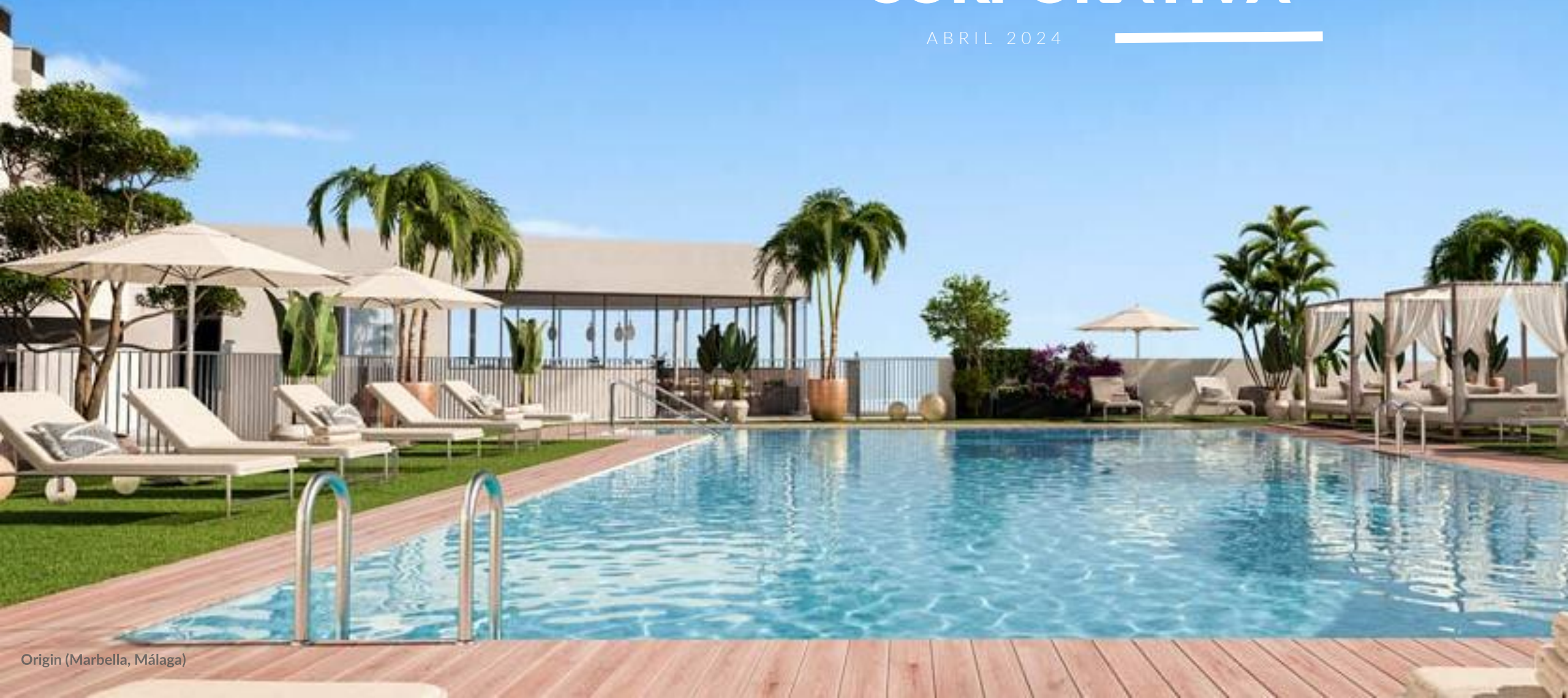




PRESENTACIÓN CORPORATIVA

ABRIL 2024



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 de 2023 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**.



Edificio Insur Cartuja (Sevilla)

Nuestra historia



Fundación

1945

Comienzo cotización en
la Bolsa de Madrid

1984

Expansión Costa del Sol,
Desarrollo acelerado del
negocio de
arrendamiento y
obtención ISO 9001

2004

Transformación del
modelo financiero

2012

60-80

Inicio de la actividad de
gestión de la propiedad

1997-2000

Expansión geográfica y JV
con Cajas Ahorro Locales

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

Nuestra 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 y entra en explotación el primer edificio de oficinas del Grupo en Madrid (Edificio Río 55).

2020

2021

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

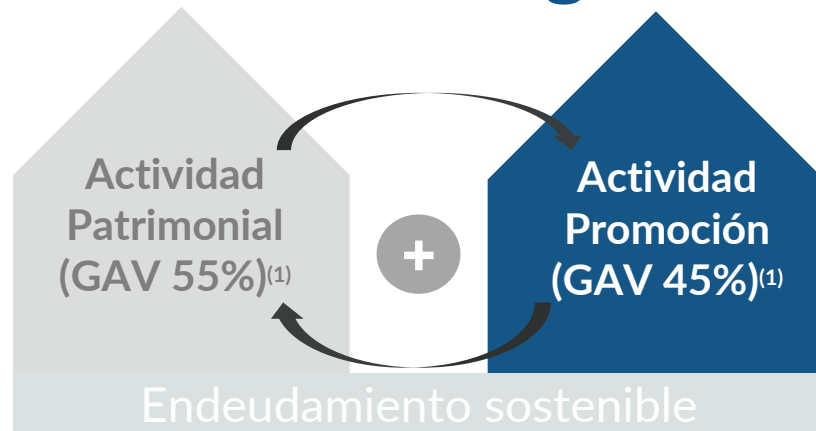
Toma de control de la sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L (DMS), tras la compra del 50% a Anida Operaciones Singulares, S.A.U. (Grupo BBVA).

2022

2023

Comunicación del Plan Estratégico de Sostenibilidad 2023-2025 y obtención de calificación AA 79/100, nivel de desempeño "Muy elevado", en materia de ESG por Lighthouse (Instituto Español de Analistas).

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**

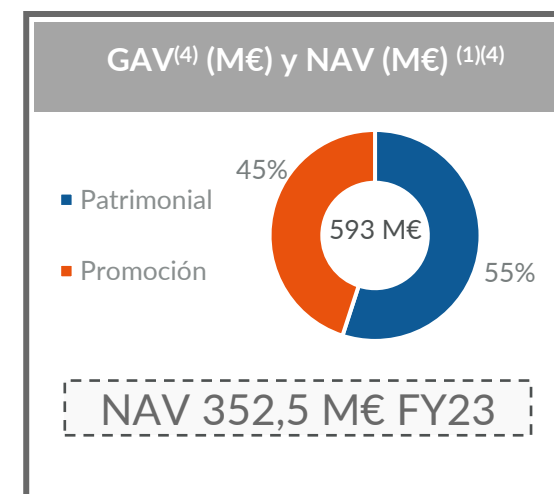
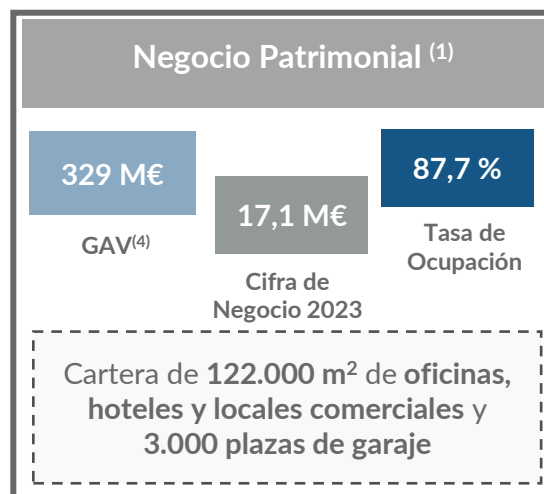
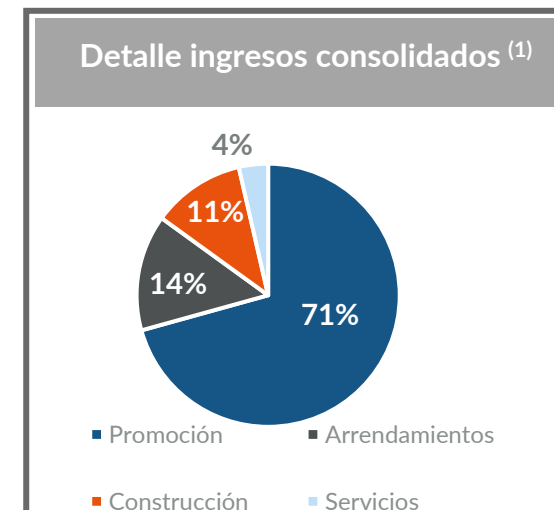
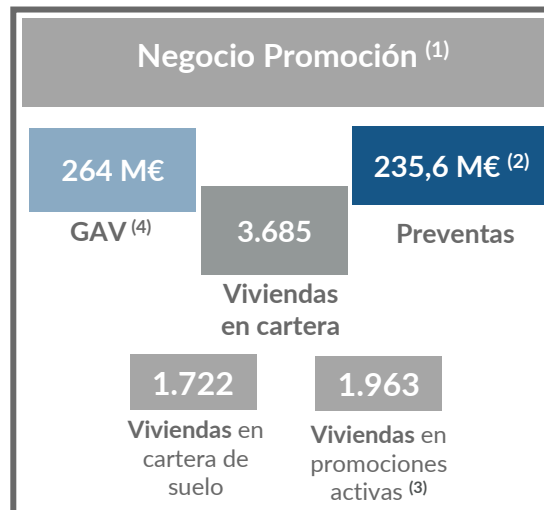
Suelo, materia prima del proceso productivo, no mercadería
Suelo finalista o sin riesgo de calificación urbanística
Proactivos en la compra de materia prima en fases bajistas del ciclo
Desarrollo de gran parte de la actividad a través de alianzas con terceros (Jvs), diversificando riesgos, generando 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

