



Informe de Auditoría de Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes

(Junto con las cuentas anuales consolidadas
e informe de gestión consolidado de
Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades
dependientes correspondientes al ejercicio
finalizado el 31.12.2025)



KPMG Auditores, S.L.
Avenida de la Palmera, 28A
41012 Sevilla

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas emitido por un Auditor Independiente

A los accionistas de Inmobiliaria del Sur, S.A.:

INFORME SOBRE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria del Sur, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valoración de las existencias inmobiliarias

Véanse Notas 4g y 14 de las cuentas anuales consolidadas

<i>Cuestión clave de la auditoría</i>	<i>Cómo se abordó la cuestión en nuestra auditoría</i>
El Grupo posee, principalmente, una cartera de suelos, promociones de viviendas en curso y promociones de viviendas terminadas, ubicadas en el territorio nacional, cuyo valor en libros a 31 de diciembre de 2025 asciende a 46.858 miles de euros. El Grupo valora estos activos a coste de adquisición o producción, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor neto de realización de los mismos fuera inferior. En este sentido, el Grupo, con periodicidad anual y utilizando expertos independientes con experiencia en los mercados en los que se ubican sus existencias inmobiliarias, determina el valor neto de realización de las mismas a partir de metodologías de valoración frecuentemente usadas en el mercado tal y como se describe en la nota 14 de la memoria consolidada adjunta. La valoración de las existencias inmobiliarias requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa, entre las que destacan: • los precios de venta futuros y el ritmo de ventas de las distintas promociones, • los costes estimados a incurrir para completar las promociones en desarrollo, • los tiempos de desarrollo de los suelos en cartera, y • la tasa interna usada en la actualización Debido al elevado grado de juicio requerido y la incertidumbre asociada a las citadas estimaciones y a la significatividad del valor de las existencias inmobiliarias, la valoración de las mismas se ha considerado una cuestión clave de auditoría.	Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes: • Evaluación del diseño e implementación de los controles clave relacionados con el proceso de valoración de las existencias inmobiliarias. • Obtención de los informes de valoración de los expertos contratados por el Grupo y evaluación de la competencia, capacidad y objetividad de estos, además de la adecuación de su trabajo, que ha sido utilizado como evidencia de auditoría. Asimismo, junto con la involucración de nuestros especialistas de valoración, hemos: ○ Evaluado la razonabilidad de la metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por el Grupo, y ○ Para una muestra de activos seleccionada entre aquellos con mayor relevancia en la cartera del Grupo y aquellos con variaciones de valor significativas respecto al ejercicio anterior, hemos realizado una revisión de las valoraciones obtenidas, evaluando las principales hipótesis consideradas, teniendo en consideración, para ello, información disponible del sector y transacciones de activos similares a la cartera de existencias inmobiliarias propiedad del Grupo. • Evaluación de si la información revelada en las cuentas anuales consolidadas cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Véanse Notas 4d y 10 de las cuentas anuales consolidadas

<i>Cuestión clave de la auditoría</i>	<i>Cómo se abordó la cuestión en nuestra auditoría</i>
El Grupo gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento (principalmente oficinas, locales comerciales y hoteles) situados, principalmente, en las provincias de Sevilla y Madrid, cuyo valor neto contable, a 31 de diciembre de 2025, asciende a 371.170 miles de euros. El Grupo aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, habiendo registrado una variación positiva del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 14.322 miles de euros en el epígrafe "Resultado por variación de valor de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados consolidada adjunta. En este sentido, el Grupo, con periodicidad semestral y utilizando expertos independientes con experiencia en los mercados en los que se ubican sus activos inmobiliarios, determina el valor razonable de los mismos, a partir de metodologías de valoración frecuentemente usadas en el mercado tal y como se describe en la nota 10 de la memoria consolidada adjunta. La valoración de los activos inmobiliarios requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa, entre las que destacan: • Los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado, • La tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización, • El valor residual del activo al final del período de proyección, • La tasa de salida o "exit yield", y • Tasa de ocupación Debido al elevado grado de juicio requerido y la incertidumbre asociada a las citadas estimaciones y a la significatividad del valor de las inversiones inmobiliarias, la valoración de las mismas se ha considerado una cuestión clave de auditoría.	Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes: • Evaluación del diseño e implementación de los controles clave relacionados con el proceso de valoración de los activos inmobiliarios. • Obtención de los informes de valoración de los expertos contratados por el Grupo y evaluación de la competencia, capacidad y objetividad de estos, además de la adecuación de su trabajo, que ha sido utilizado como evidencia de auditoría. Asimismo, junto con la involucración de nuestros especialistas de valoración, hemos: ○ Evaluado la razonabilidad de la metodología de valoración utilizados por los expertos contratados por el Grupo, ○ Para la totalidad de los activos inmobiliarios, hemos realizado una revisión de las valoraciones obtenidas, evaluando la razonabilidad de las principales hipótesis consideradas, teniendo en consideración, para ello, información disponible del sector y transacciones de activos similares a la cartera de activos inmobiliarios propiedad del Grupo, y ○ Evaluado la sensibilidad del valor recuperable ante cambios en determinadas hipótesis que puedan considerarse razonables. • Evaluación de si la información revelada en las cuentas anuales consolidadas cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

- a. Comprobar únicamente que determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros, a los que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se ha facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, a informar sobre ello.
- b. Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría de la Sociedad dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

- Planificamos y ejecutamos la auditoría del Grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o de las unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relativos a independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las medidas de salvaguarda adoptadas para eliminar o reducir la amenaza.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

Formato electrónico único europeo

Hemos examinado los archivos digitales del formato electrónico único europeo (FEUE) de Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2025 que comprenden el archivo XHTML en el que se incluyen las cuentas anuales consolidadas del ejercicio y los ficheros XBRL con el etiquetado realizado por la Sociedad dominante, que formarán parte del informe financiero anual.

Los administradores de Inmobiliaria del Sur, S.A. son responsables de presentar el informe financiero anual del ejercicio 2025 de conformidad con los requerimientos de formato y marcado establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (en adelante Reglamento FEUE). A este respecto, han incorporado el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros por referencia en el informe de gestión consolidado.

Nuestra responsabilidad consiste en examinar los archivos digitales preparados por los administradores de la Sociedad dominante, de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en vigor en España. Dicha normativa exige que planifiquemos y ejecutemos nuestros procedimientos de auditoría con el fin de comprobar si el contenido de las cuentas anuales consolidadas incluidas en los citados archivos digitales se corresponde íntegramente con el de las cuentas anuales consolidadas que hemos auditado, y si el formato y marcado de las mismas y de los archivos antes referidos se ha realizado en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

En nuestra opinión, los archivos digitales examinados se corresponden íntegramente con las cuentas anuales consolidadas auditadas, y éstas se presentan y han sido marcadas, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

Informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante _____

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante de fecha 24 de febrero de 2026.

Periodo de contratación _____

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 11 de abril de 2024 nos nombró como auditores del Grupo por un período de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

KPMG Auditores, S.L.
Inscrito en el R.O.A.C. nº S0702



Signed by
28763335H RAMON JESUS MONEDERO (R: B78510153)
26/02/2026

Inscrito en el R.O.A.C. nº 23.050

Este informe se
corresponde con el sello
distintivo
nº 07/26/00801
emitido por el Instituto de
Censores Jurados de
Cuentas de España

Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades Dependientes

El Consejo de Administración de la sociedad Inmobiliaria del Sur, S.A., en cumplimiento de la normativa mercantil vigente, ha formulado con fecha 26 de febrero de 2026 las Cuentas Anuales Consolidadas y el Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2025 siguiendo los requerimientos de formato y etiquetado establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815 de la Comisión Europea. El código hash del archivo de formulación es el

53AD0D278CFBE4BCF6F8562B9A4D16FD6C1A697965F1D9D3449D8755EE17A6B5

Los que suscriben, a los efectos previstos en el artículo 8, 1b) del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, formulan la siguiente DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD en relación con estas Cuentas Anuales Consolidadas:

Que hasta donde alcanza nuestro conocimiento, las citadas Cuentas Anuales Consolidadas elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto y que el informe de gestión consolidado incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrenta.

Sevilla, a 26 de febrero de 2026

D. Ricardo Pumar López
Presidente

D. Esteban Jiménez Planas
Vicepresidente

D^a. Blanca Conradi Trueba
Vocal

D. Luis Alarcón de Francisco
Vocal

D. Alberto de Hoyos-Limón Pumar
Vocal

D. José Manuel Pumar López
Vocal

D. Ignacio Ybarra Osborne
Vocal

D^a. Candelas Arranz Pumar
Vocal

D. Antonio Román Lozano
Vocal

D. Salvador Granell Balén
Vocal

D. Guillermo Pumar Ortiz
Vocal

D^a. Brita Hektoen Wergeland
Vocal

D. José Luis Galán González
Vocal

D^a. María Luisa García García
Vocal

D^a. Alicia Hinojosa Fernández de Angulo
Vocal

D. Ricardo Astorga Morano
Secretario del Consejo de Administración
No consejero

Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025,
elaboradas conforme a las Normas
Internacionales de Información
Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión
Europea e Informe de Gestión
Consolidado, junto con el Informe de
Auditoría de Cuentas Anuales
Consolidadas emitido por un Auditor
Independiente

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas	Ejercicio 2025	31.12.24 Reexpresado	01.01.24 Reexpresado	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Notas	Ejercicio 2025	31.12.24 Reexpresado	01.01.24 Reexpresado
ACTIVO NO CORRIENTE:					PATRIMONIO NETO:	Nota 16			
Otros activos intangibles		5	54	110	Capital social		37.338	37.338	37.338
Inmovilizado material	Nota 8	1.736	1.780	1.816	Reservas		208.148	193.538	198.885
Inversiones inmobiliarias	Nota 10	371.170	320.000	325.510	Menos: Acciones de la Sociedad Dominante		(2.943)	(1.709)	(1.496)
Activos por derecho de uso	Nota 9	81	120	265	Beneficios (pérdidas) consolidados del ejercicio atribuidos a la sociedad dominante		39.330	24.771	-
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	Notas 11 y 12-a	27.970	19.105	19.230	Beneficios (pérdidas) consolidados del ejercicio		39.620	24.767	-
Activos por impuestos diferidos	Nota 19	9.897	10.376	10.201	(Beneficios (pérdidas) consolidados del ejercicio atribuido a Intereses minoritarios)		(290)	4	-
Otros activos financieros valorados a coste amortizado	Nota 13	24.261	53.676	53.827	Menos: Dividendo a cuenta	Nota 3	(6.534)	(5.041)	(2.614)
Total activo no corriente		435.120	405.111	410.959	Coberturas de flujos de efectivo	Nota 22	(12)	-	-
					Otro resultado global - participación de las inversiones contabilizadas por el método de la participación	Nota 22	(21)	(82)	-
					Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante		275.306	248.815	232.113
					Participaciones no dominantes	Nota 16	3.723	3.541	3.614
					Total patrimonio neto	Nota 16	279.029	252.356	235.727
					Pasivos financieros no corrientes		123.993	155.504	165.615
					Subvenciones oficiales		62	71	79
					Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	Nota 18.a	5.556	10.309	5.832
					Pasivos financieros con entidades de crédito	Nota 18.a	115.402	141.535	157.086
					Otros pasivos financieros	Nota 18.b	2.919	3.514	2.459
					Pasivos por arrendamiento	Nota 9	39	75	159
					Instrumentos financieros derivados	Nota 22	15	-	-
					Pasivos por impuestos diferidos	Nota 19	45.661	41.398	39.811
					Otras provisiones	Nota 17	1.216	821	713
					Total pasivo no corriente		170.870	197.723	206.139
ACTIVO CORRIENTE:					PASIVO CORRIENTE:				
Existencias	Nota 14	49.721	123.568	114.951	Pasivos financieros corrientes		127.685	122.146	114.446
Activos por contratos con clientes	Nota 20.a.2	6.406	3.178	2.892	Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	Nota 18.a	55.380	42.402	33.428
Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	Nota 19	1.063	1.150	2.327	Pasivos financieros con entidades de crédito a largo plazo	Nota 18.a	19.980	25.989	18.496
Otros créditos con Administraciones Públicas	Nota 19	6.280	8.188	6.924	Pasivos financieros con entidades de crédito a corto plazo	Nota 18.a	38.792	35.070	42.225
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Nota 13	34.176	32.881	29.337	Otros pasivos financieros	Nota 18.b	8.918	8.208	4.318
Instrumentos financieros derivados	Nota 13	-	-	1.300	Pasivos por arrendamiento	Nota 9	36	41	120
Otros activos financieros valorados a coste amortizado	Nota 13	14.424	2.566	4.044	Pasivos por contratos con clientes	Nota 20.a.2	4.579	10.436	15.859
Otros activos corrientes		720	1.194	1.386	Otras deudas con administraciones públicas	Nota 19	10.649	10.793	11.794
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 15	83.795	55.390	29.264	Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	Nota 18.c	43.289	50.027	35.092
Total activo corriente		196.585	228.115	192.425	Otros pasivos corrientes		183	181	186
					Total pasivo corriente		181.806	183.147	161.518
TOTAL ACTIVO		631.705	633.226	603.384	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		631.705	633.226	603.384

Las Notas 1 a 24 forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2025

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2025

(Miles de Euros)

	Notas	Ejercicio 2025	Reexpresado Ejercicio 2024
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 20.a	208.276	164.491
+/- Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(69.782)	46.204
Trabajos efectuados por el Grupo para activos no corrientes		39.157	801
Aprovisionamientos		(117.177)	(159.541)
Gastos por retribuciones a los empleados	Nota 20.b	(14.775)	(13.853)
Gastos por amortización	Notas 8, 9 y 10	(312)	(403)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		11	11
Otros ingresos		2.262	1.875
Otros gastos	Nota 18.c	(13.862)	(12.508)
Beneficios / (Pérdidas) netas derivadas de ventas de activos no corrientes	Notas 4.d y 10	96	(406)
Resultado por variación de valor de inversiones inmobiliarias	Nota 10	14.322	8.587
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	Nota 12.a	8.003	3.167
Otros resultados		(52)	(74)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		56.167	38.351
Ingresos financieros de activos financieros valorados a coste amortizado	Nota 13	4.425	6.322
Gastos financieros de pasivos financieros valorados a coste amortizado	Nota 18.d	(13.136)	(15.966)
Gastos financieros capitalizados		2.372	2.849
Diferencias por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)	Nota 23	22	92
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		49.850	31.648
Impuestos sobre las ganancias	Nota 19	(10.230)	(6.881)
RESULTADO DEL EJERCICIO		39.620	24.767
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante		39.330	24.771
Participaciones no dominantes		290	(4)
Beneficio por acción (en euros):			
<i>De operaciones continuadas</i>			
Básico	Nota 5-a	2,15	1,34
Diluido	Nota 5-b	2,15	1,34

Las Notas 1 a 24 forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2025

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE

AL EJERCICIO 2025

(Miles de Euros)

	Notas	Ejercicio 2025	Reexpresado Ejercicio 2024
RESULTADO CONSOLIDADO DESPUÉS DE IMPUESTOS (I)		39.620	24.767
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo		(16)	-
- Participación en otro resultado global de las inversiones contabilizadas por el método de la participación		81	(110)
- Efecto impositivo		(16)	28
RESULTADOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		49	(82)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Por cobertura de flujos de efectivo		-	-
- Efecto impositivo		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS DEL PERIODO (III)		-	-
TOTAL RESULTADO GLOBAL (I+II+III)		39.669	24.685
a) Atribuible a los accionistas de la sociedad dominante		39.379	24.689
b) Atribuible a participaciones no dominantes		290	(4)

Las Notas 1 a 24 forman parte integralmente de las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2025

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Miles de Euros)

	Capital Social	Reservas	Acciones de la Sociedad dominante	Dividendo a cuenta	Resultado atribuible a la Sociedad dominante	Coberturas de flujos de efectivo (Nota 22)	Otro resultado global Participación de las inv contabilizadas por el método de la participación (Nota 22)	Participaciones no dominantes	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2023	37.338	98.008	(1.496)	(2.614)	11.305	-	-	3.187	145.728
Ajustes por cambio de criterio	-	89.572	-	-	-	-	-	428	90.000
Saldos al 1 de enero de 2024	37.338	187.580	(1.496)	(2.614)	11.305	-	-	3.615	235.728
Distribución del resultado de 2023 (a)	-	5.958	-	2.614	(11.305)	-	-	(70)	(2.803)
Total resultado global de 2024	-	-	-	-	24.771	-	(82)	(4)	24.685
Dividendo a cuenta (Nota 3)	-	-	-	(5.041)	-	-	-	-	(5.041)
Operaciones con acciones propias	-	-	(213)	-	-	-	-	-	(213)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	37.338	193.538	(1.709)	(5.041)	24.771	-	(82)	3.541	252.356
Distribución del resultado de 2024 (b)	-	14.610	-	5.041	(24.771)	-	-	(108)	(5.228)
Total resultado global de 2025	-	-	-	-	39.330	(12)	61	290	39.669
Dividendo a cuenta (Nota 3)	-	-	-	(6.534)	-	-	-	-	(6.534)
Operaciones con acciones propias	-	-	(1.234)	-	-	-	-	-	(1.234)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	37.338	208.148	(2.943)	(6.534)	39.330	(12)	(21)	3.723	279.029

(a) Dividendo complementario de la distribución del resultado del ejercicio 2023.

(b) Dividendo complementario de la distribución del resultado del ejercicio 2024.

Las Notas 1 a 24 forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2025

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS
PARA EL CIERRE DEL EJERCICIO 2025
(Miles de Euros)

	Notas	Ejercicio 2025	Reexpresado Ejercicio 2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado consolidado del ejercicio		39.620	24.767
Ajustes al resultado:		(2.258)	5.629
Amortizaciones	Notas 8, 9 y 10	312	403
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 20.c	84	-
Dotaciones / (Reversiones) de provisiones		850	-
(Beneficios) / Pérdidas por ajustes al valor razonable de inversiones inmobiliarias		(14.322)	(8.587)
(Beneficios) / Pérdidas en la venta de inversiones inmobiliarias	Nota 10	(96)	406
(Beneficios) / Pérdidas de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Nota 23	(22)	(92)
Participación en (beneficios) / pérdidas del ejercicio de negocios conjuntos	Nota 12.a	(8.003)	(3.167)
Imputación de subvenciones oficiales a resultados		(11)	(9)
Ingresos financieros		(4.425)	(6.322)
Gastos financieros		13.136	15.884
Gastos por pagos basados en acciones	Nota 21	9	232
Impuesto sobre las ganancias		10.230	6.881
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(13.112)	(13.370)
Pagos de intereses		(13.273)	(16.731)
Pagos por impuestos sobre las ganancias		(3.644)	(2.961)
Cobros de intereses		3.805	6.322
Variaciones en el capital corriente:		17.051	3.688
Existencias	Nota 14	35.155	(5.496)
Activos por contratos con clientes		(3.228)	(286)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 13	(1.765)	(4.577)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 18.c	(6.882)	19.356
Pasivos por contratos con clientes		(5.857)	(5.423)
Pagos de provisiones		(455)	(157)
Otros activos y pasivos corrientes		83	271
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		41.301	20.714
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones:			
Activos intangibles		(14)	-
Inmovilizado material	Nota 8	(167)	(269)
Inversiones inmobiliarias	Nota 10	(475)	(801)
Otros activos financieros	Nota 13	(470)	(4.410)
Negocios conjuntos	Nota 12	(12.005)	(10.248)
Desinversiones:			
Inversiones inmobiliarias	Notas 4.d y 10	2.435	11.278
Otros activos financieros		229	92
Negocios conjuntos	Nota 12	28.269	16.598
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión		17.802	12.240
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:		(1.243)	(445)
Adquisición de instrumentos propios		(1.243)	(445)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		(19.247)	(967)
Emisión de obligaciones y otros valores negociables		49.300	56.700
Devolución de obligaciones y otros valores negociables		(41.222)	(42.813)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito		33.721	53.247
Amortización de dudas con entidades de crédito		(61.046)	(68.101)
Pagos por dividendos:		(10.208)	(5.416)
Dividendos pagados		(10.208)	(5.416)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		(30.698)	(6.828)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES		28.405	26.126
Efectivo y equivalentes al efectivo al comienzo del ejercicio		55.390	29.264
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		83.795	55.390

Las Notas 1 a 24 forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2025

Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada correspondiente al
ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

1. Naturaleza, Actividad y Composición del Grupo

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., (en adelante la Sociedad) fue constituida por tiempo indefinido el 6 de septiembre de 1945, teniendo su domicilio social en Sevilla, calle Ángel Gelán, número 2, desde el 27 de enero de 2006.

Inmobiliaria del Sur, S.A. es la Sociedad dominante de un Grupo formado por sociedades dependientes. Asimismo, el Grupo tiene inversiones en entidades asociadas y negocios conjuntos (véase Nota 11).

Su objeto social, según el artículo 2º de sus Estatutos Sociales, es el siguiente:

- ✓ La compra, construcción, venta, arrendamiento y cualquier otra forma de explotación admitida en Derecho, de toda clase de bienes inmuebles, especialmente terrenos, viviendas, locales, oficinas, aparcamientos, naves industriales y complejos turísticos, hoteleros y deportivos.
- ✓ La redacción, tramitación y ejecución de proyectos y planes de ordenación urbana de terrenos susceptibles de ello, de conformidad con lo previsto en las disposiciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos de aplicación y demás disposiciones vigentes en la materia, ya sea para uso residencial, industrial o terciario.
- ✓ La constitución y promoción de comunidades para la adquisición de terrenos, construcción o terminación de edificios, ya sean viviendas, oficinas, locales o aparcamiento, así como naves industriales.
- ✓ La prestación a terceros de toda clase de servicios de asesoramientos, representación, administración, promoción, compra, venta y arrendamiento, referidos a negocios de carácter inmobiliario, incluidos los relativos a confección de proyectos de ordenación urbana, su ejecución y dirección.
- ✓ La fabricación industrial de materiales para la construcción, prefabricados, estructuras y demás con destino a obras propias o para su venta a terceros.
- ✓ La compra, venta y uso por cualquier título jurídico de toda clase de maquinaria y materiales relacionados con la construcción.

Las actividades antes indicadas pueden ser desarrolladas total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo. Al cierre del ejercicio 2025 la práctica totalidad de la actividad de arrendamientos de inmuebles y de promoción inmobiliaria del Grupo es realizada a través de las sociedades íntegramente participadas por la sociedad dominante denominadas Insur Patrimonial, S.L.U. e Insur Promoción Integral, S.L.U., respectivamente. Así mismo el Grupo realiza parte de su actividad de promoción a través de sociedades consideradas negocios que son participadas por la sociedad Insur Promoción Integral, S.L.U. En la Nota 11 de esta Memoria se informa de las actividades que realizan las Sociedades filiales de Inmobiliaria del Sur, S.A. El Grupo de sociedades del cual es cabecera Inmobiliaria del Sur, S.A., y conforme a lo planificado en el anterior Plan Estratégico 2016-2020 y autorizado por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 9

de abril de 2016, comenzó en el ejercicio 2016 el proceso de segregación de cada uno de los negocios del Grupo, para que se desarrollen a través de sociedades diferentes aunque íntegramente participadas por la matriz, proceso que culminó en el ejercicio 2018, tras el acuerdo tomado por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante de fecha 28 de abril de 2018, con la segregación de la actividad de arrendamiento realizada a través de la Sociedad Dominante a favor de una nueva sociedad íntegramente participada por ésta denominada Insur Patrimonial, S.L.U. El mencionado proceso de segregación de las actividades de arrendamiento de inmuebles y promoción inmobiliaria a través de sociedades íntegramente participadas se realizó para conseguir los siguientes objetivos fundamentales: (i) optimizar la gestión de los negocios, (ii) conseguir una mejor asignación de los recursos, (iii) mejorar la gestión de los riesgos y (iv) ayudar a una mejor comprensión del Grupo tanto para inversores como para otros terceros.

El objeto social de las Sociedades Dependientes, los negocios conjuntos y las Sociedades asociadas está relacionado con el sector inmobiliario, según detalle adjunto:

- ✓ Insur Promoción Integral, S.L.U.: Promoción, construcción, venta y actividad patrimonial.
- ✓ IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.: Construcción y urbanización.
- ✓ Insur Patrimonial, S.L.U.: Actividad Patrimonial.
- ✓ IDS Madrid Manzanares, S.A.: Promoción, construcción, venta y actividad patrimonial.
- ✓ IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.: Actividad Patrimonial.
- ✓ IDS Palmera Residencial, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Residencial Los Monteros, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Medina Azahara Residencial, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Montevilla Residencial, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ Hacienda la Cartuja, S.L.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Pacífico Patrimonial, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ Bermes Uno Residencial, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ Atenea Living, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Playa Macenas Living, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Estepona Golf 208, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ Iris Living, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Hytasa Residencial, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Hytasa Living, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Valdecarros Residencial I, S.A.: Promoción, construcción y venta.

La Sociedad tiene sus acciones admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Valencia.

Dadas las actividades a las que se dedican las Sociedades del Grupo, las mismas no tienen responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativas en relación con el patrimonio neto consolidado, la situación financiera consolidada y los resultados consolidados del Grupo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

A continuación, se enumeran algunos anexos fundamentales requeridos según la taxonomía ESEF y en concordancia con la norma técnica 32-60-254 desarrollada por la Autoridad Europea de Valores y Mercados (AEM) publicada el 18 de diciembre de 2017

1. Denominación: Inmobiliaria del Sur, S.A.
2. Domicilio Social: Calle Ángel Gelán, nº2. 41.013 (Sevilla).

3. Forma jurídica: Sociedad Anónima
4. País de constitución: España.
5. Dirección Sede Social: Calle Ángel Gelán, nº2. 41.013 (Sevilla).
6. Centro Principal de la actividad: Calle Ángel Gelán, nº2. 41.013 (Sevilla).
7. Actividades principales:
 - a. La compra, construcción, venta, arrendamiento y cualquier otra forma de explotación admitida en Derecho, de toda clase de bienes inmuebles, especialmente terrenos, viviendas, locales, oficinas, aparcamientos, naves industriales y complejos turísticos, hoteleros y deportivos.
 - b. La redacción, tramitación y ejecución de proyectos y planes de ordenación urbana de terrenos susceptibles de ello, de conformidad con lo previsto en las disposiciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos de aplicación y demás disposiciones vigentes en la materia, ya sea para uso residencial, industrial o terciario.
 - c. La constitución y promoción de comunidades para la adquisición de terrenos, construcción o terminación de edificios ya sean viviendas, oficinas, locales o aparcamiento, así como naves industriales.
 - d. La prestación a terceros de toda clase de servicios de asesoramientos, representación, administración, promoción, compra, venta y arrendamiento, referidos a negocios de carácter inmobiliario, incluidos los relativos a confección de proyectos de ordenación urbana, su ejecución y dirección.
 - e. La fabricación industrial de materiales para la construcción, prefabricados, estructuras y demás con destino a obras propias o para su venta a terceros.
 - f. La compra, venta y uso por cualquier título jurídico de toda clase de maquinaria y materiales relacionados con la construcción.
8. Nombre de la Sociedad dominante: Inmobiliaria del Sur, S.A.
9. Nombre de la Sociedad última dominante del Grupo: Inmobiliaria del Sur, S.A.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Bases de presentación-

Las cuentas anuales consolidadas se han formulado a partir de los registros contables de Inmobiliaria del Sur, S.A. y del resto de sociedades integradas en el Grupo. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 se han preparado de conformidad con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria y con los requerimientos de formato y marcado establecidos en el Reglamento Delegado UE 2018/815 de la Comisión Europea, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2025 y del rendimiento financiero consolidado, de sus flujos de efectivo consolidados y de los cambios en el patrimonio neto consolidado correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

El Grupo adoptó las NIIF-UE al 1 de enero de 2004 y aplicó en dicha fecha la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera".

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2025 (NIIF-UE) difieren de los utilizados por las entidades integradas en el mismo (Plan General de Contabilidad español, PGC), en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea.

Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025, que han sido formuladas en reunión de su Consejo de Administración celebrada el 26 de febrero de 2026, serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin modificación alguna.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024, aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante celebrada el 10 de abril de 2025, que se incluyen a efectos comparativos, también fueron elaboradas de acuerdo con las NIIF-UE del mismo modo que las del ejercicio 2025.

Entrada en vigor de nuevas normas contables

Desde el 1 de enero de 2025, han entrado en vigor las siguientes Normas e Interpretaciones adoptadas por la Unión Europea:

Adoptadas por la Unión Europea		Aplicación obligatoria Ejercicios Iniciados a partir de:
Modificaciones y/o interpretaciones		
Modificaciones a la NIIF 7 y NIIF 9 Clasificación y valoración de instrumentos financieros	Aclara los criterios para la baja de pasivos financieros liquidados a través de sistemas de pagos electrónicos, los criterios de clasificación de ciertos activos financieros e introduce nuevos requerimientos de desglose adicionales.	1 de enero de 2026
Mejoras anuales Volumen 11	El objetivo de estas mejoras es conseguir una mayor calidad de las normas incluyendo aclaraciones, simplificaciones, correcciones y cambios destinados a mejorar la coherencia de diversas normas.	1 de enero de 2026

Las normas e interpretaciones adaptadas por la Unión Europea con entrada en vigor desde el 1 de enero de 2025 no han tenido impacto significativo en los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2025.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes son las normas e interpretaciones más significativas que habían sido publicadas por el IASB, pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea en la fecha de publicación de este documento		Aplicación obligatoria Ejercicios Iniciados a partir de:
Modificaciones y/o interpretaciones		
NIIF 18 Presentación y desglose de estados financieros	Se establecen nuevos requerimientos de presentación y desglose de los estados financieros, reemplazando a la NIC 1 actualmente en vigor.	1 de enero de 2027

Los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado los potenciales impactos de la entrada en vigor de dichas Normas e Interpretaciones y consideran que no tendrán un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondiente al próximo ejercicio.

b) Comparación de la información-

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2024 se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos con la información relativa al período anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

- *Cambio de modelo de valoración posterior de las inversiones inmobiliarias*

Con fecha 28 de marzo de 2025 el Consejo de Administración de la Sociedad dominante del Grupo acordó el cambio de política contable con relación al modelo de valoración posterior de las inversiones inmobiliarias, pasando a adoptar el modelo de revalorización en lugar del modelo de coste tal y como se ha estado aplicando en los ejercicios anteriores. En consecuencia, las inversiones inmobiliarias se valoran a valor razonable (véase Nota 4-d).

Los Administradores de la Sociedad dominante consideran que el cambio de política contable se lleva a cabo al considerar que de esta manera los estados financieros consolidados del Grupo suministran información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo del Grupo, entendiendo que queda justificado con el objetivo de facilitar la comparabilidad con el resto de sociedades inmobiliarias cotizadas europeas, que utilizan mayoritariamente el criterio de valor de mercado, y al entender que dicho método recoge de forma más veraz el valor del patrimonio del Grupo.

El Grupo ha procedido a aplicar esta política contable en la presentación de los presentes estados financieros consolidados de forma retroactiva de acuerdo con la NIC 8 modificando por tanto las cifras correspondientes al ejercicio 2024 de los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados.

A continuación, se presenta el efecto de aplicar lo mencionado anteriormente en el estado de situación financiera consolidado a 1 de enero y 31 de diciembre de 2024:

	Miles de euros					
	31.12.2023 CCAA formuladas	Efecto cambio valoración	01.01.2024	31.12.2024 CCAA formuladas	Efecto cambio valoración	31.12.2024 Reexpresado
Activo						
Inversiones inmobiliarias	205.511	119.999	325.510	194.567	125.433	320.000
Total activo no corriente	290.960	119.999	410.959	279.678	125.433	405.111
Total activo	483.385	119.999	603.384	507.793	125.433	633.226

	Miles de euros					
	31.12.2023 CCAA formuladas	Efecto cambio valoración	01.01.2024	31.12.2024 CCAA formuladas	Efecto cambio valoración	31.12.2024 Reexpresado
Patrimonio neto y pasivo						
Reservas	98.008	89.572	198.885	103.966	89.572	193.538
Resultado del ejercicio (atribuible a la sociedad dominante)	11.305	-	-	20.606	4.165	24.771
<i>Resultado del ejercicio consolidado</i>	<i>11.456</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>20.692</i>	<i>4.075</i>	<i>24.767</i>
<i>Atribuible a socios externos</i>	<i>(151)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(86)</i>	<i>90</i>	<i>4</i>
Socios externos	3.187	427	3.614	3.203	338	3.541
Total Patrimonio neto	145.728	89.999	235.727	158.281	94.075	252.356
Pasivos por impuestos diferidos	9.811	30.000	39.811	10.040	31.358	41.398
Total Pasivo no corriente	176.139	30.000	206.139	166.365	31.358	197.723
Total pasivo	483.385	119.999	603.384	507.793	125.433	633.226

A continuación, se presenta el efecto de aplicar lo mencionado anteriormente en la cuenta de resultados consolidada a 31 de diciembre de 2024:

	Miles de euros		
	31.12.2024	Efecto cambio valoración	31.12.2024 Reexpresado
Aprovisionamientos	(159.905)	364	(159.541)
Gastos por amortización	(4.387)	3.984	(403)
Beneficios / (Pérdidas) netas derivadas de ventas de activos no corrientes	6.504	(6.910)	(406)
(Pérdidas) / Reversiones de pérdidas por deterioro de valor de activos no corrientes	591	(591)	-
Resultado por variación de valor de inversiones inmobiliarias	-	8.587	8.587
Resultado de explotación	32.917	5.434	38.351
Resultado antes de impuestos	26.214	5.434	31.648
Impuestos sobre las ganancias	(5.522)	(1.359)	(6.881)
Resultado del ejercicio	20.692	4.075	24.767
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad dominante	20.606	4.165	24.771
Participaciones no dominantes	86	(90)	(4)
Beneficio por acción (en euros):			
Básico	1,12	0,22	1,34
Diluido	1,12	0,22	1,34

Por último, se presenta el efecto de aplicar lo mencionado anteriormente en el estado de flujos de efectivo consolidado a 31 de diciembre de 2024:

	Miles de euros		
	31.12.2024	Efecto cambio valoración	31.12.2024 Reexpresado
Resultado antes de impuestos	20.692	4.075	24.767
Ajustes del resultado:	11.264	(3.711)	7.553
(+) Amortización del inmovilizado	4.387	(3.984)	403
(+/-) Otros ajustes al resultado (netos)	6.859	291	7.150

c) Responsabilidad de la información, estimaciones contables relevantes e hipótesis y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables-

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

La preparación de las cuentas anuales consolidadas de conformidad con NIIF-UE requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo. En este sentido, se resumen a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de las cuentas anuales consolidadas.

i) Estimaciones contables relevantes e hipótesis

- La vida útil del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias (Notas 8 y 10)
- El valor razonable de los activos inmobiliarios del Grupo (Notas 8, 10 y 14). El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes a lo largo del ejercicio 2025 para sus activos inmobiliarios.
- El importe de determinadas provisiones (Nota 17)
- El reconocimiento de los activos por impuestos diferidos (Nota 19). El Grupo reconoce activos por impuestos diferidos, principalmente por créditos fiscales y derechos de deducción en la medida en que se disponga de beneficios fiscales futuros contra los que se puedan cargar las diferencias temporarias, basándose en hipótesis de la dirección relativas al importe y los calendarios de pagos de beneficios fiscales futuros.
- El cumplimiento de ratios financieros asociados a contratos de financiación (Nota 18.a)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2025 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de resultados consolidada.

ii) Juicios relevantes en la aplicación de políticas contables

El Grupo considera que mantiene el control en una sociedad participada cuando tiene la capacidad suficiente para establecer políticas financieras y operativas, de forma que pueda obtener beneficios de sus actividades. Por el contrario, no tiene el control sobre las entidades asociadas con un porcentaje igual o inferior al 50% puesto que por pactos para sociales no se dispone de poder para intervenir en las decisiones de política financiera y de operación de la entidad asociada.

d) Cambios en criterios contables-

El efecto de cualquier cambio en políticas contables se registra, de acuerdo con la NIC 8, de la siguiente forma: el efecto acumulado al inicio del ejercicio se ajusta en reservas mientras que el efecto en el propio ejercicio se registra contra resultados. Asimismo, en estos casos se reexpresan los datos financieros de los ejercicios comparativos presentados junto al ejercicio en curso.

A excepción de lo indicado en el apartado **b) Comparación de la información**, no se ha producido ningún otro cambio de criterio contable durante el ejercicio 2025.

e) Agrupación de partidas-

Determinadas partidas del estado de situación financiera consolidado, de la cuenta resultado consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria consolidada.

f) Moneda funcional y moneda de presentación-

Las cuentas anuales consolidadas se presentan en miles de euros, redondeadas al millar más cercano, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad dominante. En la actualidad el Grupo no realiza operaciones en el extranjero ni en una moneda diferente al euro.

g) Importancia relativa-

Al determinar la información a desglosar en la memoria consolidada sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros aspectos, el Grupo ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025.

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución de beneficios formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante, en la que se integran junto al resultado del ejercicio reservas de libre disposición, y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Base de reparto		
Reservas Voluntarias	1.033.568,15	-
Resultado del Ejercicio	13.955.537,87	11.325.832,22
Total	14.989.106,02	11.325.832,22
Aplicación		
A Dividendos	13.815.082,94	10.267.967,05
A Reserva de Capitalización IS 2024 (art. 25 Ley 27/2014)	-	961.570,48
A reserva de Capitalización IS 2025 (art. 25 Ley 27/2014)	1.174.023,08	-
A Reservas Voluntarias	-	96.294,69
TOTAL	14.989.106,02	11.325.832,22

La propuesta de dividendos, en la aplicación del resultado del ejercicio 2025, supone un reparto de 0,74 euros por cada una de las 18.669.031 acciones en circulación.

Con fecha 30 de diciembre de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2025 de 0,35 euros por acción, lo que ascendió a un total de 6.534 miles de euros, que fue pagado el 15 de enero de 2026.

Estas cantidades a distribuir no excedían de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio por la Sociedad dominante, deducida la estimación del Impuesto sobre sociedades a pagar sobre dichos resultados, en línea con lo establecido en el artículo 277 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

El estado contable previsional formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

	Miles de euros
Beneficios distribuibles del ejercicio 2025 a 30.12.2025:	13.610
Proyección de resultados netos de impuestos hasta el 31.12.25	13.635
Menos, dotación requerida a reserva legal	-
Menos, pérdidas de ejercicios anteriores	-
Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2025 con cargo a la cuenta de resultados	13.635
Dividendos a cuenta distribuidos en el ejercicio anteriormente	-
Previsión de tesorería del período comprendido entre 30.12.2025 y el 30.12.2026:	
Saldos de tesorería al 30.12.2025 ⁽¹⁾	13.821
Cobros proyectados	23.111
Pagos proyectados, incluido el dividendo a cuenta ⁽²⁾	(22.367)
Saldos de tesorería proyectados al 30.12.2026	13.833

(1) Incluye disponible en pólizas de crédito por importe de 4.949 miles de euros

(2) Incluye tanto el dividendo a cuenta por importe de 6.534 miles de euros a pagar con fecha 15 de enero de 2026, como el pago del dividendo complementario, si es aprobado por la Junta General Ordinaria de Accionistas, en la distribución del resultado del ejercicio 2025, por importe de 7.281 miles de euros.

Con fecha 27 de diciembre de 2024, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, con base en un estado demostrativo de liquidez, aprobó la entrega de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2024 de 0,27 euros por acción, lo que ascendió a un total de 5.041 miles de euros. Dicho dividendo a cuenta fue pagado con fecha 13 de enero de 2025, por lo que, tras la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante de la aplicación del resultado del ejercicio 2024, hubo lugar al pago de un dividendo complementario, con fecha 1 de julio de 2025, de 0,28 euros por cada una de las 18.669.031 acciones en circulación, lo que ascendió a un total de 5.227 miles de euros.

De acuerdo con la legislación vigente, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio si el valor del patrimonio neto contable no es, o no resulta ser a consecuencia del reparto, inferior al capital social. Por otra parte, hasta que las partidas de gastos de investigación y desarrollo y fondo de comercio no hayan sido amortizadas por completo, está prohibida toda distribución de beneficios, a menos que el importe de las reservas disponibles sea como mínimo igual a los gastos no amortizados.

Por tanto, la cuantía a distribuir no excede de los límites impuestos por la legislación aplicable.

4. Principios contables

a) Principios de consolidación-

Entidades dependientes

Se consideran entidades dependientes aquellas sobre las que el Grupo ejerce control. Una sociedad dependiente se controla cuando por su implicación en ella está expuesto, o tiene

derecho, a unos rendimientos variables y tiene la capacidad de influir en dichos rendimientos a través del poder que ejerce sobre la misma.

Los ingresos, gastos y flujos de efectivo de las entidades dependientes se incluyen en las cuentas anuales consolidadas desde la fecha de adquisición, que es aquella, en la que el Grupo obtiene efectivamente el control de las mismas. Las entidades dependientes se excluyen de la consolidación desde la fecha en la que se ha perdido el control.

Las transacciones y saldos mantenidos con empresas del Grupo y los beneficios o pérdidas no realizados han sido eliminados en el proceso de consolidación.

Las políticas contables de las entidades dependientes se han adaptado a las políticas contables del Grupo, para transacciones y otros eventos que, siendo similares se hayan producido en circunstancias parecidas.

Los estados financieros de las entidades dependientes utilizados en el proceso de consolidación están referidos a la misma fecha de presentación y mismo periodo que las de la Sociedad dominante.

Las sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación mediante el método de integración global son las siguientes:

	Porcentaje de participación	
	2025	2024
Sociedades Dependientes:		
Insur Promoción Integral, S.L.U.	100%	100%
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	100%	100%
Insur Patrimonial, S.L.U.	100%	100%
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	100%	100%
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. (*)	-	100%
IDS Madrid Manzanares, S.A.	90%	90%

(*) La sociedad IDS Huelva Patrimonial fue disuelta y liquidada en 2025 en escritura otorgada con fecha 3 de noviembre de 2025 e inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla con fecha 1 de diciembre de 2025.

Entidades asociadas

Se consideran entidades asociadas, aquellas sobre las que el Grupo ejerce influencia significativa, entendiéndose como la capacidad de intervenir en las decisiones financieras y operativas, sin que suponga la existencia de control o de control conjunto.

Las inversiones en entidades asociadas se reconocen inicialmente por su coste de adquisición, incluyendo los costes directamente atribuibles a la adquisición y cualquier contraprestación contingente activa o pasiva que dependa de hechos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones.

Posteriormente, las inversiones en entidades asociadas se registran por el método de la participación desde la fecha en la que se ejerce influencia significativa hasta la fecha en la que la Sociedad no puede seguir justificando la existencia de la misma.

El exceso entre el coste de la inversión y el porcentaje correspondiente al Grupo en los valores razonables de los activos netos identificables se registra como fondo de comercio, que se incluye en el valor contable de la inversión. El defecto, una vez evaluados los importes del coste de la inversión y la identificación y valoración de los activos netos de la asociada, se registra como un

ingreso en la determinación de la participación del inversor en los resultados de la asociada del ejercicio en que se ha adquirido.

Las políticas contables de las entidades asociadas han sido objeto de homogeneización temporal y valorativa en los mismos términos a los que se hace referencia en las entidades dependientes.

La participación del Grupo en los beneficios o pérdidas de las entidades asociadas obtenidas desde la fecha de adquisición se registra como un aumento o disminución del valor de las inversiones con abono o cargo al epígrafe "Resultado de entidades valoradas por el método de la participación con actividad similar a la del Grupo", cuando las sociedades participadas realicen la misma actividad que el objeto social del Grupo descrito en la nota 1 y en caso contrario en el epígrafe "Resultado de entidades valoradas por el método de la participación". Asimismo, la participación del Grupo en el otro resultado global de las asociadas obtenido desde la fecha de adquisición se registra como un aumento o disminución del valor de las inversiones en las asociadas reconociéndose la contrapartida por naturaleza en otro resultado global. Las distribuciones de dividendos se registran como minoraciones del valor de las inversiones. Para determinar la participación del Grupo en los beneficios o pérdidas, incluyendo las pérdidas por deterioro de valor reconocidas por las asociadas, se consideran los ingresos o gastos derivados del método de adquisición.

Las pérdidas en las entidades asociadas que corresponden al Grupo se limitan al valor de la inversión neta, excepto en aquellos casos en los que se hubieran asumido por parte del Grupo obligaciones legales o implícitas, o bien haya efectuado pagos en nombre de las entidades asociadas. A los efectos del reconocimiento de las pérdidas por deterioro en entidades asociadas, se considera inversión neta, el resultado de añadir al valor contable resultante de la aplicación del método de la participación, el correspondiente a cualquier otra partida que, en sustancia, forma parte de la inversión en las asociadas. El exceso de las pérdidas sobre la inversión en instrumentos de patrimonio se aplica al resto de partidas en orden inverso a la prioridad en la liquidación. Los beneficios obtenidos con posterioridad por aquellas asociadas en las que se haya limitado el reconocimiento de pérdidas al valor de la inversión se registran en la medida en que excedan de las pérdidas no reconocidas previamente. El Grupo aplica los criterios de valoración de instrumentos financieros a las otras partidas que forman parte de la inversión neta y a las que no se les aplica el método de la participación, con anterioridad al reconocimiento de las pérdidas.

La participación del Grupo en los beneficios o pérdidas de las entidades asociadas y en los cambios en el patrimonio neto, se determina en base a la participación en la propiedad al cierre del ejercicio, sin considerar el posible ejercicio o conversión de los derechos de voto potenciales. Sin embargo, la participación del Grupo se determina considerando el ejercicio eventual de derechos de voto potenciales y otros instrumentos financieros derivados que, en sustancia, otorgan acceso actualmente a los beneficios económicos asociados con las participaciones en la propiedad, es decir el derecho de participar en dividendos futuros y cambios en el valor de las entidades asociadas.

