADE), Curso de Gestión de Empresas Inmobiliarias (IESE) y Curso de Planificación Urbanística (IPE).
Previamente había trabajado como Director de Desarrollo en diferentes empresas inmobiliarias.



Enrique Ayala
Director Promoción Madrid

Se unió a Grupo Insur en 2007.
Licenciado en Derecho y Ciencias Empresariales (ICADE) y MBA (IESE).
Anteriormente fue Responsable de Expansión y Desarrollo para la zona centro de España en compañía internacional de centros comerciales.



Lola Cánovas
Directora Gestión
Patrimonial

Se unió a Grupo Insur en 1994.
Diplomada en Ciencias Empresariales (Escuela Universitaria de Estudios Empresariales de Murcia) y Diplomada en Dirección de Empresas (Instituto San Telmo).
Ha desarrollado toda su carrera profesional en Grupo Insur, inicialmente en el departamento comercial, como Directora de Calidad y desde 2010 es Directora de Gestión Patrimonial.

Equipo directivo



Pedro Candáu
Director Construcción

Se unió a Grupo Insur en 1997.
Arquitecto Técnico (Universidad de Sevilla), Programa de Gestión Inmobiliaria (CEU) y Programa de Administración de Empresas (Instituto San Telmo). Desde su incorporación ha ostentado varios puestos, director de proyectos, gerente de construcción y desde 2013 es Director de Construcción.



José Luis Jiménez
Director Técnico

Se unió a Grupo Insur en 2015.
Arquitecto Técnico e Ingeniero de Edificación (Universidad de Sevilla). Previamente había desarrollado su actividad como jefe de grupo y director técnico en empresas constructoras y promotoras de ámbito nacional e internacional. Inicia su actividad profesional en Grupo Insur como Responsable Técnico en Andalucía Occidental siendo nombrado Director Técnico del grupo en 2017.



Alejandro Fernández
Director Centros de Negocios y Parking

Se unió a Grupo Insur en 2007.
Ingeniero Técnico Industrial (Universidad de Málaga) y Programa de Administración y Dirección de Empresas (Instituto San Telmo). Previamente había desarrollado su actividad profesional en la Sociedad Municipal y Servicios de Málaga. Se incorporó a Grupo Insur como Director de Parkings y desde 2016 asume también la Dirección de Centros de Negocios.



José Antonio Carrillo
Director Desarrollo y Urbanismo

Se unió a Grupo Insur en 2005.
Licenciado en Administración y Dirección de Empresas (Universidad de Sevilla) y Curso Superior de Experto en Derecho Urbanístico (Instituto de Estudios Cajasol). Inició su trayectoria profesional en Grupo Insur como Senior en el departamento de Desarrollo y Urbanismo siendo nombrado Director del mismo en 2010.



Irene Ávila
Directora Organización y Control Interno

Se unió a Grupo Insur en 2015.
Ingeniero Industrial especializada en Organización Industrial por la Universidad de Sevilla. Máster en Organización Industrial y Gestión de Empresa. Project Management Professional, PMP®. Previamente trabajó como responsable de organización en una empresa de construcción e instalaciones durante 10 años.



Raquel Bravo
Directora Marketing y Comunicación

Se unió a Insur en 2018.
Especialista en Marketing, Publicidad y RRPP. Máster Marketing Digital. Cuenta con más de 20 años de experiencia en Marketing y Comunicación. Previamente trabajó en Havas Worldwide, Habitat Inmobiliaria, Grupo Pinar | Adaptis | Q21 Real Estate y Aelca.

Conciliación método participación y proporcional

| Cuenta P&G consolidada M€ | 31.12.2021 | | | 31.12.2020 | | |
|--|-------------------------|---------|---------------------|-------------------------|---------|---------------------|
| | Método de participación | Ajustes | Método proporcional | Método de participación | Ajustes | Método proporcional |
| Cifra de negocio | 105,4 | 19,9 | 125,3 | 87,7 | 45,2 | 132,8 |
| a Promoción | 40,0 | 43,6 | 83,6 | 34,3 | 63,7 | 98,0 |
| Arrendamientos | 15,3 | 0,1 | 15,4 | 12,8 | 0,5 | 13,3 |
| b Construcción | 44,7 | (22,0) | 22,7 | 35,4 | (16,9) | 18,5 |
| Prestación de servicios | 5,3 | (1,7) | 3,6 | 5,1 | (2,1) | 3,0 |
| Resultado de entidades valoradas por el método de la participación | 4,3 | (4,3) | (0,0) | 9,4 | (9,4) | (0,0) |
| c EBITDA | 24,3 | 1,9 | 26,2 | 15,8 | 3,9 | 19,7 |
| Resultado de la venta de inversiones inmobiliarias | 3,8 | - | 3,8 | 0,3 | - | 0,3 |
| EBITDA ajustado | 20,6 | 1,9 | 22,5 | 15,5 | 3,9 | 19,4 |
| Beneficio de explotación | 20,1 | 1,8 | 21,9 | 31,5 | 3,8 | 35,3 |
| Resultado financiero | (5,1) | (0,4) | (5,5) | (5,3) | (0,6) | (5,9) |
| Resultado antes de impuestos | 15,0 | 1,4 | 16,4 | 26,2 | 3,2 | 29,4 |
| Resultado atribuido a la sociedad dominante | 12,0 | - | 12,0 | 21,1 | - | 21,1 |
| Resultado atribuido a intereses minoritarios | 0,089 | - | 0,089 | 0,026 | - | 0,026 |