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 **210 personas**
- ✓ Comprometido con **objetivos ESG**



Notas: (1) Datos ejercicio 2023; (2) Promociones propias y JVs (171,7M€ en proporción al porcentaje de participación); (3) suma de 1.137 unidades en construcción + 223 pendiente de inicio de construcción + 462 en fase de diseño + 141 terminadas 4) En método de integración proporcional.

Grupo Insur en la actualidad

Deuda Financiera Neta 2023 ⁽¹⁾

240,5
M€

LTV 2023 ⁽¹⁾

40,6%

Vencimientos de la Deuda Financiera Bruta 31.12.23 (M€)⁽¹⁾

56,4

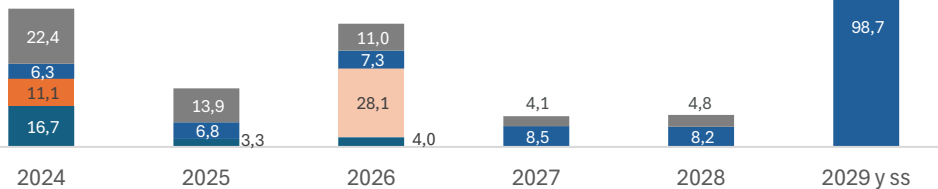
24,0

50,3

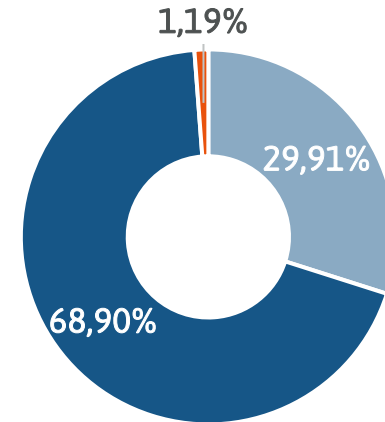
12,5

13,0

139,2



■ Pólizas ■ Pagars MARF ■ Bono ■ Préstamos inv. Inmob. ■ Otros



■ Free Float
■ Capital controlad por el Consejo
■ Autocarera

CAPITALIZACIÓN
31.12.23 >> 130,7 M€

COTIZACIÓN 31.12.23 >> 7,0 €/ acc

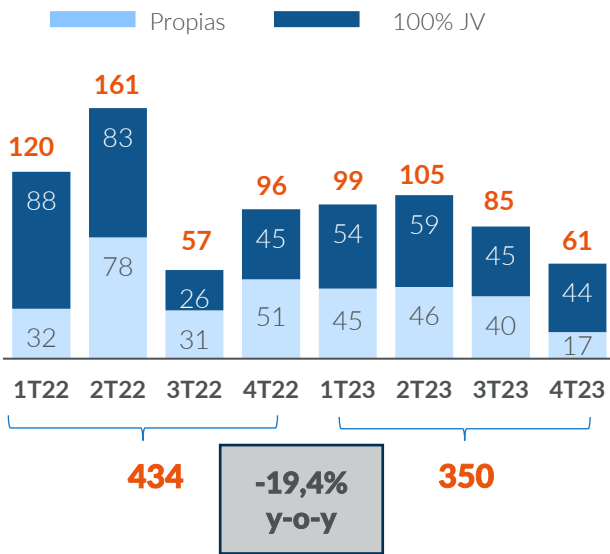
DESCUENTO SOBRE NAV >> -62,5%



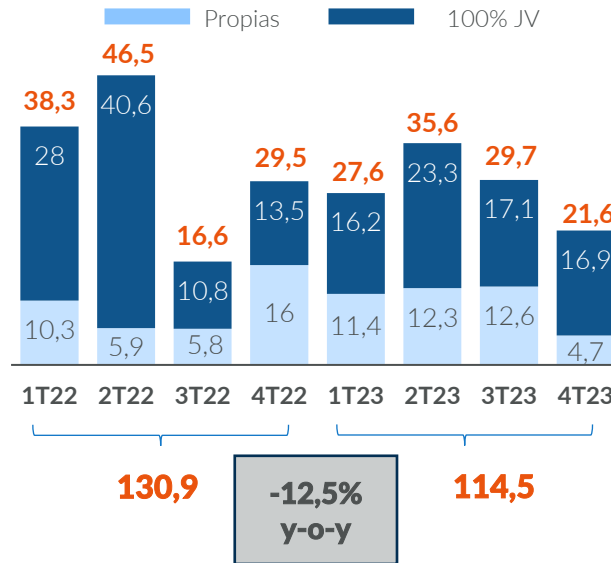
Actividad promoción Residencial. Preventas



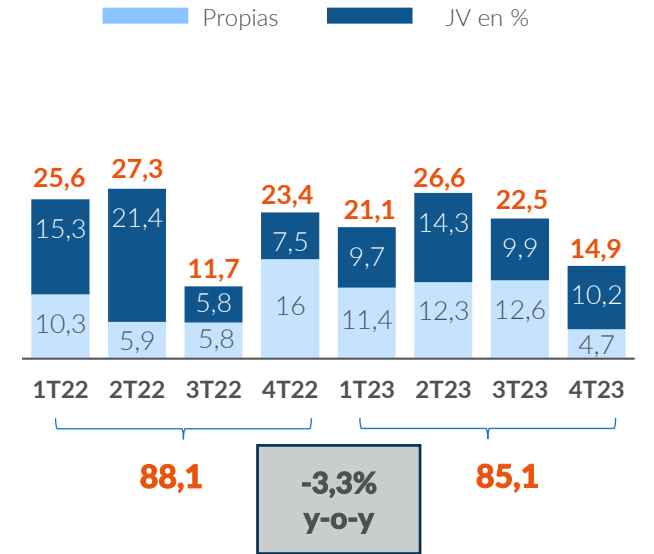
Evolución preventas trimestrales (uds)



Evolución preventas trimestrales (€M)



Evolución preventas trimestrales (€M proporcional)



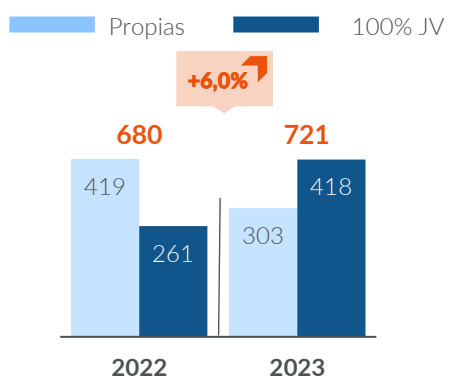
2023

350 unidades | 114,5 M€ (85,1 M€ en proporcional) | PMV de 327k€

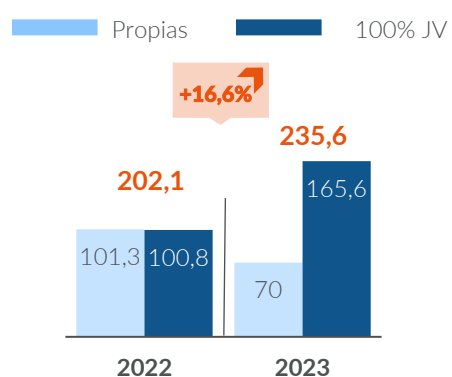
↳ 148 unidades propias con PMV de 277k€

Actividad promoción Residencial. Cartera de preventas acumulada

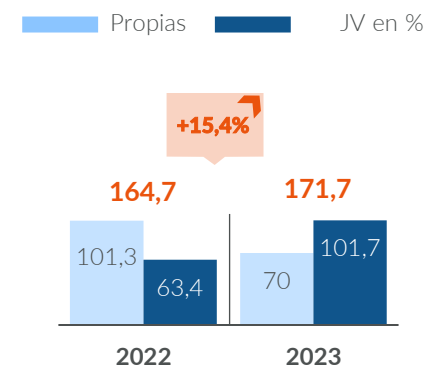
Cartera de preventas (uds)