Una vez aplicado el método de la participación, el Grupo evalúa, si existe evidencia objetiva de deterioro de la inversión neta en la entidad asociada. Algunos de los principales indicios de deterioro incluyen pérdidas significativas acumuladas, incumplimientos contractuales, dificultades financieras y cambios adversos en la tecnología, mercados o en la economía que afecten a la asociada. El cálculo del deterioro se determina como resultado de la comparación del valor contable relacionado con la inversión neta en la asociada con su valor recuperable, entendiéndose por valor recuperable el mayor del valor en uso o valor razonable menos los costes de enajenación o disposición por otra vía. En este sentido, el valor en uso se calcula en función de la participación del Grupo en el valor actual de los flujos de efectivo estimados de las actividades ordinarias y de los importes que pudieran resultar de la enajenación final de la asociada. El importe recuperable de la inversión en una asociada se evalúa en relación a cada

entidad asociada, salvo que no constituya una unidad generadora de efectivo (UGE). La pérdida por deterioro de valor no se asigna al fondo de comercio o a otros activos implícitos en la inversión en las asociadas derivadas de la aplicación del método de adquisición. En ejercicios posteriores se reconocen las reversiones de valor de las inversiones contra resultados, en la medida en que exista un aumento del valor recuperable. La pérdida por deterioro de valor se presenta separadamente de la participación del Grupo en los resultados de las asociadas.

A 31 de diciembre de 2025 no existen sociedades asociadas.

Acuerdos conjuntos

Se consideran acuerdos conjuntos a aquellos en los que existe un acuerdo contractual para compartir el control sobre una actividad económica, de forma que las decisiones sobre las actividades relevantes requieren el consentimiento de dos a más socios de la Sociedad. Las inversiones en acuerdos conjuntos se clasifican como operaciones conjuntas o negocios conjuntos, dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales de cada inversor, antes que de la estructura legal del acuerdo conjunto.

Se consideran negocios conjuntos cuando los partícipes del acuerdo tienen derecho sobre los activos netos. Este tipo de acuerdo se integran en las cuentas anuales consolidadas por el método de la participación de acuerdo a lo comentado en el apartado anterior.

Los negocios conjuntos incluidos en el perímetro de consolidación e integrados por el método de la participación son las siguientes:

	Porcentaje de participación	
	2025	2024
Negocios conjuntos:		
IDS Palmera Residencial, S.A.	50%	50%
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	50%	50%
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	50%	50%
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	50%	50%
IDS Montevilla Residencial, S.A.	75%	75%
Hacienda la Cartuja, S.L.	70%	70%
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	50%	50%
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	50%	50%
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	50%	50%
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	50%	50%
Bermes Uno Residencial, S.A.	50%	50%
Atenea Living, S.A.	50%	50%
IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A.	35%	35%
IDS Playa Macenas Living, S.A.	50%	50%
IDS Estepona Golf 208, S.A.	35%	50%
Iris Living, S.A.	50%	-
IDS Hytasa Residencial, S.A.	50%	-
IDS Hytasa Living, S.A.	50%	-
IDS Valdecarros Residencial I, S.A.	50%	-

Las sociedades participadas Hacienda La Cartuja, S.L. e IDS Montevilla Residencial, S.A. en las que el Grupo participa en un 70% y un 75% respectivamente se consolidan por el método de la participación, al considerar los Administradores de la Sociedad Dominante que no se ejerce control sobre las mismas, por existir en ambas sociedades un pacto entre los socios que hace que las decisiones relevantes tanto estratégicas como operativas deban ser tomadas por unanimidad de ambos socios.

Los estados financieros de los negocios conjuntos están referidos a la misma fecha de presentación y mismo periodo que los de la Sociedad dominante.

Participaciones no dominantes

La participación no dominante en las entidades dependientes se registra en la fecha de adquisición por su porcentaje de participación en el valor razonable de los activos netos identificables. Asimismo, el resultado del ejercicio y cada componente del otro resultado global asignado a la participación no dominante se asigna en proporción a su porcentaje de participación. Las participaciones no dominantes en los resultados y el patrimonio neto de las dependientes se muestran separadamente en el estado consolidado de resultados, el estado consolidado del resultado global, el estado consolidado de cambios en el patrimonio neto y en el estado de situación financiera consolidado, respectivamente.

El aumento y reducción de las participaciones no dominantes en una sociedad dependiente manteniendo el control, se reconoce como una transacción de patrimonio en reservas.

Los estados financieros consolidados adjuntos no incluyen el efecto fiscal que, en su caso, pudiera producirse como consecuencia de la incorporación de las reservas de sociedades consolidadas en el patrimonio de la Sociedad Dominante, por considerar con relación a las reservas en sociedades dependientes que el Grupo controla su reversión ya que las mismas se destinarán a la financiación de las operaciones de cada sociedad y por tanto no representarán un coste fiscal adicional alguno de acuerdo con la legislación fiscal. Respecto a las reservas de sociedades que se consolidan por el método de la participación, en las que el Grupo no tiene el control sobre su reversión, el coste fiscal de la incorporación de estas reservas a alguna de las sociedades del Grupo, de acuerdo con la legislación fiscal vigente, no tendrían un efecto significativo.

Variaciones en el perímetro de consolidación durante el ejercicio 2025

Con fecha 27 de enero de 2025 Insur Promoción Integral, S.L.U. ha transmitido a Deprado Management, S.L. un 15% de participación en la Sociedad IDS Estepona Golf 208, S.A. Esta sociedad se consolida por el método de la participación al 31 de diciembre de 2025 y 2024 (véase Nota 4-a).

Con fecha 26 de mayo de 2025 se constituyó la Sociedad Iris Living, S.A., en la que Insur Promoción Integral, S.L.U. participa en un 50% junto a los siguientes socios: Bon Natura, S.A. (12%), Gestafin Global Investment, S.L. (11,5%), Increcisa, S.L. (5,75%), Azevrec, S.L. (5,75%), DIetis Inversiones, S.L.U. (5%), Iplosa Capital Investments, S.L.U. (5%) y HBI Corporate, S.L. (5%). Su actividad es la adquisición y promoción inmobiliaria de una parcela de uso residencial en Entrenúcleos (Dos Hermanas, Sevilla). Esta sociedad se consolida por el método de la participación (véase Nota 4-a).

Con fecha 17 de julio de 2025 se constituyó la Sociedad IDS Hytasa Residencial, S.A., en la que Insur Promoción Integral, S.L.U. participa en un 50% junto a los siguientes socios: Bon Natura, S.A. (10%), Postman Marketing, S.L.U. (8%), Heralianz Investing Group, S.L. (5%), Cardenal Ilundain 4, S.L. (5%), Gestafin Global Investment, S.L. (6%), Surister del Arroyo, S.L.U. (6%), Quesería Manchega, S.A. (5%) y Phivalente, S.L. (5%). Su actividad es la adquisición y promoción inmobiliaria de una parcela de uso residencial en Sevilla. Esta sociedad se consolida por el método de la participación (véase Nota 4-a).

Con fecha 17 de julio de 2025 se constituyó la Sociedad IDS Hytasa Living, S.A., en la que Insur Promoción Integral, S.L.U. participa en un 50% junto a los siguientes socios: Bon Natura, S.A. (10%), Postman Marketing, S.L.U. (8%), Heralianz Investing Group, S.L. (5%), Cardenal Ilundain 4, S.L. (5%), Gestafin Global Investment, S.L. (6%), Surister del Arroyo, S.L.U. (6%), Quesería Manchega, S.A. (5%) y Phivalente, S.L. (5%). Su actividad es la adquisición y promoción inmobiliaria de dos parcelas de uso terciario en Sevilla. Esta sociedad se consolida por el método de la participación (véase Nota 4-a).

Con fecha 31 de octubre de 2025 Insur Patrimonial, S.L.U., socio único de la sociedad IDS Huelva Patrimonial, S.L.U., en competencia de la Junta General de Socios, adoptó la decisión de disolver voluntariamente la Sociedad, que también sería liquidada en el mismo acto dada la inexistencia de pasivos exigibles a esa fecha, adjudicándose el Haber Social resultante a su favor mediante la atribución de los bienes y derechos contenidos en el balance de liquidación. La disolución y liquidación ha sido elevada a público el 3 de noviembre de 2025 y no ha tenido ningún efecto en los Estados Financieros Consolidados.

Con fecha 10 de noviembre de 2025 se constituyó la Sociedad IDS Valdecarros Residencial I, S.A., en la que Insur Promoción Integral, S.L.U. participa en un 50% junto a los siguientes socios: Gestafin Global Investment, S.L. (13%), Heralianz Investing Group, S.L. (6%), Deprado Management, S.L. (6%), Azevrec, S.L.U. (5%), Postman Marketing, S.L.U. (5%), HBI Corporate, S.L. (5%), Phivalente, S.L. (5%) y Dietis Inversiones S.L.U. (5%). Su actividad es la adquisición y promoción inmobiliaria de tres parcelas de uso residencial en Madrid. Esta sociedad se consolida por el método de la participación (véase Nota 4-a).

Variaciones en el perímetro de consolidación durante el ejercicio 2024

Los Administradores Únicos de las sociedades Insur Patrimonial, S.L.U. e IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. formularon con fecha 30 de junio de 2024 un proyecto común de fusión por el cual la primera de las sociedades absorbería a la última. La sociedad IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. estaba íntegramente participada por Insur Patrimonial, S.L.U. El proyecto común de fusión fue aprobado en decisión del socio único de Insur Patrimonial, S.L.U., en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, con fecha 30 de junio de 2024. La escritura de fusión fue otorgada con fecha 23 de octubre de 2024 e inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla con fecha 31 de octubre de 2024. Tras la inscripción de la fusión, la sociedad IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. ha quedado disuelta sin liquidación transmitiendo en bloque la totalidad de su patrimonio social a favor de la sociedad absorbente Insur Patrimonial, S.L.U., que ha adquirido a título universal la totalidad de los activos y pasivos, así como los derechos y obligaciones de la sociedad absorbida. La fusión fue acogida al Régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título la escritura VII de la LIS, bajo la definición contenida en el artículo 76.1 a) de la LIS, lo que se hizo constar expresamente en de fusión. Los efectos contables individuales de la fusión fueron de fecha 1 de enero de 2024. Como consecuencia de las fusiones las Reservas iniciales del ejercicio 2024 de Insur Patrimonial, S.L.U. se incrementaron en 3.126 miles de euros. La fusión por absorción no ha tenido ningún efecto en los Estados Financieros Consolidados.

Con fecha 22 de febrero de 2024 se constituyó la Sociedad IDS Playa Macenas Living, S.A., en la que Insur Promoción Integral, S.L.U. participa en un 50% junto a Areté Macenas Residencial, S.L. Su actividad es la adquisición y promoción inmobiliaria de una parcela de uso residencial en Mojácar (Almería). Esta sociedad se consolida por el método de la participación (véase Nota 4-a).

Con fecha 5 de noviembre de 2024 se constituyó la Sociedad IDS Estepona Golf 208, S.A., en la que Insur Promoción Integral, S.L.U. participa en un 50% junto a los siguientes socios: Gestafin Global Investment, S.L. (17,5%), Heralianz Investing Group, S.L. (12,5%), Philavente, S.L. (5%), Postman Marketing, S.L.U. (5%), Quesería Manchega, S.A. (5%) y HBI Corporate, S.L. (5%). Su actividad es la adquisición y promoción inmobiliaria de dos parcelas de uso residencial en Estepona (Málaga). Esta sociedad se consolida por el método de la participación (véase Nota 4-a).

b) Combinaciones de negocios-

El Grupo aplicó la excepción contemplada en la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera" por lo que sólo las combinaciones de negocios efectuadas a partir del 1 de enero de 2004, fecha de transición a las NIIF-UE, han sido registradas mediante el método de adquisición. Las adquisiciones de entidades efectuadas con anterioridad a dicha fecha se registraron de acuerdo con los PCGA anteriores, una vez consideradas las correcciones y ajustes necesarios en la fecha de transición.

La fecha de adquisición es aquella en la que el Grupo obtiene el control del negocio adquirido.

La contraprestación entregada por la combinación de negocios se determina en la fecha de adquisición por la suma de los valores razonables de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos, los instrumentos de patrimonio neto emitidos y cualquier contraprestación contingente que dependa de hechos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones a cambio del control del negocio adquirido.

La contraprestación entregada, excluye cualquier desembolso que no forma parte del intercambio por el negocio adquirido. Los costes relacionados con la adquisición se reconocen como gasto a medida que se incurren.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos.

Asimismo, y desde el 1 de enero de 2010, tampoco forman parte del coste de la combinación los honorarios de abogados, asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni por supuesto los gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos importes se imputan directamente en la cuenta de resultados consolidada.

El Grupo reconoce en la fecha de adquisición los activos adquiridos, los pasivos asumidos por su valor razonable. Los pasivos asumidos incluyen los pasivos contingentes en la medida en que representen obligaciones presentes que surjan de sucesos pasados y su valor razonable pueda ser medido con fiabilidad. Asimismo, el Grupo reconoce los activos por indemnización otorgados por el vendedor al mismo tiempo y siguiendo los mismos criterios de valoración de la partida objeto de indemnización del negocio adquirido, considerando en su caso el riesgo de insolvencia y cualquier limitación contractual sobre el importe indemnizado.

Los activos y pasivos asumidos se clasifican y designan para su valoración posterior sobre la base de los acuerdos contractuales, condiciones económicas, políticas contables y de explotación y otras condiciones existentes en la fecha de adquisición, excepto los contratos de arrendamiento en los que el negocio adquirido es el arrendador y de seguros.

El exceso existente entre la contraprestación entregada, más el valor asignado a las participaciones no dominantes y el importe neto de los activos adquiridos y los pasivos asumidos, se registra como fondo de comercio. En su caso, el defecto, después de evaluar el importe de la contraprestación entregada, el valor asignado a las participaciones no dominantes y la identificación y valoración de los activos netos adquiridos se reconoce en una partida separada de la cuenta de resultados consolidada.

Si en la fecha de cierre del ejercicio en que se produce la combinación no pueden concluirse los procesos de valoración necesarios para aplicar el método de adquisición descrito anteriormente, esta contabilización se considera provisional, pudiéndose ajustar dichos valores provisionales en el período necesario para obtener la información requerida que en ningún caso será superior a un año. Los efectos de los ajustes realizados en este período se contabilizan retroactivamente modificando la información comparativa si fuera necesario.

Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se ajustan contra resultados, salvo que dicha contraprestación haya sido clasificada como patrimonio en cuyo caso los cambios posteriores en su valor razonable no se reconocen.

c) Inmovilizado material-

i. Reconocimiento inicial

Los bienes del inmovilizado material se han valorado a su coste histórico de adquisición. Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la cuenta de resultados consolidada.

Los activos en construcción destinados a arrendamientos y a fines administrativos se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioros de valor reconocidas. El coste incluye los honorarios profesionales relacionados con su construcción. Asimismo, el coste recoge los intereses derivados de la financiación específica y genérica asignada al inmueble en cuestión según los criterios establecidos en la Nota 4-r).

ii. Amortizaciones

La amortización de los elementos de inmovilizado material se realiza distribuyendo su importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos su valor residual. El Grupo determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente, ya sea físico o no, incluyendo los costes relacionados con grandes reparaciones de un elemento de inmovilizado material que tiene un coste significativo con relación al coste total del elemento y una vida útil distinta del resto del elemento.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de resultados consolidada en función de los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	Años de Vida Útil Estimada
Inmuebles para uso propio	50
Maquinaria	10
Instalaciones	10-12
Mobiliario	10
Equipos para procesos de información	4

El Grupo revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

iii. Costes posteriores

Con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, sólo se capitalizan aquellos costes incurridos que vayan a generar beneficios económicos futuros que se puedan calificar como probables y el importe de

los mencionados costes se pueda valorar con fiabilidad. En este sentido, los costes derivados del mantenimiento diario del inmovilizado material se registran en resultados a medida que se incurren.

iv. Deterioro de valor de los activos

El Grupo evalúa y determina las pérdidas y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado material de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado e) Deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación.

v. Bajas

El Grupo reconoce la baja del inmovilizado material en el momento de la disposición o cuando no espera recibir beneficios económicos futuros por su uso o disposición. La fecha de disposición del inmovilizado es la fecha en la que el comprador adquiere el control del mismo según lo indicado en la política contable de Ingresos de contratos con clientes. El importe de la contraprestación por la disposición del inmovilizado y el registro de los cambios posteriores de la misma, se determina aplicando los criterios indicados en la política contable de Ingresos de contratos con clientes.

d) Inversiones inmobiliarias-

i. Reconocimiento inicial

Las inversiones inmobiliarias son inmuebles, incluidos aquellos en curso o en desarrollo para uso futuro como inversión inmobiliaria, que se mantienen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de: (i) para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, (ii) para fines administrativos del Grupo o (iii) para su venta en el curso ordinario de las operaciones. Las inversiones inmobiliarias se reconocen inicialmente al coste, incluyendo los costes de transacción. A 31 de diciembre de 2025, 40.600 miles de euros corresponden a inversiones inmobiliarias en desarrollo.

ii. Reconocimiento posterior

El Grupo valora las inversiones inmobiliarias con posterioridad a su reconocimiento inicial a valor razonable, salvo que en el momento en el que se adquiere o se clasifique por primera vez una inversión inmobiliaria exista una clara evidencia de que no se puede determinar dicho valor de forma fiable y continua. En dichos casos la inversión inmobiliaria se valora siguiendo el modelo de coste establecido para el inmovilizado material hasta la venta o disposición por otra vía de la misma. Las pérdidas o ganancias derivadas de los cambios en el valor razonable se registran en la cuenta de resultados consolidada.

No obstante, en aquellas ocasiones en las que no se puede valorar con fiabilidad el valor razonable de una inversión inmobiliaria en construcción o en desarrollo, pero se espera que se pueda valorar cuando finalice su construcción o desarrollo, el Grupo valora dicha inversión por su coste hasta que se pueda valorar el valor razonable con fiabilidad o finalice la construcción o el desarrollo.

Las inversiones inmobiliarias se continúan valorando a valor razonable hasta su venta o hasta que el inmueble sea ocupado por el Grupo o se comience el desarrollo del mismo para su venta en el curso ordinario de las operaciones, independientemente de que las transacciones comparables en el mercado se hicieran menos frecuentes o bien los precios de mercado estuvieran disponibles menos fácilmente.

Cuando un inmueble clasificado como inmovilizado material es transferido a inversiones inmobiliarias como consecuencia de cambios en el uso del mismo, la diferencia positiva producida a la fecha de la reclasificación, entre el valor razonable y el valor contable, se reconoce directamente en otro resultado global hasta que el inmueble sea objeto de venta, momento en el que se produce el traspaso del importe de las revalorizaciones registradas a reservas. No obstante, el incremento se reconoce en resultados, en

la medida en que supone una reversión de un deterioro registrado previamente, con el límite del valor contable que hubiera tenido el inmueble si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro y el exceso, en su caso, en otro resultado global. En el caso de que la diferencia entre los valores anteriores fuese negativa se reconoce su importe con cargo a resultados.

Cuando un inmueble clasificado como inversión inmobiliaria es transferido a inmovilizado material o a existencias como consecuencia de un cambio en el uso del mismo, el coste del inmueble a efectos de contabilizaciones posteriores es el valor razonable en la fecha del cambio de uso.

iii. Reclasificaciones y bajas

Cuando un inmueble clasificado como inmovilizado material es transferido a inversiones inmobiliarias como consecuencia de cambios en el uso del mismo, la diferencia positiva producida a la fecha de la reclasificación, entre el valor razonable y el valor contable, se reconoce directamente en otro resultado global hasta que el inmueble sea objeto de venta, momento en el que se produce el traspaso del importe de las revalorizaciones registradas a reservas. No obstante, el incremento se reconoce en resultados, en la medida en que supone una reversión de un deterioro registrado previamente, con el límite del valor contable que hubiera tenido el inmueble si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro y el exceso, en su caso, en otro resultado global. En el caso de que la diferencia entre los valores anteriores fuese negativa se reconoce su importe con cargo a resultados.

Cuando un inmueble clasificado como inversión inmobiliaria es transferido a inmovilizado material o a existencias como consecuencia de un cambio en el uso del mismo, el coste del inmueble a efectos de contabilizaciones posteriores es el valor razonable en la fecha del cambio de uso.

Cuando un inmueble clasificado como existencias es transferido a inversión inmobiliaria, la diferencia entre el valor razonable del inmueble a esa fecha y su valor contable se reconoce en resultados.

iv. Medición del valor razonable

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas semestralmente por terceros expertos independientes de forma que, al cierre de cada semestre, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha.

La metodología empleada por los tasadores expertos independientes para obtener el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido acorde con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de enero de 2014 "Red Book". El método de valoración empleado para la mayor parte de los activos es el de descuento de flujos de caja que se basa en la proyección de los ingresos netos que generará la propiedad durante un determinado periodo de tiempo, considerando un valor residual de la propiedad al final de dicho periodo. Las variables clave del método son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los ingresos netos, la aproximación al valor residual y la tasa interna de rentabilidad utilizada para descontar los flujos de caja. El periodo utilizado para descontar los flujos ha sido de 10 años y la tasa de descuento utilizada refleja el riesgo inherente de cada activo en función de su ubicación, grado de ocupación y competencia directa. El informe emitido por los tasadores no incluye advertencias significativas que afecten a la valoración ni limitaciones al alcance de su trabajo. Las tasas utilizadas para el descuento de los flujos, la "exit yield" utilizada para el cálculo del valor residual y la "equivalent yield" utilizada para los activos valorados por el método de capitalización dependen principalmente del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación, de la calidad técnica del activo, así como del tipo de inquilino y grado de ocupación, entre otros.

La ocupación considerada para la valoración de los inmuebles se basa en la calidad y ubicación de los edificios. En todos los casos se han contemplado ratios de absorción específicos para cada mercado e

inmueble y un porcentaje de desocupación estructural inherente a la propia actividad. Generalmente se adopta un periodo de arrendamiento medio si no se dispone de información sobre las intenciones futuras de cada inquilino. Los supuestos determinados en relación con los periodos de desocupación y otros factores se explican en cada valoración. Los inmuebles se han valorado de forma individual considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados con base en las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

Todas las estimaciones del valor razonable que resultan para las inversiones inmobiliarias se incluyen en el nivel 3.

e) Deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación-

El Grupo sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable.

Los otros activos se someten a comprobaciones de deterioro de valor siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de enajenación o disposición por otra vía y su valor en uso.

El cálculo del valor en uso del activo se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los partícipes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

Cuando el importe recuperable es menor que el valor neto contable del activo se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada una pérdida por deterioro de valor por la diferencia entre ambos.

A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan a los niveles más bajos para los que hay flujos de entrada de efectivo identificables por separado que sean en gran medida independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo). Las pérdidas por deterioro del valor de activos no financieros (distintos al fondo de comercio) se revisan para su posible reversión al final de cada ejercicio sobre el que se informa.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto. El Grupo evalúa en cada fecha de cierre, si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en ejercicios anteriores ya no existe o pudiera haber disminuido. Las pérdidas por deterioro del resto de activos sólo se revierten si se hubiese producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el valor recuperable del activo.

La reversión de la pérdida por deterioro de valor se registra con abono a resultados. No obstante, la reversión de la pérdida no puede aumentar el valor contable del activo por encima del valor contable que hubiera tenido, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado el deterioro.

En el caso concreto de los edificios para uso propio registrados como inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se ha calculado con base a la valoración realizada por un tercero independiente (véase Notas 8 y 10).

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto.

f) Arrendamientos-

a. Identificación de un arrendamiento

El Grupo evalúa al inicio de un contrato, si éste contiene un arrendamiento. Un contrato es o contiene un arrendamiento, si otorga el derecho a controlar el uso del activo identificado durante un periodo de tiempo a cambio de contraprestación. El periodo de tiempo durante el que el Grupo utiliza un activo incluye los periodos consecutivos y no consecutivos de tiempo. El Grupo sólo reevalúa las condiciones, cuando se produce una modificación del contrato.

b. Contabilidad del arrendatario

En los contratos que contienen uno o más componentes de arrendamiento y distintos de arrendamiento, el Grupo asigna la contraprestación del contrato a cada componente de arrendamiento de acuerdo con el precio de venta independiente del componente de arrendamiento y el precio individual agregado de los componentes distintos del arrendamiento.

Los pagos realizados por el Grupo que no suponen la transferencia de bienes o servicios al mismo por el arrendador no constituyen un componente separado del arrendamiento, sino que forman parte de la contraprestación total del contrato.

El Grupo reconoce al comienzo del arrendamiento un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento. El activo por derecho de uso se compone del importe del pasivo por arrendamiento, cualquier pago por arrendamiento realizado en o con anterioridad a la fecha de comienzo, menos los incentivos recibidos, los costes iniciales directos incurridos y una estimación de los costes de desmantelamiento o restauración a incurrir, según lo indicado en la política contable de provisiones.

El Grupo valora el pasivo por arrendamiento por el valor actual de los pagos por arrendamiento que estén pendientes de pago en la fecha de comienzo. El Grupo descuenta los pagos por arrendamiento al tipo de interés incremental apropiado, salvo que pueda determinar con fiabilidad el tipo de interés implícito del arrendador.

Los pagos por arrendamiento pendientes se componen de los pagos fijos, menos cualquier incentivo a cobrar, los pagos variables que dependen de un índice o tasa, valorados inicialmente por el índice o tasa aplicable en la fecha de comienzo, los importes que se espera pagar por garantías de valor residual, el precio de ejercicio de la opción de compra cuyo ejercicio sea razonablemente cierto y los pagos por indemnizaciones por cancelación de contrato, siempre que el plazo de arrendamiento refleje el ejercicio de la opción de cancelación.

El Grupo valora los activos por derecho de uso al coste, menos las amortizaciones y pérdidas por deterioro acumuladas, ajustados por cualquier reestimación del pasivo por arrendamiento. Si el contrato transfiere la propiedad del activo al Grupo al final del plazo de arrendamiento o el activo por derecho de uso incluye el precio de la opción de compra, se aplican los criterios de amortización indicados en el apartado de inmovilizado material desde la fecha de comienzo del arrendamiento hasta el final de la vida útil del activo. En caso contrario, el Grupo amortiza el activo por derecho de uso desde la fecha de comienzo hasta la fecha anterior de entre la vida útil del derecho o el final del plazo de arrendamiento.

El Grupo aplica los criterios de deterioro de valor de activos no corrientes indicados en el apartado e) Deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación al activo por derecho de uso

El pasivo por arrendamiento se incluye en el epígrafe "Pasivos por arrendamientos" en el estado de situación financiera consolidado.

El Grupo valora el pasivo por arrendamiento incrementándolo por el gasto financiero devengado, disminuyéndolo por los pagos realizados y reestimando el valor contable por las modificaciones del arrendamiento o para reflejar las actualizaciones de los pagos fijos en sustancia.

El Grupo registra los pagos variables que no se han incluido en la valoración inicial del pasivo en resultados del periodo en el que se producen los hechos que desencadenan su desembolso.

El Grupo registra las reestimaciones del pasivo como un ajuste al activo por derecho de uso, hasta que éste se reduce a cero y posteriormente en resultados.

El Grupo reestima el pasivo por arrendamiento descontando los pagos por arrendamiento a una tasa actualizada, si se produce un cambio en el plazo de arrendamiento o un cambio en la expectativa de ejercicio de la opción de compra del activo subyacente.

El Grupo reestima el pasivo por arrendamiento si se produce un cambio en los importes esperados a pagar de una garantía de valor residual o un cambio en el índice o tasa utilizado para determinar los pagos, incluyendo un cambio para reflejar cambios en las rentas de mercado una vez se produce una revisión de las mismas.

El Grupo reconoce una modificación del arrendamiento como un arrendamiento separado si ésta aumenta el alcance del arrendamiento añadiendo uno o más derechos de uso y el importe de la contraprestación por el arrendamiento aumenta por un importe consistente con el precio individual por el aumento del alcance y cualquier ajuste al precio individual para reflejar las circunstancias particulares del contrato.

Si la modificación no resulta en un arrendamiento separado, en la fecha de modificación, el Grupo asigna la contraprestación al contrato modificado según lo indicado anteriormente, vuelve a determinar el plazo de arrendamiento y reestima el valor del pasivo descontando los pagos revisados al tipo de interés revisado. El Grupo disminuye el valor contable del activo por derecho de uso para reflejar la finalización parcial o total del arrendamiento, en aquellas modificaciones que disminuyen el alcance del arrendamiento y registra en resultados el beneficio o pérdida. Para el resto de modificaciones, el Grupo ajusta el valor contable del activo por derecho de uso.

El tipo de interés incremental del endeudamiento aplicado a los pasivos de arrendamiento a la fecha de la aplicación inicial fue del 2%. En el ejercicio 2025 se ha aplicado el 4,66% (4,66% en 2024).

c. Contabilidad del arrendador

En los contratos que contienen uno o más componentes de arrendamiento y distintos de arrendamiento, el Grupo asigna la contraprestación del contrato según lo indicado en la política contable de Ingresos de contratos con clientes.

El Grupo clasifica como arrendamientos financieros, los contratos que al inicio transfieren de forma sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos al arrendatario. En caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos.

- Arrendamientos operativos

El Grupo presenta los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo de acuerdo con la naturaleza de los mismos, resultando de aplicación los principios contables que se desarrollan en el apartado d) Inversiones inmobiliarias.

El Grupo reconoce los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón por el que el beneficio por el uso del activo va disminuyendo. El Grupo considera la facturación de los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias como "Otros ingresos de explotación". El devengo de ingresos por estos conceptos ha ascendido a 1.959 y 1.745 miles de euros en los ejercicios 2025 y 2024, respectivamente.

Los costes iniciales directos del arrendamiento se incluyen en el valor contable del activo arrendado y se reconocen como gasto a lo largo del plazo de arrendamiento mediante la aplicación de los mismos criterios que los utilizados en el reconocimiento de ingresos.

El Grupo reconoce las modificaciones de los arrendamientos operativos como un nuevo arrendamiento desde la fecha efectiva de la modificación, considerando cualquier pago anticipado o diferido por el arrendamiento original como parte de los pagos por arrendamiento por el nuevo arrendamiento.

g) Existencias-

Las existencias se valoran por el importe menor entre su coste de adquisición o producción y su valor neto realizable.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) y los gastos financieros incurridos en el periodo de ejecución de las obras de urbanización, o a su valor estimado de mercado, el menor.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos desde que se comienzan los trabajos técnicos y administrativos relevantes previos al comienzo de la construcción y durante el periodo de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Los gastos comerciales, excepto las comisiones de venta que se encuentren condicionadas al perfeccionamiento de la misma se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

La Sociedad sigue el criterio de transferir de "Promociones en curso de ciclo largo" a "Promociones en curso de ciclo corto" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones para las que la fecha prevista de terminación de la construcción no supere los 12 meses. Asimismo, se transfiere de "Promociones en curso de ciclo corto" a "Inmuebles terminados" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones, o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

El coste de las obras en curso y terminadas se reduce a su valor neto realizable dotando, en su caso, la pérdida correspondiente si el coste es superior a dicho valor neto realizable.

h) Instrumentos financieros-

Reconocimiento y clasificación de instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio desarrolladas en la NIC 32 "Instrumentos financieros: Presentación.

Los instrumentos financieros se reconocen cuando el Grupo se convierte a una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

A efectos de su valoración, el Grupo clasifica los instrumentos financieros en las categorías de activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, separando aquellos designados inicialmente de aquellos mantenidos para negociar o valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en resultados, activos y pasivos financieros valorados a coste amortizado y activos financieros valorados a valor razonable con cambios en otro resultado global, separando los instrumentos de patrimonio designados como tales, del resto de activos financieros. El Grupo clasifica los activos financieros, diferentes de los designados a valor razonable con cambios en resultados y los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado global, de acuerdo con el modelo de negocio y las características de los flujos contractuales. El Grupo clasifica los pasivos financieros como valorados a coste amortizado, excepto aquellos designados a valor razonable con cambios en resultados y aquellos mantenidos para negociación.

El Grupo clasifica un activo o pasivo financiero como mantenido para negociar si:

- ✓ Se adquiere o incurre principalmente con el objeto de venderlo o volver a comprarlo en un futuro inmediato;
 - ✓ En el reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que se gestionan conjuntamente y para la cual existe evidencia de un patrón reciente de obtención de beneficios a corto plazo;
 - ✓ Es un derivado, excepto un derivado que haya sido designado como instrumento de cobertura y cumpla las condiciones para ser eficaz y un derivado que sea un contrato de garantía financiera;
- o

El Grupo clasifica un activo financiero a coste amortizado, si se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (UPPI).

El modelo de negocio se determina por el personal clave del Grupo y a un nivel que refleja la forma en la que gestionan conjuntamente grupos de activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio del Grupo representa la forma en que éste gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo contractuales que son UPPI son coherentes con un acuerdo de préstamo básico. En un acuerdo de préstamo básico, los elementos más significativos del interés son generalmente la contraprestación por el valor temporal del dinero y el riesgo de crédito. No obstante, en un acuerdo de este tipo, el interés también incluye la contraprestación por otros riesgos, como el de liquidez y costes, como los administrativos de un préstamo básico asociados al mantenimiento del activo financiero por un determinado período. Además, el interés puede incluir un margen de beneficio que sea coherente con un acuerdo de préstamo básico.

Según lo indicado en la Nota 22, el Grupo ha designado determinados instrumentos de patrimonio como valorados a valor razonable con cambios en otro resultado global, debido a que son derivados de cobertura.

El Grupo designa un activo financiero en el momento inicial a valor razonable con cambios en resultados, si al hacerlo así elimina o reduce significativamente alguna incoherencia en la valoración o en el

reconocimiento que surgiría de otro modo, si la valoración de los activos o pasivos o el reconocimiento de los resultados de los mismos se hicieran sobre bases diferentes.

El resto de activos financieros se clasifican como a valor razonable con cambios en resultados.

El Grupo designa un pasivo financiero en el momento inicial a valor razonable con cambios en resultados, si al hacerlo así elimina o reduce significativamente alguna incoherencia en la valoración o en el reconocimiento que surgiría de otro modo, si la valoración de los activos o pasivos o el reconocimiento de los resultados de los mismos se hicieran sobre bases diferentes o un grupo de pasivos financieros o de activos financieros y pasivos financieros se gestiona, y su rendimiento se evalúa, sobre la base del valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de gestión del riesgo documentada, y se proporciona internamente información relativa a dicho grupo sobre esa misma base al personal clave de la dirección del Grupo.

El Grupo clasifica, el resto de pasivos financieros, excepto los contratos de garantía financiera, los compromisos de concesión de un préstamo a un tipo de interés inferior al de mercado y los pasivos financieros resultantes de una transferencia de activos financieros que no cumplen los requisitos para su baja en cuentas o que se contabilizan utilizando el enfoque de la implicación continuada, como pasivos financieros a coste amortizado.

Principios de compensación

Un activo financiero y un pasivo financiero son objeto de compensación sólo cuando el Grupo tiene el derecho legal actualmente exigible de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar por diferencias o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente. Para que el Grupo tenga el derecho legal actualmente exigible, éste no debe ser contingente a un evento futuro y debe ser exigible legalmente en el curso ordinario de las operaciones, en caso de insolvencia o liquidación judicialmente declarada y en caso de impago.

Activos financieros

a) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Se reconocen inicial y posteriormente por su valor razonable, sin incluir los costes de la transacción. Los sucesivos cambios en dicho valor razonable se reconocen en la Cuenta de Resultados Consolidada. Las variaciones del valor razonable incluyen el componente de intereses y dividendos. El valor razonable no se reduce por los costes de transacción en que se pueda incurrir por su eventual venta o disposición por otra vía.

El valor razonable de un instrumento financiero en el momento inicial es habitualmente el precio de la transacción, salvo que dicho precio contenga elementos diferentes del instrumento, en cuyo caso, el Grupo determina el valor razonable del mismo. Si el Grupo determina que el valor razonable de un instrumento difiere del precio de la transacción, registra la diferencia en resultados, en la medida en que el valor se haya obtenido por referencia a un precio cotizado en un mercado activo de un activo o pasivo idéntico o se haya obtenido de una técnica de valoración que sólo haya utilizado datos observables. En el resto de casos, el Grupo reconoce la diferencia en resultados, en la medida en que surja de un cambio en un factor que los participantes de mercado considerarían al determinar el precio del activo o pasivo.

b) Activos a coste amortizado

Los activos financieros a coste amortizado se reconocen inicialmente por su valor razonable, más o menos los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo.

c) Bajas, modificaciones y cancelaciones de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

Las transacciones en las que el Grupo retiene de manera sustancial todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero cedido se registran mediante el reconocimiento en cuentas de pasivo de la contraprestación recibida. Los gastos de la transacción se reconocen en resultados siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

Si el Grupo modifica los flujos contractuales de un activo financiero, en la medida en que no suponga la baja del mismo, se recalcula el valor contable por el valor actual de los flujos modificados al tipo de interés efectivo o tipo de interés efectivo ajustado por el riesgo crediticio original y reconoce la diferencia en resultados. Los costes y honorarios facturados por el Grupo ajustan el valor contable del activo financiero y se amortizan durante el plazo residual del activo financiero modificado.

La baja de un activo financiero en su totalidad implica el reconocimiento de resultados por la diferencia existente entre su valor contable y la suma de la contraprestación recibida, neta de gastos de la transacción, incluyéndose los activos obtenidos o pasivos asumidos.

d) Deterioro de valor de activos financieros

Se evalúan en la fecha de cada estado de situación financiera consolidado las pérdidas por deterioro de crédito esperadas.

o Deterioro de valor de activos financieros valorados a coste amortizado

Las pérdidas de crédito esperadas representan la diferencia entre los flujos contractuales y los esperados, tanto en importe, como en plazo.

Si el activo financiero se encuentra garantizado, el cálculo de las pérdidas crediticias considera los flujos que podrían resultar de la adjudicación, netos de los costes de adjudicación y venta, descontados al tipo de interés efectivo original. En la medida en que el activo financiero no estuviera garantizado, el Grupo aplica los mismos criterios a partir del momento en el que la adjudicación se considere probable.

El Grupo reconoce la pérdida esperada por deterioro de valor y la incobrabilidad de créditos y otras cuentas a cobrar y de instrumentos de deuda mediante el registro de una cuenta correctora de los activos financieros. En el momento en el que se considera que el deterioro y la incobrabilidad son irreversibles, se elimina el valor contable contra el importe de la cuenta correctora. El Grupo ha escogido aplicar la simplificación de la NIIF 9 sobre bajo riesgo de crédito, determinando las pérdidas de crédito esperadas de forma individualizada para los deudores comerciales que se encuentren impagados más allá de 180 días.

Intereses y dividendos

El Grupo reconoce los intereses por el método del tipo de interés efectivo, que es el tipo de actualización que iguala el valor en libros de un instrumento financiero con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento, a partir de sus condiciones contractuales y sin considerar las pérdidas crediticias esperadas, excepto para los activos financieros adquiridos u originados con pérdidas incurridas.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen en resultados cuando han surgido los derechos para el Grupo a su percepción, es probable que reciba los beneficios económicos y el importe se puede estimar con fiabilidad.

Los dividendos de los instrumentos de patrimonio clasificados a valor razonable con cambios en otro resultado global se reconocen en resultados, salvo que representen un retorno de la inversión, en cuyo caso se reconocen en otro resultado global.

El Grupo reconoce como ingresos y gastos financieros los intereses de demora en operaciones comerciales de acuerdo con las condiciones legales y contractuales pactadas. Si finalmente dichos intereses son compensados o condonados, el Grupo reconoce la transacción de acuerdo con su sustancia. El Grupo reconoce el derecho legal a la compensación de los costes por gestión de cobro incurridos cuando es probable que se vayan a cobrar. El Grupo reconoce el gasto por la reclamación de los costes por gestión de cobro de acuerdo con lo indicado en la política contable de provisiones.

Pasivos financieros

a) Pasivos financieros a coste amortizado

Los pasivos financieros se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costes en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, los pasivos financieros se valoran por su coste amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costes necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la Cuenta de Resultados Consolidada durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

b) Bajas y modificaciones de pasivos financieros

El Grupo da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien esté legalmente dispensado de la responsabilidad principal contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

El intercambio de instrumentos de deuda entre el Grupo y la contraparte o las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes.

El Grupo considera que las condiciones son sustancialmente diferentes si el valor actual de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento el tipo de interés efectivo original, difiere al menos en un 10 por ciento del valor actual descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en resultados formando parte del resultado de la misma. En caso contrario, los flujos modificados se descuentan al tipo de interés efectivo original, reconociendo cualquier diferencia con el valor contable previo, en resultados. Asimismo, los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo financiero y se amortizan por el método de coste amortizado durante la vida restante del pasivo modificado.

El Grupo reconoce la diferencia entre el valor contable del pasivo financiero o de una parte del mismo cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluida cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido en resultados.

La Sociedad tiene contratadas con diversas entidades financieras operaciones de confirming para la gestión del pago a los proveedores y acreedores comerciales (en adelante, pasivos comerciales). Los pasivos comerciales cuya liquidación se encuentra gestionada por las entidades financieras se muestran en el epígrafe "Proveedores y otras cuentas a pagar" y "Otros

pasivos financieros" del estado de situación financiera consolidado, en la medida en que el Grupo sólo haya cedido la gestión de pago a las entidades financieras, manteniéndose como obligado primario al pago de las deudas frente a los acreedores comerciales.

Asimismo, las deudas mantenidas con las entidades financieras como consecuencia de la cesión de la gestión del pago de los pasivos comerciales se reconocen bajo el concepto de "Proveedores por operaciones de confirming", "Acreedores por operaciones de confirming" y "Proveedores de inmovilizado por operaciones de confirming" de las partidas "Proveedores y otras cuentas a pagar" y "Otros pasivos financieros" del estado de situación financiera consolidado.

No obstante, en aquellos casos, en los que se produce la novación modificativa o extintiva del pasivo financiero original y no la mera subrogación del pasivo con un nuevo acreedor, se reconoce la baja del pasivo financiero original con los proveedores de inmovilizado, proveedores o acreedores comerciales y se reconoce un nuevo pasivo financiero con las entidades financieras.

Reclasificación de instrumentos financieros

El Grupo reclasifica los activos financieros cuando modifica el modelo de negocio para su gestión. El Grupo no reclasifica los pasivos financieros.

i) Instrumentos financieros derivados y actividades de cobertura-

Los derivados se contabilizan a valor razonable. La Sociedad aplica contabilidad de coberturas a todos aquellos derivados que cumplen con los requisitos de contabilidad de coberturas bajo NIIF.

Cuando la Sociedad aplica contabilidad de coberturas, la estrategia de cobertura y los objetivos de gestión del riesgo se documentan en el momento de la designación de la cobertura, así como la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta. El Grupo evalúa al inicio de la relación de cobertura y de forma continua, si la relación cumple los requisitos de la eficacia de forma prospectiva.

El Grupo realiza una evaluación cualitativa de la eficacia, siempre que las condiciones fundamentales del instrumento y de la partida cubierta coincidan. Cuando las condiciones fundamentales no son plenamente coincidentes, el Grupo utiliza un derivado hipotético con condiciones fundamentales equivalentes a la partida cubierta para evaluar y medir la ineficacia.

El Grupo realiza coberturas de flujos de efectivo sobre el riesgo de tipo de interés.

La parte eficaz de cambios en el valor razonable se reconoce directa y temporalmente en el patrimonio neto y se reclasifica posteriormente del patrimonio a resultados en el mismo período o períodos en los que la partida cubierta tiene impacto en resultados. La parte no efectiva se registra inmediatamente en la Cuenta de Resultados Consolidada.

Cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, o cuando una operación de cobertura deja de cumplir los requisitos para poder aplicar la contabilidad de coberturas, las ganancias o pérdidas acumuladas en el patrimonio neto hasta ese momento continuarán formando parte del mismo y se reconocen cuando finalmente la transacción anticipada se reconoce en la Cuenta de Resultados Consolidada. Sin embargo, si deja de ser probable que tenga lugar dicha transacción, las ganancias o las pérdidas acumuladas en el patrimonio neto se traspasan inmediatamente a la Cuenta de Resultados Consolidada.

Los cambios en el valor razonable de cualquier derivado que no califique para contabilidad de coberturas se reconocen inmediatamente en la Cuenta de Resultados Consolidada.

j) Estimación del valor razonable -

Los instrumentos financieros medidos a valor razonable se presentan en función de las siguientes clasificaciones de mediciones, basadas en la naturaleza de los inputs utilizados en el cálculo del valor razonable:

- Nivel 1: Los inputs son activos o pasivos con cotización en mercado activo.
- Nivel 2: El valor razonable es determinado en función de variables diferentes de precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o el pasivo, bien directamente (como precios no cotizados) o indirectamente a través de modelos de valoración.
- Nivel 3: El valor razonable es determinado en función de variables no basadas en datos observables de mercado.

En los casos donde no puedan observarse cotizaciones, la Dirección realiza su mejor estimación del precio que el mercado fijaría, utilizando para ello sus propios modelos internos y el asesoramiento de expertos independientes, que incluyen en la mayoría de los casos datos basados en parámetros observables de mercado como inputs significativos (Nivel 2). Para realizar esta estimación, se utilizan diversas técnicas, incluyendo la extrapolación de datos observables del mercado. La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero en el momento inicial es el precio de la transacción, salvo que el valor de dicho instrumento pueda ser obtenido de otras transacciones realizadas en el mercado con el mismo o similar instrumento, o valorarse usando una técnica de valoración donde las variables utilizadas incluyan sólo datos observables en el mercado, principalmente tipos de interés. De acuerdo con la normativa en vigor (NIIF-UE), cualquier diferencia existente entre el precio de la transacción y el valor razonable basado en técnicas de valoración que empleen datos no observables en el mercado, no se reconoce en resultados en el momento inicial.

Valoración nivel 2

Dentro del nivel 2 se clasifica el derivado financiero, concretamente el collar de tipos de interés contratado durante el ejercicio 2025 por una sociedad del Grupo.