Principales ajustes:

- a) Cifra de negocio de promoción: se incrementa al incorporar la cifra de negocio de esta actividad de los negocios conjuntos en la proporción en que participa el Grupo Insur
- b) Cifra de negocio de construcción: la cifra de negocio de esta actividad se compone de los ingresos por las obras de promociones de las sociedades consideradas como negocios conjuntos. Al consolidar estas sociedades por el método de integración proporcional se eliminan los ingresos correspondientes a la proporción en que participa el Grupo Insur en estas sociedades
- c) EBITDA: el resultado de las sociedades valoradas por el método de la participación en la cuenta de resultados NIIF-UE se integra neto de gasto por Impuesto sobre sociedades e incluye el resultado financiero de los negocios conjuntos. En la cuenta de resultados por el método proporcional los resultados financieros de los negocios conjuntos no forman parte del resultado de explotación (ni en consecuencia del EBITDA) y el resultado de explotación no incluye el gasto por Impuesto sobre Sociedades correspondiente a los resultados de los negocios conjuntos.

Conciliación método participación y proporcional

Balance resumido consolidado M€

| | 31.12.2021 | | | 31.12.2020 | | |
|---|-------------------------|-------------|---------------------|-------------------------|-------------|---------------------|
| | Método de participación | Ajustes | Método proporcional | Método de participación | Ajustes | Método proporcional |
| Inversiones inmobiliarias | 216,8 | - | 216,8 | 216,0 | 0,1 | 216,1 |
| a Inversiones en empresas asociadas | 38,9 | (38,4) | 0,5 | 38,4 | (37,2) | 1,2 |
| b Existencias | 47,6 | 88,3 | 135,9 | 72,6 | 72,0 | 144,6 |
| Deudores y otras cuentas a cobrar | 24,6 | (6,1) | 18,5 | 17,8 | (3,8) | 14,0 |
| Otros activos | 86,4 | (25,6) | 60,8 | 44,5 | (6,2) | 38,3 |
| Efectivo y otros medios líquidos | 49,8 | 15,1 | 64,9 | 44,4 | 11,5 | 55,9 |
| TOTAL ACTIVO | 464,2 | 33,3 | 497,5 | 433,7 | 36,3 | 470,0 |
| Patrimonio neto | 131,5 | - | 131,5 | 122,3 | - | 122,3 |
| Intereses minoritarios | 3,2 | - | 3,2 | 3,2 | - | 3,2 |
| c Deudas con entidades de crédito | 227,8 | 18,0 | 245,8 | 239,0 | 20,2 | 259,2 |
| Obligaciones y otros valores negociables | 47,1 | - | 47,1 | 5,6 | - | 5,6 |
| d Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 35,5 | 1,9 | 37,4 | 29,6 | (0,8) | 28,7 |
| Otros pasivos | 19,2 | 13,3 | 32,5 | 34,0 | 17,0 | 51,0 |
| TOTAL PASIVO y PATRIMONIO NETO | 464,2 | 33,3 | 497,5 | 433,7 | 36,3 | 470,0 |

Principales ajustes:

- Inversiones financieras en empresas asociadas: el coste de las inversiones financieras en negocios conjuntos del activo del balance consolidado formulado según NIIF-UE se sustituye por los activos y pasivos que estos negocios conjuntos integran en el balance consolidado por el método proporcional, en la participación que mantiene el Grupo en los mismos
- Existencias: la integración proporcional de los negocios conjuntos supone la incorporación de su cifra de existencias en la proporción en que participa el Grupo en estas sociedades
- Deudas con entidades de crédito: la integración proporcional de los negocios conjuntos supone la incorporación de su endeudamiento en la proporción en que participa el Grupo en estas sociedades
- Acreedores comerciales y otros pasivos: la integración de los negocios conjuntos supone la incorporación de sus cuentas a pagar en la proporción en que participa el Grupo en estas sociedades



María Ferrer

Responsable de Relación con Inversores
accionistas@grupoinsur.com