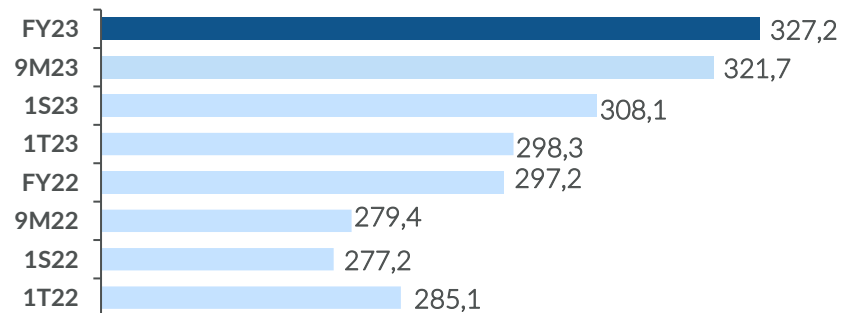
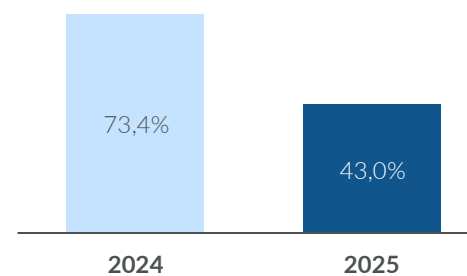
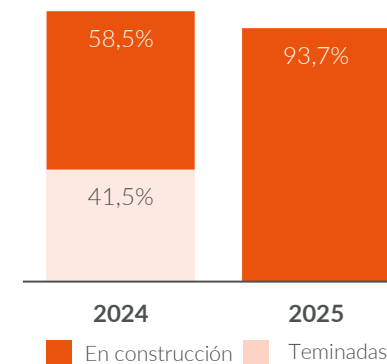
Cartera de preventas (M€)



Cartera de preventas (M€ proporcional)



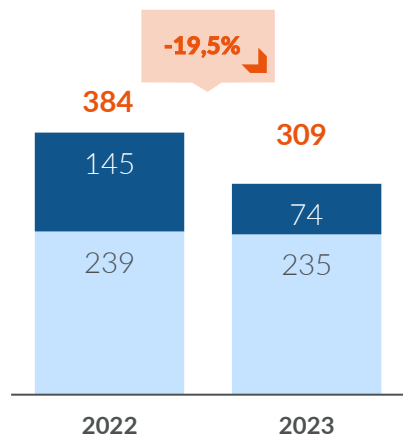
PMV de la cartera de preventas acumuladas (miles €) en máximos

Cobertura de preventas 2024E-2025E
(% sobre entregas estimadas)Avance construcción
(% sobre cobertura de preventas)

Actividad promoción Residencial. Entregas

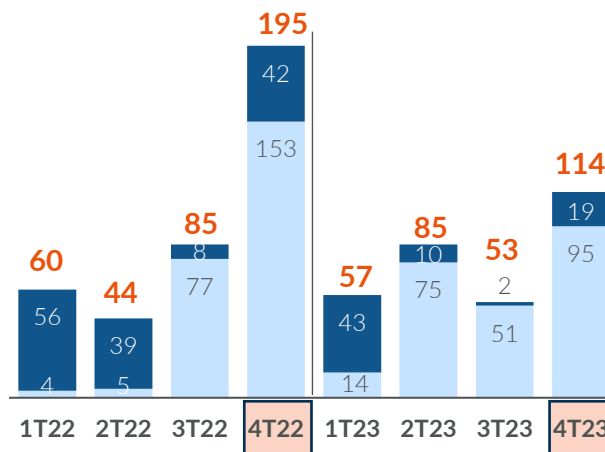
Entrega viviendas (uds)

Propias 100% JV

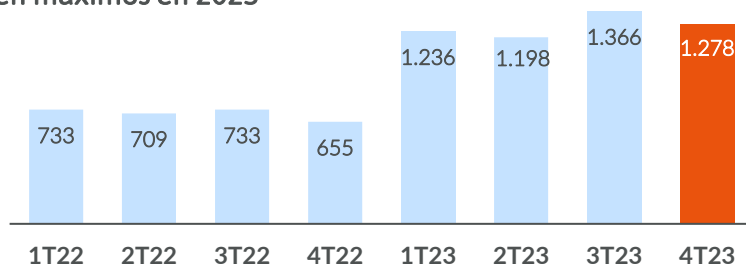


Entrega viviendas por trimestres (uds)

Propias 100% JV

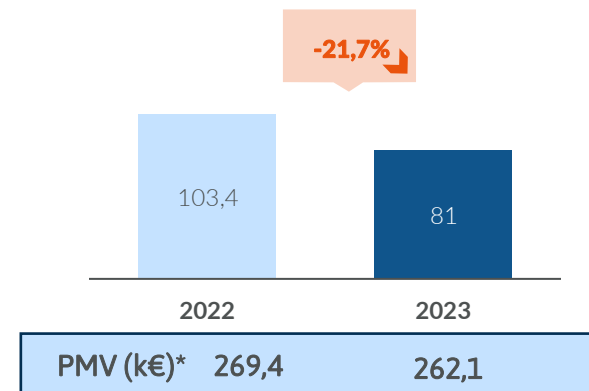


Evolución trimestral unidades en construcción y terminadas en máximos en 2023



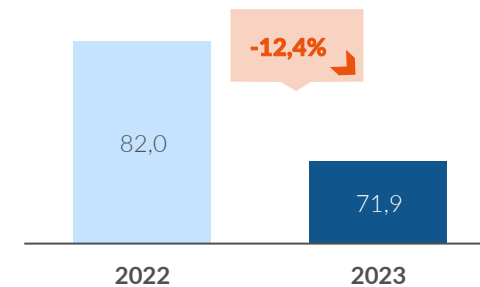
Previsto inicio de obra de 554 viviendas en 2024.

Cifra de negocio actividad promoción (M€)