El efecto del riesgo de crédito sobre la valoración de los derivados se calcula para cada uno de los instrumentos de la cartera de derivados clasificados dentro del nivel 2, utilizando el riesgo propio de las sociedades de Insur y el riesgo de la contraparte financiera.

k) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes-

El efectivo y otros medios líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez siempre que fuesen fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios de valor. A estos efectos se incluyen las inversiones con vencimientos de menos de tres meses desde la fecha de adquisición a menos que se mantengan con el propósito de cubrir compromisos de pago a corto plazo.

A efectos del estado de flujos de efectivo consolidado, se incluyen como efectivo y otros medios líquidos equivalentes los descubiertos bancarios que son exigibles a la vista y que forman parte de la gestión de tesorería del Grupo. Los descubiertos bancarios se reconocen en el estado de situación financiera consolidado como pasivos financieros por deudas con entidades de crédito.

El Grupo clasifica los flujos de efectivo correspondientes a los intereses pagados como flujos de efectivo de las actividades de explotación, los intereses cobrados y dividendos recibidos como flujo de efectivo de las actividades de inversión y los dividendos pagados como flujos de efectivo de las actividades de financiación.

l) Provisiones-

Las provisiones se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado; es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros para cancelar tal obligación; y se puede realizar una estimación fiable del importe de la obligación.

Los importes reconocidos en el estado de situación financiera consolidado corresponden a la mejor estimación a la fecha de cierre de los desembolsos necesarios para cancelar la obligación presente, una vez considerados los riesgos e incertidumbres relacionados con la provisión y, cuando resulte significativo, el efecto financiero producido por el descuento, siempre que se pueda determinar con fiabilidad los desembolsos que se van a efectuar en cada periodo. El tipo de descuento se determina antes de impuestos, considerando el valor temporal del dinero, así como los riesgos específicos que no han sido considerados en los flujos futuros relacionados con la provisión en cada fecha de cierre.

El efecto financiero de las provisiones se reconoce como gastos financieros en resultados.

Las provisiones se revierten contra resultados cuando no es probable que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación. La reversión se realiza contra la partida de resultados en el que se hubiera registrado el correspondiente gasto y el exceso, en su caso, se reconoce en la partida otros ingresos.

Los pasivos contingentes, que son obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de las sociedades consolidadas, no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de NIC 37.

Procedimientos judiciales y/o reclamaciones en curso

Al cierre del ejercicio 2025 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones contra la Sociedad Dominante y otras sociedades del grupo con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como los Administradores de la Sociedad dominante entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios en los que finalicen (véase Nota 17).

m) Reconocimiento de ingresos de contratos con clientes-

De acuerdo con los requerimientos de la NIIF 15 los ingresos deben reconocerse de forma que la transferencia de los bienes y servicios a los clientes se muestre por un importe que refleje la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes y servicios. En concreto, establece un enfoque de reconocimiento de ingresos basado en cinco pasos:

- Paso 1: Identificar el contrato o los contratos con un cliente.
- Paso 2: Identificar las obligaciones del contrato.
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción.
- Paso 4: Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones del contrato.
- Paso 5: Reconocer los ingresos cuando (o a medida que) la entidad cumple cada una de las obligaciones.

En virtud de la NIIF 15, los ingresos deben reconocerse a medida que se satisfacen las obligaciones, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios subyacentes a la obligación en cuestión se transfiere al cliente. Asimismo, se incorporan directrices de carácter mucho más prescriptivo para escenarios específicos, y exige un amplio desglose de información.

Ingresos por la venta de promociones inmobiliarias

El Grupo promociona y vende viviendas residenciales y activos terciarios como oficinas y hoteles. El ingreso se reconoce cuando se transfiere el control de las viviendas o los inmuebles terciarios. Las viviendas generalmente no tienen usos alternativos para el Grupo, pero no existe un derecho incondicional de cobro hasta que la vivienda se entrega al cliente, por lo que el ingreso sólo se reconoce cuando se entregan las viviendas, que es cuando se transfiere la propiedad legal.

Los clientes realizan anticipos a cuenta de la futura entrega de las viviendas, o los inmuebles terciarios, que se reconocen como un pasivo por contrato en los epígrafes "Pasivos por contratos con clientes" del estado de situación financiera consolidado adjunto (véase Nota 20-a-3). Debido a que el plazo que transcurre entre la entrega del anticipo y el registro del ingreso excede de doce meses, el Grupo reconoce un gasto financiero con abono al pasivo desde el momento en el que se cobra el anticipo hasta que se reconoce el ingreso. El tipo de interés utilizado para reconocer el gasto financiero se determina por el tipo de interés incremental del Grupo. No obstante, dado que los anticipos de clientes se dedican a financiar específicamente las obras en curso, los gastos financieros son objeto de capitalización en las existencias en curso, según lo indicado en el apartado q) Costes por intereses.

Ingresos por arrendamiento de inmuebles

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento (véase Nota 4-f).

Ingresos por la venta de contratos de construcción

El Grupo realiza diferentes proyectos de construcción. Los proyectos se consideran una única obligación de ejecución satisfecha a lo largo del tiempo. Esto es debido a que los proyectos se diseñan de forma específica para los clientes y se tratan de proyectos con un elevado nivel de integración. Los ingresos de los proyectos se reconocen a lo largo del tiempo debido a que la ejecución del Grupo produce un activo controlado por los clientes y además sin uso alternativo para el Grupo, teniendo derecho al cobro por la ejecución completada hasta el cierre del ejercicio.

El Grupo registra el ingreso de los contratos por el método de recursos basado en los costes incurridos sobre los costes totales esperados. El Grupo realiza ajustes a la medida de la progresión por ineficiencias no contempladas inicialmente en el contrato. Por otro lado, el Grupo sólo reconoce el ingreso por el coste incurrido, en la medida en que el Grupo entrega un bien que no es distinto, el cliente espera obtener el control del bien con anterioridad a la obtención del servicio del mismo, el coste del bien entregado es significativo con relación a los costes totales esperados y el Grupo adquiere el bien de un proveedor y no está significativamente involucrado en el diseño y fabricación del bien.

El Grupo ajusta la medida de la progresión a medida que las circunstancias se van modificando y registra el impacto como un cambio de estimación de forma prospectiva.

El ingreso reconocido por la medida de la progresión se reconoce como un activo por contrato en el epígrafe "Activos por contratos con clientes" del estado de situación financiera consolidado adjunto, en la medida en que el importe no es exigible y como una cuenta cobrar, si existe un derecho incondicional de cobro. Si el cobro recibido por el cliente excede del ingreso reconocido, se reconoce un pasivo por contrato. Si el periodo de tiempo transcurrido entre el devengo del ingreso y la fecha esperada de cobro excede de los doce meses, el Grupo reconoce el ingreso por el valor actual esperado del importe a cobrar descontado a un tipo de interés que refleja el riesgo crediticio del cliente. Posteriormente el Grupo reconoce un ingreso financiero. Si el periodo de tiempo que transcurre entre el cobro del importe del cliente y el registro del ingreso por la medida de la progresión excede de los doce meses, el Grupo reconoce un gasto financiero con abono al pasivo desde el momento en el que se cobra el anticipo hasta que se reconoce el ingreso. El tipo de interés utilizado para reconocer el gasto financiero se determina por el tipo de interés incremental del Grupo.

Modificaciones contractuales

El Grupo reconoce las modificaciones contractuales cuando han sido aprobadas por las partes.

El Grupo reconoce una modificación contractual como un contrato separado cuando:

- a) El alcance del contrato se ve aumentado debido a la adición de bienes o servicios que son distintos y
- b) El precio del contrato se aumenta por un importe que refleja el precio individual de los bienes o servicios adicionales, más cualquier ajuste para reflejar las circunstancias particulares del contrato.

Si no existe un contrato separado, existe una finalización del contrato original, en la medida en que, los bienes o servicios residuales son distintos de los previamente entregados. En este caso, el Grupo reconoce la contraprestación residual y la nueva, de forma prospectiva con las obligaciones o bienes o servicios distintos dentro de una obligación, pendientes de entregar.

En caso contrario, el importe de la modificación se asigna a todas las obligaciones, incluidas aquellas que puedan haber sido entregadas previamente, reconociendo un ajuste a los ingresos devengados hasta la fecha.

El Grupo asigna los cambios en el precio de la transacción a las obligaciones del contrato de la misma forma que al inicio del contrato, por lo que el Grupo no reasigna el precio de la transacción para reflejar los cambios en los precios de venta independientes después del inicio del contrato. Los importes asignados a obligaciones satisfechas se reconocen como ingreso o reducción del ingreso cuando se produce la modificación. El Grupo registra un cambio en el precio de la transacción, aplicando los criterios anteriores sobre modificaciones contractuales.

Sin embargo, ante un cambio en el precio de la transacción que ocurre con posterioridad a una modificación contractual, el Grupo asigna el efecto del cambio a las obligaciones identificadas con anterioridad a la modificación, en la medida en que el cambio en el precio sea atribuible a un importe de contraprestación variable prometido con anterioridad a la modificación y la modificación no se contabiliza como un contrato separado, sino como una finalización del contrato original. En las demás ocasiones en las que la modificación no se contabiliza como un contrato separado, el Grupo asigna el cambio en el precio de la transacción a las obligaciones del contrato modificado, esto es, a las obligaciones que estaban pendientes de ejecutar o parcialmente pendientes de ejecutar después de la modificación.

En las modificaciones contractuales aceptadas por las partes, pero en las que falta aprobar el precio de la transacción, el Grupo reconoce la modificación por el importe que se espera que sea altamente probable que no se vaya a producir una reversión significativa del ingreso. El Grupo ajusta las estimaciones del precio de la transacción en cada cierre contable.

Costes por contratos

El Grupo reconoce los costes incrementales de obtención de contratos con clientes como un activo, en la medida en que espera recuperar dichos costes, siempre que el periodo de amortización sea superior a doce meses.

Generalmente los costes incrementales de obtención de contratos se derivan de honorarios satisfechos a terceros por el arrendamiento de determinados inmuebles, costes correspondientes a contratos de venta formalizados con clientes y otros costes para la obtención de contratos comerciales.

El Grupo reconoce los costes de cumplimiento de contratos con clientes como un activo siempre que estén relacionados directamente con un contrato o un contrato futuro que pueda ser identificado

específicamente, los costes generan o mejoran los recursos del Grupo que van a ser utilizados en la ejecución de las obligaciones en un futuro y se espera que los costes sean recuperables.

El Grupo reconoce como un gasto los costes generales y administrativos, costes de materiales, mano de obra u otros recursos desperdiciados, salvo que sean específicamente recuperables del cliente, costes relacionados con obligaciones ya satisfechas y costes que no se puedan identificar con obligaciones pasadas o futuras.

El Grupo amortiza los costes de una forma sistemática que es coherente con la transferencia a los clientes de los bienes o servicios con los que están relacionados. Generalmente los costes se imputan a resultados de acuerdo con la medida de la progresión que se utiliza para reconocer los ingresos. El Grupo actualiza la amortización para reflejar los cambios significativos en el calendario esperado de transferencia a los clientes de los bienes o servicios con los que están relacionados los costes. Los cambios se reconocen como cambios de estimación.

n) Reconocimiento de gastos-

Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos necesarios para su registro como activo.

Asimismo, se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno, como puede ser un pasivo por una garantía.

o) Impuesto sobre las ganancias-

El gasto o el crédito fiscal del ejercicio por el impuesto sobre las ganancias comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad a pagar sobre la base imponible del ejercicio corriente en base al tipo impositivo aplicable para cada jurisdicción. Se calcula en base a las leyes aprobadas o prácticamente a punto de aprobarse en la fecha del balance en los países donde las dependientes y las asociadas operan y generan bases imponibles. El Grupo periódicamente evalúa las posiciones adoptadas en las declaraciones fiscales respecto a las situaciones en las que la normativa fiscal aplicable está sujeta interpretación y considera dicha incertidumbre en los tratamientos fiscales inciertos al determinar la ganancia o pérdida fiscal, las bases fiscales, los créditos fiscales no utilizados o los tipos impositivos correspondientes.

Los impuestos diferidos se reconocen sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes contables en las cuentas anuales consolidadas. Se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera que aplicarán cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Reconocimiento de pasivos por impuesto diferido

El Grupo reconoce los pasivos por impuesto diferido en todos los casos excepto que:

- surjan del reconocimiento inicial del fondo de comercio o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, en la fecha de la transacción no afecta ni

al resultado contable ni a la base imponible fiscal y a la fecha de la transacción no surjan diferencias temporarias impositivas y deducibles por el mismo importe;

- correspondan a diferencias relacionadas con inversiones en sociedades dependientes, asociadas y negocios conjuntos sobre las que el Grupo tenga la capacidad de controlar el momento de su reversión y no fuese probable que se produzca su reversión en un futuro previsible.

Reconocimiento de activos por impuesto diferido

El Grupo reconoce los activos por impuesto diferido siempre que:

- resulte probable que existan ganancias fiscales futuras suficientes para su compensación o cuando la legislación fiscal contemple la posibilidad de conversión futura de activos por impuesto diferido en un crédito exigible frente a la Administración Pública. No obstante, los activos que surjan del reconocimiento inicial de activos o pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios, en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal y a la fecha de la transacción no surjan diferencias temporarias impositivas y deducibles por el mismo importe, no son objeto de reconocimiento;
- correspondan a diferencias temporarias relacionadas con inversiones en dependientes, asociadas y negocios conjuntos en la medida en que las diferencias temporarias vayan a revertir en un futuro previsible y se espere generar ganancias fiscales futuras positivas para compensar las diferencias;

Los activos y pasivos por impuestos diferidos no se reconocen para diferencias temporarias entre el importe en libros y la base fiscal de inversiones en negocios en el extranjero cuando la sociedad es capaz de controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y es probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible. Asimismo, los pasivos por impuestos diferidos no se reconocen si surgen del reconocimiento inicial del fondo de comercio. Por último, los activos por impuestos diferido solo se reconocen si es probable la generación de bases impositivas positivas futuras suficientes para su compensación.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos y pasivos por impuesto corriente y cuando los saldos fiscales diferidos se refieren a la misma autoridad fiscal. Los activos y pasivos por impuesto corriente se compensan cuando la entidad tiene un derecho legalmente exigible de compensar y tiene la intención de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

El impuesto sobre las ganancias corriente o diferido se reconoce en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso económico que se ha reconocido en otro resultado global o directamente contra patrimonio neto. En esos casos, el impuesto también se reconoce en otro resultado global o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

El grupo formado por Inmobiliaria del Sur, S.A., como sociedad Dominante e Insur Patrimonial, S.L.U., IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U., Insur Promoción Integral, S.L.U., IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U., IDS Madrid Manzanares, S.A., IDS Montevilla Residencial, S.A., y la disuelta y liquidada IDS Huelva Patrimonial, S.L.U., como sociedades dependientes, tributan en Régimen de Consolidación Fiscal en el ejercicio 2025.

p) Retribuciones a los empleados-

La Sociedad Dominante reconoce, por un lado, los bienes y servicios recibidos como un activo o como un gasto, atendiendo a su naturaleza, en el momento de su obtención y, por otro, el correspondiente incremento en el patrimonio neto, si la transacción se liquida con instrumentos de patrimonio, o el

correspondiente pasivo si la transacción se liquida con un importe que esté basado en el valor de los instrumentos de patrimonio.

En el caso de transacciones que se liquiden con instrumentos de patrimonio, tanto los servicios prestados como el incremento en el patrimonio neto se valoran por el valor razonable de los instrumentos de patrimonio cedidos, referido a la fecha del acuerdo de concesión. Si por el contrario se liquidan en efectivo, los bienes y servicios recibidos y el correspondiente pasivo se reconocen al valor razonable de este último, referido a la fecha en la que se cumplen los requisitos para su reconocimiento.

El Consejo de Administración en su reunión de fecha 28 de enero de 2022 aprobó un Plan de Retribución de carácter excepcional y a largo plazo mediante la entrega de acciones de la Sociedad Dominante. El Plan se concede a determinados directivos del Grupo y al Presidente del Consejo de Administración y primer ejecutivo. El Plan de Retribución está condicionado a la consecución de determinados objetivos establecidos en el Plan Estratégico del Grupo 2021-2025 y determinados objetivos personales relacionados con el Plan Estratégico. No obstante lo anterior, la condición de beneficiario del Presidente del Consejo de Administración se encontraba sometida a la condición suspensiva de que la Junta General de Accionistas de la sociedad dominante, en su sesión celebrada el 31 de marzo de 2022, acordase, por un lado la modificación de la política de remuneraciones de los consejeros para el período 2022-2024, incluyendo la mencionada retribución a favor del Presidente. La Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó el Plan de Retribución en acciones del Presidente y primer ejecutivo con la consiguiente modificación de la política de remuneraciones de los consejeros y la consiguiente modificación estatutaria.

El objeto del Plan de Retribución consiste en la entrega de un número máximo de 125.100 acciones de la Sociedad Dominante. El coste anual del Plan no superará el importe de 400 miles de euros. No obstante, el coste final del Plan dependerá del coste de adquisición de las acciones necesarias para su ejecución conforme al Plan de recompra de acciones aprobado por el Consejo de Administración de fecha 28 de enero de 2022 y ampliado por acuerdo del Consejo de fecha 27 de diciembre de 2024, haciendo uso de la autorización conferida por la Junta General de Accionistas de fecha 29 de octubre de 2020 (véase Nota 21).

Aunque el Consejo de Administración en su reunión de 26 de febrero de 2026 no ha aprobado la evaluación de los objetivos fijados en el Plan Estratégico 2021-2025, al no haber finalizado la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad la referida evaluación, esta Comisión si ha avanzado que la consecución del Plan de retribución de acciones ha alcanzado aproximadamente un 80% de consecución en media ponderada, lo que supondrá una asignación aproximada de 86.400 acciones al Presidente del Consejo de Administración y al resto de directivos beneficiarios, con un coste global de 713 miles de euros, coste que conforme a la normativa contable es el de las acciones asignadas al precio de cotización de la fecha de la aprobación del Plan. De acuerdo a lo anterior el Grupo ha registrado un gasto devengado en el ejercicio 2025 por el Plan de Retribución por importe de 9 miles de euros (véanse Notas 16 y 21).

La liquidación del mencionado Plan de Retribución se realizará una vez formuladas y aprobadas las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025, y serán entregadas a los beneficiarios una vez verificado el cumplimiento de las siguientes condiciones generales e individuales:

Condiciones generales:

1. Que, salvo circunstancias especiales debidamente justificadas, el beneficiario permanezca, de forma ininterrumpida, en la plantilla de la Sociedad o de otra entidad perteneciente al Grupo

INSUR, ostentando el cargo de Directivo/Presidente del Consejo de Administración y Primer Ejecutivo, hasta el día 31 de marzo de 2027.

2. Que el Grupo INSUR obtenga unos resultados consolidados, acumulados de los ejercicios 2021 a 2025, ambos inclusive, superiores a un determinado porcentaje o umbral de los previstos en el Plan Estratégico 2021-2025.

Condiciones individuales:

1. Que el Directivo/Presidente del Consejo de Administración cumpla los objetivos individuales o personales, fijados para el mismo en el Plan Estratégico 2021-2025, en razón de su concreta área o ámbito de actividad, dentro del Grupo INSUR; en el que desarrolla sus funciones como Directivo/Presidente del Consejo de Administración y Primer Ejecutivo.

Parte de los directivos incluidos en el Plan de Retribución pertenecen a empresas del Grupo. El Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. ha decidido que no habrá contraprestación por parte de las sociedades filiales afectadas a la Sociedad Dominante (véase Nota 21).

q) Información financiera por segmentos-

Un segmento de explotación es un componente del Grupo que desarrolla actividades de negocio de las que puede obtener ingresos ordinarios e incurrir en gastos, cuyos resultados de explotación son revisados de forma regular por la máxima autoridad en la toma de decisiones de explotación del Grupo, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento evaluar su rendimiento y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

r) Costes por intereses-

El Grupo reconoce los costes por intereses directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos cualificados como mayor valor de los mismos. Los activos cualificados son aquellos que requieren, un periodo de tiempo sustancial antes de poder ser utilizados o ser objeto de enajenación. En la medida en que la financiación se haya obtenido específicamente para el activo cualificado, el importe de los intereses a capitalizar se determina en función de los costes reales incurridos durante el ejercicio menos los rendimientos obtenidos por las inversiones temporales realizadas con dichos fondos. La financiación obtenida específicamente para un activo cualificado, se considera financiación genérica, una vez que se han completado sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar el activo para su uso o venta previstos. El importe de los intereses capitalizados correspondientes a la financiación genérica se determina aplicando un tipo de interés medio ponderado a la inversión en activos cualificados, sin exceder en ningún caso del total de costes por intereses incurridos.

La capitalización de los intereses comienza cuando se ha incurrido en los gastos relacionados con los activos, se han incurrido los intereses y se están llevando a cabo las actividades necesarias para preparar los activos o partes de los mismos para su uso deseado o para su venta y finaliza cuando se ha completado todas o prácticamente todas las actividades necesarias para preparar los activos o partes de activos para su uso pretendido o para su venta. No obstante, la capitalización de intereses es suspendida durante los periodos en los que se interrumpe el desarrollo de actividades, si estos se extienden de manera significativa en el tiempo, salvo que el retraso temporal sea necesario para poner el activo en condiciones de funcionamiento o para la venta.

s) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente-

El Grupo presenta el estado de situación financiera consolidado clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros medios líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, deban liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene un derecho a la fecha de cierre para aplazar la liquidación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre, aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre, pero con anterioridad a que las cuentas anuales consolidadas sean formuladas.

Si el Grupo tiene el derecho a la fecha de cierre a renovar una obligación por al menos doce meses desde la fecha de cierre bajo una línea de financiación existente, el Grupo clasifica la obligación como no corriente, aunque de otra forma tuviera un vencimiento menor. Si el Grupo no tiene ese derecho, no considera el potencial de refinanciar la obligación y clasifica la obligación como corriente.

Si el Grupo incumple una cláusula de un préstamo a largo plazo con anterioridad a la fecha de cierre que implica que el pasivo sea exigible a la vista, clasifica el pasivo como corriente, aunque el prestamista haya acordado, después de la fecha de cierre, pero con anterioridad a la formulación de las cuentas anuales consolidadas, no exigir su liquidación.

Sin embargo, el Grupo clasifica un pasivo como no corriente, si el prestamista ha acordado al cierre del ejercicio otorgar un periodo de gracia que finaliza al menos doce meses con posterioridad al cierre del ejercicio, durante el que el Grupo puede rectificar el incumplimiento y durante el que el prestamista no puede exigir el reembolso inmediato.

La clasificación de un pasivo no se ve afectada por la probabilidad de que el Grupo ejercite el derecho a aplazar la liquidación del pasivo durante al menos los doce meses siguientes al cierre del ejercicio. Si un pasivo cumple los criterios indicados para su clasificación como no corriente, se clasifica como no corriente incluso si el Grupo pretende o espera liquidar el pasivo en los doce meses siguientes al ejercicio, o incluso si el Grupo liquida el pasivo entre el cierre del ejercicio y la fecha en que las cuentas anuales consolidadas sean formuladas.

t) Estados de flujos de efectivo consolidados-

En el estado de flujos de efectivo consolidado, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de las sociedades que forman el grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

El Grupo presenta las actividades de confirming de acreedores comerciales como una actividad de explotación. No obstante, si la entidad financiera, realiza una operación de financiación al Grupo, éste reconoce un cobro de actividad de financiación y un pago de actividad de explotación. El reembolso posterior a la entidad financiera se reconoce como una actividad de financiación.

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo consolidado, se ha considerado como "efectivo y equivalentes de efectivo" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

u) Transacciones con vinculadas-

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que se estima que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

5. Beneficio por acción

a) Beneficio básico por acción-

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

De acuerdo con ello:

	2025	2024
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	39.330	24.771
Número medio ponderado de acciones en circulación	18.335.482	18.420.963
Beneficio básico por acción (euros)	2,15	1,34

b) Beneficio diluido por acción-

El beneficio diluido por acción se determina de forma similar al beneficio básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto diluido potencial de las opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible en vigor al cierre del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el beneficio diluido por acción de Grupo Inmobiliaria del Sur coincide con el beneficio básico por acción al no tener la Sociedad Dominante instrumentos de capital con efecto dilusivo.

6. Combinaciones de Negocios

IDS Madrid Manzanares, S.A.-

Con fecha 28 de octubre de 2020, en ejecución del contrato de promesa de compra y venta de acciones suscrito entre Insur Promoción Integral, S.L.U. y Gestafin Global Investment, S.L. con fecha 4 de abril de 2019, la primera adquirió a la segunda, por un precio de 8.874 miles de euros, acciones de la sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A. que representaban un 40% del capital social de esta sociedad. Tras esta adquisición Insur Promoción Integral, S.L.U. pasó a titular el 90% del capital social de IDS Madrid Manzanares, S.A. y desde esa fecha IDS Madrid Manzanares, S.A. pasó a consolidarse por el método de

integración global (anteriormente por el método de la participación) al tomar el Grupo, a través de Insur Promoción Integral, S.L.U., el control de la misma.

Conforme a normas y principios contables generalmente aceptados la toma de control de la sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A. supuso registrar los activos y pasivos de esta sociedad en las cuentas anuales consolidadas desde la fecha de la toma de control por sus valores razonables. La diferencia entre los valores razonables de los activos menos los pasivos registrados, ambos por el porcentaje de participación del Grupo, y el coste de la combinación de negocios fue registrado como un resultado positivo del ejercicio 2020 en el epígrafe "Resultados por toma o pérdida de control de sociedades consolidadas" por importe de 21.948 miles de euros y el impuesto sobre sociedades devengado por importe de 6.564 miles de euros. Por tanto, el resultado registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2020 neto del impuesto sobre sociedades por la toma de control de la sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A. ascendió a 15.384 miles de euros. El efecto en el impuesto sobre sociedades por la diferencia entre los valores razonables de los activos y pasivos de IDS Madrid Manzanares, S.A., registrados en las cuentas anuales consolidadas y los valores por los que se encuentran contabilizados en libros de esta sociedad fue registrado como un "Pasivo por impuesto diferido" en las cuentas anuales consolidadas.

Las principales clases de activos y pasivos reconocidos en la fecha de la toma de control de IDS Madrid Manzanares, S.A. fueron los siguientes:

	Miles de euros
Inversiones inmobiliarias	58.367
Otros activos no corrientes	678
Otros activos corrientes	1.975
Tesorería	4.240
Otros pasivos no corrientes	(512)
Deudas entidades de crédito	(23.023)
Pasivo por impuesto corriente	(3.081)
Otros pasivos corrientes	(38)

Asimismo, se reconoció un pasivo por impuesto diferido por importe de 6.564 miles de euros.

Para la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, formadas por un edificio que consta de oficinas, locales comerciales y plazas de garaje, denominado "Edificio Norte Río 55" en Madrid, se tomó la valoración de CBRE Valuation Advisory, S.A., tasadora independiente no vinculada al Grupo, realizada conforme a la metodología Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de enero 2014 "Red Book", mediante el descuento de flujos de caja de las proyecciones de los ingresos netos del activo en un periodo de diez años, considerando un valor residual del mismo al final de ese periodo y utilizando una tasa de descuento de los ingresos netos que reflejaba el riesgo inherente del activo, su grado de ocupación y competencia directa.

El valor del edificio obtenido de la valoración de CBRE fue ajustado reduciendo su valor conforme a activos registrados en el balance de IDS Madrid Manzanares, S.A. y que no fueron tenidos en cuenta en la valoración de CBRE. La conciliación entre la valoración realizada por CBRE y el valor reconocido en el estado de situación financiera consolidado es la siguiente:

	Miles de euros
Valoración CBRE	60.200
Periodificaciones de activo por gastos de comercialización del Edificio Norte pendientes de imputación a resultados	(1.060)
Ingresos por arrendamiento registrados en el periodo de carencia de rentas	(773)
Valor registrado del Edificio Norte Rio 55	58.367

El valor razonable de la participación del 50% del Grupo en IDS Madrid Manzanares, S.A. inmediatamente antes de la fecha de adquisición del 40% adicional que dio lugar a la toma de control, y el resultado de la toma de control de la participación previamente poseída, ascendía a:

	Miles de euros
50% del valor razonable de los activos menos los pasivos de IDS Madrid Manzanares, S.A.	19.303
Valor por el que se encontraba registrada la participación en el estado de situación financiera consolidado del Grupo antes de la toma de control	(3.925)
Resultado (Beneficio) de la toma de control	15.378
Impuesto sobre sociedades devengado	(3.844)
Resultado de la toma de control después de impuestos del 50% de la participación previamente mantenida	11.534

El resultado de la toma de control (antes de impuestos) fue registrado en el epígrafe "Resultados por toma o pérdida de control de sociedades consolidadas" de la Cuenta de Resultados consolidadas del ejercicio 2020 junto con el beneficio de la toma de control del 40% adicional adquirido a la entidad Gestafin Global Investment, S.L., que ascendió a la cifra de 6.568 miles de euros conforme al siguiente detalle:

	Miles de euros
40% del valor razonable de los activos menos los pasivos de IDS Madrid Manzanares, S.A.	15.442
Precio compraventa 40% acciones IDS Madrid Manzanares, S.A.	8.874
Resultado (Beneficio) de la toma de control	6.568
Impuesto sobre sociedades devengado	(2.716) ⁽¹⁾
Resultado de la toma de control después de impuestos	3.852

(1) B° toma de control x 25% + (precio compra - 40% P.N. IDS Madrid Manzanares, S.A.) x 25% Patrimonio Neto de IDS Madrid Manzanares, S.A. a la fecha de control 4.577 miles de euros

Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U.-

Con fecha 16 de junio de 2022, Insur Promoción Integral, S.L.U. adquirió a Anida Operaciones Singulares, S.A.U., por un precio de 18.220 miles de euros, participaciones sociales de la sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. que representaban un 50% del capital social de esta sociedad. Adicionalmente en unidad de acto, Insur Promoción Integral, S.L.U. se subrogó en la posición de Anida Operaciones Singulares, S.A.U. en determinados préstamos participativos que ésta tenía concedidos a Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L., pagando un importe de 5.587 miles de euros.

Tras esta adquisición Insur Promoción Integral, S.L.U. pasó a titular el 100% del capital social de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. y desde esa fecha Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. pasó a consolidarse por el método de integración global (anteriormente por el método de la participación) al tomar el Grupo, a través de Insur Promoción Integral, S.L.U., el control de la misma.

Conforme a normas y principios contables generalmente aceptados la toma de control de la sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. supuso registrar los activos y pasivos de esta sociedad en las cuentas anuales consolidadas desde la fecha de la toma de control por sus valores razonables. La diferencia entre los valores razonables de los activos menos los pasivos registrados, ambos por el porcentaje de participación del Grupo, y el coste de la combinación de negocios fue registrado en el ejercicio 2022 como un resultado positivo neto del impuesto sobre sociedades devengado en la operación en el epígrafe "Resultados por toma o pérdida de control de sociedades consolidadas" por importe de 9.395 miles de euros (el impuesto sobre sociedades devengado por importe de 3.132 miles de euros se registró en el epígrafe "Pasivo por impuesto diferido" por importe de 2.153 miles de euros y dando de baja un importe de 979 miles de euros del epígrafe "Activos por impuesto diferido" en las cuentas anuales consolidadas (véase Nota 19).

Las principales clases de activos y pasivos reconocidos en la fecha de la toma de control de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. fueron los siguientes:

	Miles de euros
Inversiones inmobiliarias	5.500
Otros activos no corrientes	217
Existencias:	
Solares	7.475
Promociones en curso	64.170
Producto terminado	2.944
Anticipos sobre existencias	4.007
Clientes	2.854
Periodificaciones a corto plazo	894
Tesorería	20.175
Otros activos corrientes	1.038
Otros pasivos no corrientes	(497)
Deudas entidades de crédito	(19.448)
Deudas con empresas del Grupo	(11.175)
Proveedores empresas del Grupo	(12.292)
Pasivo por impuesto corriente	(192)
Anticipos de clientes	(18.148)
Otras deudas con administraciones públicas	(1.287)
Otros pasivos corrientes	(1.250)
Total	44.985

Asimismo, se reconoció un pasivo por impuesto diferido por importe de 2.153 miles de euros y se dieron de baja activos por impuestos diferidos por importe de 979 miles de euros (véase Nota 19).

El efecto sobre los flujos de efectivo de esta operación se desglosa como sigue:

	Miles de euros
Pago del precio de las participaciones sociales	(18.220)
Pago de préstamos participativos que titulaba Anida Operaciones Singulares, S.A.U.	(5.587)
Caja de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. a la fecha de la toma de control	20.175
Flujo de efectivo	(3.632)

Para la determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios, tanto de inversiones inmobiliarias como de existencias, se tomaron las valoraciones de CBRE Valuation Advisory, S.A., tasadora independiente no vinculada al Grupo, de la misma fecha de la toma de control, realizada conforme a la metodología Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de enero 2014 "Red Book". Para las inversiones inmobiliarias el método de valoración utilizado fue el descuento de flujos de caja de las proyecciones de los ingresos netos del activo en un periodo de diez años, considerando un valor residual del mismo al final de ese periodo y utilizando una tasa de descuento

de los ingresos netos que reflejaba el riesgo inherente del activo, su grado de ocupación y competencia directa. Para los solares y las obras en curso se utilizó el método residual dinámico, conforme se encuentra definido, tanto para el caso de los solares como de las promociones en curso, en la nota 13 de la memoria de estas Cuentas Anuales consolidadas. Las tasas internas de rentabilidad utilizadas se situaron entre el 11% y el 13% para los solares y el 6,6% y 11% para las promociones en curso. El producto terminado se valoró por el método de comparación.

Para el resto de los activos y pasivos no existían diferencias entre el valor razonable y el valor por el que se encontraban registrados en los estados financieros de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.

El valor razonable de la participación del 50% del Grupo en Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. inmediatamente antes de la fecha de adquisición del 50% adicional que dio lugar a la toma de control, y el resultado de la toma de control de la participación previamente poseída, ascendía a:

	Miles de euros
50% del valor razonable de los activos menos los pasivos de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	22.493
Valor por el que se encontraba registrada la participación en el estado de situación financiera consolidado del Grupo antes de la toma de control	(14.239)
Resultado (Beneficio) de la toma de control	8.254
Impuesto sobre sociedades devengado	(2.064)
Resultado de la toma de control después de impuestos del 50% de la participación previamente mantenida	6.191

El resultado de la toma de control (después de impuestos) fue registrado en el epígrafe "Resultados por toma o pérdida de control de sociedades consolidadas" de la Cuenta de Resultados consolidadas del ejercicio 2022 junto con el beneficio de la toma de control del 50% adicional adquirido a la entidad Anida Operaciones Singulares, S.A.U., que ascendió a la cifra de 3.204 miles de euros conforme al siguiente detalle:

	Miles de euros
50% del valor razonable de los activos menos los pasivos de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	22.492
Precio compraventa 50% participaciones Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	18.220
Resultado (Beneficio) de la toma de control	4.272
Impuesto sobre sociedades devengado	(1.068)
Resultado de la toma de control después de impuestos	3.204

7. Información por segmentos

a) Criterios de segmentación-

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

Segmentos principales – de negocio:

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor al cierre del ejercicio 2025 y 2024, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

En el ejercicio 2025 el Grupo centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

- Actividad promotora: Promoción y venta de viviendas, inmuebles de uso terciario y otros y venta de suelo.
- Actividad patrimonial: Alquileres y venta de activos en renta.
- Actividad constructora: Construcción de promociones residenciales y terciarias y obras de urbanización.

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo o que son el resultado de decisiones que afectan globalmente al Grupo - y, entre ellos, los gastos originados por proyectos y actividades que afectan a varias líneas de negocio, los ingresos de las participaciones estratégicas - se atribuyen a una "Unidad Corporativa"; a la que, también, se asignan las partidas de conciliación que surgen al comparar el resultado de integrar los estados financieros de las distintas líneas de negocio (que se formulan con criterios de gestión) con los estados financieros consolidados del Grupo.

Segmentos secundarios – geográficos:

Todas las actividades del Grupo se desarrollan en territorio nacional.

b) Bases y metodología de la información por segmentos de negocio-

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección de la Sociedad Dominante y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento más la proporción relevante de los ingresos generales del Grupo que puedan ser distribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos ni las ganancias procedentes de venta de inversiones o de operaciones de rescate o extinción de deuda. El Grupo incluye en los ingresos ordinarios por segmentos las participaciones en los resultados (beneficios) de sociedades asociadas que se consolidan por el método de la participación.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser distribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto. El Grupo incluye en los gastos ordinarios por segmentos las participaciones en los resultados (pérdidas) de sociedades asociadas que se consolidan por el método de la participación.

El resultado del segmento se presenta antes de cualquier ajuste que correspondiera a intereses minoritarios.

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la explotación del mismo más los que le pueden ser directamente atribuibles de acuerdo a los criterios de reparto anteriormente mencionados e incluyen la parte proporcional correspondiente de los negocios conjuntos. Los pasivos no incluyen las deudas por el impuesto sobre beneficios.

Información de segmentos principales

	Promoción inmobiliaria		Patrimonio en renta		Construcción		Corporativo (*)		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Ingresos:										
Ventas externas	99.271	67.887	19.399	18.286	80.236	68.926	9.370	9.392	208.276	164.491
Total ingresos	99.271	67.887	19.399	18.286	80.236	68.926	9.370	9.392	208.276	164.491
Resultados:										
Resultado de explotación	27.557	15.475 (a)	29.919	22.528(b)	435	474	(1.744)	(126)	56.167	38.351
Ingresos financieros	1.595	2.123	1.072	2.596	15	13	1.742	1.590	4.424	6.322
Gastos financieros netos	(1.864)	(1.623)	(4.421)	(6.276)	(316)	(386)	(4.162)	(4.832)	(10.763)	(13.117)
Diferencias valoración instrumentos financieros	-	-	-	-	-	-	22	92	22	92
Resultado antes de impuestos	27.288	15.975	26.570	18.848	134	101	(4.142)	(3.276)	49.850	31.648
Impuestos	(4.589)	(2.963)	(6.643)	(4.713)	(33)	(25)	1.035	820	(10.230)	(6.881)
Intereses minoritarios	-	-	290	(4)	-	-	-	-	290	(4)
Resultado después de impuestos atribuido a la Sociedad dominante	22.699	13.012	19.637	14.139	101	76	(3.107)	(2.456)	39.330	24.771

(*) El resultado de explotación del segmento corporativo incluye la cifra de negocio de la actividad de servicios de gestión y comercialización de promociones, que no supone un segmento al no alcanzar el 10% de la cifra de negocio total del grupo. A los efectos de la gestión del grupo de sociedades estos ingresos deben adicionarse al resultado de explotación de la actividad de promoción.

(a) El resultado de explotación de la actividad de promoción incluye los resultados de sociedades integradas por el método de la participación netos de impuesto sobre sociedades por importes de 8.003 y 3.167 miles de euros en los ejercicios 2025 y 2024 respectivamente, resultados que corresponden a una cifra de negocio de la actividad de promoción de los negocios conjuntos que asciende a 148.905 y 92.876 miles de euros en los ejercicios 2025 y 2024, 78.579 y 63.640 miles de euros en la proporción en que el grupo participa en estos negocios conjuntos (véase Nota 12).

(b) Se incluye un importe de 96 miles de euros de resultados por ventas de inversiones inmobiliarias (-406 miles de euros en 2024) y un importe de 14.322 miles de euros de resultados por cambio de valor de las inversiones inmobiliarias (8.587 miles de euros en 2024) (Nota 4-d).

	Miles de euros									
	Promoción inmobiliaria		Patrimonio en renta		Construcción		Corporativo		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Otra información:										
Adiciones de activos fijos	38	-	586	1.059	-	-	17	11	641	1.070
Gasto por amortización	(53)	(70)	(149)	(207)	(36)	(35)	(74)	(91)	(312)	(403)
Pérdidas por deterioro de valor	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Estado de situación financiera:										
Activos no corrientes	24.610	53.934	378.461	326.686	117	142	3.962	5.244	407.150	386.006
Activos corrientes	141.549	160.335	15.538	16.717	27.314	32.044	12.184	19.019	196.585	228.115
Participaciones en empresas asociadas	27.970	19.105	-	-	-	-	-	-	27.970	19.105
Total activo	194.129	233.374	393.999	343.403	27.431	32.186	16.146	24.263	631.705	633.226
Pasivos no corrientes	8.151	28.702	161.129	167.429	1.414	1.391	176	201	170.870	197.723
Pasivos corrientes	112.596	86.957	14.774	16.140	48.682	57.897	5.754	22.153	181.806	183.147
Total pasivo	120.747	115.659	175.903	183.569	50.096	59.288	5.930	22.354	352.676	380.870

8. Inmovilizado material para uso propio

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2025-

	Miles de euros				
	Saldo al 31.12.2024	Entradas o dotaciones	Traspasos	Retiros	Saldo al 31.12.2025
Coste:					
Inmuebles para uso propio	1.484	-	-	-	1.484
Instalaciones técnicas y maquinaria	1.507	110	-	-	1.617
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	1.086	47	-	(1)	1.132
Equipos procesos de información	314	10	-	-	324
Otro inmovilizado	246	-	-	-	246
Total coste	4.637	167	-	(1)	4.803
Amortización acumulada:					
Inmuebles para uso propio	(441)	(50)	-	-	(491)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(1.269)	(91)	-	-	(1.360)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(710)	(33)	-	-	(743)
Equipos procesos de información	(256)	(20)	-	-	(276)
Otro inmovilizado	(181)	(16)	-	-	(197)
Total amortización acumulada	(2.857)	(210)	-	-	(3.067)
Total deterioro	-	-	-	-	-
Total coste neto	1.780	(43)	-	(1)	1.736

Ejercicio 2024-

	Miles de euros				
	Saldo al 01.01.2024	Entradas o dotaciones	Traspasos	Retiros	Saldo al 31.12.2024
Coste:					
Inmuebles para uso propio	1.484	-	-	-	1.484
Instalaciones técnicas y maquinaria	1.764	138	-	(395)	1.507
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	1.328	106	-	(348)	1.086
Equipos procesos de información	289	25	-	-	314
Otro inmovilizado	277	-	-	(31)	246
Total coste	5.142	269	-	(774)	4.637
Amortización acumulada:					
Inmuebles para uso propio	(423)	(18)	-	-	(441)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(1.457)	(99)	-	287	(1.269)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(1.062)	(28)	-	380	(710)
Equipos procesos de información	(224)	(32)	-	-	(256)
Otro inmovilizado	(160)	(42)	-	21	(181)
Total amortización acumulada	(3.326)	(219)	-	688	(2.857)
Total deterioro	-	-	-	-	-
Total coste neto	1.816	50	-	(86)	1.780

Durante los ejercicios 2025 y 2024 el Grupo no ha capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material.

El valor razonable de los inmuebles destinados por el Grupo para su uso propio asciende a 4.300 miles de euros al 31 de diciembre de 2025 (3.790 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

Los valores razonables antes indicados se basan en los informes de valoración realizados por la compañía CBRE Valuation Advisory, S.A., tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, e inscritos en el registro del Banco de España con el número 4.630.

Todas las estimaciones del valor razonable que resultan para el inmovilizado material se incluyen en el nivel 3.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se encontraban totalmente amortizados elementos de inmovilizado material cuyo valor de coste ascendía a la citada fecha a los siguientes importes:

	Miles de euros	
	2025	2024
Instalaciones técnicas y maquinaria		-
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	49	49
Equipos para procesos de información	222	190
Otro inmovilizado	4	4
Total	275	243

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos del inmovilizado material.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existían compromisos de compra de inmovilizaciones materiales.

Al 31 de diciembre de 2025 el coste neto de los inmuebles de uso propio que están afectos a garantías asciende a 1.023 miles de euros (1.042 miles de euros al 31 de diciembre de 2024) y su valor de mercado asciende a 4.300 miles de euros (3.790 miles de euros al 31 de diciembre de 2024), siendo el coste amortizado del préstamo garantizados con estos activos de 1.893 miles de euros (1.987 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

9. Activos por derechos de uso y pasivos por arrendamiento

Los detalles y los movimientos por clases de activos por derechos de uso durante los ejercicios 2025 y 2024 han sido los siguientes:

	Miles de euros		
	Construcciones	Elementos de transporte	Total
Valor en libros a 1 de enero 2024	262	3	265
Altas	-	-	-
Amortizaciones	(145)	-	(145)
Valor en libros a 31 de diciembre 2024	117	3	120
Altas	-	-	-
Amortizaciones	(36)	(3)	(39)
Valor en libros a 31 de diciembre 2025	81	-	81

El Grupo realiza una parte de sus actividades en inmuebles e instalaciones arrendadas de terceros. Los contratos de arrendamiento de inmuebles exponen al Grupo a una variabilidad debido a que, si bien los contratos no tienen ningún componente variable, el importe del contrato se revisa anualmente en base al IPC.