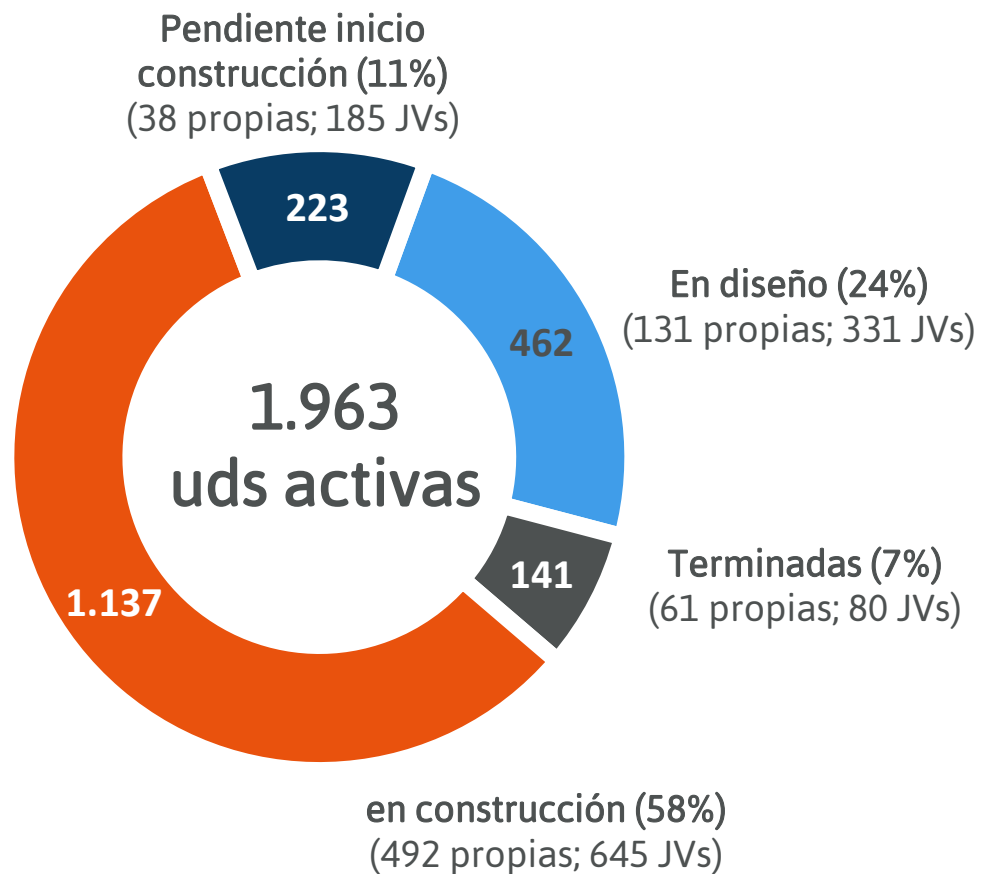


* PMV influenciado por la entrega en 2023 de una promoción propia (65 viviendas y 154k€ de precio medio) de precio asequible. El precio medio del resto de las viviendas entregadas en el año asciende a 290,8k€.

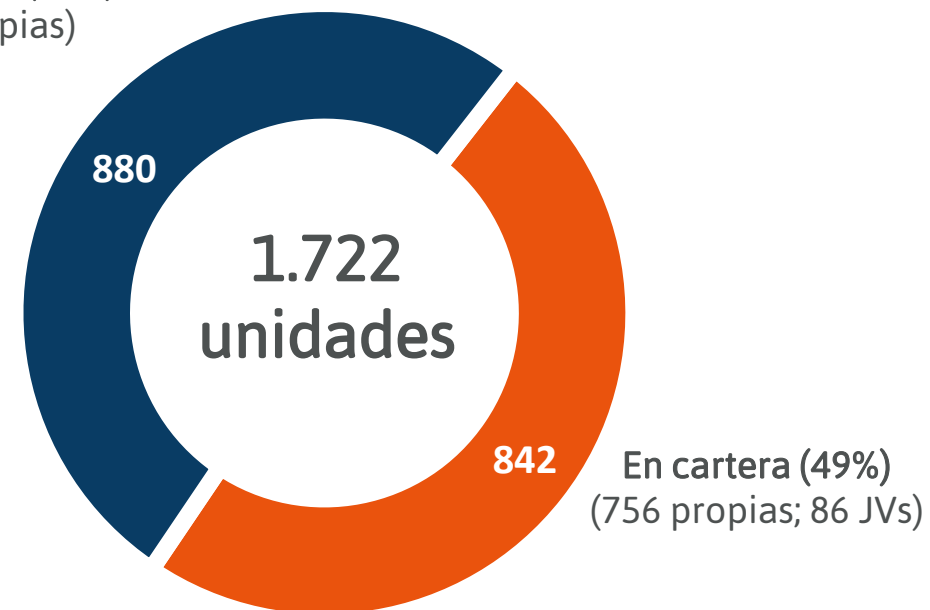
Cifra de negocio actividad promoción (M€ proporcional)



Banco de suelo residencial de 3.685 viviendas



Opcionadas (51%)
(880 propias)



EN COMERCIALIZACIÓN: 1.501 unidades (48,0% vendidas)

- ▶ 77,3 M€ (en proporcional) de inversiones en ejecuciones de obra en 2023
- ▶ Inversión en suelo de 13,5 M€ para 353 viviendas.
- ▶ Previsto inicio de obra de 166 viviendas en los próximos seis meses.

Actividad residencial por geografía



Cuenta de pérdidas y ganancias:

Promoción residencial

M€ (proporcional)	31.12.2023	31.12.2022	Var %
Cifra de negocio promoción residencial	71,9	82,0	-12,4%
Coste de las ventas	(56,1)	(64,3)	-12,8%
Margen bruto	15,8	17,7	-10,9%
% Margen bruto	22,0%	21,6%	+0,4 p.p.
Margen neto	11,4	11,6	-1,3%
% Margen neto	15,9%	14,1%	+1,8 p.p.
Contribución de la venta de suelo y OEC ⁽¹⁾	2,8		
Ebitda ⁽²⁾	14,7	12,0	22,6%
Ebitda ⁽²⁾⁽³⁾	11,9	12,0	-0,9%
% Margen Ebitda ⁽²⁾⁽³⁾	16,5%	14,6%	+1,9 p.p.
Resultado toma de control neto de impuestos	-	3,2	n.s.
Beneficio antes de impuestos	10,7	12,4	-14,0%
Beneficio neto	8,0	9,3	-14,0%

(1) Resultado de la venta en el 3T23 de un solar y una promoción en curso a dos nuevas Jvs (participación del Grupo del 50%) por 5,9M€ no incluidos en la cifra de negocio de promoción (el coste de las ventas correspondientes a esta operación de 5,3M€ tampoco está incluido) y resultado de la venta en el 4T23 de una parcela a una nueva Jv (participación del Grupo del 35%) por 6,9M€ (el coste de las ventas correspondiente a esta operación de 4,7M€ tampoco está incluido).

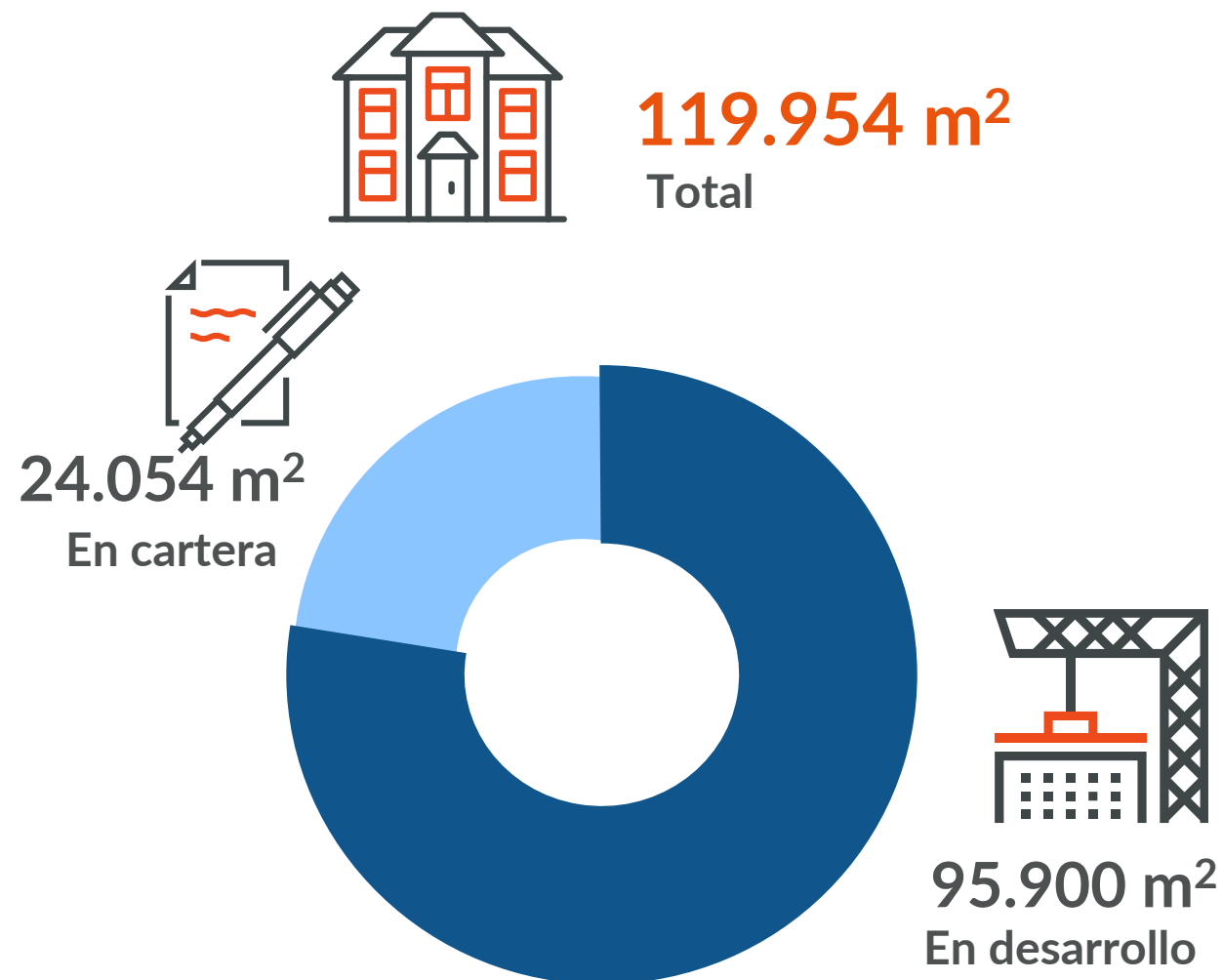
(2) Sin efecto de la revalorización de activos de DMS registrada en 2022 con motivo de la toma de control de esta sociedad. Las entregas realizadas del 01.01.23 al 31.12.23 de estos activos tenían un mayor coste en el consolidado por importe de 2,8M€.

(3) Sin el Ebitda generado por la venta de suelos y promociones en curso por importe de 2,8M€.

Actividad promoción terciaria

Proyectos en curso

Cumpliendo el objetivo establecido para 2021-2025:
Crecer en promoción terciaria-oficinas en Madrid y Málaga



Actividad promoción terciaria

Proyectos en curso. Málaga



Edificio Ágora (Málaga capital)

9.500m² de oficinas
Inversión⁽¹⁾: 37m€
En construcción desde 1T23
En comercialización



Edificio Noa (Málaga capital)

10.900m² de oficinas
Inversión⁽¹⁾: 37m€
Obras iniciadas en el 1T24
En comercialización

(1) Inversión prevista

Actividad promoción terciaria

Proyectos en curso. Madrid



Edificio Élever (Las Tablas - Madrid Nuevo Norte)

9.000m² de oficinas
Inversión⁽¹⁾: 39m€
Obras iniciadas en el
4T23



Campus empresarial en Valdebebas

36.500m² de diversos usos
terciarios
Inversión⁽¹⁾: 95m€
En comercialización para
diversos usos terciarios

(1) Inversión prevista

Actividad promoción terciaria

Proyectos en curso. Cádiz

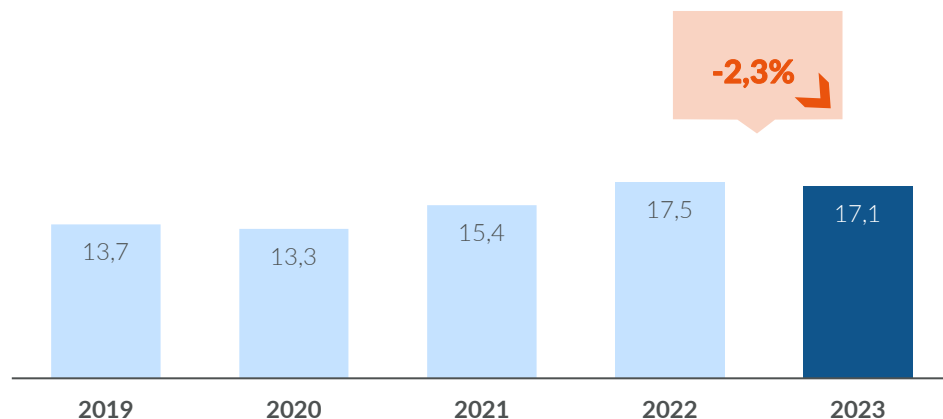


Proyecto hotelero en Atlanterra (Tarifa)

30.000m² edificables
Inversión prevista: 85m€

Actividad patrimonial

Cifra de negocio actividad patrimonial



122.000 m² y 3.000 plazas de aparcamiento

La renta anualizada* de los contratos en vigor a 31.12.23 se sitúa en 18,1 M€ vs 18,9 M€ en 4T22 motivado por la rotación de activos y las resoluciones de contratos.

14,4 M€ de venta de activos

(-2,8% vs valoración de CBRE)

- ▶ Edificio Capitolio por 11,7 M€ en 2T23 (-6,5% vs valoración de CBRE a 31.12.22)
- ▶ Local por 2,2M€ en 3T23 (+17,8% vs valoración de CBRE a 30.06.23)

* Calculada como 12 meses de ingresos por arrendamientos de contratos formalizados sin considerar la fecha de inicio del devengo de la renta.



Actividad Patrimonial. Actividad comercial

2023 m ²	Nuevas				
	Contratados	contrataciones	Resoluciones	Renovaciones	Release spread
Oficinas	15.902	7.782	11.584	8.120	9,4%
Hoteles	-	-	-	-	-
Locales	2.033	2.033	700	-	-
TOTAL	17.935	9.815	12.284	8.120	9,4%
Sevilla	16.597	8.811	11.963	7.787	9,5%
Madrid	359	359	-	-	-
Córdoba	365	365	-	-	-
Huelva	614	280	321	333	6,1%
TOTAL	17.935	9.815	12.284	8.120	9,4%

- ▶ **Nuevas contrataciones en el 4T** de 2.721,4 m² y resoluciones de contratos por una superficie 533,6 m².
- ▶ **La tasa de ocupación** se ha situado en el 87,7% a cierre de año.

Cuenta de pérdidas y ganancias:

Actividad Patrimonial

M€ (proporcional)	31.12.2023	31.12.2022	Var %
Ingresos por arrendamiento	17,1	17,5	-2,3%
Gastos de explotación	(2,9)	(2,7)	8,7%
Rtdo por venta de inv. Inmob.	8,9	2,2	n.s.
Ebitda	21,8	15,8	37,5%
Ebitda ajustado*	12,9	13,7	-5,9%
Margen ebitda ajustado	75,4%	78,3%	-2,9 p.p.
Beneficio antes de impuestos	12,1	12,4	-2,5%
Beneficio neto (atrib. a la soc. dominante)	8,9	9,2	-3,0%

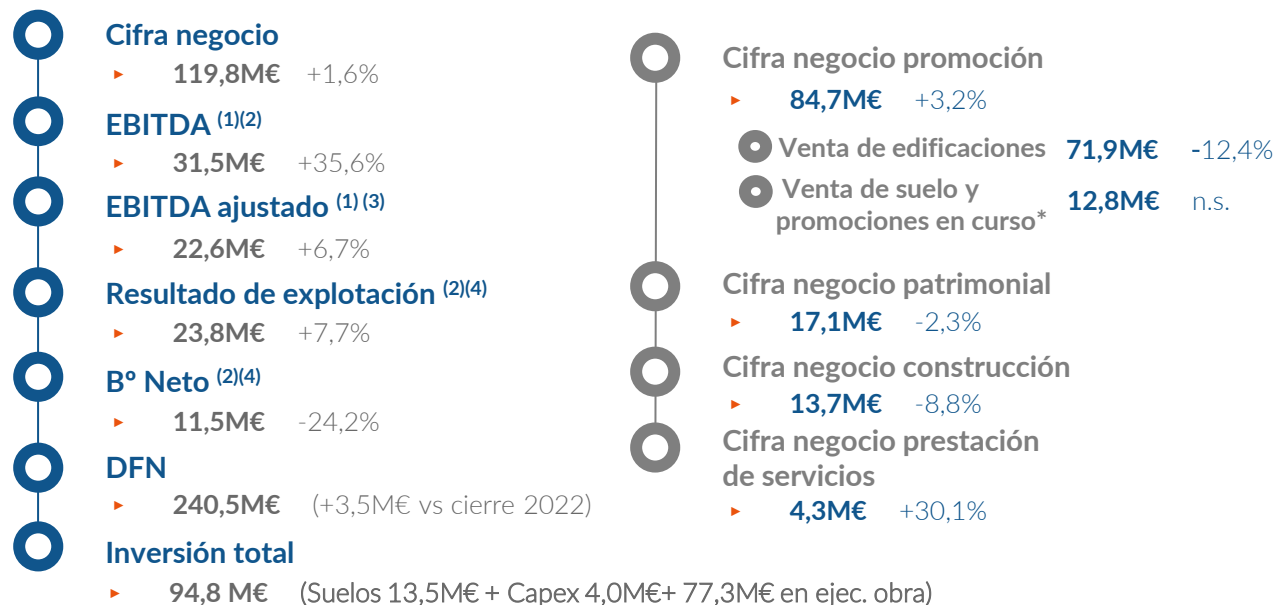
* No tiene en cuenta el resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias

- ▶ La variación de los ingresos recoge el efecto negativo por la desocupación del edificio Suecia y la venta del edificio Capitolio en el 2T23, si bien ha estado en parte compensado con el incremento de los precios de los arrendamientos y la recuperación de los ingresos de aparcamientos y centro de negocios en el 2023.
- ▶ **Rotación de activos:** resultado impactado fundamentalmente por la venta en el 2T23 del Edificio Capitolio que ha reportado un beneficio bruto de 8,5 M€.
- ▶ **Inversión en 2023 de 4,0 M€** destinados al mantenimiento y adecuación de edificios.