Los activos por derechos de uso garantizan los pasivos por arrendamiento asociados. Los pasivos por arrendamiento se encuentran registrados en los epígrafes de "Otros pasivos financieros" del pasivo corriente y no corriente del estado de situación financiera consolidado adjunto por importe de 75 miles de euros (116 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

Detalles e importes relevantes de contratos de arrendamiento

Los detalles e importes relevantes de los contratos de arrendamiento por clases de activos son como sigue:

Ejercicio 2025-

	Miles de euros	
	Construcciones	Total
Importes:		
Pagos por arrendamiento fijos	41	41
Gastos operativos de pasivos por arrendamiento	5	5
Pasivos por arrendamiento	75	75
Condiciones:		
Plazo de arrendamiento	7 años	
Tipo de interés	4,66%	

Ejercicio 2024-

	Miles de euros		
	Construcciones	Elementos de transporte	Total
Importes:			
Pagos por arrendamiento fijos	174	1	175
Gastos operativos de pasivos por arrendamiento	12	-	12
Pasivos por arrendamiento	114	2	116
Condiciones:			
Plazo de arrendamiento	7 años	5 años	
Tipo de interés	4,66%	4,66%	

Detalles de pagos y pasivos por arrendamiento

Los pagos variables estimados futuros de los contratos vigentes por años son como sigue:

	Miles de euros	
	2025	2024
Hasta un año	34	41
De uno a dos años	25	36
De dos a tres años	16	27
De tres a cuatro años	-	12
Total	75	116

La aplicación de la NIIF 16 ha supuesto, en el Estado de flujos de efectivo consolidado a 31 de diciembre de 2025, un incremento de los flujos de efectivo de las actividades de explotación de 41 miles de euros (175 miles de euros en el ejercicio 2024), como resultado del aumento del resultado bruto de explotación, compensado por el incremento de pagos de intereses de los nuevos pasivos financieros de 5 miles de euros (12 miles de euros en el ejercicio 2024) y una disminución de los flujos de efectivo de actividades de financiación por 36 miles de euros correspondiente al reembolso de la parte de principal de los nuevos

pasivos por arrendamiento (163 miles de euros en el ejercicio 2024), con lo que la generación de caja no se ve afectada.

10. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Saldo inicial	320.000	325.510
Adiciones	475	801
Traspaso desde existencias (Nota 14)	38.683	-
Bajas	(2.310)	(11.598)
Traspaso a existencias	-	(3.300)
Variación de valor	14.322	8.587
Saldo final	371.170	320.000

Las inversiones inmobiliarias del Grupo se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

La situación, al cierre del ejercicio 2025, de los inmuebles para arrendamientos era la siguiente:

Edificios no comerciales	Nº de Fincas	Fincas alquiladas	Pendientes de alquiler
Viviendas	2	2	-

Edificios comerciales	Totales ⁽¹⁾	Alquilados	Pendientes de alquiler
Oficinas (m²)	79.080,20	76.109,89	2.970,31
Locales (m²)	22.328,85	21.086,58	1.242,27
Hotelero (m²)	10.410,57	10.410,57	-
Total sobre rasante (m²)	111.819,62	107.607,04	4.212,58
Archivos y otros usos (m²)	2.893,18	1.549,63	1.343,55
Plazas de garaje* (unidades)	2.890		

⁽¹⁾ No se incluye el edificio de oficinas “Elever” situado en Madrid, en construcción, que cuenta con 9.990 m² de superficie y 199 plazas de aparcamiento.

*El Grupo gestiona las plazas de aparcamiento en régimen de abono y de rotación.

La situación, al cierre del ejercicio 2024, de los inmuebles para arrendamientos era la siguiente:

Edificios no comerciales	Nº de Fincas	Fincas alquiladas	Pendientes de alquiler
Viviendas	2	2	-

Edificios comerciales	Totales	Alquilados	Pendientes de alquiler
Oficinas (m²)	79.550,98	73.641,13	5.909,85
Locales (m²)	23.387,32	21.797,23	1.590,09
Hotelero (m²)	10.410,57	10.410,57	-
Total sobre rasante (m²)	113.348,87	107.724,29	7.499,94
Archivos y otros usos (m²)	2.893,18	1.575,36	1.317,82
Plazas de garaje* (unidades)	2.890		

*El Grupo gestiona las plazas de aparcamiento en régimen de abono y de rotación.

La mayoría de los inmuebles destinados a arrendamientos se encuentran situados en la Comunidad Autónoma de Andalucía. En la Comunidad de Madrid y en concreto en Madrid capital el Grupo cuenta, como activo más relevante, con un edificio de oficinas de 13.671 m² y 206 plazas de aparcamiento.

Las inversiones más significativas incluidas en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado adjunto son las siguientes:

- Edificio Buenos Aires (Avda. República Argentina 21-23-25, Sevilla)
- Edificio Insur (Avda. Diego Martínez Barrio, Sevilla)
- Edificio El Mirador de Santa Justa (Avda. Kansas City, Sevilla)
- Edificio Insur Huelva (Pescaderías, Huelva)
- Edificio Insur Cartuja (Parque Tecnológico Isla de la Cartuja, Sevilla)
- Edificio en C/ García Lovera (Córdoba)
- Edificio Insur Centro Huelva (Paseo de la Glorieta, Huelva)
- Edificio Centris II (Tomares - Sevilla)
- Edificio Norte Río 55 (Madrid)
- Edificio Elever (Madrid), en construcción.

Las adiciones del ejercicio 2025 se corresponden principalmente con actuaciones de adecuación en varios edificios.

Las adiciones del ejercicio 2024 se corresponden principalmente con adecuaciones en el edificio situado en Avda. Kansas City denominado Mirador de Santa Justa (Sevilla) con un coste de 191 miles de euros y en el edificio Insur (Sevilla), con un coste de 217 miles de euros.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante de fecha 30 de diciembre de 2025 ha decidido destinar al arrendamiento operativo el edificio Elever, que se encontraba en curso de construcción en el epígrafe de Existencias del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2024, por lo que se ha traspasado al epígrafe de Inversiones inmobiliarias del estado de situación financiera consolidado. El edificio cuenta con 9.990 m² de SBA y 199 plazas de aparcamiento y está situado en Madrid. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales el edificio se encuentra prácticamente terminado, por lo que entrará en explotación en el ejercicio 2026.

Los beneficios obtenidos por el Grupo por la venta de inversiones inmobiliarias han ascendido a 96 miles de euros registrados en el epígrafe "Beneficios / (Pérdidas) netas derivadas de ventas de activos no corrientes" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2025 adjunta y se corresponden principalmente con la venta de varios locales comerciales en Sevilla y Córdoba.

Las pérdidas obtenidas por el Grupo en el ejercicio 2024 por la venta de inversiones inmobiliarias ascendieron a 406 miles de euros y se correspondieron principalmente con la venta del edificio de oficinas "Insur Suecia" en Sevilla y varios locales comerciales en Sevilla, Málaga y Córdoba (véase Nota 4-d).

Los ingresos por alquileres derivados de rentas procedentes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo han ascendido a 19.399 miles de euros en el ejercicio 2025 y a 18.286 miles de euros en el ejercicio 2024 (véase Nota 20-a). Adicionalmente a los ingresos derivados de rentas (registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios"), el Grupo ha registrado en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" importes por 1.959 y 1.745 miles de euros en los ejercicios 2025 y 2024, respectivamente, en concepto de repercusión de gastos soportados por el Grupo.

El importe de los gastos directos de explotación relacionados con las inversiones inmobiliarias que generaron ingresos en concepto de rentas durante el ejercicio 2025 ascendió a 6.495 miles de euros (6.445 miles de euros en 2024) con el siguiente desglose:

	Miles de euros	
	2025	2024
Servicios exteriores	3.580	3.517
Tributos	1.621	1.545
Personal	1.183	1.132
Dotación a la amortización	111	250
	6.495	6.445

Estos gastos incluyen los de mantenimiento preventivo, seguros, seguridad y limpieza, entre otros, que, junto con los tributos y la amortización, son en su mayoría gastos fijos por lo que un incremento en las tasas de ocupación de los inmuebles no supondrá un impacto significativo en los gastos de explotación de la actividad de arrendamiento.

No se dispone del desglose de este importe en función de que las inversiones inmobiliarias generen o no rentas debido a que la aplicación de gestión utilizada por la compañía para su actividad de arrendamiento considera cada inmueble completo como una unidad de explotación, y la mayoría de estos inmuebles se encuentran ocupados por múltiples inquilinos.

Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo no tiene compromisos de inversión con relación al epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" en nuevos activos y solo tiene compromisos para la terminación del edificio de oficinas "Elever" en Madrid por un importe aproximado de 2.300 miles de euros. Adicionalmente, tiene compromisos para la adecuación de los activos existentes por importes no significativos.

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. La cobertura de seguros contratada por el Grupo en relación con sus inversiones inmobiliarias es suficiente al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Al 31 de diciembre de 2025 el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias que están afectas a garantías asciende a 348.365 miles de euros (297.175 miles de euros en 2024), lo que supone el 93,9% del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias (92,9% en 2024) y el coste amortizado de los pasivos garantizados asciende 114.675 miles de euros (122.312 miles de euros en 2024).

Medición del valor razonable y sensibilidad

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, calculado en función de las valoraciones realizadas en dichas fechas por la compañía

CBRE Valuation Advisory, S.A., tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 371.170 y 320.000 miles de euros, respectivamente.

El impacto en la cuenta de resultados de la revalorización experimentada por las inversiones inmobiliarias del Grupo durante los ejercicios 2025 y 2024, tomando en consideración todos los epígrafes de la cuenta de resultados consolidada afectados es la siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Resultado por variación de valor de inversiones inmobiliarias	14.322	8.587
Total	14.322	8.587

La metodología empleada por los tasadores expertos independientes para obtener el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido acorde con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de enero de 2014 "Red Book".

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo se desglosa así:

	Miles de euros	
	2025	2024
Activos comerciales (valorados por descuento de flujos de caja)	368.210	317.040
Parking (valorados por comparación)	2.810	2.810
Activos residenciales (valorados por capitalización)	150	150
Total	371.170	320.000

El método de valoración empleado para los edificios comerciales es el de descuento de flujos de caja que se basa en la proyección de los ingresos netos que generará la propiedad durante un determinado periodo de tiempo, considerando un valor residual de la propiedad al final de dicho periodo. Las variables clave del método son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los ingresos netos, la aproximación al valor residual y la tasa interna de rentabilidad utilizada para descontar los flujos de caja. El periodo utilizado para descontar los flujos ha sido de 10 años y la tasa de descuento utilizada refleja el riesgo inherente de cada activo en función de su ubicación, grado de ocupación y competencia directa. El informe emitido por los tasadores no incluye advertencias significativas que afecten a la valoración ni limitaciones al alcance de su trabajo.

Las tasas utilizadas para el descuento de los flujos, la "exit yield" utilizada para el cálculo del valor residual y la "equivalent yield" utilizada para los activos valorados por el método de capitalización (activos no comerciales) dependen principalmente del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación, de la calidad técnica del activo, así como del tipo de inquilino y grado de ocupación, entre otros.

Las *yields* y *exits* consideradas en la valoración se detallan a continuación:

Ejercicio 2025-

	Tasas de descuento (%)	Exit yields (%)	Equivalent yields (%)
Inmuebles valorados por:			
Descuento de flujos de caja			
- Edificios mixtos (oficinas, locales y hoteles)	7,10% - 9,00%	5,10% - 7,00%	n.a.
- Locales comerciales	6,75% - 9,75%	4,75% - 7,75%	n.a.
Capitalización			
- Viviendas	n.a.	n.a.	4,88%

Ejercicio 2024-

	Tasas de descuento (%)	Exit yields (%)	Equivalent yields (%)
Inmuebles valorados por:			
Descuento de flujos de caja			
- Edificios mixtos (oficinas, locales y hoteles)	7,10% - 9,00%	5,10% - 7,00%	n.a.
- Locales comerciales	7,00% - 9,75%	5,50% - 7,75%	n.a.
Capitalización			
- Viviendas	n.a.	n.a.	4,85%

El detalle de las rentas de mercado consideradas en la valoración se detalla a continuación:

Ejercicio 2025-

	Rentas de mercado (euros/m²/mes)	
	Oficinas	Locales y Hoteles
Sevilla-prime	14,0 - 15,0	13,0 - 16,0
Sevilla-otras	10,0	7,0 - 11,0
Córdoba	n.a.	13,0
Huelva	9,0 - 11,0	n.a.
Madrid	19,0	11,0 - 22,0

Ejercicio 2024-

	Rentas de mercado (euros/m²/mes)	
	Oficinas	Locales y Hoteles
Sevilla-prime	13,5 - 15,0	12,8 - 15,0
Sevilla-otras	9,9 - 13,4	6,9 - 10,7
Córdoba	n.a.	8,6 - 13,9
Huelva	9,1 - 11,4	n.a.
Madrid	19,0	10,0 - 21,9

La ocupación considerada para la valoración de los inmuebles se basa en la calidad y ubicación de los edificios. En todos los casos se han contemplado ratios de absorción específicos para cada mercado e inmueble y un porcentaje de desocupación estructural inherente a la propia actividad. Generalmente se adopta un periodo de arrendamiento medio si no se dispone de información sobre las intenciones futuras

de cada inquilino. Los supuestos determinados en relación con los periodos de desocupación y otros factores se explican en cada valoración. Los inmuebles se han valorado de forma individual considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados con base en las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

La variación en un cuarto de punto en las "exit yields" tendría el siguiente impacto sobre la valoración:

Ejercicio 2025-

	Miles de euros		
	Valoración 31.12.2025	Aumento de un 0,25%	Disminución de un 0,25%
Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un 0,25% en las "exit yields"	368.210	(7.968)	8.688

Ejercicio 2024-

	Miles de euros		
	Valoración 31.12.2024	Aumento de un 0,25%	Disminución de un 0,25%
Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un 0,25% en las "exit yields"	317.040	(10.880)	5.378

La variación en un 10% en las rentas de mercado tendría el siguiente impacto sobre la valoración:

Ejercicio 2025-

	Miles de euros		
	Valoración 31.12.2025	Disminución de un 10%	Aumento de un 10%
Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un 10% en las rentas de mercado	368.210	(19.817)	19.556

Ejercicio 2024-

	Miles de euros		
	Valoración 31.12.2023	Disminución de un 10%	Aumento de un 10%
Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un 10% en las rentas de mercado	317.040	(22.723)	16.434

La variación en un cuarto de punto en las tasas de descuento tendría el siguiente impacto sobre la valoración al 31 de diciembre de 2025:

	Miles de euros		
	Valoración 31.12.2025	Aumento de un 0,25%	Disminución de un 0,25%
Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un 0,25% en las tasas de descuento	368.210	(5.821)	5.945

Se ha realizado análisis de sensibilidad para los parámetros con más impacto en la valoración (rentas, "exit yields" y tasa de descuento), para el resto de las variables clave las variaciones razonables que en ellas podrían producirse no supondrían un cambio significativo en los valores razonables de los activos.

Todas las estimaciones del valor razonable que resultan para las inversiones inmobiliarias se incluyen en el nivel 3.

11. Sociedades Dependientes y Negocios conjuntos

El detalle de las Sociedades Dependientes y Negocios conjuntos, y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

Ejercicio 2025-

Sociedades Dependientes:

	Directa	Indirecta	Miles de euros						
			Capital	Resultado		Dividendo a cuenta	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos (*)
				Explotación	Neto				
Promoción, construcción y venta:									
Insur Promoción Integral S.L.U. (*)	100%	-	64.982	16.761	16.596	-	31.788	113.366	(12.000) (a)
Construcción:									
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	-	100%	1.000	2.700	2.344	-	5.876	9.220	-
Adquisición y arrendamiento de inmuebles:									
Insur Patrimonial, S.L.U. (*)	100%	-	84.198	8.848	5.242	-	26.496	115.936	(4.500) (b)
IDS Madrid Manzanares, S.A. (*)	-	90%	10.000	2.291	1.124	(900)	1.472	11.696	(972) (c)
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	-	100%	20	294	(31)	-	416	405	-

Todas las sociedades dependientes tienen su domicilio social en c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla.

Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2025.

En el ejercicio 2025 ha sido disuelta y liquidada la dependiente IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. (véase Nota 4-a).

(*) Estos dividendos no han tenido impacto en los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2025, excepto el dividendo repartido por IDS Madrid Manzanares, S.A. al accionista minoritario.

(a) Se corresponden con dividendos con cargo a la prima de asunción por importe de 5.500 miles de euros y dividendos con cargo reservas por importe de 6.500 miles de euros.

(b) Se corresponden con dividendos con cargo a reservas.

(c) Se corresponde con cuatro dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2025 por importes de 150, 250, 250 y 250 miles de euros y un dividendo con cargo a reservas por importe de 180 miles de euros, de los cuales un total de 972 miles de euros han sido recibidos por el Grupo.

Negocios conjuntos:

	% participación		Miles de euros						
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Dividendo a cuenta	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos (*)
				Explotación	Neto				
Promoción, construcción y venta:									
IDS Palmera Residencial, S.A.	-	50%	420	13	10	141	-	571	-
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	-	50%	7.835	1.896	1.152	1.689	-	10.676	-
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. (1)	-	50%	81	763	586	20	(475)	212	(785) (a)
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	-	50%	1.000	3.229	2.279	204	(2.025)	1.458	(2.000) (b)
IDS Montevilla Residencial, S.A.	-	75%	1.400	1.807	1.193	6.981	-	9.574	(600) (c)
Hacienda La Cartuja, S.L.	-	70%	182	345	278	37	(200)	297	(914) (d)
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	-	50%	4.600	(74)	(56)	2770	-	7.314	-
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	-	50%	3.000	6.350	4.773	(979)	-	6.794	-
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	-	50%	4.060	4.911	3.442	2.039	-	9.541	-
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	-	50%	3.310	(237)	(177)	6.437	-	9.570	-
Bermes Uno Residencial, S.A.	-	50%	60	536	316	13	(200)	189	(755) (e)
Atenea Living, S.A.	-	50%	500	3.043	2.306	(192)	-	2.614	(250) (f)
IDS Nervión Tourist and Living, S.A.	-	35%	1.000	(104)	(94)	906	-	1.812	-
IDS Playa Macenas Living, S.A.	-	50%	60	(259)	(209)	315	-	166	-
IDS Estepona Golf 208, S.A. (2)	-	35%	5.040	(109)	(125)	3522	-	8.437	-
Iris Living, S.A.	-	50%	1.500	(138)	(130)	2.995	-	4.365	-
IDS Hytasa Residencial, S.A.	-	50%	250	(5)	(5)	244	-	489	-
IDS Hytasa Living, S.A.	-	50%	100	(6)	(6)	95	-	189	-
IDS Valdecarros Residencial I, S.A.	-	50%	800	(1)	(6)	3.191	-	3.985	-

Todas las sociedades asociadas y multigrupo tienen su domicilio social en c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla.

Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2025.

(*) Estos dividendos no han tenido impacto en los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2025. Los importes incluidos se corresponden a los recibidos por el grupo de estas sociedades.

- (1) Con fecha 5 de septiembre de 2025 se otorga la escritura de reducción de capital, para devolución de aportaciones a los accionistas, acordada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 16 de junio de 2025. La reducción de capital por importe de 2.106 miles de euros se ha realizado mediante la reducción del valor nominal de las 90.000 acciones que componen su capital social en 23,4 euros por acción.
- (2) Por acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 15 de julio de 2025, la Sociedad ha ampliado su capital en un importe de 3.540 miles de euros, mediante la emisión de 35.400 acciones de valor nominal 100 euros por acción.
 - (a) Se corresponde con un dividendo con cargo a reservas voluntarias por importe de 1.095 miles de euros y un dividendo a cuenta por importe de 475 miles de euros.
 - (b) Se corresponde con un dividendo con cargo a reservas voluntarias por importe de 1.975 miles de euros y un dividendo a cuenta por importe de 2.025 miles de euros.
 - (c) Se corresponde con un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 800 miles de euros.
 - (d) Se corresponde con un dividendo con cargo a reservas voluntarias por importe de 1.105 miles de euros y un dividendo a cuenta por importe de 200 miles de euros.
 - (e) Se corresponde con un dividendo con cargo a reservas voluntarias por importe de 810 miles de euros, un dividendo contra prima de emisión por 500 miles de euros y un dividendo a cuenta por importe de 200 miles de euros.
 - (f) Se corresponde con un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 500 miles de euros.

Ejercicio 2024-

Sociedades Dependientes:

	Directa	Indirecta	Miles de euros						
			Capital	Resultado		Dividendo a cuenta	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos (*)
				Explotación	Neto				
Promoción, construcción y venta:									
Insur Promoción Integral S.L.U. (*)	100%	-	64.982	11.730	9.444	-	34.355	108.781	(14.500) (a)
Construcción:									
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	-	100%	1.000	3.407	2.989	-	2.886	6.875	-
Adquisición y arrendamiento de inmuebles:									
Insur Patrimonial, S.L.U.	100%	-	84.198	13.908	8.707	-	20.842	113.747	-
IDS Madrid Manzanares, S.A. (*)	-	90%	10.000	2.205	858	(600)	1.394	11.652	(630) (b)
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	-	100%	20	783	280	-	136	436	-
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	-	100%	20	(120)	(281)	-	291	30	-

Todas las sociedades dependientes tienen su domicilio social en c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla.

Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2025.

En el ejercicio 2024 ha sido absorbida la dependiente IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. (véase Nota 4-a).

(*) Estos dividendos no han tenido impacto en los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2025, excepto el dividendo repartido por IDS Madrid Manzanares, S.A. al accionista minoritario.

(a) Se corresponden con dividendos con cargo a la prima de asunción.

(b) Se corresponde con cuatro dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2025 por importes de 225, 75, 200 y 100 miles de euros y un dividendo con cargo a reservas por importe de 100 miles de euros, de los cuales un total de 630 miles de euros han sido recibidos por el Grupo.

Negocios conjuntos:

	% participación		Miles de euros						
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Dividendo a cuenta	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos (*)
				Explotación	Neto				
Promoción, construcción y venta:									
IDS Palmera Residencial, S.A. (1)	-	50%	420	(12)	(8)	149	-	561	148 (a)
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	-	50%	7.835	(690)	(657)	2.346	-	9.524	-
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	-	50%	2.187	1.034	722	394	-	3.304	-
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	-	50%	1.000	34	2	2.178	-	3.180	-
IDS Montevilla Residencial, S.A.	-	75%	1.400	5.309	3.435	4.345	-	9.180	-
Hacienda La Cartuja, S.L. (2)	-	70%	182	1.745	1.237	531	-	1.950	-
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	-	50%	4.600	(207)	(155)	1.425	-	5.870	-
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	-	50%	3.000	(564)	(474)	(506)	-	2.020	-
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	-	50%	4.060	(139)	(894)	2.933	-	6.099	-
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	-	50%	3.310	(203)	(154)	4.958	-	8.114	-
Bermes Uno Residencial, S.A.	-	50%	500	1.245	881	422	-	1.803	-
Atenea Living, S.A.	-	50%	500	(163)	(133)	441	-	808	-
IDS Nervión Tourist and Living, S.A.	-	35%	1.000	(116)	(87)	993	-	1.906	-
IDS Playa Macenas Living, S.A.	-	50%	60	(103)	(84)	99	-	75	-
IDS Estepona Golf 208, S.A.	-	50%	1.500	(1)	(11)	(6)	-	1.483	-

Todas las sociedades asociadas y multigrupo tienen su domicilio social en c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla.

Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2025.

(*) Estos dividendos no han tenido impacto en los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2025. Los importes incluidos se corresponden a los recibidos por el grupo de estas sociedades.

- (1) Con fecha 31 de enero de 2024 se otorga la escritura de reducción de capital, para devolución de aportaciones a los accionistas, acordada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 18 de diciembre de 2023. La reducción de capital por importe de 980 miles de euros se ha realizado mediante la reducción del valor nominal de las 70.000 acciones que componen su capital social en 14 euros por acción.
- (2) Por acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 16 de diciembre de 2024, la Sociedad ha reducido su capital, para devolución de aportaciones a los accionistas, en un importe de 4.592 miles de euros, mediante la reducción del valor nominal de las 106.800 acciones que componen su capital social en 43 euros por acción.
- (a) Se corresponde con un dividendo con cargo a reservas voluntarias por importe de 296 miles de euros.

El Grupo realiza auditorías de las siguientes sociedades incluidas en el perímetro de consolidación: Insur Patrimonial, S.L.U., Insur Promoción Integral, S.L.U., IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U., IDS Madrid Manzanares, S.A., IDS Residencial Los Monteros, S.A., IDS Medina Azahara Residencial, S.A., IDS Montevilla Residencial, S.A., IDS Pacífico Patrimonial, S.A., IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A., IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A., IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A., Bermes Uno Residencial, S.A., Atenea Living, S.A., IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A., IDS Playa Macenas Living, S.A., Iris Living, S.A. e IDS Estepona Golf 208, S.A. En el ejercicio 2024, así mismo, realizó la auditoría de las sociedades IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. y Hacienda La Cartuja, S.L. Las auditorías correspondientes al ejercicio 2025 se encuentran en curso a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas. Todas las sociedades del grupo formulan cuentas anuales según normativa local.

Notificaciones efectuadas

De acuerdo con las exigencias del artículo 155 de la Ley de Sociedades de Capital, el Grupo ha cumplido con el requisito de notificar a todas las sociedades sobre las que mantiene una participación superior al 10%, o si ya poseía esta participación, ha comunicado las adquisiciones adicionales o ventas superiores al 5%.

El Anexo I contiene la información financiera resumida de las inversiones en negocios conjuntos contabilizadas por el método de la participación, para los ejercicios 2025 y 2024.

12. Inversiones en negocios conjuntos y otras operaciones vinculadas

a) Inversiones en negocios conjuntos-

Los movimientos habidos en las inversiones en negocios conjuntos contabilizados por el método de la participación durante los ejercicios 2025 y 2024 han sido los siguientes:

Ejercicio 2025-

	Miles de euros							
	Saldo al 31.12.2024	Variación del perímetro de consolidación (Nota 4-a)	Aportaciones / (devoluciones)	Participación en resultados	Otros ajustes al resultado	Dividendos	Otros movimientos	Saldo al 31.12.2025
IDS Palmera Residencial, S.A.	269	-	-	5	(1)	-	(2)	271
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	2.481	-	-	576	(37)	-	(22)	2.998
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	1.468	-	(1.053)	293	(23)	(785)	206	106
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	633	-	-	1.140	(75)	(2.000)	808	506
IDS Montevilla Residencial, S.A.	5.592	-	-	895	(22)	(600)	683	6.548
Hacienda La Cartuja, S.L.	1.917	-	-	195	(8)	(1.506)	60	658
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	1.841	-	750	(28)	7	-	(699)	1.871
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	(1.030)	-	-	2.386	(88)	-	593	1.861
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	3.514	-	-	1.721	(42)	-	(1.063)	4.130
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	2.346	-	750	(89)	86	-	284	3.377
Bermes Uno Residencial, S.A.	397	-	(220)	169	(27)	(755)	452	(4)
Atenea Living, S.A.	(187)	-	-	1.153	(19)	(250)	94	791
IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A. (*)	(737)	-	-	(33)	30	-	(283)	(1.023)
IDS Playa Macenas Living, S.A.	44	-	150	(104)	20	-	(236)	(126)
IDS Estepona Golf 208, S.A.	557	-	1.512	(44)	-	-	(32)	1.993
Iris Living, S.A.	-	2.000	-	(65)	38	-	(290)	1.683
IDS Hytasa Residencial, S.A.	-	250	-	(3)	-	-	(3)	244
IDS Hytasa Living, S.A.	-	100	-	(3)	-	-	(3)	94
IDS Valdecarros Residencial I, S.A.	-	2.000	-	-	-	-	(8)	1.992
Total	19.105	4.350	1.889	8.164	(161)	(5.896)	519	27.970

(*) Las eliminaciones de los resultados por la venta de activos de IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. a IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A. motivaron que al 31 de diciembre de 2024 el coste de estas participaciones en el estado de situación consolidado quedara negativo.

Ejercicio 2024-

	Miles de euros							
	Saldo al 01.01.2024	Variación del perímetro de consolidación (Nota 4-a)	Aportaciones / (devoluciones)	Participación en resultados	Otros ajustes al resultado	Dividendos	Otros movimientos	Saldo al 31.12.2024
IDS Palmera Residencial, S.A.	903	-	-	(4)	-	(148)	(482)	269
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	3.564	-	-	(329)	66	-	(820)	2.481
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	933	-	-	363	(21)	-	193	1.468
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	1.094	-	-	(3)	7	-	(465)	633
IDS Montevilla Residencial, S.A.	998	-	-	2.576	(198)	-	2.216	5.592
Hacienda La Cartuja, S.L.	3.623	-	(3.215)	866	(77)	-	720	1.917
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	2.111	-	375	(78)	78	-	(645)	1.841
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	427	-	-	(233)	148	-	(1.372)	(1.030)
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	3.126	-	-	(434)	60	-	762	3.514
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	3.090	-	1.000	(76)	72	-	(1.740)	2.346
Bermes Uno Residencial, S.A.	(413)	-	-	442	(2)	-	370	397
Atenea Living, S.A.	321	-	-	(66)	51	-	(493)	(187)
IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A. (*)	(547)	-	-	(30)	36	-	(196)	(737)
IDS Playa Macenas Living, S.A	-	87	-	(42)	-	-	(1)	44
IDS Estepona Golf 208, S.A.	-	563	-	(5)	-	-	(1)	557
Total	19.230	650	(1.840)	2.947	220	(148)	(1.954)	19.105

(*) Las eliminaciones de los resultados por la venta de activos de IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. a IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A. motivaron que al 31 de diciembre de 2023 el coste de estas participaciones en el estado de situación financiera consolidado quedara negativo.

Operaciones societarias durante el ejercicio 2025

Con fecha 5 de septiembre de 2025 IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. ha otorgado escritura de reducción de capital conforme al acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 16 de junio de 2025, para la devolución de aportaciones a los accionistas, correspondiéndole a Insur Promoción Integral, S.L.U. 1.053 miles de euros por este concepto.

Con fecha 26 de septiembre de 2025 Bermes Uno Residencial, S.A. ha otorgado escritura de reducción de capital conforme al acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 16 de junio de 2025, para la devolución de aportaciones a los accionistas, correspondiéndole a Insur Promoción Integral, S.L.U. 220 miles de euros por este concepto.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de IDS Pacífico Patrimonial, S.A. de fecha 16 de septiembre de 2025, aprobó una aportación de socios por importe de 1.500 miles de euros, realizada por cada accionista en proporción a su participación en el capital social.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A. de fecha 17 de junio de 2025, aprobó una aportación de socios por importe de 1.000 miles de euros, realizada por cada accionista en proporción a su participación en el capital social. La Junta General Extraordinaria de Accionistas de IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A. de fecha 16 de diciembre de 2025, aprobó una aportación de socios por importe de 500 miles de euros, realizada por cada accionista en proporción a su participación en el capital social.

Las Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas de IDS Playa Macenas Living, S.A. de fechas 18 de junio y 19 de diciembre de 2025, aprobaron aportaciones de socios por importes de 100 y 200 miles de euros, respectivamente, realizadas por cada accionista en proporción a su participación en el capital social.

Con fecha 27 de enero de 2025 Insur Promoción Integral, S.L.U. transmitió en escritura pública acciones de la Sociedad IDS Estepona Golf 208, S.A. a la sociedad Deprado Management, S.L. que representaban un 15% del capital social por un precio de 169 miles de euros, reduciendo su participación en la referida sociedad al 35%. Con fecha 15 de junio de 2025 Insur Promoción Integral, S.L.U. ha desembolsado dividendos pasivos de la constitución de esta Sociedad por importe de 131 miles de euros. La Junta General Ordinaria de Accionistas de IDS Estepona Golf 208, S.A. de fecha 17 de junio de 2025, aprobó una ampliación de capital por importe de 3.540 miles de euros, desembolsada en un 25% y con prima de emisión de 3.540 miles de euros, desembolsado por cada accionista en proporción a su participación en el capital social.

Con fecha 26 de mayo de 2025 se ha constituido la sociedad Iris Living, S.A. con un capital de 500 miles de euros, ostentando Insur Promoción Integral, S.L.U. un 50% del capital social. El 21 de julio de 2025 la sociedad ha realizado una ampliación de capital por importe de 1.000 miles de euros, desembolsada en un 50% y con una prima de emisión de 3.000 miles de euros, realizada por cada accionista en proporción a su participación en el capital social.

Con fecha 17 de julio de 2025 se ha constituido la sociedad IDS Hytasa Residencial, S.A. con un capital de 250 miles de euros y prima de emisión de 250 miles de euros, ostentando Insur Promoción Integral, S.L.U. un 50% del capital social.

Con fecha 17 de julio de 2025 se ha constituido la sociedad IDS Hytasa Residencial, S.A. con un capital de 100 miles de euros y prima de emisión de 100 miles de euros, ostentando Insur Promoción Integral, S.L.U. un 50% del capital social.

Con fecha 10 de noviembre de 2025 se ha constituido la sociedad IDS Valdecarros Residencial I, S.A. con un capital de 800 miles de euros y prima de emisión de 3.200 miles de euros, ostentando Insur Promoción Integral, S.L.U. un 50% del capital social.

Operaciones societarias durante el ejercicio 2024

Con fecha 27 de diciembre de 2024 Hacienda La Cartuja, S.L. ha otorgado escritura de reducción de capital conforme al acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Socios de fecha 16 de diciembre

de 2024, para la devolución de aportaciones a los socios, correspondiéndole a Insur Promoción Integral, S.L.U. 3.215 miles de euros por este concepto.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de IDS Pacífico Patrimonial, S.A. de fecha 16 de septiembre de 2024, aprobó una aportación de socios por importe de 750 miles de euros, realizada por cada accionista en proporción a su participación en el capital social.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A. de fecha 16 de septiembre de 2024, aprobó una aportación de socios por importe de 2.000 miles de euros, realizada por cada accionista en proporción a su participación en el capital social.

Con fecha 22 de febrero de 2024 se ha constituido la sociedad IDS Playa Macenas Living, S.A., ostentando Insur Promoción Integral, S.L.U. un 50% del capital social.

Con fecha 5 de noviembre de 2024 se ha constituido la sociedad IDS Estepona Golf 208, S.A., ostentando Insur Promoción Integral, S.L.U. un 50% del capital social.

Saldos deudores y acreedores con negocios conjuntos consolidados por el método de la participación

Los saldos deudores y acreedores mantenidos con sociedades consolidadas por el método de la participación al 31 de diciembre de 2025 y 2023 son los siguientes:

	Miles de euros									
	2025					2024				
	Deudores (Nota 13) y Activos por contratos con clientes (Nota 20-a-2)	Acreedores (Nota 18-c)	Créditos concedidos (Nota 13)	Créditos recibidos (Nota 18-b)	Neto	Deudores (Nota 13) y Activos por contratos con clientes (Nota 20-a-2)	Acreedores (Nota 18-c)	Créditos concedidos (Nota 13)	Créditos recibidos (Nota 18-b)	Neto
IDS Palmera Residencial, S.A.	22	(8)	-	-	14	41	(8)	-	-	33
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	3.674	-	2.953	-	6.627	4.860	-	3.203	-	8.063
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	-	(8)	-	-	(8)	305	-	16	(1.002)	(1.362)
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	618	-	-	-	618	2.517	-	900	-	3.417
IDS Montevilla Residencial, S.A.	5.396	(14)	91	-	5.473	3.376	(22)	1.621	-	4.980
Hacienda La Cartuja, S.L.	27	(38)	30	(253)	(234)	1.409	(165)	30	(1.011)	263
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	2.925	-	4.175	-	7.100	2.959	-	3.934	-	6.893
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	3.925	-	2.500	-	6.425	7.432	-	7.000	-	14.432
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	1.143	-	-	-	1.143	608	-	10.025	-	10.633
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	2.722	-	4.776	-	7.498	1.573	-	4.276	-	5.849
Bermes Uno Residencial, S.A.	227	-	-	-	227	966	-	-	-	966
Atenea Living, S.A.	2.713	-	-	-	2.713	1.261	-	3.566	-	4.827
IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A.	811	-	4.119	-	4.930	433	-	3.413	-	2.846
IDS Playa Macenas Living, S.A.	429	-	932	-	1.361	4	-	88	-	92
IDS Estepona Golf 208, S.A.	135	-	913	-	1.048	-	-	570	-	570
Iris Living, S.A.	2.169	(1)	126	-	2.294	-	-	-	-	-
IDS Hytasa Residencial, S.A.	-	-	251	-	251	-	-	-	-	-
IDS Hytasa Living, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IDS Valdecarros Residencial I, S.A.	-	-	250	-	250	-	-	-	-	-
Total	26.936	(69)	21.116	(253)	47.730	27.744	(195)	38.642	(2.013)	64.183

Los saldos mantenidos con estas sociedades, y recogidos en el epígrafe Deudores y Activos por contratos con clientes de la tabla adjunta, tienen naturaleza comercial, principalmente asociados a las certificaciones de obra ejecutada y emitida pendiente de cobro al cierre del ejercicio, así como en menor medida a los contratos de gestión de las mismas. Adicionalmente, la dependiente Insur Promoción Integral, S.L.U. tiene concedidos créditos a sociedades consideradas negocios conjuntos, recogidos en el epígrafe Créditos concedidos de la tabla adjunta, que figuran registrados en el epígrafe "Otros activos financieros valorados a coste amortizado" del estado de situación financiera consolidado adjunto. Estos créditos, que devengan un tipo de interés de mercado, han sido concedidos, no afectos a garantía, para la adquisición de solares y la financiación de costes de inicio de proyectos, por lo que sus vencimientos, se adecuan a la recuperación de las inversiones por parte de las sociedades consideradas negocios conjuntos.

Transacciones con negocios conjuntos consolidados por el método de la participación

Las transacciones mantenidas con entidades con las que forma negocio conjunto al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son las siguientes:

	Miles de euros					
	2025			2024		
	Certificaciones de obra	Ingresos por fees	Ingresos/(Gastos) financieros	Certificaciones de obra	Ingresos por fees	Ingresos/(Gastos) financieros
IDS Palmera Residencial, S.A.	1	(9)	-	1	5	-
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	13.793	794	180	10.515	514	165
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	20	107	-	2.793	305	-
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	9.554	1.049	41	7.081	206	54
IDS Montevilla Residencial, S.A.	10.498	658	103	11.644	3.041	497
Hacienda La Cartuja, S.L.	7	102	-	3.618	1.072	-
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	9.765	98	228	6.570	412	260
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	14.225	1.782	528	12.036	1.023	529
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	-	1.265	588	-	324	753
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	8.363	453	321	4.036	381	238
Bermes Uno Residencial, S.A.	472	258	-	5.474	591	172
Atenea Living, S.A.	12.916	1.101	226	5.336	338	254
IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A.	399	518	246	-	363	78
IDS Playa Macenas Living, S.A.	-	229	21	-	-	3
IDS Estepona Golf 208, S.A.	-	57	35	-	-	-
Iris Living, S.A.	-	248	5	-	-	-
IDS Hytasa Residencial, S.A.	-	-	1	-	-	-
Total	80.013	8.710	2.523	69.104	8.575	3.003

b) Otras operaciones con partes vinculadas-

En los ejercicios 2025 y 2024 no se han realizado operaciones con sociedades vinculadas a administradores.

Operaciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2025

En el ejercicio 2025 la sociedad Bon Natura, S.A.U. ha ampliado el principal de préstamos a las sociedades IDS Residencial Los Monteros, S.A., IDS Pacífico Patrimonial, S.A. e IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A. por importes de 100, 250 y 500 miles de euros, respectivamente y ha concedido préstamos a las sociedades Iris Living, S.A. e IDS Hytasa Residencial, S.A. por importes de 30 y 50 miles de euros, respectivamente. Asimismo, Bon Natura, S.A. ha recibido créditos por importes de 237 y 62 miles de euros de las sociedades Boadilla Garden Residencial, S.A. y Bermes Uno Residencial, S.A.

En el ejercicio 2025 las sociedades Inrecisa, S.L. y la sociedad Azevrec, S.L., vinculada a Inrecisa S.L. han recibido créditos por importe de 30 miles de euros cada una de ellas de la sociedad Bermes Uno Residencial, S.A. Adicionalmente Inrecisa, S.L. ha concedido préstamos a la sociedad Iris Living, S.A. por importe de 14 miles de euros y Azevrec, S.L., vinculada a Inrecisa, S.L., ha concedido préstamos a Iris Living, S.A. por importe de 14 miles de euros.

En el ejercicio 2025 la sociedad Azevrec, S.L. ha concedido préstamos a IDS Valdecarros Residencial I, S.A. por importe de 25 miles de euros.

En el ejercicio 2025 la sociedad Herculanz Investing Group, S.L. ha desembolsado 340 miles de euros del préstamo concedido en 2023 a IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A. Adicionalmente ha concedido préstamos a las sociedades IDS Estepona Golf 208, S.L., IDS Hytasa Residencial, S.A. e IDS Valdecarros Residencial I, S.A. por importes de 125, 25 y 30 miles de euros, respectivamente, y Cardenal Ilundain, S.L., sociedad vinculada a Herculanz Investing Group, S.L. ha concedido préstamos a IDS Hytasa Residencial, S.A. por importe de 25 miles de euros.

Todos estos préstamos fueron realizados, al igual que el resto de los socios, en proporción a su participación en el capital social.

Operaciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2024

En el ejercicio 2024 la sociedad Bon Natura, S.A.U. ha ampliado el principal de un préstamo a la sociedad IDS Residencial Los Monteros, S.A. por importe de 100 miles. Asimismo, Bon Natura, S.A. ha desembolsado préstamos por importes de 375, 2.000 y 204 miles de euros de las sociedades IDS Pacífico Patrimonial, S.A., IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A. y Atenea Living, S.A. En el ejercicio 2024 las sociedades Inrecisa, S.L. y Azevrec, S.L. han desembolsado 98 miles de euros cada una de ellas, del préstamo concedido en 2023 a Atenea Living, S.A. Adicionalmente Azevrec, S.L. ha desembolsado 270 miles de euros del préstamo que tenía concedido a la sociedad IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A. En el ejercicio 2024 la sociedad Herculanz Investing Group, S.L. ha desembolsado 850 miles de euros del préstamo concedido en 2023 a IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A. Todos estos préstamos fueron realizados, al igual que el resto de los socios, en proporción a su participación en el capital social. Adicionalmente la sociedad Herculanz Group, S.L. ha realizado un préstamo a la sociedad IDS Estepona Golf, S.A. por importe de 1.000 miles de euros, desembolsando 141 miles de euros al 31 de diciembre de 2024. El citado préstamo ha sido realizado, al igual que el resto de los socios, en proporción a su participación en el capital social.

Las operaciones descritas se han realizado en condiciones normales de mercado y forman parte de la actividad normal de las operaciones.

13. Activos financieros

Clasificación de los activos financieros por categorías

A 31 de diciembre de 2025 todos los activos financieros se clasifican en la categoría de "Activos financieros valorados a coste amortizado", a excepción de unos fondos de inversión de gran liquidez y con vencimiento inferior a tres meses, que se clasifican en la categoría de "Activos a valor razonable con cambios en resultados", y sus valores contables son representativos de sus valores razonables. A 31 de diciembre de 2024 todos los activos financieros se clasificaban en la categoría

de "Activos financieros valorados a coste amortizado", a excepción de un instrumento financiero derivado que se clasificaba en la categoría de "Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de resultados" y sus valores contables eran representativos de sus valores razonables.

Pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros

El importe de las pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros es como sigue:

Ejercicio 2025

	Miles de euros		
	Activos a valor razonable con cambios en resultados	Activos financieros a coste amortizado	Total
Ingresos financieros aplicando el método del tipo de interés efectivo	-	4.425	4.425
Variación en el valor razonable	22	-	22
Ganancias / (Pérdidas) netas en pérdidas y ganancias	22	4.425	4.447
Total	22	4.425	4.447

Ejercicio 2024

	Miles de euros		
	Activos a valor razonable con cambios en resultados	Activos financieros a coste amortizado	Total
Ingresos financieros aplicando el método del tipo de interés efectivo	-	6.322	6.322
Variación en el valor razonable	92	-	92
Ganancias / (Pérdidas) netas en pérdidas y ganancias	92	6.322	6.404
Total	92	6.322	6.404

Activos financieros no corrientes y corrientes

La composición de los activos financieros no corrientes del estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

	Miles de euros	
	2025	2024
Fianzas	2.695	2.583
Créditos concedidos a negocios conjuntos (Nota 12-a)	20.902	38.240
Otros activos	664	756
Cuenta "escrow" Bono MARF (Nota 18)	-	12.097
Total activos financieros no corrientes valorados a coste amortizado	24.261	53.676

La composición de los activos financieros corrientes del estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

	Miles de euros	
	2025	2024
Imposiciones en garantía de obligaciones	1.549	1.972
Créditos concedidos a negocios conjuntos (Nota 12-a)	214	402
Cuenta "escrow" Bono MARF (Nota 18)	12.419	-
Otros	242	192
Total activos financieros corrientes valorados a coste amortizado	14.424	2.566

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” incluye los siguientes conceptos:

	Miles de euros	
	2025	2024
Cientes por ventas	2.301	401
Cientes por prestación de servicios	3.475	3.200
Efectos comerciales a cobrar	1.338	2.166
Cientes de dudoso cobro	13	18
Negocios conjuntos (Nota 12-a)	20.530	24.566
Deudores	1.667	1.984
Cuentas en participación	4.865	564
Deterioros	(13)	(18)
Total	34.176	32.881

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

El saldo de “Clientes por ventas” al 31 de diciembre de 2025 incluye 1.753 miles de euros correspondientes al importe pendiente de cobro aplazado por la venta de un solar realizada en el ejercicio.

El saldo de “Clientes por prestaciones de servicios” corresponde a los ingresos pendientes de cobro de la actividad de arrendamiento de inmuebles al 31 de diciembre de 2025 así como el efecto que sobre el devengo de los ingresos tiene la aplicación de la NIIF16 sobre arrendamientos.

Los saldos de clientes de arrendamiento se analizan individualmente de forma periódica. El Grupo sigue el criterio de reclasificar al epígrafe “Clientes de dudoso cobro-Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” del estado de situación financiera consolidado adjunto aquellos que considera incobrables, registrando el deterioro por aquella parte de su saldo que se considera no recuperable a través de las fianzas, avales, y otros conceptos entregados por el cliente. En la mayoría de los casos se encuentran en proceso judicial.

El importe de “Efectos comerciales a cobrar” corresponde principalmente a los efectos entregados por los clientes de la actividad de promoción según las condiciones establecidas en los contratos privados de compraventa. Al 31 de diciembre de 2025 se habían producido impagos a su vencimiento de estos efectos por importe de 59 miles de euros (51 miles de euros en 2024), si bien el Grupo no considera deterioro en este saldo dado que no se ha producido la entrega de los bienes.