Resumen ejecutivo 2023

Magnitudes por método integración proporcional
M€ = Millón Euros
Var % Interanual

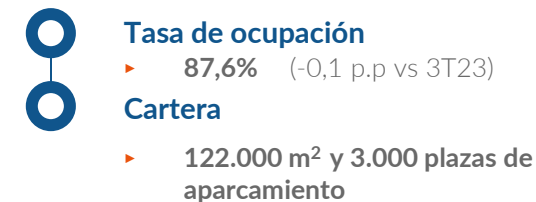
Datos financieros



Datos operativos promoción



Datos operativos patrimonial



* Venta de 5,9M€ de un solar y una promoción en curso a 2 JVs participadas en un 50% en el 3T23 y 6,9M€ de la venta de una parcela a una JV participada en un 35% en el 4T.

(1) Eliminando del coste de las ventas de 2023 el efecto (2,8 M€) de la revalorización de activos registrada en el 1S22 por la toma de control de Desarrollos Metropolitanos del Sur (DMS).

(2) Incluye 8,9 M€ de resultado bruto por la venta de inversiones inmobiliarias (8,5M€ del edificio Capitolio en el 2T23).

(3) No tiene en cuenta el resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias.

(4) Variación impactada por el registro en 2022 del resultado la toma de control de DMS (12,5 M€ antes de impuestos y 9,4M€ después de impuestos)

GAV

Magnitudes por método integración proporcional

Total 593,0M€* **+1,5% vs 2022**

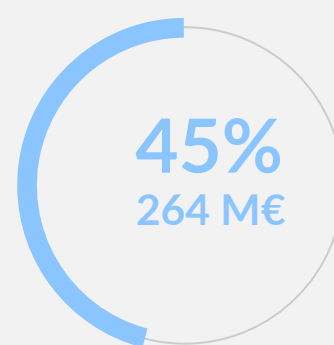
Patrimonial (-10,2%)



Oficinas⁽¹⁾ 82%
Hoteles 8%
Locales 9%
Otros 1%

Sevilla 71%
Madrid 20%
Huelva 6%
Córdoba 2%
Cádiz 1%

Promoción (+21,0%)



Residencial 75%
198M€

Terciario 25%
66M€

Sevilla 51%
Madrid 27%
Málaga 11%
Granada 6%
Cádiz 3%
Córdoba 2%

Madrid 49%
Málaga 22%
Cádiz 19%
Sevilla 10%

*Según valoración de CBRE a 31.12.23

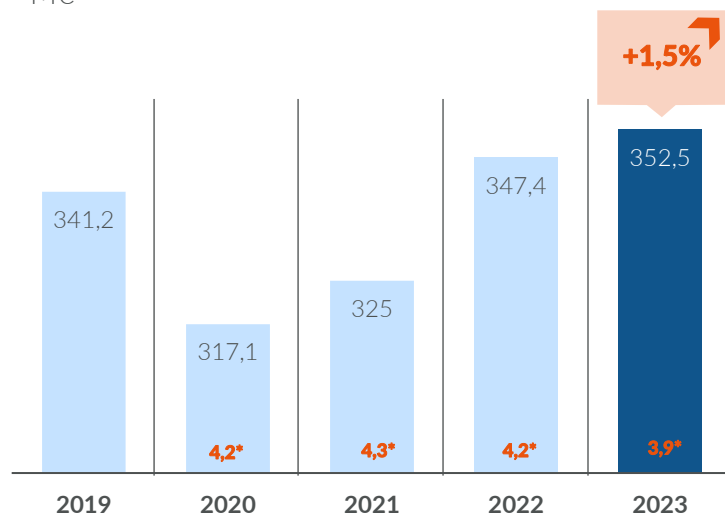
(1) Se incluyen los aparcamientos situados en los edificios de oficinas

NAV, LTV y endeudamiento

Magnitudes por método integración proporcional

NAV Insur

M€



*M€ del NAV correspondientes a minoritarios

A pesar de las fuertes inversiones realizadas en el año (94,8 M€) y el retraso en la entrega de dos promociones en Madrid, la DFN se mantiene estable vs el cierre de 2022.



NAV por acción

▶ 18,7€



Cotización 31.12.23

▶ 7,0€

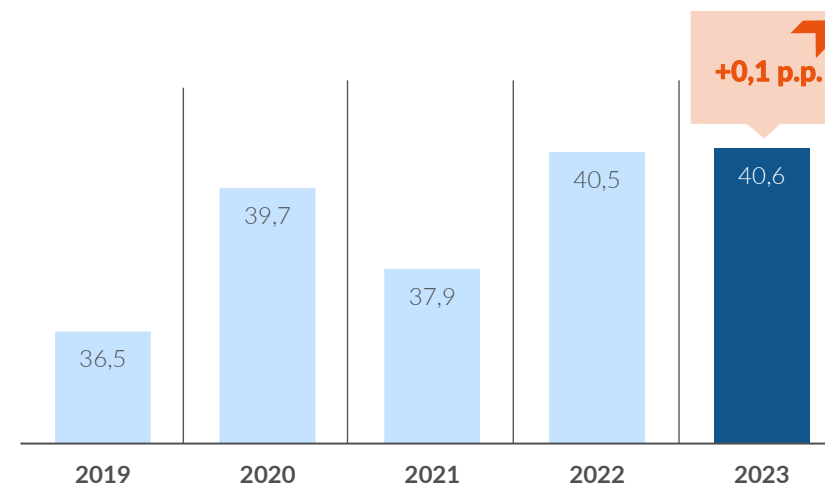


Descuento sobre NAV*

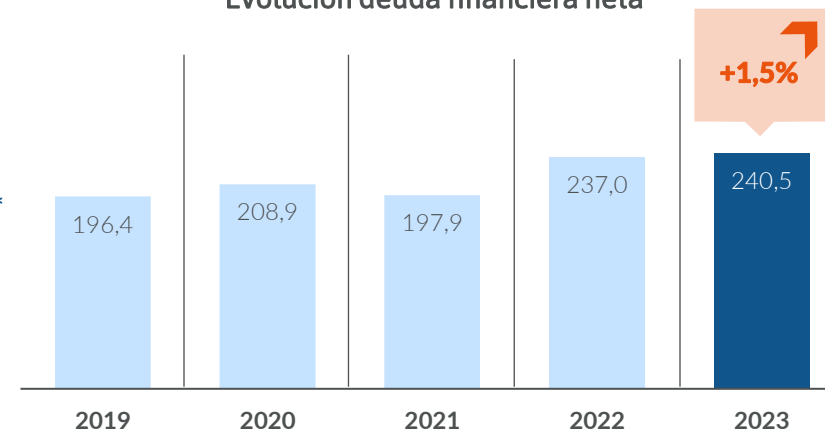
▶ 62,5%

* vs precio de la acción a cierre 31.12.23

Evolución LTV%



Evolución deuda financiera neta



Plan Estratégico 2021-2025.