El Grupo tiene suscritos tres contratos de cuentas en participación en calidad de partícipe para el desarrollo de proyectos inmobiliarios residenciales en la localidad de Mijas (Málaga).

Durante el ejercicio 2025 se han dotado 93 miles de euros y se han aplicado 18 miles de euros en concepto de provisión de saldos comerciales (dotación de 16 miles en 2024) (Nota 20-c).

No existen por tanto activos financieros en mora significativos o que no hayan sido deteriorados según los criterios establecidos por el Grupo y descritos con anterioridad y en la Notas 4-g.

Los Administradores de la Sociedad dominante consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar es representativo de su valor razonable.

14. Existencias

La composición de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Edificios adquiridos	240	272
Terrenos y solares	20.092	29.831
Obra en curso de construcción de ciclo largo	12.566	-
Obra en curso de construcción de ciclo corto	-	71.242
Edificios construidos	13.960	16.742
Anticipos a proveedores	2.863	5.481
Total	49.721	123.568

Los movimientos experimentados por las distintas partidas que componen el epígrafe de existencias durante los ejercicios 2025 y 2024 ha sido los siguientes:

Ejercicio 2025-

	Miles de euros					
	31.12.2024	Adiciones	Retiros	Traspasos	Traspasos a Inversiones Inmobiliarias (Nota 10)	31.12.2025
Edificios adquiridos	272	-	(32)	-	-	240
Terrenos y solares	37.760	12.723	(12.140)	(10.322)	-	28.021
Obra en curso de construcción de ciclo largo	-	-	-	12.566	-	12.566
Obra en curso de construcción de ciclo corto	71.242	26.442	(19.214)	(39.787)	(38.683)	-
Edificios construidos	17.284	-	(42.578)	39.787	-	14.493
Deterioro de terrenos y solares	(7.929)	-	-	-	-	(7.929)
Deterioro de obra en curso	-	-	-	-	-	-
Deterioro de edificios construidos	(542)	-	9	-	-	(533)
Anticipos de proveedores	5.481	1.179	(1.553)	(2.244)	-	2.863
Total	123.568	40.344	(75.508)	-	(38.683)	49.721

Ejercicio 2024-

	Miles de euros					
	01.01.2024	Adiciones	Retiros	Traspasos	Traspasos desde Inversiones Inmobiliarias (Nota 10)	31.12.2024
Edificios adquiridos	283	-	(11)	-	-	272
Terrenos y solares	42.254	614	(569)	(4.539)	-	37.760
Obra en curso de construcción de ciclo largo	21.608	10.804	-	(32.412)	-	-
Obra en curso de construcción de ciclo corto	39.180	42.889	(30.981)	16.490	3.664	71.242
Edificios construidos	17.338	34	(20.549)	20.461	-	17.284
Deterioro de terrenos y solares	(8.013)	-	84	-	-	(7.929)
Deterioro de obra en curso	-	-	-	-	-	-
Deterioro de edificios construidos	(769)	-	227	-	-	(542)
Anticipos de proveedores	3.070	2.411	-	-	-	5.481
Total	114.951	56.752	(51.799)	-	3.664	123.568

En general, todas las promociones en curso y edificios construidos son edificios de viviendas y edificios terciarios de oficinas, que normalmente incluyen garajes, trasteros y locales. Se localizan en la Comunidad Autónoma de Andalucía y la Comunidad Autónoma de Madrid.

En el ejercicio 2024 se traspasó un activo desde el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del estado de situación financiera consolidado adjunto al haberse iniciado una transformación sustancial sobre el mismo cuyo destino final será la futura enajenación del mismo (véase Nota 10).

En el ejercicio 2025 el Grupo ha revertido deterioros por importe de 9 miles de euros (227 miles de euros en el ejercicio 2024) como consecuencia de la venta de existencias de producto terminado previamente deteriorado.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, dentro del epígrafe de "Existencias" del estado de situación financiera consolidado se incluyen inmuebles que garantizan préstamos de diversas entidades financieras y en garantía del bono emitido en el MARF. El coste total de estos inmuebles al 31 de diciembre de 2025 y 2024 asciende a 34.119 y 93.022 miles de euros, respectivamente, siendo su valor razonable de 40.846 y 102.451 miles de euros, respectivamente y el coste amortizado de los pasivos garantizados de 36.860 y 43.163 miles de euros, respectivamente.

El importe de gastos financieros correspondientes a financiación específica y no específica registrados como coste de las existencias a 31 de diciembre de 2025 y 2024 asciende a 1.427 y 3.077 miles de euros, respectivamente.

Se han realizado tasaciones y valoraciones sobre la totalidad de las existencias al 31 de diciembre de 2025. En todos los casos las tasaciones han sido realizadas por tasadores homologados e inscritos en el Registro del Banco de España.

La valoración de las existencias se ha realizado de conformidad con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de enero de 2014 "Red Book", habiendo ascendido el valor de mercado global de las mismas al 31 de diciembre de 2025, a 58.063 miles de euros, cifra que no incluye 2.747 miles de euros correspondientes a la valoración de los anticipos de proveedores registrados en el epígrafe "Existencias" del estado de situación financiera consolidado.

El Grupo tiene registrado al 31 de diciembre de 2025 en el epígrafe "Existencias-Terrenos y solares" un importe total bruto que asciende a 28.021 miles de euros, con un deterioro por importe de 7.929 miles de euros (37.760 miles de euros con un deterioro de 7.929 miles de euros al 31 de diciembre de 2024). Para calcular el valor de los terrenos, en sus diversos estados de desarrollo urbanístico y destinados a futuras promociones, se ha aplicado el método residual dinámico. La valoración se basa en el principio del valor residual, según el cual el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.

El método residual dinámico se basa en un descuento de flujos de caja a lo largo de un período, en el que se aplica como tasa de descuento la tasa interna de retorno esperada en cada caso (TIR), que iguala a cero el Valor Actual Neto (VAN) de toda la operación inmobiliaria y en el que figura como incógnita el coste de adquisición del suelo (como gasto) en su estado actual, con lo que así se obtiene su valor de mercado. Los flujos de caja se establecen sobre la previsión de los ingresos y gastos asociados a la promoción inmobiliaria más probable que podría desarrollarse sobre el terreno según el principio de mejor y mayor uso, calculando el período previsible de desarrollo de toda la operación, según los múltiples factores que inciden en su duración, entre otros la fluctuante situación de mercado en cada caso.

Como consecuencia de dichas valoraciones el Grupo no ha registrado ni aplicado deterioros de terrenos y solares en el ejercicio 2025 (aplicación de 84 miles de euros en 2024).

Para las obras en curso se calcula su valor actual también con un método residual dinámico. Para ello los flujos de caja se establecen según la previsión de ingresos y gastos pendientes, teniendo en cuenta el período a transcurrir hasta la finalización de dicho flujo. Al resultado de dicho cálculo se suma el conjunto de ingresos en efectivo que se han considerado como ya realizados previamente a la fecha de valoración, obteniendo así el valor total. La estimación de los plazos de obra se hace en función del volumen total de cada promoción. Los tiempos de venta restantes se han basado en el ritmo real de ventas de cada promoción.

La tasa aplicada en cada caso está en función del mercado, de los usos de los inmuebles y del estado actual de la obra y se corresponden con el factor de riesgo de la promoción.

Las variables clave del método son la determinación de los ingresos por venta de promociones, los costes de construcción, el período de comercialización y la tasa interna de rentabilidad utilizada para descontar los flujos de caja.

Las tasas internas de rentabilidad utilizadas en las valoraciones del ejercicio 2025 han sido:

TIR (%)	31.12.2025	31.12.2024
Solares	11,0-20,0%	11,0-20,0%
Obras en curso	9,0-12,0%	9,5-12,0%

Respecto al resto de variables clave se han determinado de forma individual atendiendo a su ubicación, situación del mercado, calidades, etc. En todos los casos, las variaciones razonables que en ellas podrían producirse no supondrían un cambio significativo en los valores razonables de los activos.

La variación en un punto en las tasas de descuento tiene el siguiente impacto sobre la valoración:

Ejercicio 2025-

	Miles de euros		
	Valoración 31.12.2025	Disminución de un 1%	Aumento de un 1%
Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un 1% en las tasas de descuento	39.650 (*)	4.698	(3.413)

(*) Valor de Terrenos y solares y Obras en curso.

Ejercicio 2024-

	Miles de euros		
	Valoración 31.12.2024	Disminución de un 1%	Aumento de un 1%
Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un 1% en las tasas de descuento	110.845 (*)	3.849	(3.579)

El aumento de un 1% en las tasas de descuento de mercado empleadas en la valoración supondría registrar deterioros adicionales al 31 de diciembre de 2025 por importe de 1.845 miles de euros (2.403 miles de euros en 2024), con un impacto en el resultado del ejercicio y en el patrimonio neto de 1.384 miles de euros (1.802 miles de euros en 2024) (deterioros netos de gasto por impuesto sobre sociedades).

El producto terminado se ha valorado por el método de comparación. No se realiza análisis de sensibilidad a este respecto.

Finalmente, los valoradores no incluyen incidencias ni limitaciones con relación a las revisiones y valoraciones realizadas en el epígrafe de existencias.

Todas las estimaciones del valor razonable que resultan para las existencias se incluyen en el nivel 3, salvo para los edificios construidos que se ha determinado en base al nivel 2.

Tras la toma de control de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. en junio de 2022, el Grupo tenía suscritas opciones de compra sobre 4 parcelas de uso residencial en el Sector UE-1 de Entrenúcleos en Dos Hermanas (Sevilla) por un precio de 36.963 miles de euros. En el ejercicio 2023 se ejercitó la opción de una de las parcelas por importe de 10.059 miles de euros. En el ejercicio 2024 se ejercitó la opción de otra de las parcelas por importe de 10.059 miles de euros. En el ejercicio 2025 se ha cedido a la sociedad participada Iris Living, S.A. la opción de compra de otra de las parcelas, cuyo precio de ejercicio de opción era por importe de 3.120 miles de euros, de los cuales se habían desembolsado en concepto de prima 643 miles de euros. Del resto de opciones de compra suscritas por un precio de 23.785 miles de euros, se han desembolsado primas de opción por importe de 2.747 miles de euros al 31 de diciembre de 2025 (2.780 miles de euros al 31 de diciembre de 2024). Estas primas se descontarán del precio de compraventa en el supuesto de ejercicio de la opción.

En el ejercicio 2025 se ha cedido a la sociedad participada IDS Montevilla Residencial, S.A. un contrato privado de compraventa de un proindiviso de un solar en Sevilla sobre el que el Grupo había pagado un anticipo de 421 miles de euros.

En el ejercicio 2024 se suscribieron dos contratos privados para la adquisición de dos parcelas situadas en Entrenúcleos (Dos Hermanas, Sevilla) y Alcalá de Henares (Madrid) por los que la sociedad dependiente Insur Promoción Integral, S.L.U. desembolsó 2.100 miles de euros al 31 de diciembre de 2024, quedando pendientes de pago 6.600 miles de euros para la formalización de las escrituras públicas de compraventa, habiéndose formalizado al 31 de diciembre de 2025.

Las ventas comerciales de unidades en curso de construcción suscritas con clientes al 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascienden a 40.120 y 61.301 miles de euros, de los cuales 4.579 y 10.436 miles de euros se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe "Pasivos por contratos con clientes" del estado de situación financiera consolidado adjunto (véase Nota 20-a-2).

15. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2025 no existía restricción alguna a la disponibilidad de la tesorería del Grupo, excepto por el hecho de que, tal y como se describe en la Ley 20/2015, de 14 de julio, los anticipos recibidos y asociados a una promoción se depositan en una cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al Grupo, y de las que únicamente se dispone para las atenciones derivadas de la construcción de las promociones. El saldo afectado a esta indisponibilidad asciende a 3.872 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (6.812 miles de euros a cierre del ejercicio anterior).

16. Patrimonio neto

Capital social-

El capital social de la Sociedad Dominante al cierre del ejercicio 2025 y 2024 está compuesto por 18.669.031 acciones de 2 euros de valor nominal por acción, representadas por anotaciones en cuenta.

Todas las acciones de la Sociedad Dominante son de la misma clase y tienen los mismos derechos.

Los títulos de Inmobiliaria del Sur, S.A. están integrados en el Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE), en la modalidad de Contratación Continuo desde el 1 de abril de 2015. Las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 10 de abril de 2025, acordó autorizar durante 5 años al Consejo de Administración y al Administrador Único de las sociedades filiales para la adquisición derivativa de acciones propias, con los siguientes límites:

Número máximo:	1.250.000 acciones
Precio mínimo:	2 euros
Precio máximo:	20 euros
Plazo de duración:	5 años desde la fecha de la Junta

Esta autorización dejó sin efecto la autorización acordada en la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 29 de octubre de 2020.

Autocartera y acciones propias-

La Sociedad Dominante, al amparo de la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y con el objetivo único de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de sus acciones y dentro de los límites establecidos en la autorización otorgada por la Junta General de Accionistas para la adquisición de acciones propias, suscribió con Bankinter, S.A., con fecha 15 de enero de 2019, un contrato de liquidez para la realización de operaciones de compra y venta de acciones de la Sociedad Dominante.

Con fecha 28 de enero de 2022 el Consejo de Administración, haciendo uso de la autorización conferida por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de octubre de 2020, acordó llevar a cabo un programa de recompra de acciones propias que ha sido prorrogado por acuerdo del Consejo

de Administración celebrado el 27 de diciembre de 2024. El programa, que se realiza al amparo de lo previsto en el Reglamento (UE) 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de abril de 2014, sobre abuso de mercado y en el Reglamento Delegado (UE) 2016/1052 de la Comisión, de 8 de marzo de 2016, se efectúa, en parte, para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de un plan de retribución variable a largo plazo mediante entrega de acciones a determinados ejecutivos y directivos de la organización que fue aprobado en esa misma sesión del consejo (véanse Notas 4-v y 24), y en otra, para la reducción de capital mediante la amortización de las acciones adquiridas. Durante el periodo de duración del programa de recompra, quedan suspendidas las operaciones reguladas en el contrato de liquidez suscrito entre la Sociedad y Bankinter, S.A. anteriormente descrito, conforme a lo previsto en la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en virtud de lo establecido en la norma quinta, apartado c). El número máximo de acciones a adquirir en ejecución del Programa será de 375.000 que representa el 2,0% del capital social. Para el cumplimiento del programa de recompra se asigna un máximo de 5 millones de euros y estará vigente durante un plazo de 36 meses, salvo que con anterioridad a esa fecha se hubiese alcanzado el número máximo de acciones o alcanzado el importe monetario máximo o concurriese alguna otra circunstancia que aconsejase su terminación o interrupción. El Consejo de Administración en su reunión de fecha 27 de diciembre de 2024 acordó la ampliación del plazo del programa por un periodo adicional de 24 meses desde la fecha del acuerdo de prórroga. Hasta el 10 de abril de 2025 el Programa tuvo como base el acuerdo de la Junta General de Accionistas de fecha 29 de octubre de 2020, y a partir de esa fecha tiene como base la autorización de la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada ese día. El programa tiene como gestor principal a Alantra S.V., S.A. que toma las decisiones de realización de las compras de forma independiente. Las acciones se mantendrán en autocartera hasta que se hayan entregado las mismas a los beneficiarios del plan de retribución variable a largo plazo y, para el resto de las acciones, hasta que se apruebe su amortización por la Junta General de Accionistas.

Las acciones adquiridas en 2025, mediante el programa de recompra de acciones, han ascendido a 103.004 (54.273 acciones en 2024).

Al cierre del ejercicio 2025 la Sociedad Dominante tenía en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de acciones	Valor nominal (euros)	Precio medio de adquisición (euros)	Coste total de adquisición (miles de euros)
Acciones propias al cierre del ejercicio 2025	379.093	2	9,64	3.656

Al cierre del ejercicio 2024 la Sociedad Dominante tenía en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de acciones	Valor nominal (euros)	Precio medio de adquisición (euros)	Coste total de adquisición (miles de euros)
Acciones propias al cierre del ejercicio 2024	276.089	2	8,74	2.413

Con fecha 28 de enero de 2022 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó un Plan de Retribución de carácter excepcional y a largo plazo mediante la entrega de acciones de la Sociedad Dominante a determinados directivos del Grupo y al Presidente del Consejo de Administración y primer ejecutivo (véanse Notas 4-v y 24). Al 31 de diciembre de 2025 el Grupo ha reconocido el gasto atendiendo a su naturaleza correspondiente al mencionado Plan de Retribución con abono al epígrafe "Acciones de la Sociedad Dominante" por importe de 713 miles de euros (704 miles de euros al 31 de diciembre de 2024). Por tanto, el epígrafe "Acciones de la Sociedad Dominante" del Patrimonio Neto del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 asciende a 2.943 miles de euros (1.709 miles de euros al cierre del ejercicio 2024).

Según la información de la que disponen los Administradores de Inmobiliaria del Sur, S.A., ningún accionista posee directamente participaciones superiores al 10% del capital social.

Según consta en las declaraciones presentadas por los consejeros de la Sociedad Dominante a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante poseen al 31 de diciembre de 2025 directa e indirectamente un total de 1.959.369 acciones de la Sociedad Dominante (3.608.498 acciones al 31 de diciembre de 2024),

con un valor nominal total de 3.918.738 miles de euros (7.216.996 miles de euros en 2024) y que representan un 10,50% del capital social de la compañía (19,33% en 2024).

Otras reservas y ganancias acumuladas-

Un detalle del movimiento de otras reservas y ganancias acumuladas correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

Ejercicio 2025-

	Miles de euros					
	Reserva Legal y estatutaria	Reserva de capitalización	Otras reservas	Otras reservas de consolidación	Beneficio / (Pérdida) del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2024	30.019	3.312	(21.009)	181.216	24.767	218.305
Beneficio / (Pérdida) del ejercicio	-	-	-	-	-	-
Distribución del beneficio/(pérdida) del ejercicio:						
Reservas	-	962	(4.301)	28.106	39.620 (24.767)	39.620 -
Dividendos	-	-	(10.325)	-	-	(10.325)
Otros movimientos	-	-	168	-	-	168
Saldo al 31 de diciembre de 2025	30.019	4.274	(35.467)	209.322	39.620	247.768

Ejercicio 2024-

	Miles de euros					
	Reserva Legal y estatutaria	Reserva de capitalización	Otras reservas	Otras reservas de consolidación	Beneficio / (Pérdida) del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2023	30.019	2.438	(12.106)	77.657	11.305	109.313
Ajustes por cambio de criterio	-	-	-	89.572	-	89.572
Saldo al 1 de enero de 2024	30.019	2.438	(12.106)	167.229	11.305	198.885
Beneficio / (Pérdida) del ejercicio	-	-	-	-	24.767	24.767
Distribución del beneficio/(pérdida) del ejercicio:						
Reservas	-	874	(3.556)	13.987	(11.305)	-
Dividendos	-	-	(5.414)	-	-	(5.414)
Otros movimientos	-	-	67	-	-	67
Saldo al 31 de diciembre de 2024	30.019	3.312	(21.009)	181.216	24.767	218.305

Reserva legal-

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades de capital deben destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 esta reserva se encontraba totalmente constituida (véase Nota 3).

Reserva de Capitalización IS-

El Consejo de Administración, en su propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2025, que integrará tanto el resultado del ejercicio como reservas de libre disposición (véase Nota 3), propondrá a la Junta General de Accionistas, la constitución de una reserva de capitalización conforme a lo establecido en el artículo 25 de la Ley 27/2014, del impuesto sobre sociedades, referente al impuesto sobre sociedades del ejercicio 2025, por importe de 1.174 miles de euros (véase Nota 19).

Conforme a lo establecido en el artículo 25 de la Ley 27/2014, del impuesto sobre sociedades, las siguientes Juntas Generales de Accionistas de la Sociedad dominante han acordado, en las propuestas de distribución del resultado de cada ejercicio, la constitución de las siguientes reservas de capitalización:

	Fecha de la JGOA	Miles de euros
Reserva de capitalización IS 2015	9 de abril de 2016	136
Reserva de capitalización IS 2016	1 de abril de 2017	522
Reserva de capitalización IS 2017	28 de abril de 2018	238
Reserva de capitalización IS 2018	5 de abril de 2019	203
Reserva de capitalización IS 2019	29 de octubre de 2020	401
Reserva de capitalización IS 2020	9 de abril de 2021	515
Reserva de capitalización IS 2022	14 de abril de 2023	423
Reserva de capitalización IS 2023	11 de abril de 2024	874
Reserva de capitalización IS 2024	10 de abril de 2025	962
Total		4.274

Cada una de estas reservas tiene carácter indisponible por un plazo 5 años desde el cierre de cada ejercicio. El Real Decreto-Ley 4/2024, de 26 de junio, ha reducido este plazo a 3 años a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2024.

Reserva estatutaria-

El artículo 31 de los Estatutos Sociales vigentes hasta la Junta General de la Sociedad Dominante celebrada el 9 de mayo de 2015 establecía un reparto del 10% del resultado del ejercicio con cargo a Reservas estatutarias. La modificación de los Estatutos Sociales realizada en la citada Junta General eliminó la obligación de la dotación de esta reserva.

Reserva en Sociedades Consolidadas-

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas es el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Insur Promoción Integral, S.L.U.	37.120	28.516
Insur Patrimonial, S.L.U.	131.251	117.828
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	(693)	(996)
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	-	(429)
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	3.636	1.430
IDS Madrid Manzanares, S.A.	22.357	22.390
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	193.671	168.739
Hacienda la Cartuja, S.L.	5.200	4.411
IDS Palmera Residencial, S.A.	5.742	5.746
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	(1.122)	(859)
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	3.471	3.129
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	1.188	1.184
IDS Montevilla Residencial, S.A.	2.098	(280)
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	(15)	(15)
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	(223)	(138)
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	(1.057)	(683)
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	(15)	(11)
Bermes Uno Residencial, S.A.	440	(2)
Atenea Living, S.A.	(15)	(4)
IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A.	6	(1)
IDS Playa Macenas Living, S.A.	(42)	-
IDS Estepona Golf 208, S.A.	(5)	-
IDS Hytasa Residencial, S.A.	-	-
IDS Hytasa Livng, S.A.	-	-
IDS Valdecarros Residencial I, S.A.	-	-
Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	15.651	12.477
Total	209.322	181.216

Aportación al resultado de las sociedades integradas por el método de la participación

El desglose por sociedad es el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
IDS Palmera Residencial, S.A.	4	(4)
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	539	(263)
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	270	342
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	1.065	4
IDS Montevilla Residencial, S.A.	873	2.378
Hacienda La Cartuja, S.L.	187	789
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	(21)	-
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	2.298	(85)
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	1.679	(374)
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	(3)	(4)
Bermes Uno Residencial, S.A.	142	440
Atenea Living, S.A.	1.134	(15)
IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A.	(3)	6
IDS Playa Macenas Living, S.A.	(84)	(42)
IDS Estepona Golf 208, S.A.	(44)	(5)
Iris Living, S.A.	(27)	-
IDS Hytasa Residencial, S.A.	(3)	-
IDS Hytasa Living, S.A.	(3)	-
IDS Valdecarros Residencial I, S.A.	-	-
Total	8.003	3.167

Aportación al resultado consolidado de las sociedades integradas por el método de integración global

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación por el método de integración global al resultado consolidado del ejercicio 2025 y 2024 es como sigue:

	Miles de euros					
	2025			2024		
	Sociedad Dominante	Socios externos	Total	Sociedad Dominante	Socios externos	Total
Inmobiliaria del Sur, S.A.	(2.115)	-	(2.115)	(3.328)	-	(3.328)
Insur Promoción Integral, S.L.U.	12.793	-	12.793	8.604	-	8.604
Insur Patrimonial, S.L.U.	15.993	-	15.993	14.546	-	14.546
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	2.272	-	2.272	2.206	-	2.206
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	242	-	242	303	-	303
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	(857)	-	(857)	(694)	-	(694)
IDS Madrid Manzanares, S.A.	2.998	290	3.288	(33)	(4)	(37)
	31.327	290	31.617	21.604	(4)	21.601

Participaciones no dominantes-

La única sociedad dependiente que tiene participaciones no dominantes es IDS Manzanares, S.A., con una participación no dominante de un 10% (véase Nota 11).

El movimiento de este epígrafe en los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2023	3.187
Ajustes por cambio de criterio	428
Saldo al 1 de enero de 2024	3.615
Resultado del ejercicio atribuible a participaciones no dominantes	(4)
Dividendos recibidos (Nota 11)	(70)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	3.541
Resultado del ejercicio atribuible a participaciones no dominantes	290
Dividendos recibidos (Nota 11)	(108)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	3.723

La información relacionada con las participaciones no dominantes significativas en sociedades dependientes, que se desglosa antes de efectuar las eliminaciones intragrupo, es la siguiente:

IDS Madrid Manzanares, S.A.	Miles de euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Porcentaje de participación no dominante	10%	10%
Información del estado de situación financiera:		
Activos no corrientes	30.993	32.353
Pasivos no corrientes	(20.472)	(22.445)
Total activos netos no corrientes	10.521	9.908
Activos corrientes	3.404	3.583
Pasivos corrientes	(2.229)	(1.840)
Total activos netos corrientes	1.175	1.743
Activos netos	11.696	11.651
Información de la cuenta de resultados:		
Ingresos ordinarios	3.203	3.106
Resultado del ejercicio de las actividades ordinarias	1.124	858
Resultado del ejercicio	1.124	858
Resultado consolidado asignado a las participaciones no dominantes	112	86
Flujos de efectivo:		
De explotación	2.128	1.897
De inversión	520	868
De financiación	(2.738)	(2.553)

Estados financieros formulados según PGC.

17. Provisiones

Otras provisiones-

El movimiento habido en el epígrafe de "Otras provisiones" en los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de euros		
	Provisión para impuestos	Otras provisiones	Total
Saldo al 1 de enero de 2024	668	45	713
Dotaciones del ejercicio	115	150	265
Aplicaciones por pagos	(157)	-	(157)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	626	195	821
Dotaciones del ejercicio	866	-	866
Aplicaciones por pagos	(455)	-	(455)
Aplicaciones por exceso	(16)	-	(16)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	1.021	195	1.216

Otras provisiones incluyen la estimación de las provisiones necesarias para cubrir responsabilidades en el desarrollo de sus actividades, en las que la probabilidad de que se tenga que atender a una obligación es mayor que de lo contrario, así como la provisión en relación con posibles riesgos derivados de las sociedades dependientes.

Contingencias-

El Grupo, en el desarrollo normal de su actividad tiene constituidos avales en favor de diferentes entidades por importe de 10.887 y 9.973 miles de euros al 31 de diciembre de 2025 y 2024. Estos avales garantizan la ejecución de obras de construcción y promoción (10.651 y 9.736 miles de euros en 2025 y 2024 respectivamente) y garantizan la suspensión de liquidaciones tributarias (236 y 237 miles de euros en 2025 y 2024 respectivamente). Adicionalmente al 31 de diciembre de 2025 el Grupo tiene constituidos avales en garantía de los anticipos entregados por los clientes de la actividad de promoción (véase Nota 20-a-2).

El Grupo no prevé que surja un pasivo significativo como consecuencia de los mencionados avales.

18. Pasivos financieros

Esta nota proporciona información acerca de la clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases. Para mayor información acerca de la exposición al riesgo de tipo de interés y riesgo de liquidez véase Nota 26.

	Miles de euros					
	2025			2024		
	Corriente	No corriente	Total	Corriente	No corriente	Total
Pasivos financieros a coste amortizado:						
Obligaciones y otros valores negociables						
Tipo fijo	55.380	5.556	60.936	42.402	10.309	52.711
Deudas con entidades de crédito:						
Tipo fijo	6.082	545	6.627	13.609	3.803	17.412
Tipo variable	51.753	114.857	166.610	46.214	137.732	183.946
Intereses pendientes	937	-	937	1.236	-	1.236
Depósitos y fianzas recibidos	166	2.666	2.832	188	2.529	2.717
Otros pasivos financieros	8.752	253	9.005	8.020	985	9.005
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:						
Proveedores y acreedores	29.587	-	29.587	22.548	-	22.548
Proveedores por operaciones de confirming	13.633	-	13.633	26.641	-	26.641
Efectos a pagar	-	-	-	643	-	643
Otras cuentas a pagar	69	-	69	195	-	195
Pasivos por arrendamiento	36	39	75	41	75	116
Total	166.395	123.916	290.311	161.737	155.433	317.170

18.a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones y otros valores negociables

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito y obligaciones y otros valores negociables según el siguiente detalle:

Ejercicio 2025-

	Miles de euros				
	Límite/Nominal	Pasivo Corriente		Pasivo no Corriente	Total
		Vencimiento a largo plazo	Vencimiento a corto plazo		
Pagarés (MARF)	50.000	-	27.070	5.556	32.626
Bono (MARF)	30.000	-	28.310	-	28.310
Obligaciones y otros valores negociables	80.000	-	55.380	5.556	60.936
Pólizas de crédito	32.500	-	14.188	2.142	16.330
Pagos financiados	24.500	-	4.624	-	4.624
Préstamos hipotecarios subrogables	60.076	19.980	78	-	20.058
Préstamos hipotecarios sobre solares	911	-	911	-	911
Préstamos hipotecarios sobre inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	116.568	-	7.440	109.128	116.568
Otros préstamos	14.746	-	10.614	4.132	14.746
Intereses devengados no vencidos	-	-	937	-	937
Deudas entidades de crédito	249.301	19.980	38.792	115.402	174.174
Total	329.301	19.980	94.172	120.958	235.110

Ejercicio 2024-

	Miles de euros				
	Límite/Nominal	Pasivo Corriente		Pasivo no Corriente	Total
		Vencimiento a largo plazo	Vencimiento a corto plazo		
Pagarés (MARF)	50.000	-	24.499	-	24.499
Bono (MARF)	30.000	17.903	-	10.309	28.212
Obligaciones y otros valores negociables	80.000	17.903	24.499	10.309	52.711
Pólizas de crédito	32.500	-	8.126	8.020	16.146
Pagos financiados	23.800	-	3.490	-	3.490
Préstamos hipotecarios subrogables	68.761	25.989	48	-	26.037
Préstamos hipotecarios sobre solares	1.011	-	1.011	-	1.011
Préstamos hipotecarios sobre inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	124.299	-	6.695	117.604	124.299
Otros préstamos	30.375	-	14.464	15.911	30.375
Intereses devengados no vencidos		-	1.236	-	1.236
Deudas entidades de crédito	280.746	25.989	35.070	141.535	202.594
Total	360.746	43.892	59.569	151.844	255.305

Obligaciones y otros valores negociables

Pagarés (MARF)

Incluye los pagarés emitidos y pendientes de vencimiento del programa inscrito en el MARF (Mercado Alternativo de Renta Fija) durante el mes de julio de 2025 por un saldo vivo máximo de 50.000 miles de euros. Tras la incorporación del nuevo programa en el mes de julio de 2025, se han realizado varias emisiones de pagarés a plazos fundamentalmente entre 4 y 24 meses, ascendiendo el saldo vivo de pagarés emitidos al cierre del ejercicio 2025 a 33.500 miles de euros (25.000 miles de euros al cierre del ejercicio 2024) (coste amortizado de 32.626 y 24.499 miles de euros, respectivamente).

Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que el valor razonable de los pagarés emitidos asciende a 31 de diciembre de 2025 se aproxima a su coste amortizado (nivel 1).

Bono (MARF)

Las características principales del bono emitido en el MARF son las siguientes:

	Miles de euros					
	Fecha emisión	Sociedad	Valor nominal	Moneda	Cupón anual	Vencimiento
Bonos MARF	10/12/2021	Insur Promoción Integral, S.L.U.	30.000	Euros	4%	10/12/2026

Durante los ejercicios 2023 y 2022 la sociedad dependiente Insur Patrimonial, S.L.U. adquirió en el mercado secundario bonos por importes de 600 miles de euros y 1.000 miles de euros de nominal, respectivamente, importes que han sido eliminados en la consolidación al 31 de diciembre de 2025. El destino de la emisión es la compra de solares para la actividad de promoción y se encuentra garantizado mediante hipoteca de los solares que son adquiridos con los fondos del mismo. La parte de la emisión empleada en la financiación de la compra de solares se encontraba clasificada en el Pasivo corriente del estado de situación financiera consolidado al cierre del ejercicio 2024, y la parte de la emisión aún no utilizada para la compra de solares dentro del Pasivo no corriente. Al cierre del ejercicio 2025 el coste amortizado del bono se encuentra registrado en Pasivo corriente del estado de situación financiera consolidado. La emisión se encuentra garantizada por Inmobiliaria del Sur, S.A. Hasta que los fondos de la emisión sean invertidos, los mismos se encuentran depositados en una cuenta corriente restringida (cuenta escrow) pignorada en favor de los bonistas. Al cierre del ejercicio 2025 se encuentran empleados fondos del bono para la adquisición de solares por importe de 17.581 miles de euros (17.903 miles de euros al 31 de diciembre de 2024), como consecuencia de: (i) en el ejercicio 2025 se ha financiado con el bono la compra de dos solares por importe de 5.800 miles de euros y (ii) en el ejercicio 2025 se han cancelado las hipotecas sobre tres de los solares adquiridos con fondos de los bonos, para lo cual se ha procedido a ingresar en la cuenta escrow un importe de 6.122 miles de euros. La cancelación de las hipotecas se ha realizado con

carácter previo a la entrega de las promociones inmobiliarias residenciales desarrolladas sobre los solares financiados con el bono. De esta manera la cuenta escrow mantiene un saldo de 12.419 miles de euros (12.097 miles de euros al 31 de diciembre de 2024) que se encuentra registrado en el epígrafe "Otros activos financieros valorados a coste amortizado" del estado de situación financiera consolidado (véase nota 13). Con fecha 4 de febrero de 2026, y tras la celebración de la Asamblea General del Sindicato de Bonitas con fecha 29 de enero de 2026, la Comisión de Incorporaciones y Suspensiones del MARF ha acordado la incorporación de la novación del Documento de la Emisión del referido Bono, cuyas modificaciones principales se corresponden con la ampliación de la fecha del vencimiento de la emisión hasta el 10 de diciembre de 2030, la modificación del cupón desde la referida fecha al 5,50% anual y la posibilidad de emplear hasta un 50% de los fondos del Bono, en la adquisición de solares a través de sociedades no íntegramente participadas por Insur Promoción Integral, S.L.U., fondos que no contarán con garantía hipotecaria.

Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que el valor razonable de los bonos emitidos asciende a 31 de diciembre de 2025 a 28.627 miles de euros (28.228 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) (nivel 1).

El bono está condicionado al cumplimiento de determinados covenants de carácter financiero, uno vinculado al nivel de apalancamiento total del Grupo consolidado y otro vinculado a una ratio mínima, también a nivel consolidado, del Ebitda sobre gastos financieros. Los Administradores de la Sociedad Dominante, tras la evaluación exhaustiva de estos covenants al cierre del ejercicio 2025, consideran que los mismos se encuentran cumplidos y prevén que los mismos se cumplirán para el próximo ejercicio.

Deudas entidades de crédito

Pólizas de crédito

Incluyen pólizas con un límite máximo de 32.500 miles de euros (32.500 miles de euros en 2024) dispuestas en 16.330 miles de euros (16.146 miles de euros en 2024), de las cuales, pólizas con límite por 4.000 miles de euros y dispuestas al cierre del ejercicio 2025 en 2.617 miles de euros cuentan con aval del ICO del 70%. Las pólizas devengan tipos de interés de mercado y tienen vencimiento último en 2026.

Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que el valor razonable de las pólizas de crédito asciende a 31 de diciembre de 2025 a 16.145 miles de euros (16.155 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) (nivel 3).

Pagos financiados (Nota 18-c)

Corresponden a contratos bancarios para el aplazamiento de pagos por un importe máximo de 24.500 miles de euros (23.800 miles de euros en 2024) (líneas de confirming y otras líneas de pagos), de los cuales tenía dispuestos al cierre del ejercicio 2025 un importe de 4.624 miles de euros (3.490 miles de euros en 2024). Estos pagos financiados están vinculados y son accesorios a las líneas de pagos a proveedores, y suponen una "extrafinanciación" a la facilitada por los proveedores. El plazo de esta financiación adicional es de entre 1 y 6 meses desde el pago al proveedor.

Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que el importe en libros es representativo de su valor razonable.

Préstamos hipotecarios subrogables y préstamos hipotecarios sobre solares (Nota 14)

Del total de los préstamos hipotecarios sobre existencias vigentes al 31 de diciembre de 2025 por importe de 20.969 miles de euros (27.048 miles de euros en el ejercicio 2024) registrados en el pasivo corriente del estado de situación financiera consolidado adjunto, tienen vencimiento a largo plazo un importe que asciende a 19.980 miles de euros (25.989 miles de euros en el ejercicio 2024). Estos préstamos devengan tipo de interés de mercado y tienen vencimiento entre 2025 y 2055.

Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que el importe en libros es representativo de su valor razonable.

Préstamos hipotecarios sobre inmovilizado material e inversiones inmobiliarias (Notas 8 y 10)

El principal préstamo con garantía hipotecaria sobre inmovilizado material e inversiones inmobiliarias se formalizó con fecha 18 de julio de 2019 por el Grupo, a través de su participada Insur Patrimonial, S.L.U. Se corresponde con un préstamo sindicado por un importe de 110 millones de euros, de los cuales 10 millones de euros se dispondrían para la transformación a uso hotelero del edificio de Avda. República Argentina nº23 de Sevilla, con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias en su mayoría de la propia Insur Patrimonial, S.L.U. y de la también participada IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. El préstamo tiene un plazo de amortización de 10 años, con los dos primeros de carencia de principal y con cuotas de amortización e intereses trimestrales, con amortizaciones crecientes a partir de la finalización del periodo de carencia. A lo largo del ejercicio 2021 se dispusieron del tramo de 10 millones de euros antes indicado la cantidad de 5.300 miles de euros (4.700 miles de euros dispuestos en 2020), quedando totalmente dispuesto el mencionado tramo. La amortización del préstamo se inició en el ejercicio 2021. Durante el ejercicio 2023 (véase Nota 10) se vendió uno de los edificios que garantizaban con hipoteca el préstamo, produciéndose una amortización parcial del mismo por un importe de 7.028 miles de euros. Durante el ejercicio 2024 (véase Nota 10) se vendió otro de los edificios que garantizaban con hipoteca el préstamo, produciéndose una amortización parcial del mismo por un importe de 4.231 miles de euros. Al cierre del ejercicio 2025 el coste amortizado del préstamo asciende a 82.034 miles de euros (86.093 miles de euros en 2024) de los que 4.669 vencen en el corto plazo (4.009 miles de euros al cierre del ejercicio 2024).

Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que el importe en libros es representativo de su valor razonable.

El citado préstamo sindicado está condicionado al cumplimiento de determinados covenants de carácter financiero, uno vinculado al nivel de apalancamiento del propio préstamo sindicado en relación con la valoración de las inversiones inmobiliarias que garantizan mediante hipoteca el préstamo, otro en función del apalancamiento global de la acreditada Insur Patrimonial, S.L.U. y sus sociedades filiales en relación a la valoración de todos sus activos inmobiliarios y un tercero de cumplimiento de un ratio mínimo de cobertura del servicio de la deuda, medido básicamente como la caja generada por las inversiones inmobiliarias que garantizan con hipoteca el préstamo entre el servicio de la deuda del préstamo. Los Administradores de la Sociedad Dominante, tras la evaluación exhaustiva de los tres covenants al cierre del ejercicio 2025, consideran que los mismos se encuentran cumplidos.

Durante el ejercicio 2024 la sociedad dependiente Insur Patrimonial, S.L.U. novó dos préstamos con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias, siendo uno de ellos el préstamo sindicado. La novación del préstamo sindicado consistió en la reducción durante un periodo de 24 meses del diferencial a aplicar sobre el tipo de referencia y la del otro préstamo la reducción del diferencial aplicado a toda la vida del mismo. Conforme a la NIIF 9, la novación se consideró como no sustancial y por tanto no se dieron de baja del estado de situación financiera consolidado los pasivos financieros novados. En aplicación de la referida NIIF 9 los pasivos novados se registraron descontando los nuevos flujos contractuales al tipo de interés efectivo original en el momento de la novación, registrando la diferencia con cargo a la cuenta de resultados consolidada. La novación de los referidos préstamos dio lugar al registro de un ingreso financiero en el ejercicio 2024 por importe de 2.150 miles de euros y a un mayor gasto financiero tras la novación y hasta el cierre del ejercicio 2024 por importe de 660 miles de euros. El gasto financiero del ejercicio 2025 consecuencia de la citada novación ha ascendido a 840 miles de euros. El efecto neto ha dado lugar al registro de un pasivo por impuesto diferido al cierre del ejercicio 2025 por importe de 162 miles de euros (372 miles de euros en 2024) (véase Nota 19).

Además, durante el ejercicio 2023 la dependiente IDS Madrid Manzanares, S.A. novó dos préstamos con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias, consistente en la reducción durante un periodo de 24 meses del diferencial a aplicar sobre el tipo de referencia. Conforme a la NIIF 9 la novación se consideró como no sustancial y por tanto no se dieron de baja del estado de situación financiera consolidado los pasivos financieros novados. En aplicación de la referida NIIF 9 los pasivos novados se registraron descontando los nuevos flujos contractuales al tipo de interés efectivo original en el momento de la novación, registrando la diferencia con cargo a la Cuenta de Resultados. La novación de los referidos préstamos dio lugar al registro de un ingreso financiero en el ejercicio 2023 por importe de 411 miles de euros y a un mayor gasto financiero tras la novación y hasta el cierre del ejercicio 2023 por importe de 56 miles de euros. El efecto neto dio lugar al registro de un pasivo por impuesto diferido al cierre del ejercicio 2023 por importe de 89 miles de euros. En el ejercicio 2025 se ha registrado un mayor gasto financiero por importe de 119 miles de euros (236 miles de euros en 2024) por lo que el pasivo por impuesto diferido está cancelado al cierre del

ejercicio 2025, por la novación de estos dos préstamos (30 miles de euros en 2024) (véase Nota 19).

En el ejercicio 2025 la dependiente IDS Madrid Manzanares, S.A. ha novado uno de los dos préstamos con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias anteriores, formalizado el 19 de junio de 2018, consistente en la reducción del diferencial a aplicar sobre el tipo de referencia hasta el vencimiento del préstamo. Conforme a la NIIF 9 la novación se ha considerado como no sustancial y por tanto no se ha dado de baja del estado de situación financiera consolidado el pasivo financiero novado. En aplicación de la referida NIIF 9 el pasivo novado se ha registrado descontando los nuevos flujos contractuales al tipo de interés efectivo original en el momento de la novación, registrando la diferencia con cargo a la Cuenta de Resultados. La novación del referido préstamo ha dado lugar al registro de un ingreso financiero en el ejercicio 2025 por importe de 808 miles de euros y a un mayor gasto financiero tras la novación y hasta el cierre del ejercicio 2025 por importe de 31 miles de euros. El efecto neto ha dado lugar al registro de un pasivo por impuesto diferido al cierre del ejercicio 2025 por importe de 194 miles de euros (véase Nota 19).

El resto de los préstamos, hasta un total de 34.534 miles de euros (38.203 miles de euros en 2024), de los que 2.026 miles de euros vencen en el corto plazo (2.686 miles de euros en 2024), corresponde a financiación formalizada con distintas entidades financieras, que devengan tipo de interés de mercado y con vencimiento entre 2028 y 2047. Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que el importe en libros de estos préstamos es representativo de su valor razonable.

Otros préstamos

En el total de otros préstamos por importe de 14.746 miles de euros (30.375 miles de euros en 2024), de los que 10.614 miles de euros vencen en el corto plazo (14.464 miles de euros al cierre del ejercicio 2024), se incluyen préstamos bancarios con aval del ICO en un porcentaje del 70% por importe de 3.784 miles de euros (12.956 miles de euros en 2024). Estos préstamos devengan tipos de interés de mercado y tienen vencimientos entre 2026 y 2028.

Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que el valor razonable de los otros préstamos asciende a 14.741 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (30.252 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) (Nivel 2).

El detalle a 31 de diciembre de 2025 y 2024 de la deuda a largo plazo, a coste amortizado, por año de vencimiento es el siguiente:

Ejercicio 2025-

	Miles de euros		
	No corriente	Corriente con vencimiento a largo plazo	Total
2027	16.488	470	16.958
2028	10.153	1.794	11.947
2029	70.431	871	71.302
2030	2.670	929	3.599
2031 y siguientes	21.216	15.916	37.132
	120.958	19.980	140.938

Ejercicio 2024-

	Miles de euros		
	No corriente	Corriente con vencimiento a largo plazo	Total
2026	32.112	18.468	50.580
2027	12.863	1.007	13.870
2028	11.075	5.395	16.470
2029	71.048	1.126	72.174
2030 y siguientes	24.746	17.896	42.642
	151.844	43.892	195.736

18.b) Otros pasivos financieros

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Pasivo no corriente		
Fianzas	2.666	2.529
Deudas con negocios conjuntos (Nota 12-a)	253	985
Otros pasivos financieros a largo plazo	2.919	3.514
Pasivo corriente		
Proveedores por compras de suelos a corto plazo	828	828
Dividendo a cuenta a pagar (Nota 3)	6.534	5.041
Deudas con negocios conjuntos (Nota 12-a)	-	1.028
Otras deudas	1.390	1.123
Fianzas	166	188
Otros pasivos financieros a corto plazo	8.918	8.208

Las fianzas registradas en el pasivo no corriente se corresponden principalmente con las cantidades entregadas por los arrendatarios conforme a la legislación aplicable, así como garantías adicionales establecidas en determinados contratos de arrendamiento.

Cambios en los pasivos derivados de actividades de financiación

Los cambios en los pasivos derivados de actividades de financiación en los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, incluidos tanto los derivados de los flujos de efectivo como los que no hayan tenido reflejo en el efectivo, son los siguientes:

Ejercicio 2025-

	Miles de euros						
	31.12.2024	Flujos de caja	Sin impacto de flujos				31.12.2025
			Tipo de cambio	Variación de valor razonable	Variaciones de perímetro	Otros	
Obligaciones y otros valores negociables	52.711	8.078	-	-	-	147	60.936
Deuda financiera	202.594	(27.313)	-	-	-	(1.107)	174.174
	255.305	(19.235)	-	-	-	(960)	235.110

Ejercicio 2024-

	Miles de euros						
	01.01.2024	Flujos de caja	Sin impacto de flujos				31.12.2024
			Tipo de cambio	Variación de valor razonable	Variaciones de perímetro	Otros	
Obligaciones y otros valores negociables	39.260	13.481	-	-	-	(30)	52.711
Deuda financiera	217.807	(15.213)	-	-	-	-	202.594
	257.067	(1.732)	-	-	-	(30)	255.305

18.c) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Proveedores y acreedores	29.587	22.548
Efectos a pagar	-	643
Confirming emitidos	13.633	26.641
Negocios conjuntos (Nota 12-a)	69	195
Total	43.289	50.027

Proveedores y acreedores incluye principalmente los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados.

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar es representativo de su valor razonable.

Acuerdos de confirming

El Grupo tiene contratadas diferentes líneas de confirming con entidades financieras por un importe total de 34.950 miles de euros, de los cuales 28.500 miles de euros se corresponden con contratos de confirming con pago aplazado a proveedores, mientras que existen 6.450 miles de euros de límite de contratos de confirming pronto pago. Adicionalmente, el Grupo cuenta con varias de confirming constructor asociadas a proyectos concretos, cuyo límite se va autorizando con el ejecutado de la obra, y cuyo importe dispuesto asciende al cierre de 2025 a 1.123 miles de euros.

Los términos y condiciones principales de las mismas se exponen a continuación:

	Miles de euros
Hasta 90 días de vencimiento máximo	13.750
Hasta 180 días de vencimiento máximo	21.200
A partir de 180 días de vencimiento máximo	-
	34.950

El detalle de los valores contables y el rango de los plazos de vencimiento de los pasivos asociados a las líneas de confirming es como sigue:

	Miles de euros	
	2025	2024
Acreedores comerciales:		
Valor contable de los pasivos pendientes de pago	18.410	26.890
Valor contable de los pasivos pagados por las entidades financieras a los proveedores	9.402	16.310
Otros pasivos financieros:		
Valor contable de los pasivos pendientes de pago	4.624	3.490
Valor contable de los pasivos pagados por las entidades financieras a los proveedores	25.147	1.540
Total	58.573	48.230

	Días	
	2025	2024
Pasivos sujetos a acuerdos de confirming	20-79	20-79
Pasivos que no forman parte de los acuerdos de confirming	10-100	10-108

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio-

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2015, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2025	2024
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	63,49	66,49
Ratio de operaciones pagadas	71,12	76,96
Ratio de operaciones pendientes de pago	32,16	66,46
	Miles de euros	
Total pagos realizados	167.109	119.455
Total pagos pendientes	40.672	55.975

Con relación a la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas y Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, a continuación se detalla el volumen monetario y número de facturas pagadas por debajo del plazo legal establecido para el ejercicio 2025:

	2025	2024
	Miles de euros	
Volumen monetario	84.082	40.348
Total pagos realizados	167.109	119.455
%Volumen monetario sobre total pagos	50,3%	33,8%
	Número de facturas	
Número de facturas	15.635	8.975
Total número de facturas	17.729	16.114
% Número de facturas sobre total	88,2%	55,7%

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores" del pasivo corriente del estado de situación financiera consolidado.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, y según el Real Decreto-ley 4/2013, de 22 de febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, no puede ser en ningún caso superior a 60 días naturales después de la fecha de recepción de las mercancías o prestación de los servicios (30 días en caso de no existir pacto entre las partes).

Adicionalmente, informar que la mayoría de los pagos del Grupo se realizan por confirming y la emisión del mismo se produce, para la práctica totalidad de los casos, dentro del plazo de los 60 días, conforme a lo pactado.

18.d) Pérdidas y ganancias netas por categorías de pasivos financieros

El importe de las pérdidas y ganancias netas por categorías de pasivos financieros es como sigue:

Ejercicio 2025-

	Miles de euros	
	Pasivos financieros a coste amortizado	Total
Gastos financieros aplicando el método del tipo de interés efectivo	(13.136)	(15.966)
Ganancias / (Pérdidas) netas en pérdidas y ganancias	(13.136)	(15.966)
Total	(13.136)	(15.966)

Ejercicio 2024-

	Miles de euros	
	Pasivos financieros a coste amortizado	Total
Gastos financieros aplicando el método del tipo de interés efectivo	(15.966)	(15.966)
Ganancias / (Pérdidas) netas en pérdidas y ganancias	(15.966)	(15.966)
Total	(15.966)	(15.966)

El importe capitalizado en existencias, inmovilizado material e inversiones inmobiliarias por intereses financieros en el ejercicio 2025 ha ascendido a 2.372 miles de euros (2.849 miles de euros en 2024). De este importe capitalizado, 2.042 miles de euros corresponden a intereses de financiación específica de los proyectos y el resto a intereses de préstamos genéricos capitalizados a una tasa del 4,87%.

19. Administraciones Públicas y situación fiscal

El detalle de saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de euros			
	2025		2024	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Administraciones Públicas acreedoras:				
Hacienda Pública IVA repercutido diferido	(6.280)	-	(7.654)	-
Hacienda Pública acreedora por IVA	(3.622)	-	(2.480)	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF e IRC	(436)	-	(364)	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	(311)	-	(295)	-
Administraciones Públicas acreedoras	(10.649)	-	(10.793)	-
Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	1.063	-	1.150	-
Administraciones Públicas deudoras:				
Organismos de la Seguridad Social deudores	-	-	27	-
Hacienda Pública IVA soportado diferido	6.280	-	7.655	-
Hacienda Pública deudora por IVA	-	-	506	-
Administraciones Públicas deudoras	6.280	-	8.188	-
Activos por impuestos diferidos	-	9.897	-	10.376
Pasivos por impuestos diferidos	-	(45.661)	-	(41.398)
Total neto	(3.306)	(35.764)	(1.455)	(31.022)

La mayor parte del saldo acreedor registrado en el epígrafe "Hacienda Pública IVA repercutido diferido" se corresponde con el IVA de las certificaciones de obra emitidas por contratistas, respecto de las que, de acuerdo con el artículo 84. Uno.2º.f) de la ley el IVA, opera la regla de inversión del

sujeto pasivo, encontrándose pendientes de devengo a la fecha de cierre del ejercicio de acuerdo con la regla especial contenida en el artículo 75.Dos de dicha Ley.

El saldo deudor registrado en el epígrafe "Hacienda Pública IVA soportado diferido" se corresponde principalmente con el IVA soportado de esas mismas certificaciones de obra cuyo devengo y, por tanto, el nacimiento del derecho a su deducción está igualmente diferido al pago de las referidas certificaciones conforme a lo establecido en el artículo 75. Dos de la Ley del IVA.

El grupo formado por Inmobiliaria del Sur, S.A., como Sociedad Dominante e IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U., Insur Promoción Integral, S.L.U., IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U., Insur Patrimonial, S.L.U., IDS Madrid Manzanares, S.A. e IDS Montevilla Residencial, S.A. así como la disuelta IDS Huelva Patrimonial, S.L.U., como sociedades dependientes, tributan en Régimen de Consolidación Fiscal. La sociedad IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U que formaba parte del grupo fiscal en el ejercicio 2023 fue absorbida por Insur Patrimonial, S.L.U. en el ejercicio 2024 (véase nota 2-e).

Del saldo "Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes" del cuadro anterior, correspondiente al ejercicio 2024 por importe de 1.150 miles de euros, 666 miles de euros se correspondían con el impuesto a devolver del Grupo Fiscal del ejercicio 2023, que ha sido devuelto en el mes de enero de 2025. La diferencia entre el importe a devolver del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2024 registrado en las cuentas anuales por importe de 484 miles de euros y el importe a devolver de la declaración definitiva del impuesto por importe de 458 miles de euros se debe principalmente a un mayor importe de las bases imponibles negativas generadas en el ejercicio 2024 por la aplicación de la Disposición Adicional 19ª de la Ley del Impuesto sobre sociedades.

A continuación se muestra la conciliación entre el resultado contable antes de impuestos de las sociedades que forman parte del Grupo Fiscal y la base imponible del Grupo Fiscal:

Ejercicio 2025-

	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos (Grupo Fiscal)			31.477
Diferencias permanentes -	786	(4.862)	(4.076)
Diferencias temporales -			
Con origen en el ejercicio	9	-	9
Con origen en ejercicios anteriores	276	(7.418)	(7.142)
Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C.	28	-	28
Asignación base imponible negativa AIEs (*)		(2.861)	(2.861)
Bases imponibles negativas D.A. 19ª LIS	4.617	(584)	4.033
Base imponible del grupo fiscal antes de reservas de capitalización y de compensación de las bases imponibles negativas			21.468
Reservas de capitalización			(1.174)
Base imponible del grupo fiscal antes de compensación de las bases imponibles negativas			20.294
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores (del Grupo)			-
Compensación de bases imponibles negativas previas a incorporación a Grupo (pre-consolidación)			-
Base imponible del grupo fiscal			20.294

(*) Bases imponibles negativas asignadas al Grupo del ejercicio 2025 de varias AIE participadas por las dependientes Insur Promoción Integral, S.L.U. e Insur Patrimonial, S.L.U. y dedicadas a actividades de investigación y desarrollo e innovación tecnológica (art. 35 LIS), a producciones cinematográficas y series audiovisuales (art 36.1 LIS), y a la producción y exhibición de espectáculos en vivo de artes escénicas y musicales (art. 36.3 LIS)

Ejercicio 2024-

	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos (Grupo Fiscal)			27.895
Diferencias permanentes -	208	(140)	68
Diferencias temporales -			
Con origen en el ejercicio	232	-	232
Con origen en ejercicios anteriores	346	(3.710)	(3.364)
Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C.	17	-	17
Asignación base imponible negativa AIEs (*)	-	(1.989)	(1.989)
Bases imponibles negativas D.A. 19ª LIS	3.406	(243)	3.163
Base imponible del grupo fiscal antes de reservas de capitalización y de compensación de las bases imponibles negativas			26.022
Reservas de capitalización			(962)
Base imponible del grupo fiscal antes de compensación de las bases imponibles negativas			25.060
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores (del Grupo)			-
Compensación de bases imponibles negativas previas a incorporación a Grupo (pre-consolidación)			(961)
Base imponible del grupo fiscal (**)			24.099

(*) Bases imponibles negativas asignadas al Grupo del ejercicio 2024 de varias AIE participadas por las dependientes Insur Promoción Integral, S.L.U. e Insur Patrimonial, S.L.U. y dedicadas a actividades de investigación y desarrollo e innovación tecnológica (art. 35 LIS), a producciones cinematográficas y series audiovisuales (art 36.1 LIS), y a la producción y exhibición de espectáculos en vivo de artes escénicas y musicales (art. 36.3 LIS).

(**) La base imponible del grupo fiscal incluida en las Cuentas Anuales del ejercicio 2024 ascendía a 24.012 miles de euros. La diferencia por importe de 87 miles de euros se corresponde: (i) 85 miles de euros en las Bases Imponibles negativas de la D.A. 19ª de la LIS y (ii) menor importe de 2 miles de euros de asignación de Bases imponible negativas de las AIEs.

La Ley 27/2014, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades modificó el tratamiento de la compensación de las Bases imponible negativas a partir de los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2015, en el sentido de eliminar el límite temporal para la compensación de las citadas Bases Imponibles, aunque incluyendo un límite del 70% de la Base Imponible previa a la aplicación de la reserva de capitalización, resultando en todo caso compensables bases imponible hasta un millón de euros.

No obstante ello, la Disposición Transitoria Trigésimo Cuarta de la Ley 27/2014 (LIS) fijó para el ejercicio 2015, y para aquellas sociedades o grupo fiscales con un volumen de operaciones del ejercicio anterior igual o superior a 20 millones de euros, sendos límites a la compensación, del 50 y del 25 por ciento, según que dicho volumen hubiera o no alcanzado la cifra de 60 millones de euros. El Real Decreto-Ley 3/2016, para aquellas sociedades o grupos fiscales con una cifra de negocio del ejercicio anterior igual o superior a 20 millones de euros, mantuvo, pero ya con vigencia indefinida, los citados límites. Adicionalmente, el citado Real Decreto-Ley estableció los citados límites con relación a la compensación de bases imponible negativas generadas con anterioridad a la incorporación de una sociedad al Grupo Fiscal (denominadas de pre-consolidación), límites que se aplican respecto de la base imponible previa acreditada por las sociedades incorporadas. La sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 18 de enero de 2024 declaró inconstitucional las modificaciones introducidas por el Real Decreto-Ley 3/2016 con relación a la modificación del Impuesto sobre Sociedades, por lo que para el ejercicio 2023 tanto para las bases imponible de pre-consolidación como para las bases imponible del propio grupo le fue de aplicación el límite del 70% de la propia base imponible del ejercicio previa a la aplicación de la Reserva de Capitalización. La Ley 7/2024, de 20 de diciembre, ha vuelto a incluir, con efectos desde el 1 de enero de 2024, los mismos límites en la compensación de las bases imponible negativas que los establecidos por el Real Decreto-Ley 3/2016. En el ejercicio 2024 el grupo fiscal compensó bases imponible de pre-consolidación de la sociedad IDS Montevilla Residencial, S.A. por importe de 961 miles de euros. Al cierre de los ejercicios 2024 y 2025 el Grupo no cuenta con Bases imponible pendientes de compensación ni del grupo ni de pre-consolidación, excepto las surgidas en aplicación de las Disposición Adicional 19ª de la ley del Impuesto sobre sociedades y que se exponen en el siguiente párrafo.

La Ley 38/2022, de 27 de diciembre, para el establecimiento de gravámenes temporales energético y de entidades de crédito y establecimientos financieros de crédito y por la que se crea el impuesto temporal de solidaridad de las grandes fortunas, y se modifican determinadas normas tributarias, en su disposición final quinta apartado tercero introduce una Disposición Adicional 19ª a la Ley del Impuesto sobre sociedades, tomando medidas de carácter temporal en la determinación de la base imponible en el régimen de consolidación fiscal para los periodos impositivos que se inicien en 2023, en el sentido que para la determinación de la base imponible del grupo fiscal se tendrá en cuenta la suma de las bases imponible positivas individuales y solo el 50% de las bases imponible negativas individuales. El importe de las bases imponible negativas individuales no incluidas en la base imponible del grupo fiscal se integrará en la base imponible del mismo por partes iguales en cada uno de los diez primeros periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2024, incluso en caso de que alguna de las entidades con bases imponible negativas quede excluida del grupo. La Ley 7/2024, de 20 diciembre, ha prorrogado la referida medida a los ejercicios 2024 y 2025.

Las bases imponible pendientes de compensación por algunas de las sociedades pertenecientes al Grupo Fiscal en los ejercicios 2023, 2024 y 2025 así como la compensación de las bases en los ejercicios 2024 y 2025 se muestra en el cuadro siguiente

	Miles de euros						
	BINs D.A. 19ª LIS generada 2023	2024			2025		
		BINs D.A. 19ª LIS generadas	BINs D.A. 19ª LIS aplicadas	31.12.2024	BINs D.A. 19ª LIS generadas	BINs D.A. 19ª LIS aplicadas	31.12.2025
Inmobiliaria del Sur, S.A.	1.873	3.103	(187)	4.789	3.113	(498)	7.404
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	82	93	(8)	167	31	(17)	181
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. (*)	160	210	(16)	354	1.473	(37)	1.790
Total	2.115	3.406	(211)	5.310	4.617	(552)	9.375

(*) Tras la disolución y liquidación de esta sociedad las bases imponible serán compensadas por su socio único la dependiente Insur Patrimonial, S.L.U.

El Impuesto sobre Sociedades se calcula con base en el resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

El movimiento de los activos por impuestos diferidos ha sido el siguiente:

Ejercicio 2025-

	Miles de euros				
	31.12.2024	Ajustes	Adiciones	Reversiones	31.12.2025
BINs y deducciones pendientes compensar IS:					
Bases imponibles negativas D.A. 19ª LIS	1.308	22	1.154	(138)	2.346
Deducciones pendientes compensación	-	-	154	-	154
Subtotal	1.308	22	1.308	(138)	2.500
Diferencias temporarias deducibles:					
Gastos fros. no deducibles art. 16 Ley 24/2014	3.669	-	-	(1.412)	2.257
Eliminaciones operaciones internas	2.686	-	697	(556)	2.827
Deterioro inversiones inmobiliarias	662	-	-	(426)	236
Deterioro participación negocios conjuntos	1.874	-	-	-	1.874
Plan retribución variable l/p en acciones	176	-	2	-	178
Otros	1	-	24	-	25
Subtotal	9.068	-	723	(2.394)	7.397
Total	10.376	22	2.031	(2.532)	9.897

Ningún pasivo diferido se ha reconocido directamente contra patrimonio, todos se han registrado contra la cuenta de resultados.

Los importes incluidos en la columna "ajustes" del cuadro anterior se refieren a la diferencia entre el cálculo de la liquidación del impuesto sobre sociedades del Grupo Fiscal del ejercicio 2024 incluida en las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2024 y la liquidación final del referido impuesto que dio lugar a un mayor importe de 85 miles de euros en las Bases imponibles negativas generadas por la aplicación de la Disposición Adicional 19ª de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, y con ello a un menor importe del impuesto de sociedades a devolver respecto al registrado en las referidas cuentas anuales.

Ejercicio 2024-

	Miles de euros			
	01.01.2024	Adiciones	Reversiones	31.12.2024
BINs y deducciones pendientes compensar IS:				
Bases imponibles negativas D.A. 19ª LIS	531	830	(53)	1.308
Subtotal	531	830	(53)	1.308
Diferencias temporarias deducibles:				
Gastos fros. no deducibles art. 16 Ley 24/2014	4.250	-	(581)	3.669
Dotación amortización art. 7 Ley 16/2012	36	-	(36)	-
Eliminaciones operaciones internas	2.445	1.136	(895)	2.686
Deterioro inversiones inmobiliarias	884	17	(239)	662
Deterioro participación negocios conjuntos	1.917	-	(43)	1.874
Plan retribución variable l/p en acciones	118	58	-	176
Otros	20	5	(24)	1
Subtotal	9.670	1.216	(1.818)	9.068
Total	10.201	2.046	(1.871)	10.376

Ningún activo ni pasivo diferido se ha reconocido directamente contra patrimonio, todos se han registrado contra la cuenta de resultados.

El Grupo tiene registrado un activo por impuesto diferido por importe de 2.257 miles de euros (3.669 miles de euros al cierre del ejercicio 2024) con origen en la limitación temporal que, desde el ejercicio 2012, viene operando a nivel legal en la deducibilidad de los gastos financieros. El detalle

por ejercicio de los activos por impuesto diferido registrado por este concepto al cierre del ejercicio 2025 y el movimiento habido en el mismo, es el siguiente:

	Miles de euros				
	Saldo inicial	Reducciones	Saldo final	Sociedad Dominante	Asignado Sociedades Grupo Fiscal
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2012	766	-	766	462	304
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2013	1.043	(516)	527	314	213
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2014	419	(419)	-	-	-
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2015	964	-	964	580	384
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2020	477	(477)	-	-	-
Total	3.669	(1.412)	2.257	1.356	901

El detalle a 31 de diciembre de 2024, y el movimiento en dicho ejercicio, fue el siguiente:

	Miles de euros				
	Saldo inicial	Reducciones	Saldo final	Sociedad Dominante	Asignado Sociedades Grupo Fiscal
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2012	767	-	766	462	304
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2013	1.043	-	1.043	621	422
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2014	695	(276)	419	238	181
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2015	964	-	964	580	384
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2016	193	(193)	-	-	-
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2020	477	-	477	253	224
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2023	132	(132)	-	-	-
Total	4.271	(601)	3.669	2.154	1.515

El activo por impuesto diferido correspondiente a gastos financieros pendientes de deducir generados en la actividad patrimonial desarrollada por la Sociedad dominante con anterioridad a la aportación de dicha actividad a Insur Patrimonial, S.L.U. (véase Nota 1), figuraban registrados en el activo de aquella (Sociedad dominante) de acuerdo con el criterio de la Dirección General de Tributos expresado en su consulta V1112-16, hasta el 31 de diciembre de 2024.

Las citadas diferencias temporarias deducibles han sido reconocidas como activos por impuesto diferido en el estado de situación financiera consolidado adjunto por considerar los Administradores de la Sociedad Dominante que es probable que las mismas se recuperarán fiscalmente, unas conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad Dominante y otras conforme a la mejor estimación de los resultados de las sociedades participadas o la liquidación de las mismas.

El Grupo tiene registrado activos por impuestos diferidos por importe de 1.874 miles de euros (1.874 miles de euros en el ejercicio 2024) en concepto de diferencias temporarias deducibles asociadas a la diferente valoración, contable y fiscal, de determinadas participaciones en el capital de sociedades consideradas negocios conjuntos y asociadas, con origen en deterioros sobre las mismas que no han resultado fiscalmente deducibles.

Finalmente, otras diferencias registradas en este epígrafe hacen referencia, principalmente, a ajustes de consolidación por operaciones internas del Grupo y a deterioros sobre inversiones inmobiliarias que no han sido fiscalmente deducibles.

El movimiento de los pasivos por impuestos diferidos ha sido el siguiente:

Ejercicio 2025-

	Miles de euros			
	31.12.2024	Adiciones	Reversiones	31.12.2025
Combinación de negocios IDS Madrid Manzanares, S.A.	(6.819)	(8)	-	(6.827)
Combinación de negocios Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	(301)	-	238	(63)
Libertad amortización y amortización acelerada	(2.200)	(16)	62	(2.154)
Diferimiento por reinversión	(56)	-	6	(50)
Operaciones a plazos	(29)	-	-	(29)
1ª aplicación PGC 2007	(85)	-	8	(77)
Subvenciones de capital	(23)	-	2	(21)
Aplicación NIIF 9 novación pasivos financieros	(402)	(202)	267	(337)
Eliminación operaciones internas	(125)	-	53	(72)
Registro a valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(31.358)	(4.822)	149	(36.031)
Total	(41.398)	(5.048)	785	(45.661)

Ningún activo ni pasivo diferido se ha reconocido directamente contra patrimonio, todos se han registrado contra la cuenta de resultados consolidada.

Ejercicio 2024-

	Miles de euros			
	01.01.2024	Adiciones	Reversiones	31.12.2024
Combinación de negocios IDS Madrid Manzanares, S.A.	(6.812)	(7)	-	(6.819)
Combinación de negocios Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	(345)	-	44	(301)
Libertad amortización y amortización acelerada	(2.245)	(17)	62	(2.200)
Diferimiento por reinversión	(63)	-	7	(56)
Operaciones a plazos	(29)	-	-	(29)
1ª aplicación PGC 2007	(89)	-	4	(85)
Subvenciones de capital	(26)	-	3	(23)
Aplicación NIIF 9 novación pasivos financieros	(89)	(537)	224	(402)
Eliminación operaciones internas	(113)	(75)	63	(125)
Registro a valor razonable de las inversiones inmobiliaria	(30.000)	(3.072)	1.714	(31.358)
Total	(39.811)	(3.708)	2.121	(41.398)

Ningún activo ni pasivo diferido se ha reconocido directamente contra patrimonio, todos se han registrado contra la cuenta de resultados consolidada.

El Grupo tiene registrado al cierre del ejercicio 2025 un pasivo por impuesto diferido por importe de 6.827 miles de euros (6.819 miles de euros en el ejercicio 2024), consecuencia del registro a valor razonable en los estados financieros consolidados, conforme a normas y principios contables generalmente aceptados, de los activos y pasivos de la sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A. por la toma de control de la misma con fecha 28 de octubre de 2020 (véase Nota 4-a).

El Grupo tiene registrado al cierre del ejercicio 2025 un pasivo por impuesto diferido por importe de 63 miles de euros (301 miles de euros en el ejercicio 2024) consecuencia del registro a valor razonable en los estados financieros consolidados, conforme a normas y principios contables generalmente aceptados, de los activos y pasivos de la sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. por la toma de control de la misma con fecha 16 de junio de 2022 (véase Nota 6).

El Grupo tiene diversos elementos de su inmovilizado acogidos al beneficio de amortización acelerada previsto en el Real-Decreto Ley 3/1993, consistente en que la amortización fiscal de estos elementos será 1,5 veces el coeficiente máximo previsto en las tablas de amortización fiscal vigentes. El Grupo registra el efecto impositivo del exceso de amortización fiscal sobre amortización contable con abono al epígrafe de "Pasivos por impuesto diferido", dado que la finalización de la amortización fiscal y por tanto la reversión del impuesto diferido se producirá en un plazo superior a 1 año. El importe registrado en concepto de pasivo por impuesto diferido con relación a lo previsto en el Real Decreto Ley 3/1993 asciende a 842 y 841 miles de euros al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.

El Grupo ha registrado un ajuste positivo en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades como consecuencia de la aplicación del beneficio fiscal introducido por la Ley 4/2008, de 23 de diciembre, por la que se suprime el gravamen del Impuesto sobre el Patrimonio y se introducen otras modificaciones en la normativa tributaria, relativas a la libertad de amortización de inversiones nuevas. El importe registrado al 31 de diciembre de 2025, por este concepto en el epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos", asciende a 1.177 miles de euros (1.212 miles de euros en el ejercicio 2024). Asimismo, el Grupo tiene registrado pasivos por impuestos diferidos con relación a la libertad de amortización de la Ley 2/1985 por un importe de 135 miles de euros al 31 de diciembre de 2025 (146 miles de euros en el ejercicio 2024).

El Grupo se acogió en ejercicios anteriores a la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios regulada en el artículo 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (Real Decreto Legislativo 4/2004), hoy derogado por la Ley 27/2014, habiendo ascendido las rentas fiscales acogidas a dicha deducción (base de deducción) en los últimos cinco ejercicios a: 2.846 miles de euros en 2014, 604 miles de euros en 2013, 199 miles de euros en 2012 y 2.367 miles de euros en 2011, habiendo materializado los compromisos de reinversión a los que condiciona la aplicación de la mencionada deducción, dentro de los plazos legales establecidos.

En este sentido, se hace necesario señalar que, no obstante, la supresión de dicha deducción por la Ley 27/2014, la misma, como régimen transitorio, permite, con relación a las rentas fiscales generadas en ejercicios iniciados con anterioridad al 1 de enero de 2015, que la reinversión y, con ello, la deducción, se materialice y aplique en ejercicios iniciados con posterioridad a dicha fecha. Al amparo de ello, en el ejercicio 2015, el Grupo acogió a la citada deducción el beneficio generado en 2014 (2.646 miles de euros) y en el ejercicio 2013 (3.359 miles de euros) en la venta de inversiones inmobiliarias, reinvertiendo en el ejercicio 2015, en activos aptos para ello, la cifra de 7.279 miles de euros.

Al cierre del ejercicio 2025 el grupo tiene registrados pasivos por impuestos diferidos con relación a la reinversión de estos beneficios extraordinarios por importe de 50 miles de euros (56 miles de euros en el ejercicio 2024).

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Resultado consolidado antes de impuestos	49.850	31.649
Diferencias permanentes:		
Rtdo. ent. método participación de la cuenta de resultados que se presenta neto de IS	(8.003)	(3.167)
Donaciones	187	177
5% dividendos eliminados en la consolidación y no tienen exención en IS	808	39
Otros	(400)	301
Diferencias temporarias	(23.736)	(8.732)
Base imponible fiscal previa	18.706	20.267
Reserva capitalización IS 2025	(1.174)	-
Reserva capitalización IS 2024	-	(962)
Base imp. negativa AIEs art. 35, 36.1 y 36.3 LIS	(2.861)	(1.992)
Adición bases impositivas negativas individuales D.A. 19ª LIS	4.617	3.322
Aplic. bases impositivas negativas individuales D.A. 19ª LIS	(553)	(211)
Base imponible fiscal	18.735	20.424
Tipo impositivo	25%	25%
Cuota íntegra	4.684	5.106
Deducciones	(85)	(79)
Deducción 5% dotación amortización 2013 y 2014	-	(6)
Cuota líquida	4.599	5.021
Impuesto devengado IS corriente	(4.599)	(5.021)
Ajuste IS devengado corriente 2023	-	29
B.I. AIEs art 35, 36.1 y 36.3 LIS	(715)	(498)
Otros ajustes	2	20
Aplicación Bases Impositivas Negativas		
BINs individuales D.A. 19ª LIS	1.016	778
Adiciones / (reversiones) diferencias temp. deducibles	(1.671)	(602)
Adiciones / (reversiones) diferencias temp. impositivas	(4.263)	(1.587)
(Gasto) / Ingreso IS corriente	(5.312)	(5.470)
(Gasto) / Ingreso IS diferido	(4.918)	(1.411)
Total IS devengado	(10.230)	(6.881)

La base imponible individual de IDS Montevilla Residencial, S.A. del ejercicio 2025 incluida en el Grupo fiscal cuya sociedad dominante es Inmobiliaria del Sur, S.A. es la siguiente:

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			1.591
Diferencias permanentes -	-	-	-
Diferencia temporales-			
Con origen en el ejercicio	-	-	-
Con origen en ejercicios anteriores	-	-	-
Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C.	-	-	-
Base imponible negativa D.A. 19ª LIS	-	(32)	(32)
Compensación BINs ejercicios anteriores			-
Base imponible del ejercicio			1.559

La base imponible individual de IDS Montevilla Residencial, S.A. del ejercicio 2024 incluida en el Grupo fiscal cuya sociedad dominante es Inmobiliaria del Sur, S.A. es la siguiente:

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			4.580
Diferencias permanentes -	-	-	-
Diferencia temporales-			
Con origen en el ejercicio	-	-	-
Con origen en ejercicios anteriores	-	-	-
Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C.	-	-	-
Base imponible negativa D.A. 19ª LIS	-	(31)	(31)
Compensación BINs ejercicios anteriores			(961)
Base imponible del ejercicio			3.588

La base imponible del Grupo Fiscal cuya sociedad dominante es Inmobiliaria del Sur, S.A. de los ejercicios 2025 y 2024 ascienden por tanto a 20.294 y 24.012 miles de euros, respectivamente, y se corresponde con la adición a la "Base imponible fiscal" de la "base imponible" de cada ejercicio de IDS Montevilla Residencial, S.A. de los cuadros anteriores.

Como se ha señalado en la Nota 2-e en el mes de diciembre de 2016 y en el contexto de la política de segregación de las actividades del Grupo a las que se ha hecho referencia en la Nota 1, la Sociedad Dominante aportó a la sociedad dependiente Insur Promoción Integral, S.L.U. con motivo de una ampliación de capital realizada por esta última, determinados solares y participaciones en distintas sociedades consideradas negocios conjuntos y asociadas y cuyo objeto social es la promoción inmobiliaria. La citada operación se acogió al régimen fiscal especial contenido en el capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, como operación de canje de valores definido en el artículo 76.5 de la LIS, lo que se hizo constar expresamente en la escritura pública de aportación.

Las diferencias entre los valores fiscales y contables de los activos aportados (participaciones y solares), en la fecha de la aportación, fueron las siguientes:

	Miles de euros		
	Valor neto contable en la sociedad aportante	Valor contable en la sociedad receptora	Valor fiscal
Participación Desarrollo Metropolitanos del Sur, S.L.	11.053	11.053	11.412
Participación IDS Palmera Residencial, S.A.	3.477	3.477	3.500
Participación IDS Residencial Los Monteros, S.A.	6.070	6.070	6.250
Participación Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	1.032	1.032	3.124
Participación Urbanismo Concertado, S.A.	600	1.229	600
Solar R-1 Consesa (Sevilla)	6.009	6.009	6.009
Solar R-5 Consesa (Sevilla)	561	561	561
Solar Ferrocarriles (Jerez de la Frontera, Cádiz)	1.546	1.546	1.546
Solar El Valle (Castilleja de la Cuesta, Sevilla)	596	1.712	596
	30.944	32.689	33.598

Adicionalmente a finales del ejercicio 2017 la Sociedad Dominante aportó a su filial Insur Promoción Integral, S.L.U., con ocasión de una nueva ampliación de capital de esta última (véase Nota 2-e)) su participación en las sociedades dependientes íntegramente participadas, Hacienda La Cartuja, S.L.U., Cominsur, S.L.U. e IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. A la citada operación de aportación le resultó de aplicación el régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título VII de la LIS, como operación de canje de valores definido en el artículo 76.5 de la LIS, lo que se hizo constar expresamente en la escritura pública de aportación.

Las diferencias entre los valores fiscales y contables de los activos aportados, en el momento de la operación, (participaciones financieras) fueron las siguientes:

	Miles de euros		
	Valor neto contable en la sociedad aportante	Valor contable en la sociedad receptora	Valor fiscal
Hacienda La Cartuja, S.L.U.	12.967	10.971	15.676
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	1.001	2.753	1.001
Cominsur, S.L.U.	9.572	9.572	11.500
	23.540	23.296	28.177

Adicionalmente en el mes de abril de 2018 la Sociedad Dominante aportó a su filial Insur Promoción Integral, S.L.U., con ocasión de una nueva ampliación de capital de esta última (véase Nota 2-e)) un solar en la provincia de Málaga junto a la deuda financiera garantizada con hipoteca sobre el referido solar. A la citada operación de aportación le resultó de aplicación el régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título VII de la LIS, como operación de canje de valores definido en el artículo 76.5 de la LIS, lo que se hizo constar expresamente en la escritura pública de aportación. No existe diferencia entre el valor del activo aportado y el valor fiscal del mismo.

Con fecha 8 de junio de 2018 se otorgó la escritura de segregación de la actividad patrimonial (actividad de arrendamiento) de la Sociedad Dominante, tras el acuerdo de la Junta General Ordinaria de Accionistas de Inmobiliaria del Sur, S.A. de fecha 28 de abril de 2018 aprobando el Proyecto de Segregación de la citada actividad. Con la mencionada operación se segregaron los activos y pasivos de la referida actividad a favor de una nueva sociedad íntegramente participada por la sociedad matriz denominada Insur Patrimonial, S.L.U. La citada operación se acogió al régimen fiscal especial contenido en el capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, como operación de aportación no dineraria de rama de actividad definido en el artículo 76.3 de la LIS, lo que se hizo constar expresamente en la escritura pública de segregación. Los activos y pasivos segregados fueron registrados por la sociedad beneficiaria por los mismos importes que figuraban en la sociedad segregada (véase Nota 6).

Adicionalmente en el mes de octubre de 2018 la Sociedad Dominante aportó a su filial Insur Promoción Integral, S.L.U., con ocasión de una nueva ampliación de capital de esta última (véase Nota 2-e)) un solar en Sevilla capital junto a la deuda asociada a dicho solar. A la citada operación de aportación le resultó de aplicación el régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título VII de la LIS, como operación de canje de valores definido en el artículo 76.5 de la LIS, lo que se hizo constar expresamente en la escritura pública de aportación. No existió diferencia entre el valor del activo aportado y el valor fiscal del mismo.

Adicionalmente en el mes de octubre de 2018 la Sociedad Dominante aportó a su filial Insur Patrimonial, S.L.U., con ocasión de una ampliación de capital de esta última (véase Nota 2-e)) su participación en las sociedades dependientes íntegramente participadas, IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U., IDS Huelva Patrimonial, S.L.U., IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U., Parking Insur, S.A.U. e Insur Centros de Negocios, S.A.U, así como un local de oficinas en el edificio Insur en Sevilla capital junto con el préstamo garantizado con dicho local. A la citada operación de aportación resultó de aplicación el régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título VII de la LIS, como operación de canje de valores definida en el artículo 76.5 de la Lis, lo que se hizo constar expresamente en la escritura pública de aportación.

Las diferencias entre los valores fiscales y contables de los activos aportados, en el momento de la operación, (participaciones financieras y local de oficina) fueron las siguientes:

	Miles de euros		
	Valor neto contable en la sociedad aportante	Valor contable en la sociedad receptora	Valor fiscal
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	20	614	20
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	20	233	20
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	71	71	1.720
Parking Insur, S.A.U.	62	486	62
Insur Centros de Negocios, S.A.U.	319	319	540
Local oficina en edificio Insur (Sevilla)	1.370	3.700	1.370
	1.862	5.423	3.732

Adicionalmente en el mes de diciembre de 2018 la Sociedad Dominante aportó a su filial Insur Patrimonial, S.L.U., con ocasión de una nueva ampliación de capital de esta última (véase Nota 4-a) un local comercial en Madrid capital, un local comercial en Sevilla capital y parte de un edificio terciario compuesto de oficinas, locales comerciales, garajes y trasteros en Tomares (Sevilla). Junto a la aportación de estos inmuebles se aportaron los préstamos garantizados con hipoteca sobre los mismos. A la citada operación de aportación le ha resultado de aplicación el régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título VII de la LIS, como operación de canje de valores definido en el artículo 76.5 de la LIS, lo que se hizo constar expresamente en la escritura pública de aportación.

Las diferencias entre los valores fiscales y contables de los activos aportados, en el momento de la operación, (participaciones financieras y local de oficina) fueron las siguientes:

	Miles de euros		
	Valor neto contable en la sociedad aportante	Valor contable en la sociedad receptora	Valor fiscal
Local comercial Joaquín Turina (Madrid).	2.079	2.300	2.079
Local comercial Avda. Miraflores (Sevilla)	1.308	2.100	1.308
Edificio terciario Centris II (Tomares- Sevilla).	17.122	16.700	17.122
	20.509	21.100	20.509

Como se ha indicado en la Nota 4-a) los Administradores Únicos de las sociedades Insur Patrimonial, S.L.U., Parking Insur, S.A.U. e Insur Centros de Negocios, S.A.U. formularon con fecha 30 de junio de 2023 un proyecto común de fusión por el cual la primera de las sociedades absorbería a las dos últimas. El proyecto común de fusión fue aprobado en decisión del socio único de Insur Patrimonial, S.L.U., en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, con fecha 30 de junio de 2023. La escritura de fusión fue otorgada con fecha 14 de septiembre de 2023 e inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla con fecha 22 de septiembre de 2023. Tras la inscripción de la fusión, las sociedades Parking Insur, S.A.U. e Insur Centros de Negocios, S.A.U. han quedado disueltas sin liquidación transmitiendo en bloque la totalidad de su patrimonio social a favor de la sociedad absorbente Insur Patrimonial, S.L.U., que adquiere a título universal la totalidad de los activos y pasivos, así como los derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas. La fusión ha sido acogida al Régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título VII de la LIS, bajo la definición contenida en el artículo 76.1 a) de la LIS, lo que se ha hecho constar expresamente en la escritura de fusión. La fusión ha tenido efectos contables en la sociedad absorbente de fecha 1 de enero de 2023. Conforme a la aplicación de normas y principios contables no se han producido diferencias en el registro de activos y pasivos de las absorbidas en los estados financieros de la absorbente respecto a los que los mismos estaban registrados en los estados financieros individuales de las absorbidas.

Como se ha indicado en la Nota 4-a) los Administradores Únicos de las sociedades Insur Promoción Integral, S.L.U., Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. y Cominsur, S.L.U. formularon con fecha 30 de junio de 2023 un proyecto común de fusión por el cual la primera de las sociedades absorbería a las dos últimas. El proyecto común de fusión fue aprobado en decisión del socio único de Insur Promoción Integral, S.L.U., en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, con fecha 30 de junio de 2023. La escritura de fusión fue otorgada con fecha 26 de octubre de 2023 e inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla con fecha 30 de octubre de 2023. Tras la inscripción de la fusión, las sociedades Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. y Cominsur, S.L.U. han quedado disueltas sin liquidación transmitiendo en bloque la totalidad de sus patrimonios sociales a favor de la sociedad

absorbente Insur Promoción Integral, S.L.U., que adquiere a título universal la totalidad de los activos y pasivos, así como los derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas. La fusión ha sido acogida al Régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título VII de la LIS, bajo la definición contenida en el artículo 76.1 a) de la LIS, lo que se ha hecho constar expresamente en la escritura de fusión. La fusión ha tenido efectos contables en la sociedad absorbente de fecha 1 de enero de 2023. Conforme a la aplicación de normas y principios contables no se han producido diferencias en el registro de activos y pasivos de las absorbida Cominsur, S.L.U. en los estados financieros de la absorbente respecto a los que estaban registrados en los estados financieros individuales de la absorbida, existiendo las siguientes diferencias respecto a determinados activos de la absorbida Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U., cuyo detalle es el siguiente:

	Miles de euros		
	Valor neto contable en la sociedad absorbida	Valor contable en la sociedad absorbente	Valor fiscal
Existencias - suelo:			
Parcela BA-2 (Entrenúcleos)	4.578	4.609	4.578
Bermes (Sevilla)	2.590	2.910	2.590
Existencias - promoción en curso			
Promoción Creta (Entrenúcleos)	8.036	8.257	8.036
Promoción Ares II (Entrenúcleos)	15.263	16.455	15.263
Existencias - producto terminado:			
Promoción Arquímedes (Entrenúcleos)	22	22	22
Promoción Hermes (Entrenúcleos)	36	36	36
Promoción Cáceres	670	752	670
Promoción Apolo (Entrenúcleos)	2.920	3.076	2.920
Promoción Salobreña I	338	407	338
Inversiones inmobiliarias:			
Local República Argentina nº 48 (Sevilla)	410	502	410
Local República Argentina nº 50 (Sevilla)	403	502	403
Local República Argentina nº 52 (Sevilla)	281	341	281
Local República Argentina nº 31 (Sevilla)	2.740	3.731	2.740
	38.287	41.600	38.287

Como se ha indicado en la Nota 4-a) los Administradores Únicos de las sociedades Insur Patrimonial, S.L.U. e IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. formularon con fecha 30 de junio de 2024 un proyecto común de fusión por el cual la primera absorbería a la segunda. El proyecto común de fusión fue aprobado en decisión del socio único de Insur Patrimonial, S.L.U., en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, con fecha 30 de junio de 2024. La escritura de fusión fue otorgada con fecha 23 de octubre de 2024 e inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla con fecha 31 de octubre de 2024. Tras la inscripción de la fusión, la sociedad IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. quedó disuelta sin liquidación transmitiendo en bloque la totalidad de su patrimonio social a favor de la sociedad absorbente Insur Patrimonial, S.L.U., que adquirió a título universal la totalidad de los activos y pasivos, así como los derechos y obligaciones de la sociedad absorbida. La fusión fue acogida al Régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título VII de la LIS, bajo la definición contenida en el artículo 76.1 a) de la LIS, lo que se hizo constar expresamente en la escritura de fusión. La fusión tuvo efectos contables en la sociedad absorbente de fecha 1 de enero de 2024. Conforme a la aplicación de normas y principios contables no se produjeron diferencias en el registro de activos y pasivos de la absorbida en los estados financieros de la absorbente respecto a los que los mismos estaban registrados en los estados financieros individuales de la absorbida.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Grupo tiene abiertos de inspección los cuatro últimos ejercicios.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

20. Ingresos y gastos

a) Ingresos por la entrega de bienes y prestación de servicios-

a.1) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2024 y 2024 y su plazo de reconocimiento es como sigue:

	Miles de euros	
	2025	2024
Ventas de edificios	83.271	67.344
Ventas de solares y promociones en curso (Nota 12-a)	16.000	543
Arrendamiento de inmuebles	19.399	18.286
Ingresos por construcción	80.236	68.926
Otros ingresos	9.370	9.392
Total	208.276	164.491

	Miles de euros	
	2025	2024
En un momento concreto	99.271	67.887
A lo largo del tiempo	109.005	96.604
Total	208.276	164.491

Todos los ingresos devengados por el Grupo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 han sido realizados en territorio nacional.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 existen una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 20.530 y 45.494 miles de euros, que no han sido registrados como ingresos por ventas por no haberse transmitido la propiedad de los inmuebles. Adicionalmente, el Grupo tiene reservas de ventas sobre inmuebles con un precio de venta que ascienden a 19.590 y 15.807 miles de euros al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente. Las cantidades entregadas por los clientes o documentadas en efectos, a cuenta de las ventas (en contrato privado y reservas) mencionadas, ascienden a 4.579 y 10.436 miles de euros al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente, y tienen como contrapartida los epígrafes de "Pasivos por contratos con clientes" del estado de situación financiera consolidado adjunto (véase Nota 20-a-2).

En resumen, el Grupo ha cerrado los ejercicios 2025 y 2024 con unas ventas (entregas) de promociones registradas en la cuenta de resultados de 83.271 y 67.344 miles de euros, respectivamente, y con unos compromisos de venta, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, materializados bien en contratos, bien en reservas, por un valor en venta total de 40.120 y 61.301 miles de euros, respectivamente.

La totalidad de las preventas suscritas por el Grupo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se encuentran sujetas a cláusulas de indemnización por demora. En este sentido, la Dirección de la Sociedad Dominante no ha estimado impacto negativo alguno por este concepto en los estados financieros, al no existir ni estar previstos retrasos en la fecha de entrega de las promociones actualmente en curso, ninguna de las cuales ha sido paralizada por el Grupo.

El Grupo tiene garantizado en su totalidad la devolución de los anticipos recibidos en caso de resolución de los contratos suscritos, conforme a lo establecido por ley.

Los ingresos procedentes de inmuebles arrendados durante el ejercicio 2025 han ascendido a 19.399 miles de euros (18.286 miles de euros en 2024). A la fecha del estado de situación financiera consolidado, el Grupo ha contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas:

	Miles de euros	
	2025	2024
Menos de un año	16.848	15.914
Entre uno y cinco años	45.125	42.726
Más de cinco años	31.542	22.475
Total (*)	9.515	81.115

(*) Adicionalmente las actividades de gestión de aparcamientos y de centros de negocios han generado unos ingresos de 2.768 y 2.558 miles de euros en los ejercicios 2025 y 2024, respectivamente.