Cumplimiento del plan en cifras:

	PLAN ESTRATÉGICO 2021- 2025	ACUMULADO 2023		PLAN ESTRATÉGICO 2021- 2025	ACUMULADO 2023
CIFRA NEGOCIO	833 -925 M€	362,9 M€	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	170 -190 M€	67,8 M€
PROMOCIÓN	600-675 M€	250,3 M€	EBITDA	190-205 M€	80,9 M€
PATRIMONIAL	87-90 M€	50,0 M€	RESULTADO FINANCIERO	40-45 M€	19,9 M€
CONSTRUCCIÓN	130-142 M€	51,4 M€	BAI	125-150 M€	47,9 M€
PRESTACIÓN DE SERVICIOS	16-18 M€	11,2 M€	BDI	94-113 M€	38,3 M€



En la senda de cumplimiento del plan:

Objetivo entrega de viviendas en 2021-2025: ~ 2.500

~ 43%

Inversión en suelo 220 M€
25% promoción terciaria

~ 46%

Aumentar peso en negocio promoción en Madrid
(cifra de negocio 27% del total en 2025)

Rotación de activos 27 M€

30M€

Precio de venta +4,4% vs
valoración de CBRE

Mejora margen ebitda ajustado del negocio
patrimonial en 5 p.p.

+1,0 p.p.*

* Margen de cierre 2023 comparado con margen de cierre 2020.



ESG:

► Plan Estratégico de sostenibilidad 2023-2025



Medio ambiente:

- Reducir un 5% la Huella de Carbono
- Certificaciones LEED y BREEAM en los nuevos edificios terciarios
- “BREEAM en Uso” en al menos el 80% de nuestra superficie alquilable
- Calificaciones energéticas A o B en nuestras promociones de viviendas
- Industrialización del proceso de construcción
- Certificación ISO 14001 de Gestión Medioambiental
- Medidas de economía circular

Social:

- Industrialización de los procesos
- Evaluación con criterios ESG a los proveedores
- Certificación WELL de los nuevos proyectos terciarios
- Certificación ISO 45001 de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo
- Reducción de la accidentalidad
- Clientes satisfechos
- Contribución social y apoyo al emprendimiento

Gobernanza:

- Grado de desempeño ESG muy elevado (AA)
- Diversidad del Consejo
- Recomendaciones del CBGC
- Certificación UNE 19601 de Compliance Penal

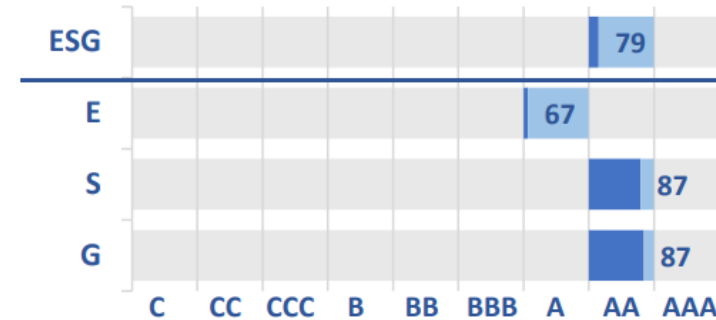
ESG en 2023:

- ▶ Obtención de calificación en materia de ESG por Lighthouse (Instituto Español de Analistas)

AA 79/100

Nivel de desempeño
“Muy elevado”

ESG rating 2023⁽¹⁾ (por pilares)



(1) El tramo azul oscuro refleja la calificación alcanzada por la compañía en su rating ESG y el tramo azul claro indica la distancia hasta alcanzar el siguiente nivel en el rating ESG.

Anexos

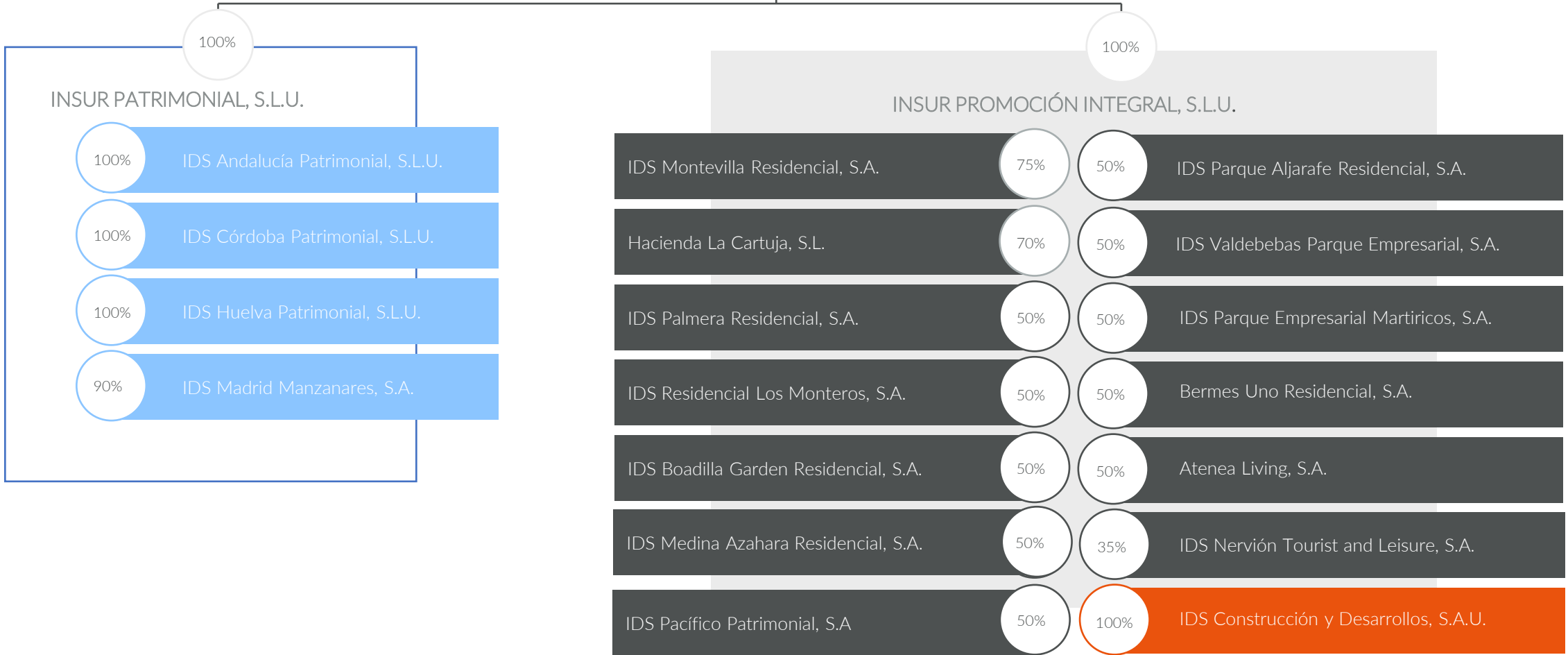
Organigrama societario:



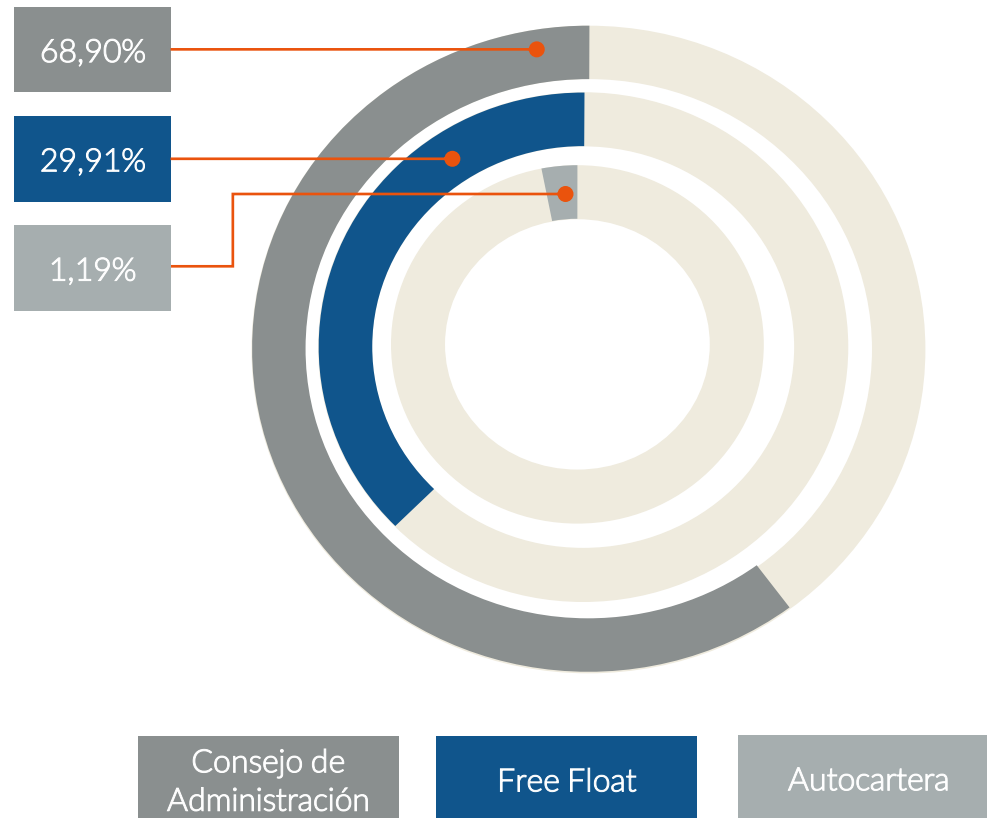
- Actividad patrimonial
- Actividad de promoción
- Actividad de Construcción
- Socios Externos - Joint Venture