Los importes anteriores no recogen la actualización de rentas vinculada al IPC que se establece en los contratos.

El Grupo desarrolla la actividad de construcción de promociones residenciales o terciarias para distintas sociedades constituidas entre el 35% y el 75% con distintos terceros (véase Nota 12) ascendiendo el ingreso de construcción con las mismas a 80.236 miles de euros al cierre del ejercicio 2025 (68.926 miles de euros en 2024).

a.2) Saldos del contrato

El detalle de los saldos a 31 de diciembre de 2025 y 2024, de los activos y pasivos de contratos derivados de acuerdos con clientes y acreedores es el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Activos contractuales	6.406	3.178
Correcciones por deterioro	-	-
	6.406	3.178
Pasivos por contrato corrientes:		
Con vencimiento a largo plazo	4.038	365
Con vencimiento a corto plazo	541	10.071
	4.579	10.436

Al cierre del ejercicio 2025 el Grupo mantiene registrado en el epígrafe "Activos por contratos con clientes" del estado de situación financiera consolidado, obra ejecutada y no certificada por importe de 6.406 miles de euros (3.178 miles de euros en 2024).

El importe de los pasivos por contrato recoge los anticipos recibidos de clientes que se presentan en el estado de situación financiera consolidada en el epígrafe "Pasivos por contratos con clientes". Se considera que tienen vencimiento a corto plazo aquellos anticipos correspondientes a promociones que previsiblemente se entregarán en el corto plazo.

a.3) Obligaciones asumidas

El calendario de vencimientos de las obligaciones contractuales ha sido el siguiente:

Ejercicio 2025-

Actividades	Miles de euros				
	2026	2027	2028	2029 y siguientes	Total
Contratos de construcción	55.986	34.532	6.756	-	97.274
Contratos de alquiler	16.848	18.150	12.529	45.988	93.515
Contratos de promoción de inmuebles	4.038	541	-	-	4.579
Contratos de prestación de servicios	9.975	11.542	15.869	114.447	151.832
Total	86.847	64.765	35.154	160.435	347.201

Ejercicio 2024-

Actividades	Miles de euros				
	2025	2026	2027	2028 y siguientes	Total
Contratos de construcción	75.652	13.291	-	-	88.943
Contratos de alquiler	15.914	14.494	12.488	38.219	81.115
Contratos de promoción de inmuebles	10.071	365	-	-	10.436
Contratos de prestación de servicios	11.325	10.342	6.693	8.667	37.027
Total	112.962	38.492	19.181	46.886	217.521

No existe obligación contractual sobre los contratos de compraventa de inmuebles firmados mediante contrato privado donde las partes pactan la reserva de la compraventa de bienes muebles o inmuebles, entregándose como prueba una cantidad de dinero en concepto de señal, registrada en el epígrafe "Pasivos por contratos con clientes" (véase Nota 20-a-2).

Las obligaciones de los contratos de construcción y prestaciones de servicios se corresponden en su totalidad con empresas multigrupo y asociadas

Al cierre del ejercicio 2025 y 2024, el importe de las obras pendientes de ejecutar a sociedades consideradas negocios conjuntos, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	25.430	17.207
IDS Montevilla Residencial, S.A.	4.419	8.600
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	1.583	8.483
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	34.526	13.164
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	11.633	21.325
IDS Atenea Living Residencial, S.A.	2.677	15.321
Iris Living, S.A.	17.007	-
Total obra pendiente ejecutar	97.274	88.943

a.4) Costes para obtener o cumplir un contrato

En relación con las obligaciones asumidas incluidas en el apartado a.3) anterior, se describen a continuación los costes activados en el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2025 y 2024, en su caso:

Contratos de construcción: no hay costes activados en el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2025 y 2024 en relación con estos contratos.

Contratos de alquiler: al 31 de diciembre de 2025 el epígrafe "Otros activos corrientes" del estado de situación financiera consolidado adjunto incluye 260 miles de euros (317 miles de euros en 2024) correspondientes a honorarios satisfechos a terceros por el arrendamiento de determinados inmuebles, cuyos importes se van imputando a la cuenta de resultados linealmente durante la duración del contrato de arrendamiento correspondiente. El importe registrado en la cuenta de resultados consolidada de los ejercicios 2025 por este concepto ha ascendido a 57 miles de euros (64 miles de euros en 2024).

Contratos de promoción de inmuebles: los costes correspondientes a los contratos formalizados con clientes por la venta de inmuebles (actividad de promoción inmobiliaria) se registran en el epígrafe de "Existencias" del estado de situación financiera consolidado y serán imputados a la cuenta de resultados consolidada, en el momento del reconocimiento del ingreso, con la entrega del inmueble al cliente.

Contratos de prestación de servicios: los costes de obtención de contratos comerciales se registran en el epígrafe de "Otros activos corrientes" y se imputan a la cuenta de resultados consolidada en la partida "Otros gastos" cuando se produce la transferencia de los inmuebles a los clientes. Al 31 de diciembre de 2025 el importe correspondiente a estos costes incluido en el epígrafe "Otros activos corrientes" asciende a 278 miles de euros (657 miles de euros en 2024), habiéndose imputado 379 miles de euros a la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2025 por este concepto (221 miles de euros en 2024).

b) Gastos de personal y Plantilla media-

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Sueldos y salarios	11.615	10.742
Seguridad Social	3.160	3.111
Indemnizaciones	-	-
Otros gastos sociales	-	-
Total	14.775	13.853

El número de personas empleadas al cierre del ejercicio 2025 y 2024 en las distintas sociedades que componen el Grupo asciende a 211 y 213 personas, respectivamente. La distribución por categorías es la siguiente:

	2025		2024	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Director General (Alta dirección)	-	1	-	1
Directores de Departamento	3	10	3	10
Jefes/Responsables de Área	7	10	7	6
Mandos intermedios Negocios	2	17	2	17
Técnicos	15	41	27	49
Personal de administración	19	3	11	2
Comerciales	14	6	12	5
Personal de obra	6	46	4	46
Encargados de parking	-	-	-	-
Operarios de parking	-	7	-	7
Otros	1	3	1	3
Total	67	144	67	146

El número medio de personas empleadas en los ejercicios 2025 y 2024 en las distintas sociedades que componen el Grupo asciende a 212 y 215 personas, respectivamente. La distribución por categorías es la siguiente:

	2025	2024
Director General (Alta dirección)	1	1
Directores de Departamento	12	13
Jefes/Responsables de Área	17	14
Mandos intermedios Negocios	19	19
Técnicos	55	79
Personal de administración	20	11
Comerciales	22	16
Personal de obra	55	49
Encargados de parking	-	1
Operarios de parking	7	7
Otros	4	4
Total	212	215

El Grupo tiene dos empleados con discapacidad superior al 33% al cierre del ejercicio 2025.

c) Otros gastos -

La composición de los otros gastos es la siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Servicios exteriores	10.640	9.869
Tributos	2.635	1.915
Pérdidas / (Reversiones) por deterioro de valor de deudores comerciales	75	16
Otros gastos de gestión corrientes	512	708
Total	13.862	12.508

21. Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración, a la alta dirección, y a los auditores del Grupo

Transparencia relativa a las participaciones y actividades de los miembros del Consejo de Administración

Durante los ejercicios 2025 y 2024, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante han devengado un importe de 336 miles de euros por su retribución en su condición de consejeros, establecida en el artículo 51º de los Estatutos Sociales de Inmobiliaria del Sur, S.A (294 miles de euros en 2024). Adicionalmente, durante el ejercicio 2025 los miembros del Consejo han percibido dietas por asistencia a reuniones del Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. o de sus comisiones por un importe global de 386 miles de euros (301 miles de euros en 2024).

Adicionalmente, determinados consejeros, no ejecutivos, han percibido una retribución fija por su mayor dedicación y responsabilidad y ostentar algún cargo en el seno del Consejo o en alguna de sus Comisiones por importe de 59 miles de euros (44 miles de euros en el ejercicio 2024).

Al 31 de diciembre de 2025, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no eran titulares de anticipos o créditos concedidos o avalados por ésta. Asimismo, tampoco se habían contraído por la Sociedad Dominante compromisos en materia de seguros de vida, ni de complementos de pensiones, respecto a los citados Administradores de la Sociedad Dominante.

De la información obtenida de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y del resto de sociedades del Grupo en las que la Sociedad Dominante tiene control, acerca de su participación, o por personas con ellos vinculadas, en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social del Grupo y sobre la realización de actividades por cuenta propia o ajena por parte de los mismos, o por personas a ellos vinculadas, de igual o análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social del Grupo, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha concluido que no existe en ningún caso competencia efectiva con las actividades del Grupo, por lo que no se desglosa ninguna información a dicho respecto.

Asimismo, ni los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante o del resto de sociedades del Grupo en las que la Sociedad Dominante tiene control, ni las personas vinculadas a los mismos han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés del Grupo.

De acuerdo con lo establecido en la Disposición adicional vigésima sexta de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, se indica que el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está integrado por 10 hombres y 5 mujeres, en calidad de consejeros o representantes de consejeros.

La retribución de la Alta Dirección del Grupo, compuesta exclusivamente por el Director General, ha ascendido a 301 miles de euros en el ejercicio 2025 (277 miles de euros en 2024). El Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha percibido durante el ejercicio 2025 por sus funciones ejecutivas un importe de 334 miles de euros (301 miles de euros en el ejercicio 2024). Ambos directivos son de sexo masculino.

Prima de seguro de responsabilidad civil de los administradores

El importe satisfecho durante los ejercicios 2025 y 2024 por la prima de seguro de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados por actos u omisiones asciende a 30 miles de euros en ambos ejercicios.

Retribución y otras prestaciones al personal directivo

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en su reunión celebrada el 28 de enero de 2022, aprobó un nuevo sistema de retribución excepcional de carácter variable a largo plazo, consistente en la entrega de acciones de la Sociedad Dominante a varios directivos del grupo y al Presidente del Consejo de Administración y primer ejecutivo. El Plan de Retribución está condicionado a la consecución de determinados objetivos establecidos en el Plan Estratégico del Grupo 2021-2025 y determinados objetivos personales relacionados con el citado Plan. La Junta General de la Sociedad Dominante, en su sesión del 31 de marzo de 2022, acordó la inclusión de este incentivo en la política de remuneraciones de los Consejeros para el periodo 2022-2024.

El objeto del Plan consiste en la entrega de un número máximo de 125.100 acciones de la Sociedad Dominante. La liquidación del mencionado Plan será una vez formuladas y aprobadas las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2025, quedando condicionada la entrega a las siguientes condiciones generales:

- Que, salvo circunstancias especiales debidamente justificadas, el beneficiario permanezca, de forma ininterrumpida, en la plantilla de la Sociedad Dominante o de otra entidad perteneciente al Grupo, ostentando el cargo de directivo o Presidente del Consejo de Administración y primer ejecutivo, desde el día de la aprobación hasta el día 31 de marzo de 2027.
- Que Grupo Insur obtenga unos resultados consolidados, acumulados de los ejercicios 2021 a 2025, ambos inclusive, superiores a un determinado porcentaje o umbral de los previstos en el Plan Estratégico 2021-2025.

El Plan Estratégico 2021-2025 fue aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante con fecha 15 de septiembre de 2021 y comunicado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores como Otra Información Relevante ese mismo día.

Aunque el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en su reunión de 26 de febrero de 2026 no ha aprobado la evaluación de los objetivos fijados en el Plan Estratégico 2021-2025, al no haber finalizado la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad de la Sociedad Dominante la referida evaluación, esta Comisión si ha avanzado que la consecución del Plan de retribución de acciones ha alcanzado aproximadamente un 80% de consecución en media ponderada, lo que supondrá una asignación aproximada de 86.400 acciones al Presidente del Consejo de Administración y al resto de directivos beneficiarios, con un coste global de 713 miles de euros, coste que conforme a la normativa contable es el de las acciones asignadas al precio de cotización de la fecha de la aprobación del Plan. De acuerdo con lo anterior el gasto devengado en el ejercicio 2025 por el Plan de Retribución ha ascendido a 9 miles de euros (232 miles de euros en el ejercicio 2024) que se han registrado con cargo al epígrafe “Gastos de personal” de la cuenta de resultados consolidadas del ejercicio 2025 adjunta, y a su vez un abono a la partida “Acciones de la Sociedad Dominante” del patrimonio neto del estado de situación financiera consolidado adjunto.

Honorarios relativos a los servicios de auditoría y otros servicios prestados por el auditor del Grupo

Durante 2025, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor del Grupo, KPMG Auditores, S.L. o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	Miles de euros	
	2025	2024
Servicios de Auditoría	92	89
Servicios distintos de la auditoría		
Otros servicios de verificación	3	3
Total Servicios Profesionales	95	92

Otros servicios de verificación se corresponden con informes de procedimientos acordados sobre cumplimiento de covenants prestados por KPMG Auditores, S.L. a Inmobiliaria del Sur, S.A. y sus sociedades dependientes.

22. Información sobre medioambiente

Las sociedades del Grupo en el ejercicio de su actividad promotora habitual tienen en cuenta en la realización de sus proyectos e inversiones, como un aspecto destacado, el impacto medioambiental de los mismos. Con independencia de esto, no ha sido necesaria la incorporación al inmovilizado material, sistemas, equipos o instalaciones destinados a la protección y mejora del medioambiente. Asimismo, no se han incurrido en gastos relacionados con la protección y mejora del medioambiente de importes significativos.

Las Sociedades del Grupo no estiman que existan riesgos ni contingencias, ni estima que existan responsabilidades relacionadas con actuaciones medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión alguna por este concepto.

Del mismo modo no se han recibido subvenciones de naturaleza medioambiental de carácter significativo.

23. Gestión de riesgos

Este epígrafe proporciona información acerca de la exposición del Grupo a riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros, los objetivos del Grupo y los procedimientos para medir y gestionar el riesgo, así como la gestión de capital llevada a cabo por el Grupo.

Gestión de capital

El Grupo tiene como objetivo primordial el mantenimiento de una estructura óptima de capital que avale su capacidad para continuar como empresa en funcionamiento y salvaguarde el rendimiento para sus accionistas, así como los beneficios de los tenedores de instrumentos de patrimonio neto.

La estructura de capital del Grupo incluye: deuda (constituida por préstamos, créditos, derivados y deudas por arrendamiento financiero detalladas en la Nota 18), efectivo y otros activos líquidos (Nota 15), el capital, las reservas, los beneficios no distribuidos y la autocartera (Nota 16). En concreto, la política de gestión de capital está dirigida a asegurar el mantenimiento de un nivel de endeudamiento razonable, así como maximizar la creación de valor para los accionistas.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y el Área Financiera, responsables de la gestión de riesgos financieros, revisan periódicamente la estructura de capital, así como la ratio de solvencia y los niveles de liquidez dentro de la política de financiación del Grupo. Así mismo revisa la estructura de capital de forma periódica, así como la ratio de endeudamiento financiero.

El coste de capital y los riesgos asociados a cada clase de capital, a la hora de tomar decisiones sobre las inversiones propuestas por las distintas áreas de actividad son evaluados por la Dirección del Grupo, y supervisados por el propio Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en sus sesiones periódicas.

El GAV o valor bruto de los activos inmobiliarios del Grupo, valorando las inversiones inmobiliarias, tanto las destinadas al arrendamiento como al uso propio, en explotación o construcción, y las existencias por su valor de mercado, según tasación de CBRE Valuation Advisory, S.A. asciende a 429.940 miles de euros.

La deuda financiera neta del Grupo al 31 de diciembre de 2025 se ha situado en 137.347 miles de euros (185.846 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

El LTV (Loan to Value) o relación entre deuda financiera neta y valor de los activos es del 31,5% (40,3% en el ejercicio 2024). No obstante, una parte relevante de la actividad de promoción del Grupo es desarrollada a través de sociedades consideradas negocios conjuntos y que se consolidan por el método de la participación. Estas sociedades, en el porcentaje en el que el Grupo participa en ellas, tienen activos inmobiliarios de la actividad de promoción con un valor razonable según la valoración realizada por CBRE por importe de 146.486 miles de euros (139.272 miles de euros en 2024). Adicionalmente estas mismas sociedades mantienen una deuda financiera neta global, en el porcentaje en el que el Grupo participa en ellas, por importe de 20.020 miles de euros (14.160 miles de euros en 2024). Bajo esta consideración el LTV o ratio entre deuda financiera neta y valor bruto de los activos es del 27,0% (33,3% en el ejercicio 2024).

En relación con la estructura de capital ajeno que el Grupo tiene establecida al 31 de diciembre de 2025, se compone básicamente de deudas con entidades de crédito registradas en los epígrafes

“Pasivo no corriente” por importe de 120.958 miles de euros (Nota 18) y “Pasivo corriente” por importe de 114.152 miles de euros (Nota 18-a). A 31 de diciembre de 2025, el Grupo solo tiene deuda financiera sujeta al cumplimiento de cláusulas contractuales o covenants financieros con relación al préstamo sindicado con garantía sobre inversiones inmobiliarias y al Bono emitido en MARF (véase Nota 18).

Gestión de riesgos

Los principios básicos definidos por el Grupo en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con las normas de buen gobierno corporativo.
- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
- Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

El Grupo está expuesto a los siguientes riesgos:

- Riesgo de mercado: riesgo de tipo de interés
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de crédito
- Otros riesgos

Las políticas de gestión de riesgos del Grupo son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos a los que se enfrenta el Grupo, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para controlar los riesgos y el cumplimiento de los límites. Regularmente se revisan las políticas y los procedimientos de gestión de riesgos a fin de que se reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades del Grupo. El Grupo, a través de sus normas y procedimientos de gestión, pretende desarrollar un ambiente de control estricto y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus funciones y obligaciones.

El Comité de Auditoría del Grupo supervisa la manera en que la dirección controla el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de gestión de riesgos del Grupo y revisa si la política de gestión de riesgos es apropiada respecto de los riesgos a los que se enfrenta el Grupo. Este comité es asistido por Auditoría Interna en su función como supervisor. Auditoría Interna realiza revisiones regulares y ad hoc de los controles y procedimientos de gestión del riesgo, cuyos resultados se comunican al Comité de Auditoría.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de los recursos ajenos corrientes y no corrientes. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los recursos emitidos a tipos fijos exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés en el valor razonable.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda, manteniendo parte de los recursos ajenos emitidos a tipo fijo y cubrir parte de la deuda a tipo variable a través de coberturas.

A la fecha de presentación de la información, el perfil de tipos de interés relativos a los instrumentos financieros remunerados es como sigue:

	Miles de euros	
	2025	2024
Pasivos financieros:		
Instrumentos financieros a tipo fijo:	67.563	70.123
Instrumentos financieros a tipo variable (Euribor)	166.610	183.946
Total	234.173	254.069

Una parte significativa de la financiación obtenida es a interés variable, representando aproximadamente un 71% del total de la deuda a 31 de diciembre de 2025 (72% a 31 de diciembre de 2024). Incluye principalmente la financiación con garantía hipotecaria de la actividad patrimonial, la financiación de proyectos de la actividad de promoción con hipoteca sobre los activos y la financiación bancaria de circulante (véase Nota 18). La deuda a tipo de interés fijo supone el restante 29% del total de la deuda a 31 de diciembre de 2025 (28% a 31 de diciembre de 2024) e incluye la totalidad de los bonos y pagarés emitidos en el MARF y el resto corresponde a financiación de entidades de crédito (véase Nota 18).

Derivados financieros

El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo mediante permutas de tipo de interés variable a fijo. Estas permutas de tipo de interés tienen el efecto económico de convertir los recursos ajenos con tipos de interés variable en interés fijo. Generalmente, el Grupo obtiene recursos ajenos a largo plazo con interés variable y los permuta en interés fijo que son generalmente más bajos que los disponibles si el Grupo hubiese obtenido los recursos ajenos directamente a tipos de interés fijos.

Al 31 de diciembre de 2025 el Grupo tenía registrados los siguientes derivados:

- i) Con fecha 15 de enero de 2025 la sociedad dependiente Insur Promoción Integral, S.L.U. ha contratado un collar de tipo de interés con un nominal de 9.750 miles de euros, cuyas principales características y valor de mercado son las siguientes:

Instrumento	Vencimiento	Miles de euros		Tipo Floor	Tipo Cap
		Nominal	Valor razonable 31.12.2025		
Collar	15/01/2032	9.750	(15)	2,00%	4,39%

El Grupo ha clasificado este derivado como instrumento de cobertura habiendo registrado la parte efectiva de cambios en el valor razonable del mismo en el epígrafe "Operaciones de cobertura" dentro del patrimonio neto consolidado por el importe, neto del efecto impositivo, de 12 miles de euros (pérdida).

- ii) Con fecha 24 de julio de 2024 la sociedad considerada negocio conjunto IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A. contrató un collar de tipo de interés con un nominal de 11.000 miles de euros, cuyas principales características y valor de mercado son las siguientes:

Instrumento	Vencimiento	Miles de euros		Tipo Floor	Tipo Cap
		Nominal	Valor razonable 31.12.2025		
Collar	24/04/2034	11.000	(56)	1,80%	5,00%

El Grupo ha clasificado este derivado como instrumento de cobertura habiendo registrado la parte efectiva de cambios en el valor razonable del mismo en el epígrafe "Otro resultado global – Participación de las inversiones contabilizadas por el método de la participación" dentro del patrimonio neto consolidado por el importe, neto del efecto impositivo y en el porcentaje en el que el Grupo participa en esta sociedad, de 21 miles de euros (pérdida) (82 miles de euros (pérdida) en 2024).

Si los tipos de interés al 31 de diciembre de 2025 hubieran sido 10 puntos básicos superiores o inferiores manteniendo el resto de variables constantes, el resultado consolidado después de impuestos hubiera sido 176 miles de euros (185 miles de euros en 2024) inferior/superior, principalmente debido a un gasto financiero mayor/menor por las deudas a tipo variable. Así mismo, si los tipos de interés al 31 de diciembre de 2025 hubieran sido 10 puntos básicos superiores o

inferiores manteniendo el resto de variables constantes, el valor razonable de la deuda hubiera sido 10 miles de euros (12 miles de euros en 2024) inferior/superior.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Grupo no pueda cumplir con sus obligaciones financieras a medida que vencen. El enfoque del Grupo para gestionar la liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre va a contar con liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones en el momento de su vencimiento, tanto en condiciones normales como en situaciones de tensión, sin incurrir por ello en pérdidas inaceptables ni arriesgar la reputación del Grupo.

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en la disponibilidad de efectivo y de líneas de financiación mediante un importe suficiente de líneas de crédito a largo plazo comprometidas y no utilizadas que permiten al Grupo llevar a cabo sus planes de negocio y operaciones con fuentes de financiación estables y aseguradas.

La situación del mercado inmobiliario presenta claro signos de mejora, lo que se ha traducido también en la disposición del sistema financiero a la concesión de financiación al sector bajo unas premisas más exigentes, pero que están permitiendo al Grupo la financiación de sus proyectos.

Esta capacidad de financiación del Grupo, bajo estas nuevas premisas del sistema financiero, se debe a un endeudamiento razonable, su capacidad para generar recursos y su fuerte vocación patrimonialista, con una cartera de inmuebles, incluyendo los inmuebles de uso propio, con un valor de mercado a 31 de diciembre de 2025 de 375.470 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2025 se encontraba en un 7,22% libres de cargas y gravámenes.

Adicionalmente es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- A 31 de diciembre de 2025 el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 83.795 miles de euros (55.390 miles de euros en el ejercicio 2024) y el importe de los activos realizables a corto plazo que figuran en el estado de situación financiera consolidado adjunto es superior a las obligaciones a corto plazo.
- Al 31 de diciembre de 2025 mantiene un disponible en pólizas de crédito por importe de 16.170 miles de euros.
- Las ventas comerciales de unidades terminadas y en curso de construcción suscritas con clientes al 31 de diciembre de 2025 ascienden a 40.120 miles de euros (61.301 miles de euros en el ejercicio 2024).
- El Grupo puede disponer de cantidades adicionales a las dispuestas a 31 de diciembre de 2025 de préstamos hipotecarios para financiar la ejecución de las obras, por importe de 40.018 miles de euros, de los que 27.727 miles de euros corresponden a disposiciones por certificaciones de obra y 12.291 miles de euros corresponden a disposiciones vinculadas a entrega de viviendas.
- Dispone así mismo de terrenos y solares y promociones cuyo valor de coste asciende a 12.739 miles de euros libre de cargas y gravámenes y sin financiación asociada.
- El Grupo mantiene libre de cargas y gravámenes 22.805 miles de euros, el 6,07% del valor razonable de sus activos inmobiliarios destinados a arrendamiento y uso propio, valorados a 31 de diciembre de 2025 por la firma CBRE Valuation Advisory, S.A. en 375.470 miles de euros.
- A 31 de diciembre de 2025, el Grupo tiene registrado a corto plazo un importe de 78 miles de euros de financiación hipotecaria subrogable. Respecto a la financiación hipotecaria subrogable, parte de la misma será subrogada por los clientes con la venta de unidades inmobiliarias.
- A 31 de diciembre de 2025, el Grupo dispone de un importe de 12.419 miles de euros, de la emisión del Bono en MARF (véase Nota 18 y 12-c), registrado en el epígrafe "Otros activos financieros valorados a coste amortizado" del activo, cuyo destino es la adquisición de solares.
- Los Administradores de la Sociedad dominante consideran que las pólizas de créditos registradas en el pasivo corriente y con vencimiento a corto plazo serán íntegramente renovadas a su vencimiento.

Todo ello permite concluir que el Grupo tendrá cubiertas las necesidades de financiación de sus operaciones.

El detalle a 31 de diciembre de 2025 y 2024 de los flujos de efectivo contractuales no descontados, por año de vencimiento, es el siguiente:

Ejercicio 2025-

	Miles de euros		
	No corriente	Corriente con vencimiento a largo plazo	Total
2027	22.257	1.330	23.587
2028	13.727	2.522	16.249
2029	73.010	1.475	74.485
2030	3.481	1.428	4.909
2031 y siguientes	23.687	17.861	41.548
	136.162	24.616	160.778

Para aquellos pasivos financieros contratados a tipo variable, y cuyo índice de referencia es el Euribor a diferentes plazos (generalmente 3 y 12 meses), para la determinación de los flujos contractuales de estos pasivos se ha tomado el nivel del índice al 31 de diciembre de 2025.

Ejercicio 2024-

	Miles de euros		
	No corriente	Corriente con vencimiento a largo plazo	Total
2026	40.883	20.492	61.375
2027	18.649	2.199	20.848
2028	16.271	6.427	22.698
2029	74.842	1.988	76.830
2030 y siguientes	29.914	23.484	53.398
	180.559	54.590	235.149

Para aquellos pasivos financieros contratados a tipo variable, y cuyo índice de referencia es el Euribor a diferentes plazos (generalmente 3 y 12 meses), para la determinación de los flujos contractuales de estos pasivos se ha tomado el nivel del índice al 31 de diciembre de 2024.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo al que se enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente en los deudores comerciales y en las inversiones en activos financieros del Grupo-

Deudores comerciales

El riesgo principal es el de mora cuyo retraso en el cobro se mitiga mediante la reclamación de los intereses legales establecidos a percibir. Por otro lado, en los mercados donde vende a organismos privados, no se han detectado problemas significativos de insolvencia o mora.

El Grupo registra correcciones valorativas por deterioro de valor que representan su mejor estimación de las pérdidas esperadas en relación con deudores comerciales y otras cuentas a cobrar. Las principales correcciones valorativas realizadas están basadas en pérdidas específicas relacionadas con riesgos individualmente identificados. A la fecha de cierre de ejercicio, dichas correcciones valorativas no son significativas.

Concentración del riesgo de crédito

El Grupo no tiene un riesgo de crédito significativo con terceros derivado de su actividad inmobiliaria propia, ya que cobra la práctica totalidad de las ventas en el momento de la escrituración, ya sea por subrogación del comprador en la parte que le corresponde del préstamo promotor o bien por otro método distinto a la elección del comprado. El riesgo de crédito derivado de los aplazamientos de pago en operaciones de venta de suelo o edificios terminados se mitiga mediante la obtención de garantías por parte del comprador o el establecimiento de condiciones resolutorias en caso de impago que derivarían en la reparación de la titularidad del activo vendido y el cobro de una indemnización.

Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta, la concentración del riesgo de clientes no es relevante ya que ningún cliente público privado o grupo representa un porcentaje muy significativo de los ingresos de este segmento de negocio.

Exposición al riesgo de crédito

El importe en libros de los activos financieros representa el nivel máximo de exposición al riesgo de crédito. A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el máximo nivel de exposición al riesgo de crédito es como sigue:

	Miles de euros	
	2025	2024
Otros activos financieros valorados a coste amortizado (Nota 13)	38.685	56.242
Activos por contratos con clientes (Nota 20-a-2)	6.406	3.178
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 13)	34.176	32.881
Instrumentos financieros derivados (Nota 13)	-	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 15)	83.795	55.390
Total	163.062	147.691

Pérdidas por deterioro de valor

Un detalle de los activos financieros a coste amortizado netos de deterioro de valor por antigüedad a 31 de diciembre de 2025 es como sigue:

	Miles de euros					
	2025			2024		
	Importe total bruto	Provisión	Total neto clientes terceros	Importe total bruto	Provisión	Total neto clientes terceros
No vencidas	161.157	-	161.157	142.766	-	142.766
Vencidas de 0 a 30 días	827	-	827	3.976	-	3.976
Vencidas de 31 a 60 días	1.043	-	1.043	841	-	841
Vencidas de 61 a 90 días	-	-	-	4	-	4
Vencidas de 91 a 180 días	35	-	35	104	-	104
Vencidas de 181 a 365 días	-	-	-	-	-	-
Vencidas más de un año	-	-	-	-	-	-
Cientes con evidencia objetiva de deterioro	-	-	-	-	-	-
Total	163.062	-	163.062	147.691	-	147.691

Otros riesgos

Riesgos en materias de índole legal y fiscal

Las actividades del Grupo están sometidas a disposiciones legales, fiscales y a requisitos urbanísticos. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la U.E. pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio en este entorno legal y fiscal puede afectar a la planificación general de las actividades del Grupo. El cual, a través de los correspondientes departamentos internos, vigila, analiza y en su caso, toma las medidas precisas al respecto.

Riesgos económicos

Estos riesgos intentan controlarse en las adquisiciones, mediante meticolosos análisis de las operaciones, examinando y previendo los problemas que podrían surgir en un futuro, así como planteando las posibles soluciones a los mismos. En las enajenaciones, el principal riesgo está en la falta de cobro de los precios pactados en los contratos, como consecuencia de incumplimiento por parte de los compradores de los mismos. Estos riesgos intentan controlarse mediante la constitución de garantías de todo tipo que permitan, llegado el caso, la percepción del precio total o la recuperación de la propiedad objeto de enajenación. No obstante, en la mayoría de las operaciones de venta de inmuebles el cobro se realiza en su totalidad con la entrega de la posesión material de los mismos, por lo que el riesgo de falta de cobro es inexistente.

Riesgos en materia de prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias

Estos riesgos se controlan mediante el Sistema de prevención y control que el Grupo tiene implantado, de conformidad con la legislación aplicable, contando con el correspondiente Manual y procedimiento de PBC&FT, en el que se recogen las normas de orden interno relativos a esta materia, así como una matriz de riesgos para la clasificación de las operaciones, y con un Órgano de Control Interno de PBC&FT, que supervisa el cumplimiento tanto de la normativa interna como de los requisitos legales de aplicación, a la vez que mantiene las relaciones con el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención de Blanqueo de Capitales (SEPBLAC). Cuatrimestralmente se realizan auditorías internas de control de la diligencia debida de las operaciones, y anualmente se realiza el Informe de Experto Externo, conforme a la normativa aplicable.

Riesgos en materia de protección de datos de carácter personal

Estos riesgos se controlan mediante el Sistema de gestión de la protección de datos que el Grupo tiene implantado, para lo cual tiene desarrollado un procedimiento que contempla todas las acciones necesarias para dar cumplimiento al Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 y la Ley Orgánica 3/2018 (de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales). Este procedimiento contempla todos los riesgos y actividades a tener en cuenta para el cumplimiento de legislación (actividades de tratamiento de datos, protocolos de actuación, cláusulas de información, etc.). Se cuenta con DPO que vela por el cumplimiento de la normativa, y se realizan auditorías internas con carácter anual para verificar el cumplimiento.

Riesgos penales

Estos riesgos se controlan mediante el Sistema Gestión de Compliance Penal conforme a la norma UNE 19601 que el Grupo tiene implantando y certificado por AENOR desde 2021, para todas sus actividades, contando con una política y un manual de Compliance Penal, así como un mapa de riesgos penales donde se identifican y evalúan todos los riesgos a los que está expuesta la compañía con motivo de su actividad, así como los controles necesarios para su mitigación. Este Sistema de Gestión de Compliance Penal se audita internamente y por AENOR con carácter anual, habiéndose obtenido en julio de 2023 el resultado de evaluación conforme y renovación de la certificación. Adicionalmente, se realizan evaluaciones internas de los controles de Compliance Penal con carácter cuatrimestral. El Grupo cuenta con un Órgano de Compliance Penal que supervisa el cumplimiento de todo lo establecido en este Sistema, así como los resultados de las auditorías. Asimismo, dispone de un canal de denuncias, actualmente denominado Sistema Interno de Información para informar sobre posibles incumplimientos o infracciones penales, administrativas o de normativa interna del Grupo.

Riesgos en materia de protección de los consumidores y usuarios

El Grupo cumple con las exigencias de las diferentes Normas estatales y autonómicas en materia de consumidores y usuarios. De hecho, cuenta con modelos de contratos específicos para aquellas Comunidades Autónomas que tienen legislación específica en esta materia. Asimismo, el Grupo tiene por norma contestar a todas aquellas posibles reclamaciones que puedan llegar de organismos públicos de consumo, con un ánimo conciliador y reparador.

El Grupo dispone de un código ético de conducta que establece los principios básicos y normas de conducta que han de regir el buen gobierno corporativo y el comportamiento de las empresas integrantes del Grupo y la actuación de todos sus administradores, directivos y empleados. Así mismo, dispone de un canal de denuncias, actualmente denominado Sistema Interno de Información para informar sobre posibles incumplimientos o infracciones.

Además, dispone de un Sistema de Gestión de Calidad certificado por un organismo externo acreditado (AENOR), que garantiza el cumplimiento de la norma de calidad ISO 9001, así como de la normativa en materia de consumo. Así mismo, el Sistema de Gestión de Compliance Penal antes mencionado, contempla controles relacionados con la permanente revisión de la normativa de aplicación y revisión de las cláusulas de nuestros contratos, así como de la publicidad de nuestras promociones.

24. Hechos posteriores

Con fecha 4 de febrero de 2026, y tras la celebración de la Asamblea General del Sindicato de Bonitas con fecha 29 de enero de 2026, la Comisión de Incorporaciones y Suspensiones del MARF ha acordado

la incorporación de la novación del Documento de la Emisión del Bono emitido en MARF por parte de la sociedad dependiente Insur Promoción Integral, S.L.U. y avalado por Inmobiliaria del Sur, S.A. denominado "Emisión de Bonos Insur Senior Secured 2021", por importe de 30 millones de euros, cuyas modificaciones principales se corresponden con la ampliación de la fecha del vencimiento de la emisión hasta el 10 de diciembre de 2030 (vencimiento antes de la novación de fecha 10 de diciembre de 2026), la modificación del cupón desde la referida fecha al 5,50% anual y la posibilidad de emplear hasta un 50% de los fondos del Bono, en la adquisición de solares a través de sociedades no íntegramente participadas por Insur Promoción Integral, S.L.U., fondos que no contarán con garantía hipotecaria (véase Nota 18-a).

No se han producido hechos significativos adicionales entre la fecha de cierre del ejercicio 2025 y la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas que pudieran afectar a la imagen fiel de las mismas.

Anexo I
Información financiera resumida de las inversiones en negocios conjuntos contabilizadas por el método de la participación (Nota 12-a)

Ejercicio 2025-

Cifras de estados financieros no auditados.

	Miles de euros			
	IDS Palmera Residencial, S.A.	IDS Residencial Los Monteros, S.A.	Ids Boadilla Garden Residencial, S.A.	IDS Medina Azahara Residencial, S.A.
Balance-				
Activo no corriente	9	897	5	17
Activo corriente	602	56.520	249	6.942
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	192	8.345	220	2.376
Pasivo no corriente	3	9.010	-	4
Deudas a largo plazo	-	3.000	-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	-	5.850	-	-
Pasivo corriente	37	37.732	41	5.497
Deudas a corto plazo	5	9.437	-	2.524
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	57	-	-
Cuenta de pérdidas y ganancias-				
Importe neto de la cifra de negocios	110	14.806	5.643	22.323
Ingresos financieros	-	-	66	-
Gastos financieros	-	(379)	(57)	(308)
Impuestos sobre beneficios	(3)	(365)	(185)	(398)
Resultado ejercicio actividades continuadas	10	1.152	586	1.193
Resultado global total	10	1.152	584	1.193

	Miles de euros			
	IDS Montevilla Residencial, S.A.	Hacienda La Cartuja, S.L.	IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.
Balance-				
Activo no corriente	81	369	365	-
Activo corriente	30.914	376	38.573	44.020
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.129	220	819	4.267
Pasivo no corriente	224	21	8.760	8.130
Deudas a largo plazo	-	-	-	3.000
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	-	-	8.250	5.000
Pasivo corriente	21.198	428	22.863	29.096
Deudas a corto plazo	4.747	-	19.096	13.874
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	92	-	99	-
Cuenta de pérdidas y ganancias-				
Importe neto de la cifra de negocios	14.336	2.714	-	37.789
Ingresos financieros	-	45	-	-
Gastos financieros	(216)	(19)	-	(581)
Impuestos sobre beneficios	(398)	(93)	19	(996)
Resultado ejercicio actividades continuadas	1.193	278	(56)	4.773
Resultado global total	1.193	278	(56)	4.773

	Miles de euros			
	IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	Bermes Uno Residencial, S.A.	Atenea Living Residencial, S.A.
Balance-				
Activo no corriente	-	152	-	6
Activo corriente	12.081	29.971	1.449	16.306
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	659	968	170	4.691
Pasivo no corriente	536	9.543	10	88
Deudas a largo plazo	-	-	-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	-	9.500	-	-
Pasivo corriente	2.003	11.009	1.250	13.610
Deudas a corto plazo	-	7.025	914	5.316
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	52	-	-
Cuenta de pérdidas y ganancias-				
Importe neto de la cifra de negocios	23.400	-	6.631	21.153
Ingresos financieros	1	-	9	-
Gastos financieros	(565)	-	(124)	(78)
Impuestos sobre beneficios	(906)	59	(105)	(660)
Resultado ejercicio actividades continuadas	3.442	(177)	316	2.306
Resultado global total	3.442	(177)	315	2.306

	Miles de euros		
	IDS Nervión Leisure and Tourist, S.A.	IDS Playa Macenas Living, S.A.	IDS Estepona Golf 208, S.A.
Balance-			
Activo no corriente	1.363	98	48
Activo corriente	15.680	11.264	11.136
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.511	1.402	1.237
Pasivo no corriente	12.250	1.830	2.125
Deudas a largo plazo	-	-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	12.250	1.830	2.125
Pasivo corriente	2.980	9.365	622
Deudas a corto plazo	-	1.469	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	35	-
Cuenta de pérdidas y ganancias-			
Importe neto de la cifra de negocios	-	-	-
Ingresos financieros	-	-	-
Gastos financieros	(20)	(20)	(58)
Impuestos sobre beneficios	31	70	42
Resultado ejercicio actividades continuadas	(94)	(209)	(125)
Resultado global total	(94)	(209)	(126)

	Miles de euros			
	Iris Living, S.A.	IDS Hytasa Residencial, S.A.	IDS Hytasa Living, S.A.	IDS Valdecarros Residencial I, S.A.
Balance-				
Activo no corriente	45	2	1	3
Activo corriente	9.106	1.060	312	5.297
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.156	251	74	247
Pasivo no corriente	250	500	-	500
Deudas a largo plazo	-	-	-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	250	500	-	500
Pasivo corriente	4.537	74	124	815
Deudas a corto plazo	721	-	-	810
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	1	1	100	-
Cuenta de pérdidas y ganancias-				
Importe neto de la cifra de negocios	-	-	-	-
Ingresos financieros	11	-	-	-
Gastos financieros	(46)	(1)	-	(6)
Impuestos sobre beneficios	43	1	-	1
Resultado ejercicio actividades continuadas	(130)	(5)	(6)	(5)
Resultado global total	(135)	(11)	(12)	(15)

Ejercicio 2024-

(*) Cifras de estados financieros auditados.

c	Miles de euros			
	IDS Palmera Residencial, S.A.	IDS Residencial Los Monteros, S.A. (*)	Ids Boadilla Garden Residencial, S.A. (*)	IDS Medina Azahara Residencial, S.A. (*)
Balance-				
Activo no corriente	11	1.045	5	17
Activo corriente	675	42.020	8.277	19.297
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	112	7.129	1.372	1.580
Pasivo no corriente	3	8.560	52	1.801
Deudas a largo plazo	-	196	-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	-	6.350	-	1.800
Pasivo corriente	122	24.981	4.877	14.333
Deudas a corto plazo	5	5.694	3.779	9.099
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	55	-	-
Cuenta de pérdidas y ganancias-				
Importe neto de la cifra de negocios	75	-	7.287	947
Ingresos financieros	6	-	3	-
Gastos financieros	(4)	(187)	(94)	(31)
Impuestos sobre beneficios	3	219	(221)	(1)
Resultado ejercicio actividades continuadas	(8)	(657)	722	2
Resultado global total	(9)	(657)	721	2

	Miles de euros			
	IDS Montevilla Residencial, S.A. (*)	Hacienda La Cartuja, S.L. (*)	IDS Pacífico Patrimonial, S.A. (*)	IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A. (*)
Balance-				
Activo no corriente	145	1.488	126	326
Activo corriente	31.891	4.576	25.219	49.115
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.643	1.816	214	1.757
Pasivo no corriente	3.912	70	7.750	11.725
Deudas a largo plazo	-	-	-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	1.900	-	7.750	14.000
Pasivo corriente	18.943	4.044	11.725	30.431
Deudas a corto plazo	2.463	1.520	8.240	15.791
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	196	-	118	-
Cuenta de pérdidas y ganancias-				
Importe neto de la cifra de negocios	55.998	17.557	-	-
Ingresos financieros	-	37	-	-
Gastos financieros	(728)	(146)	-	(68)
Impuestos sobre beneficios	(1.145)	(399)	52	158
Resultado ejercicio actividades continuadas	3.435	1.237	(155)	(473)
Resultado global total	3.435	1.235	(155)	(473)

	Miles de euros			
	IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A. (*)	IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A. (*)	Bermes Uno Residencial, S.A. (*)	Atenea Living Residencial, S.A. (*)
Balance-				
Activo no corriente	634	86	26	64
Activo corriente	26.392	18.630	9.134	15.577
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	429	990	2.197	1.289
Pasivo no corriente	20.050	8.721	47	7.000
Deudas a largo plazo	-	-	-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	20.050	8.500	-	7.000
Pasivo corriente	876	1.880	7.310	7.833
Deudas a corto plazo	-	-	4.690	2.715
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	51	-	342
Cuenta de pérdidas y ganancias-				
Importe neto de la cifra de negocios	-	-	11.013	-
Ingresos financieros	-	-	10	-
Gastos financieros	(1.052)	(3)	(79)	(15)
Impuestos sobre beneficios	298	51	(294)	44
Resultado ejercicio actividades continuadas	(894)	(154)	881	(133)
Resultado global total	(894)	(154)	881	(133)

	Miles de euros		
	IDS Nervión Leisure and Tourist, S.A. (*)	IDS Playa Macenas Living, S.A.	IDS Estepona Golf 208, S.A
Balance-			
Activo no corriente	31	28	6
Activo corriente	12.117	491	2.617
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	295	268	665
Pasivo no corriente	9.750	170	1.125
Deudas a largo plazo	-	-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9.750	170	1.125
Pasivo corriente	492	274	14
Deudas a corto plazo	-	-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	6	14
Cuenta de pérdidas y ganancias-			
Importe neto de la cifra de negocios	20	-	-
Ingresos financieros	-	-	-
Gastos financieros	-	(9)	(14)
Impuestos sobre beneficios	29	28	4
Resultado ejercicio actividades continuadas	(87)	(84)	(11)
Resultado global total	(88)	(85)	(17)

Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2025

I.- ENTORNO MACROECONÓMICO.

La economía española ha vuelto a ser, un año más, la que más crece entre las grandes economías de la Unión Europea, con un crecimiento interanual del 2,8%, frente al 1,5% de la eurozona. El motor de este crecimiento ha sido la demanda interna, que creció un 3,6%, mientras que la demanda externa restó un 0,8%. El incremento de la demanda interna estuvo apoyado en el consumo de los hogares, con un incremento del 3,4% y la inversión, con un incremento del 6,3%. Por su parte, el consumo de las administraciones públicas creció un 1,8%, frente al 2,9% del año anterior.

El empleo, medido en términos de puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo, experimentó un avance del 2,8% interanual, lo que ha permitido crear cerca de 600.000 puestos de trabajo en el conjunto del año 2025 y situar la tasa de paro en el 9,93%, bajando del umbral del 10% por primera vez desde 2008. Sin embargo, la productividad del factor trabajo ha vuelto a reducirse, registrando una tasa interanual del -0,2%, encadenando ya 3 trimestres consecutivos en negativo.

La inflación cerró 2025 con un incremento del 2,9%, todavía por encima del objetivo, aunque desacelerándose.