GRUPO INSUR



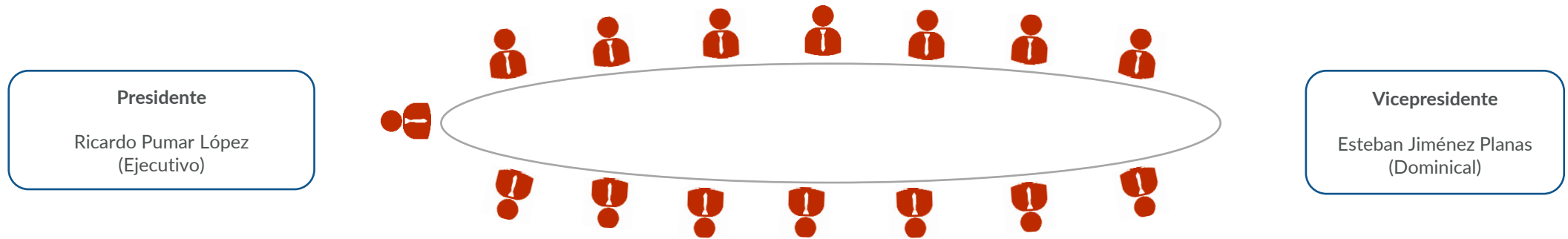
Estructura accionarial:



Composición Consejo de Administración

Consejeros Dominicales
 Inrecisa, S.L. (Ignacio Ybarra Osborne)
 Augusto Sequeiros Pumar
 José Manuel Pumar López
 Salvador Granell Balén
 Candelas Arranz Pumar
 Alberto Hoyos-Limón Pumar
 Luis Alarcón de Francisco
 Antonio Román Lozano
 Blanca Conradi Trueba
 Guillermo Pumar Ortiz

Consejeros Independientes
 Brita Hektoen Wergeland
 José Luis Galán González
 M^a Luisa García García



Comisión de Auditoría

Comisión de Estrategia e
 Inversiones

Comisión de Nombramientos,
 Retribuciones y Sostenibilidad

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 de Promoción
Andalucía Occidental

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.



Juan Conejo
Director de Promoción
Andalucía Oriental

Se unió a Grupo Insur en 2022. Ingeniero Industrial, Alta Dirección (San Telmo), PMP y Experto en Urbanismo y Desarrollos Inmobiliarios (IPE). Previamente había trabajado en puestos de directivos en diferentes empresas inmobiliarias.

Equipo Directivo



Enrique Ayala
Director de 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 de 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.



Pedro Candáu
Director de 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.



Alejandro Fernández
Director de 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 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.

Equipo Directivo



José Antonio Carrillo
Director de Urbanismo y
Desarrollo de suelos

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 de Organización,
Control Interno y
Sostenibilidad

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 de 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.



Juan Antonio Pizarro
Director de Planificación e
Industrialización

Se unió a Grupo Insur en 2016.
Ingeniero de Caminos (Universidad de Granada), MBA (ESADE), PMP y Curso de alta dirección de empresa inmobiliaria (IPE).
Previamente había trabajado como Responsable de Negocio en diferentes empresas inmobiliarias de ámbito nacional.



Samuel Roldán
Director de Personas

Se unió a Grupo Insur en 2010
Licenciado en Economía por la Universidad de Sevilla, máster en Dirección Financiera y Finanzas por el Instituto de Estudios Cajasol y máster Executive en Recursos Humanos por el Centro de Estudios Garrigues. Acumula quince años de experiencia profesional en áreas financieras y recursos humanos, con dedicación plena a gestión de Personas en perfil generalista en la última década.

Conciliación método participación y proporcional:

Cuenta de P&G consolidada (M€)	31.12.23			31.12.22			Var %
	Participación	Ajustes	Proporcional	Participación	Ajustes	Proporcional	Proporcional
Cifra de negocio	138,2	(18,4)	119,8	116,5	1,3	117,9	1,6%
Promoción	80,3	4,4	84,7	60,3	21,7	82,0	3,2%
Arrendamientos	17,1	0,0	17,1	17,4	0,1	17,5	-2,3%
Construcción	35,6	(21,9)	13,7	34,7	(19,7)	15,1	-8,8%
Prestación de servicios	5,3	(1,0)	4,3	4,0	(0,8)	3,3	30,1%
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	0,1	(0,1)	0,0	1,7	(1,7)	(0,0)	n.s.
EBITDA*	30,5	1,0	31,5	22,3	0,9	23,2	35,6%
Resultado de la venta de inversiones inmobiliarias	8,9	-	8,9	2,0	-	2,0	n.s.
EBITDA ajustado	21,6	1,0	22,6	20,3	0,9	21,2	6,7%
Beneficio de explotación	22,8	1,0	23,8	21,2	0,9	22,1	7,7%
Resultado financiero	(7,4)	(1,7)	(9,1)	(4,8)	(0,4)	(5,2)	74,6%
Resultado antes de impuestos	15,3	(0,7)	14,7	16,4	0,5	16,9	-13,1%
Resultado después de impuestos	11,5	-	11,5	15,1	-	15,1	-24,2%
Resultado atribuido a la sociedad dominante	11,3	-	11,3	15,0	-	15,0	-24,7%
Resultado atribuido a intereses minoritarios	0,151	-	0,151	0,100	-	0,100	51,0%

*Con el fin de reflejar una imagen fiel de la rentabilidad del negocio de promoción, el EBITDA se ha ajustado en 2,8M€ (6,0M€ en FY22) por diferencia entre el valor razonable y el coste en Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. de las viviendas entregadas por esta sociedad en FY23.

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€

	31.12.23			31.12.22		
	Participación	Ajustes	Proporcional	Participación	Ajustes	Proporcional
Inversiones inmobiliarias	206,6	0,0	206,6	216,3	0,0	216,3
Inversiones en empresas asociadas	19,2	(19,2)	0,0	25,4	(25,1)	0,3
Existencias	115,0	109,7	224,6	116,5	82,1	198,6
Deudores y otras cuentas a cobrar	32,2	(5,6)	26,7	21,7	(3,7)	18,0
Otros activos	73,4	(39,5)	33,9	67,1	(33,6)	33,5
Tesorería restringida Bono MARF	7,7	0,0	7,7	17,2	0,0	17,2
Efectivo y otros medios líquidos	29,3	16,1	45,4	32,9	6,3	39,2
TOTAL ACTIVO	483,4	61,5	544,9	497,1	25,9	523,0
Patrimonio neto atribuido a la sociedad dominante	145,7	0,0	145,7	137,3	0,0	137,3
Intereses minoritarios	3,2	0,0	3,2	3,1	0,0	3,1
Deudas con entidades de crédito	217,8	38,5	256,3	241,1	16,1	257,3
Obligaciones y otros valores negociables	39,3	0,0	39,3	39,0	0,0	39,0
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	35,3	12,1	47,4	50,5	(8,7)	41,9
Otros pasivos	42,1	10,9	53,0	25,9	18,4	44,4
TOTAL PASIVO y PATRIMONIO NETO	483,4	61,5	544,9	497,1	25,9	523,0

Principales ajustes:

a) 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.

b) 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.

c) 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.

d) 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. Incluye los anticipos de clientes.



María Ferrer

Responsable de Relación con Inversores
accionistas@grupoinsur.com