En términos generales, el contexto internacional es positivo, aunque persisten tensiones tanto en el ámbito geopolítico como comercial. La economía mundial crece a un ritmo que se sitúa en el entorno de su potencial (cercano al 3% anual), y no es previsible que vaya a experimentar una desaceleración brusca en el corto plazo. Estados Unidos muestra un dinamismo a pesar de las turbulencias manifestadas durante 2025. La recuperación cíclica continúa en la zona euro, aunque de forma frágil, lastrada aún por la situación de las economías alemana y francesa. Y en China, la demanda interior muestra una desaceleración gradual, al tiempo que aumenta la inquietud en torno al sector inmobiliario del país. El proceso de ajuste tras la crisis está siendo más lento de lo previsto, si bien las exportaciones continúan compensando la debilidad interna.

En este entorno, se espera que la economía española crezca en 2026 sobre el 2,2%, un 0,6% por debajo del registrado en 2025. Desde el punto de vista de la distribución de este crecimiento se prevé una mejora en el desempeño del sector exterior basado en un mayor dinamismo de la demanda de nuestros principales socios comerciales y al mismo tiempo, se anticipa una moderación de las importaciones, en línea con la desaceleración que se espera experimente la demanda nacional.

Como consecuencia de este buen desempeño de la economía española, con un importante crecimiento del PIB y buenas perspectivas futuras, una intensa creación de empleo, buenas condiciones financieras y persistente demanda extranjera, el comportamiento del mercado de la vivienda durante 2025 ha sido muy positivo, con un volumen de transacciones de vivienda de 765.000 unidades aproximadamente, un 7% superior al ejercicio 2024, convirtiéndose en el mejor año desde 2008.

Este buen comportamiento del mercado de la vivienda no se ha traducido, sin embargo, en un aumento de la oferta. Así, el número de viviendas iniciadas se ha mantenido en niveles muy similares al año 2024, unas 135.000 unidades, muy por debajo de las 200.000 unidades que se estiman necesarias para responder al incremento de hogares, con un mercado que acumula ya un déficit superior a las 700.000 unidades. Detrás de este fenómeno se esconde la escasez de suelo finalista y la escasez de mano de obra especializada y de oferta de servicios de construcción, escasez que está provocando un desproporcionado incremento de los costes de estos insumos y que estimamos es una de las causas del incremento del precio de la vivienda.

Según el Ministerio de Fomento, el precio medio de la vivienda libre en España se ha situado a final del tercer trimestre en 2.153 €/m², con un incremento interanual del 12,1%.

Las buenas perspectivas que presentan las variables claves del mercado de la vivienda, crecimiento, empleo y buenas condiciones financieras, auguran una fuerte demanda en los próximos ejercicios y un buen desempeño del sector promotor residencial.

El sector de oficinas sigue recuperándose, al compás del crecimiento económico y la vuelta al trabajo presencial. Se estima que la contratación en Madrid cierre 2025 con 550.000 m² y en Barcelona con 350.000 m², una cifra conjunta que supera el buen registro de 2024. Esta fuerte demanda, unida a la escasa producción y oferta de calidad, está reduciendo la tasa de disponibilidad y empujando las rentas, que siguen creciendo por encima de la inflación, sobre todo en Barcelona. Estos buenos fundamentales se están trasladando también al mercado de inversión, con unos volúmenes que duplican a los de 2024.

En Sevilla, el mercado de oficinas, al igual que los dos principales, sigue mejorando, reduciéndose la tasa de disponibilidad a niveles no vistos desde el anterior boom y con un sostenido incremento de las rentas.

Por lo que respecta al sector hotelero, puede afirmarse que ha batido record en 2025, con una subida de los ingresos por habitación disponible del 5,5%, impulsados por un incremento del precio medio y por un ligero incremento de la ocupación. Y las previsiones siguen siendo positivas para 2026. En este contexto, sigue mejorando la inversión en el sector, con un volumen de 4.300 millones de euros, lo que representa un incremento del 30% respecto de 2024.

II.- MODELO DE NEGOCIO Y ESTRUCTURA SOCIETARIA. JUSTIFICACIÓN DE LA CONSOLIDACIÓN POR EL CRITERIO DE INTEGRACIÓN PROPORCIONAL.

Grupo Insur, cuya matriz es Inmobiliaria del Sur, S.A. desarrolla dos actividades principales:

1º.- Actividad de promoción, fundamentalmente residencial, para transformar mediante una gestión integrada los suelos adquiridos en productos terminados destinados a la venta. Es una actividad cíclica, con largos procesos de maduración y en la que el reconocimiento de los ingresos y resultados se difieren contablemente al momento de la entrega en escritura pública de los inmuebles al comprador.

2º.- Actividad patrimonial, consistente en el arrendamiento de activos terciarios (locales, edificios de oficinas, hoteles y plazas de aparcamiento), previamente desarrollados por el Grupo. Con esta actividad se generan ingresos y beneficios recurrentes. Se incluye también dentro de esta actividad la venta de los activos afectos a la misma, una vez alcanzado su grado de madurez.

Para obtener una mejor calidad de los productos desarrollados, una mayor personalización de estos y un mayor control de las obras, el Grupo realiza con carácter instrumental la actividad de construcción, tanto para las promociones propias, como para las que desarrolla con terceros a través de negocios conjuntos.

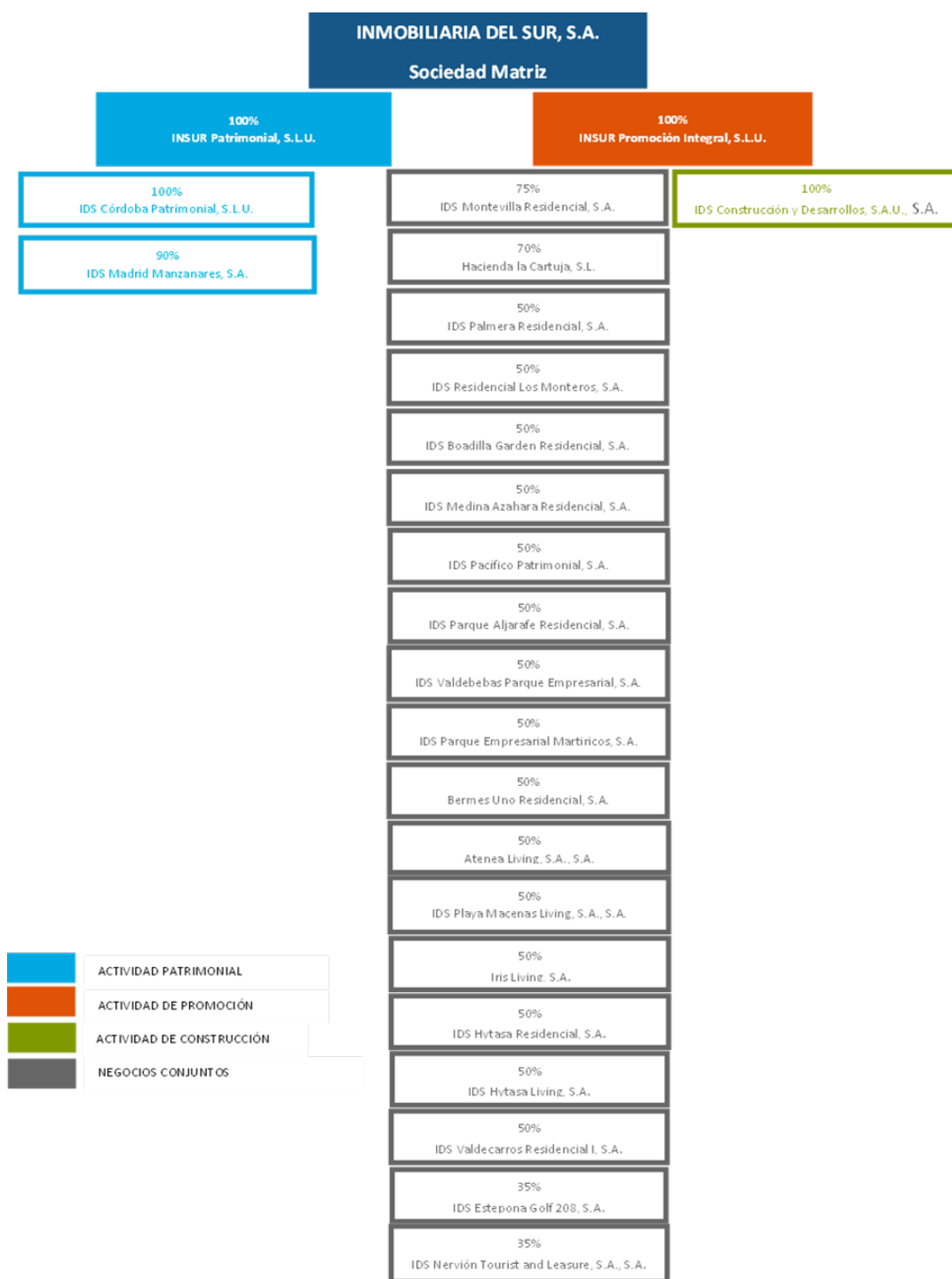
El Grupo ha completado un proceso de reorganización societaria de sus actividades en virtud del cual Inmobiliaria del Sur, S.A., como matriz del Grupo, se ha convertido en una sociedad holding, titular de dos sociedades cabeceras que aglutinan cada una de ellas las dos actividades principales antes indicadas, Insur Promoción Integral, S.L.U. para la actividad de promoción, incluyendo construcción, e Insur Patrimonial, S.L.U. para la actividad patrimonial.

Con esta separación y filialización de las actividades se persiguen los siguientes objetivos: (i) optimizar la gestión de los diferentes negocios, (ii) mejorar la asignación de los recursos, (iii) mejorar la gestión del riesgo de cada una de las actividades y (iv) mejorar la percepción, comprensión y análisis de los distintos negocios del Grupo, tanto por los analistas e inversores, como por otros terceros.

Con objeto de incrementar su volumen, pero diversificando al mismo tiempo los riesgos, la actividad de promoción se realiza cada vez en mayor medida a través de joint ventures con terceros (inversores privados), a través de sociedades consideradas negocios conjuntos, en las que el Grupo, a través de la sociedad cabecera de esta actividad, Insur Promoción Integral S.L.U., filial al 100% de la sociedad matriz, toma una participación significativa – generalmente el 50% -, pero sin ostentar el control de las mismas y a las cuales presta servicios de gestión y construcción con la correspondiente contraprestación.

Dado que el Grupo no tiene el control de estas sociedades consideradas negocios conjuntos, en el sentido de poder decidir de manera unilateral las políticas financieras y de explotación de estas, sino que comparte esas decisiones con los restantes socios, las participaciones en estas sociedades se consolidan, según lo establecido en la NIIF 11, por el método de la participación. En consecuencia, los estados financieros consolidados según NIIF-UE no incluyen la parte proporcional a la participación del Grupo en los activos, pasivos, ingresos y gastos de dichas sociedades consideradas negocios conjuntos. A este respecto, es preciso señalar que el Grupo gestiona íntegramente estas sociedades, no sólo la gestión de la sociedad, sino también la gestión de sus proyectos, con base en los contratos de gestión, construcción y comercialización suscritos, al carecer estas sociedades con terceros de los recursos humanos y materiales necesarios para ello. En consecuencia, la gestión integral de estas sociedades y de las promociones por ellas desarrolladas se lleva a cabo, con la correspondiente contraprestación, por parte del Grupo, siguiendo los planes de negocio aprobados por los socios de cada una de ellas. Por todo ello y dado que el seguimiento de las actividades de estas sociedades participadas se efectúa a efectos del Grupo 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 de sus negocios consolidados y sobre todo de la auténtica dimensión de sus actividades, el volumen de los activos gestionados y el dimensionamiento de sus recursos financieros y humanos, resulta también adecuado presentar este informe de gestión sobre la hipótesis de que estas Sociedades se hubieran integrado por el método de la integración proporcional.

La estructura societaria del Grupo es la siguiente:



Con fecha 31 de octubre de 2025, los Administradores Únicos de las Sociedades Insur Patrimonial, S.L.U e IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. acordaron la disolución y la adjudicación del haber social de IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. a favor de Insur Patrimonial, S.L.U. La escritura de Disolución y liquidación fue formalizada el 3 de noviembre de 2025. La disolución no ha tenido ningún efecto en los Estados Financieros Consolidados del ejercicio 2025.

La Autoridad Europea de Valores y Mercados (ESMA) publicó en octubre de 2015, las Directrices de aplicación a las Medidas Alternativas de Rendimiento cuyo objetivo es incentivar la publicación, por parte de los emisores europeos, con carácter adicional a la información regulada, de información transparente, no sesgada, útil y comparable sobre el rendimiento financiero de dichos emisores. La publicación de Medidas Alternativas de Rendimiento por los emisores exige que los mismos definan las bases de cálculo adoptadas, y el periodo temporal al que se refieren, así como conciliar la información de la medida alternativa de rendimiento con la información regulada.

La información incluida en el apartado IV de este Informe se basa en la aplicación del método de integración proporcional, en lugar del método de la participación, para la consolidación de las participadas en las que Grupo INSUR participa, generalmente, en el 50% de su capital social y que gestiona íntegramente, además de por tener dicha participación, por llevar la gestión operativa de las mismas con base en los contratos de gestión, construcción y comercialización suscritos con dichas participadas. Como se ha señalado anteriormente, los Administradores de Grupo INSUR consideran que la consolidación de dichas participadas por el método proporcional refleja más adecuadamente la dimensión de sus negocios y el importe de los activos gestionados y permite un mejor entendimiento y comprensión del dimensionamiento de sus recursos financieros y humanos.

No obstante, en el apartado III se presenta la información con base en las cuentas anuales formuladas bajo NIIF-UE, esto es, consolidando estas sociedades con terceros (negocios conjuntos) por el método de la participación y en el apartado V se presenta la conciliación de los Estados financieros por aplicación de la normativa contable internacional NIIF-UE con los Estados financieros con aplicación del criterio de integración proporcional.

En marzo de 2025, el Consejo de Administración de INSUR, acordó el cambio de la política contable en la valoración posterior al reconocimiento de las inversiones inmobiliarias del Grupo en los Estados Financieros Consolidados, adoptando el modelo del valor razonable en vez del modelo de coste. Con este cambio, se pretende que los Estados Financieros Consolidados suministren información más fiable y relevante sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones que afecten a la situación financiera del Grupo, así como al rendimiento financiero del mismo.

Este cambio de política ha motivado, en aplicación de la NIC 8, la reexpresión de los Estados Financieros Consolidados del ejercicio 2024.

III.- EVOLUCIÓN DE LAS MAGNITUDES ECONÓMICAS Y FINANCIERAS Y DE LAS ACTIVIDADES CON BASE EN LAS CUENTAS ANUALES FORMULADAS BAJO NIIF-UE.

A) RESUMEN EJECUTIVO.

Entre los principales hitos del ejercicio 2025 hay que destacar los siguientes:

1º.- Sustancial incremento de los resultados, apoyado no solo en el incremento de la cifra de negocios, sino también en el aumento de los márgenes.

El beneficio de explotación, incluyendo el derivado del mayor valor de las inversiones inmobiliarias, se ha situado en 56.167 miles de euros, con un incremento del 46,5% respecto del ejercicio anterior. Por su parte, el beneficio después de impuesto ha ascendido a 39.330 miles de euros, lo que representa un incremento del 58,8%.

2º.- Relevante incremento de la cifra de negocio.

La cifra de negocio del Grupo ha aumentado un 26,6%, pasando de 164.491 miles de euros en 2024 a 208.276 miles de euros en 2025. Crecen las cifras de negocio de todas las actividades, salvo los servicios de gestión inmobiliaria que se ha mantenido en niveles similares del ejercicio anterior. La cifra de negocio de promoción crece un 46,2%, arrendamientos un 6,1% y construcción un 16,4%.

3º.- Incremento de la capacidad del Grupo para generar recursos.

El Ebitda se ha situado en 44.791 miles de euros, con un incremento del 49,6% respecto del ejercicio anterior. Por su parte, el Ebitda ajustado, que no considera el resultado de las enajenaciones de inversiones inmobiliarias, se ha situado en 44.695 miles de euros, con un incremento del 47,3%.

La mejora del Ebitda está motivada no sólo por un aumento de las cifras de negocios de las actividades, sino también por una mejora de los márgenes.

4º.- Extraordinario desempeño comercial.

El importe de las preventas formalizadas por sociedades dependientes del grupo durante el ejercicio se ha situado en 61.947 miles de euros, frente a 58.620 miles de euros del ejercicio anterior, lo que representa un incremento del 5,7%. El importe de las preventas acumuladas al cierre de 2025 se sitúa en 40.120 miles de euros, un 34,6% inferior al del ejercicio anterior, por el elevado nivel de entregas realizado durante el ejercicio por importe de 76.654 miles de euros (esta cifra se corresponde con entregas de inmuebles de promociones inmobiliarias). A través de sociedades consideradas negocios conjuntos se han formalizado preventas durante el ejercicio 2025 por importe de 160.347 miles de euros, siendo las preventas acumuladas al cierre del ejercicio 2025 formalizadas por estas sociedades de 273.115 miles de euros.

5º.- Sólido comportamiento de la actividad patrimonial, cuya cifra de negocio se ha situado en 19.399 miles de euros, con un crecimiento del 6% y situando la tasa de ocupación en su record histórico del 96,2%.

6º.- Elevada capacidad operativa.

En el ejercicio 2025, el Grupo continúa operando con elevados niveles de actividad. Actualmente se encuentran en ejecución diez promociones residenciales, que suman un total de 774 viviendas. De ellas, dos promociones, con 114 viviendas, están siendo desarrolladas por sociedades dependientes, mientras que las ocho restantes se ejecutan a través de sociedades consideradas negocios conjuntos.

Paralelamente, el Grupo avanza en la construcción de tres edificios terciarios de oficinas, que en conjunto alcanzan una edificabilidad total de 30.390 m² de techo. Uno de estos activos, con 9.990 m² de techo, está siendo promovido por entidades dependientes, mientras que los otros dos se desarrollan mediante sociedades clasificadas como negocios conjuntos. Asimismo, se prevé que dos de los tres edificios completen su construcción durante el primer trimestre de 2026, conforme a la planificación vigente.

7º.- Significativa reducción de la deuda financiera neta y aumento de la liquidez.

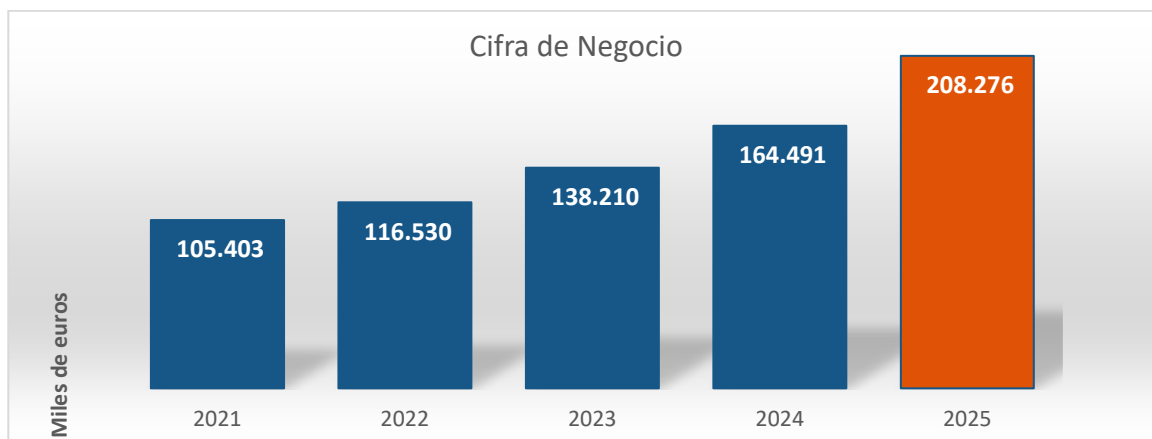
El Grupo ha conseguido reducir su deuda financiera neta en 48.499 miles de euros en valores absolutos y un 26,1% en términos relativos. Simultáneamente, ha aumentado la tesorería en 28.405 miles de euros, hasta situarse en 83.795 miles de euros y dispone además de facilidades crediticias no dispuestas por importe de 16.170 miles de euros.

8º.- Relevante aumento del NAV.

El Valor de los Activos, neto de deuda, se ha situado en 298.933 miles de euros, con un incremento de 24.075 miles de euros, incremento que pone de relieve la capacidad del Grupo para crear valor.

B) MAGNITUDES ECONÓMICAS.

La cifra de negocio del ejercicio 2025 se ha situado en 208.276 miles de euros, con un incremento del 26,6% respecto del ejercicio anterior. El detalle por actividades de la cifra de negocio es el siguiente: La cifra de negocio de promoción se ha situado en 99.271 miles de euros, con un incremento del 46,2%, la de arrendamiento en 19.399 miles de euros, con un incremento del 6,1%, la de construcción ha cerrado el ejercicio en 80.236 miles de euros, con un incremento del 16,4%, mientras que la cifra de negocio de gestión se situó en 9.370 miles de euros, con un leve decremento del 0,2%.



Cifra de negocio por actividad (miles de euros)	2025	2024	Variación %
Ingresos de promoción	99.271	67.887	46,2%
Ingresos arrendamiento	19.399	18.286	6,1%
Ingresos de construcción	80.236	68.926	16,4%
Ingresos de gestión a terceros	9.370	9.392	(0,2%)

El resultado de explotación se ha situado en 56.167 miles de euros frente a los 38.351 miles de euros alcanzados en el ejercicio 2024, lo que supone un incremento del 46,5%.

El EBITDA se ha situado en 44.791 miles de euros, frente a 29.939 miles de euros del ejercicio 2024, lo que representa un incremento del 49,6%.

El cálculo del EBITDA es el siguiente:

EBITDA (miles de euros)	2025	2024
Rdo. Explotación	56.167	38.351
(+) Amortizaciones del ejercicio	312	403
(+) Ajuste a valor del coste de las ventas desde la fecha de toma de control de DMS	2.634*	136*
(-) Excesos provisiones	-	-
(+/-) Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(14.322)	(8.951)
EBITDA ejercicio	44.791	29.939
(-) Rdo. enajenaciones inversiones inmobiliarias	96	(406)
EBITDA AJUSTADO ejercicio	44.695	30.345

*Las entregas de promociones procedentes de la participada Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. (DMS), como consecuencia de la toma de control de esta sociedad en el ejercicio 2022, que conllevó el registro a valor razonable de los activos de DMS a esa fecha, tienen un mayor coste de las ventas en el Consolidado de 2.634 miles de euros en el ejercicio 2025 (136 miles de euros en el ejercicio 2024).

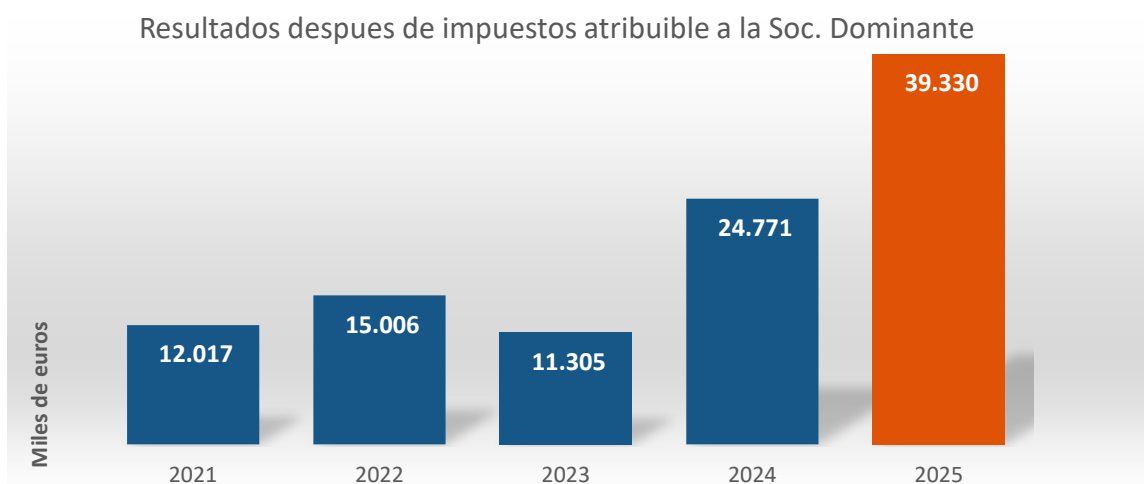
El EBITDA ajustado, que no tiene en cuenta los resultados por enajenaciones de inversiones inmobiliarias, ha ascendido a 44.695 miles de euros, frente 30.345 miles de euros del ejercicio anterior, con un incremento del 47,3%.

Además, hay que tener presente que en las cuentas formuladas bajo NIIF-UE los resultados de las sociedades consideradas negocios conjuntos, que tienen un relevante peso en la actividad promotora del Grupo, se consolidan por el método de la participación y se presentan a nivel de resultado de explotación, netos de gastos financieros e impuestos. El importe conjunto de los gastos financieros y del gasto por impuesto sobre sociedades en el ejercicio 2025 supone un menor EBITDA por importe de 3.384 miles de euros (2.348 miles de euros en 2024).

El resultado financiero negativo ha disminuido en un 5,8%, pasando de 6.703 miles de euros en 2024 a 6.317 miles de euros en 2025. En esta mejora del resultado financiero ha influido, principalmente, tanto la reducción del endeudamiento como la de los tipos de interés.

El resultado antes de impuestos se ha situado en 49.850 miles de euros, frente a 31.648 miles de euros del ejercicio 2024, lo que representa un incremento del 57,5%.

Por su parte, el resultado después de impuestos atribuido a la sociedad dominante se ha situado en 39.330 miles de euros frente a 24.771 miles de euros del ejercicio anterior, con un incremento del 58,8% sobre el ejercicio anterior.



*Ejercicios 2021 a 2023 antes del cambio del criterio de valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

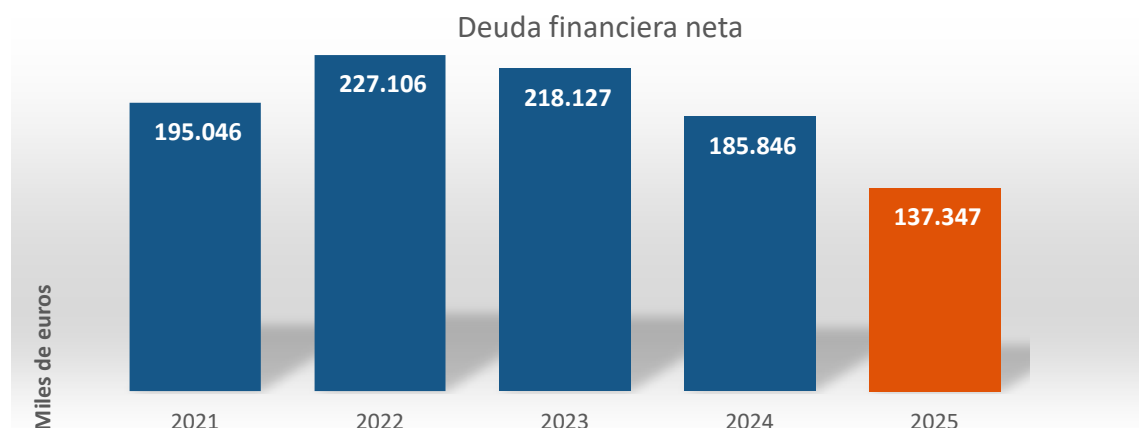
C) MAGNITUDES FINANCIERAS.

1º.- Endeudamiento financiero.

El endeudamiento financiero bruto al cierre del ejercicio 2025 asciende a 235.110 miles de euros, con un decremento del 7,9% respecto del cierre del ejercicio anterior. Dentro de esta cifra se incluye el importe del bono emitido en MARF a finales de 2021, así como el saldo vivo de los pagarés también emitidos en MARF. Por su parte, el efectivo y otros medios líquidos equivalente ascienden 83.795 miles de euros.

Para el cálculo del endeudamiento financiero neto se ha descontado del endeudamiento financiero bruto, además del importe del efectivo y otros medios líquidos y equivalentes, el importe del bono MARF no invertido por una cuantía de 12.419 miles de euros, que se encuentra en una cuenta escrow pignorada a favor de los bonistas, y registrado en el epígrafe "Otros activos financieros valorados a coste amortizado" del activo no corriente del estado de situación financiera consolidado, así como imposiciones por importe de 1.549 miles de euros que aseguran obligaciones financieras.

El endeudamiento financiero neto asciende por tanto a 137.347 miles de euros, frente a 185.846 miles de euros al cierre del ejercicio 2024, lo que supone una reducción de 48.499 miles de euros en valores absolutos y un decremento del 26,1% en términos relativos.



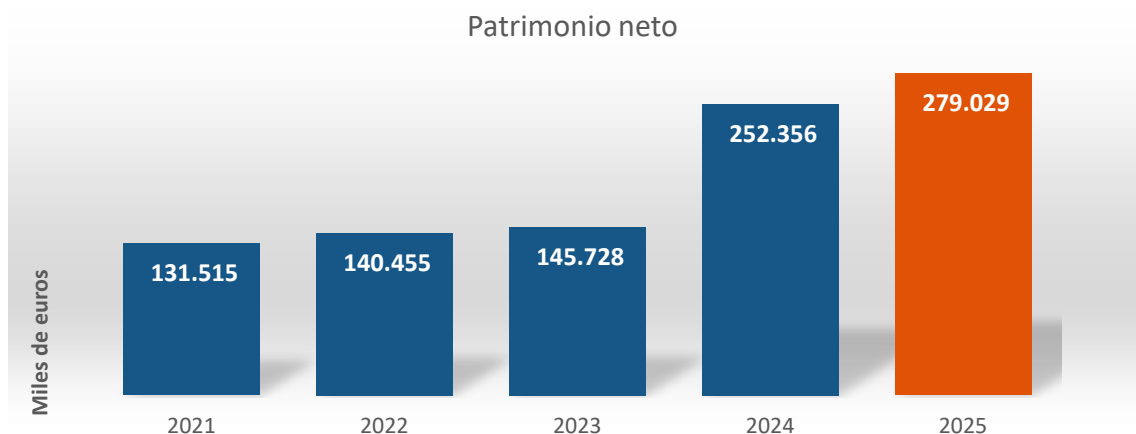
Desglose Deuda financiera bruta (miles de euros)	2025	%	2024	%
Deuda financiera con vencimiento a largo plazo	140.938	60%	195.732	76,7%
Deuda financiera con vencimiento a corto plazo	94.172	40%	59.573	23,3%
Total Deuda financiera	235.110		255.305	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes *	97.763*		69.459*	
Total Deuda financiera Neta	137.347		185.846	

*Incluye el importe consignado en la cuenta "escrow" por la disposición de la emisión del Bono y registrado en el activo no corriente por importe de 12.419 miles de euros (12.097 miles de euros en el ejercicio 2024) e IPF constituidas en garantía de obligaciones financieras por importe de 1.549 miles de euros (1.972 miles de euros en el ejercicio 2024).

2º.- Ratio de solvencia.

El patrimonio neto asciende a 279.029 miles de euros, frente a 252.356 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 10,6%.

El patrimonio neto sobre el activo total se sitúa en el 44,2%, 4,3 puntos porcentuales por encima del ejercicio anterior.



*Ejercicios 2021 a 2023 antes del cambio del criterio de valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias

3º.- Valor bruto de los activos (GAV) y relación deuda valor (LTV).

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tanto las destinadas a arrendamiento como a uso propio, asciende a 375.470 miles de euros, según valoración realizada a 31 de diciembre de 2025 y conforme a normas RICS por la firma independiente CBRE Valuation Advisory, S.A., sociedad inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4.630. De este valor, 371.170 miles de euros corresponden a inversiones inmobiliarias destinadas a arrendamiento y 4.300 miles de euros a inmuebles destinados a uso propio.

La ratio de solvencia, calculada como la relación entre el Patrimonio Neto y el Total del Activo, se sitúa en el 44,2 % al cierre del ejercicio.

Este indicador refleja que casi la mitad de los activos de la entidad están financiados con recursos propios, lo que evidencia una estructura financiera equilibrada y una adecuada autonomía frente a la financiación ajena. Un nivel de solvencia como el alcanzado permite a la sociedad afrontar sus obligaciones con terceros, reduciendo la dependencia de endeudamiento externo y fortaleciendo su capacidad para soportar posibles fluctuaciones económicas o de mercado.

El valor razonable de las existencias, según valoración realizada por CBRE, asciende a 60.810 miles de euros y figuran contabilizadas, neto de deterioros, por importe de 49.721 miles de euros.

El valor bruto de los activos inmobiliarios del Grupo (GAV) asciende a 436.280 miles de euros, frente a 460.703 miles de euros al cierre del ejercicio 2024, lo que supone un decremento del 5,3%. La deuda financiera neta del Grupo asciende a 137.347 miles de euros, frente a 185.847 miles de euros en el ejercicio 2024, lo que representa un decremento del 26,1%.

No obstante, una parte relevante de la actividad de promoción del Grupo es desarrollada a través de sociedades consideradas negocios conjuntos y que se consolidan por el método de la participación. Estas sociedades, en el porcentaje en el que el Grupo participa en ellas, tienen activos inmobiliarios de la actividad de promoción con un valor razonable, según la valoración realizada por CBRE, por importe de 146.486 miles de euros (139.272 miles de euros en 2024). Adicionalmente estas mismas sociedades mantienen una deuda financiera neta, en el porcentaje en el que el Grupo participa en ellas, por importe de 20.020 miles de euros (14.160 miles de euros en 2024).

Bajo esta consideración, el NAV, o valor bruto de los activos neto de deuda, asciende a 425.399 miles de euros, frente a 399.969 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 6,4%. La ratio entre deuda financiera neta y el valor bruto de los activos, loan to value (LTV), es del 27,0%, frente al 33,3% del ejercicio anterior.

(miles de euros)	2025	2024	%
V. Razonable Inv. Inmobiliarias (incluido uso propio)	375.470	323.790	16,0%
V. Razonable existencias	207.296	276.185	(24,9%)
GAV o valor bruto activos	582.766	599.975	(2,9%)
Deuda financiera neta	157.367	200.006	(21,3%)
NAV o valor bruto activos netos de deuda*	425.399	399.969	6,4%
LTV, deuda sobre valor	27,0%	33,3%	

*Descontando del valor razonable de las inversiones inmobiliarias y de la deuda financiera neta el % correspondiente a los minoritarios, el NAV atribuible a la sociedad dominante asciende a 421.206 miles de euros.

4º.- Posición de liquidez.

El Grupo mantiene en el epígrafe de efectivo y otros activos líquidos equivalentes un importe de 83.795 miles de euros, frente a 55.390 miles de euros en el ejercicio anterior.

El Grupo dispone de un importe de 12.419 miles de euros en la cuenta escrow de la emisión del Bono emitido en MARF, registrado en "Otros activos financieros valorados a coste amortizado", del activo no corriente del estado de situación financiera consolidado, cuyo destino es la adquisición de solares. A fecha del cierre del ejercicio, de los 30.000 miles de euros iniciales de la emisión, se habían destinado un total de 17.581 miles de euros para dichas adquisiciones.

Adicionalmente el Grupo cuenta con facilidades crediticias no dispuestas por un importe de 16.170 miles de euros.

5º.- Fondo de Maniobra.

El fondo de maniobra del Grupo se sitúa en 14.779 miles de euros, frente a los 44.968 miles de euros registrados en el ejercicio anterior, lo que supone un descenso del 67,1%.

La reducción del fondo de maniobra se explica principalmente por dos factores. En primer lugar, la decisión del Grupo de patrimonializar el edificio de oficinas "Elever" en ejecución al cierre del ejercicio 2025, en Madrid capital, lo que ha implicado su traspaso desde el activo corriente al activo no corriente del estado de situación financiera consolidado. En segundo lugar, por la reclasificación al pasivo corriente del estado de situación financiera consolidado del bono emitido en MARF por Insur Promoción Integral, S.L.U., cuyo vencimiento estaba fijado, ante del cierre del ejercicio 2025, en el 10 de diciembre de 2026, y que tras la novación aprobada por la Asamblea de Bonistas en enero de 2026 tiene su nuevo vencimiento en el 10 de diciembre de 2030.

6º.- *Activos libres de cargas.*

A 31 de diciembre de 2025 el Grupo mantiene inversiones inmobiliarias y existencias valoradas por CBRE en 22.805 miles de euros y 12.739 miles de euros, respectivamente, libres de cargas y gravámenes.

D) DETALLE DE LAS DISTINTAS ACTIVIDADES.

1º.- Contribución al resultado del Grupo por actividades.

A continuación, se presenta la segmentación de las actividades de la sociedad conforme a la normativa NIIF-UE. La actividad de gestión inmobiliaria cuya cifra de negocios es inferior al 10% de la cifra de negocios consolidada global, se incluye dentro del segmento corporativo (importes en miles de euros).

Miles de euros	Promoción inmobiliaria		Patrimonio en renta		Construcción		Corporativo		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
INGRESOS:										
Ventas externas	99.271	67.887	19.399	18.286	80.236	68.926	9.370	9.392	208.276	164.491
Total ingresos	99.271	67.887	19.399	18.286	80.236	68.926	9.370	9.392	208.276	164.491
RESULTADOS:										
Resultado de explotación	27.557	15.475	29.919	22.528	435	474	(1.745)	(126)	56.167	38.351
Ingresos financieros	1.595	2.123	1.072	2.596	15	13	1.743	1.590	4.424	6.322
Gastos financ. netos	(1.864)	(1.623)	(4.421)	(6.276)	(316)	(386)	(4.162)	(4.832)	(10.763)	(13.117)
Diferencias valoración instrumentos financieros	-	-	-	-			22	92	22	92
Resultado antes de impuestos	27.288	15.975	26.569	18.848	135	101	(4.142)	(3.276)	49.850	31.648
Impuestos	(4.589)	(2.963)	(6.642)	(4.713)	(34)	(25)	1.036	820	(10.230)	(6.881)
Intereses minoritarios				86					290	(4)
Resultado después de impuestos	22.699	13.012	19.637	14.139	101	76	(3.107)	(2.456)	39.330	20.606

2º Actividad de promoción inmobiliaria.

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

Habida cuenta de la relevancia que representa para el grupo el desarrollo de la actividad de promoción a través de estas sociedades con terceros, que conforme a la normativa contable se consolidan por el método de la participación, se presenta a continuación la información de esta actividad, primero haciendo referencia a la actividad desarrollada a través de la sociedades dependientes, que se consolidan por el método de integración global, y posteriormente, haciendo referencia a la actividad desarrollada a través de las sociedades consideradas negocios conjuntos.

No obstante, antes de entrar en el análisis, es necesario explicar la toma de control de la participada Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. en el ejercicio 2022 por la influencia que ha tenido en las magnitudes del negocio de promoción tanto en ese ejercicio, como en los siguientes. La toma de control de la citada Sociedad con fecha 16 de junio de 2022, consecuencia de la aplicación de la NIIF 3 sobre combinaciones de negocios, supuso registrar en las cuentas consolidadas del grupo del ejercicio 2022, los activos y pasivos de esta sociedad, en la fecha de la toma de control, por sus valores razonables, generando un resultado positivo, neto de impuesto sobre sociedades, por importe de 9.395 miles de euros, consecuencia de la diferencia entre esos activos y pasivos a valor razonable y al valor que los mismos se encontraban registrados en el consolidado del grupo y el importe pagado por la adquisición del restante 50% del capital social de la sociedad. Durante el ejercicio 2025 se han entregado existencias de las referidas anteriormente a las que se les había asignado un valor razonable por encima de su valoración en el consolidado antes de la toma de control por importe de 2.634 miles de euros (136 miles de euros en el ejercicio 2024). Estos importes no se han ajustado del coste de las ventas en el cuadro anterior.

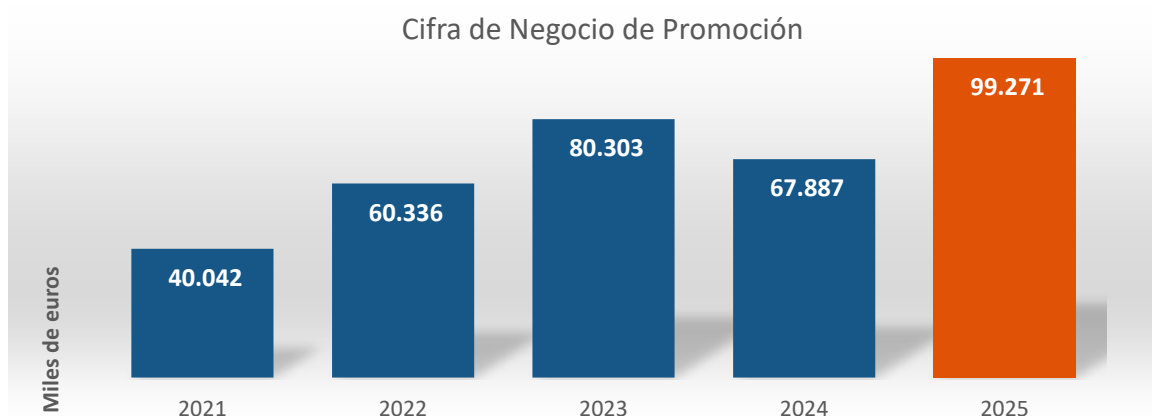
Actividad de promoción desarrollada directamente por el Grupo:

A continuación, se presenta un cuadro resumen de sus principales magnitudes en el ejercicio 2025 (importes en miles de euros).

	Insur + Filiales 100%
Cifra de Negocio (entregas de promociones)	76.654
Cifra de Negocio por venta de solares	16.000
Cifra de Negocio por venta local rehabilitado	6.617
Cifra de Negocio promoción	99.271
Preventas al cierre	40.120
Inversión en solares*	738
Coste de las existencias	49.721
Valor razonable existencias	60.810

* Sin incluir anticipos y primas de opción pagadas en ejercicios anteriores.

La cifra de negocio de promoción se ha situado en 99.271 miles de euros, con un incremento del 46,2% sobre la cifra alcanzada en el ejercicio anterior.

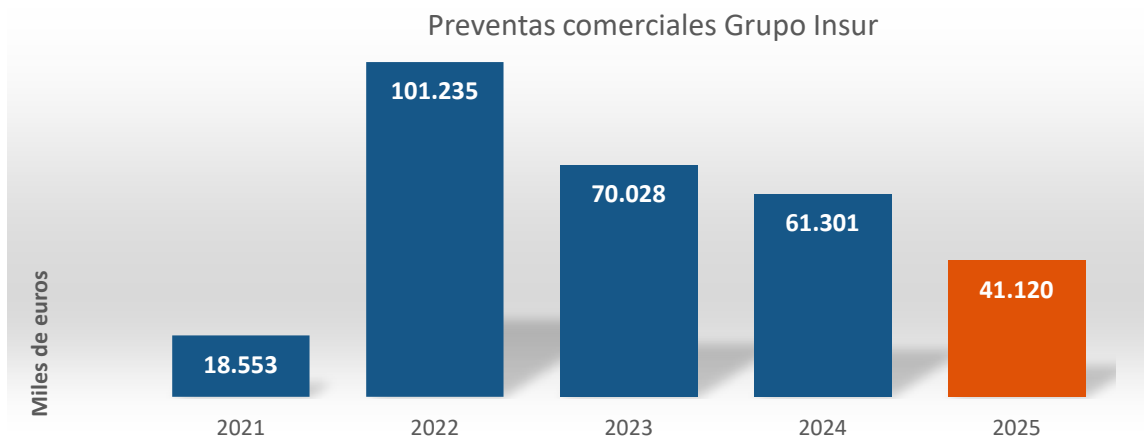


La cifra de negocios del ejercicio 2025, que asciende a 99.271 miles de euros, incluye la venta de una parcela en el término municipal de Tarifa, así como un local comercial que estaba arrendado, pero destinado a la venta, y sobre el que se ha realizado una reforma integral con el fin de enajenarlo, por importe de 6.617 miles de euros.

	(Miles de euros)
Preventas 31/12/2024	61.500
Cifra de negocio Promoción por venta de promociones terminadas 2025*	76.654
Cifra de negocio Promoción venta de suelo	16.000
Cifra Negocio por venta local rehabilitado	6.617
*Ventas comerciales a 31/12/2025 de promociones vendidas JV´s	(6.673)
Ventas comerciales 2025	61.947
Preventas 31/12/2025	40.120

*Ventas comerciales aportadas a la sociedad Iris Living, S.A., entidad participada en un 50 % por Insur Promoción Integral, S.L.U.

El número de viviendas entregadas en 2025 ha ascendido a 284 unidades (273 unidades en 2024). Asimismo, durante el ejercicio 2025 se ha formalizado la venta de un local comercial arrendado, pero destinado a la venta, por un importe de 6.617 miles de euros, tras haber sido objeto de un proceso integral de rehabilitación y modernización ejecutado durante los dos últimos años. Adicionalmente, se ha enajenado un solar en el término municipal de Tarifa (Cádiz).



Durante el ejercicio 2025 se han formalizado, en escritura pública, la adquisición de la parcela UH-8 de Entrenúcleos en Dos Hermanas (Insur Ares IV), así como de las tres parcelas situadas en el sector RU1, RU2 y RU3 "Espartales" (Insur Calíope) en Alcalá de Henares. Estas adquisiciones procedían de contratos privados suscritos en 2024, habiéndose completado su perfeccionamiento e inscripción en el ejercicio actual, siendo la inversión total asociada a estas operaciones de 8.700 miles de euros. Asimismo, durante el ejercicio se realizaron desembolsos adicionales (238 miles de euros) en concepto de primas por opciones de compra sobre dos parcelas de uso residencial ubicadas en el sector Entrenúcleos (Dos Hermanas), y registrado como 'Anticipo de existencias' dentro del epígrafe "Existencias" del activo corriente del estado de situación financiera consolidado, por importe de 2.864 miles de euros, adicionalmente adquirió unos terrenos pendientes de urbanizar en el sector SR-13 de Mairena del Aljarafe por un importe de 500 miles de euros y que cuenta con una edificabilidad prevista de 105.759 m²t.

Las inversiones en el ejercicio 2025 de suelos de uso residencial para la actividad de promoción han supuesto una inversión de 738 miles de euros.

La actividad promotora del Grupo, a través de sus sociedades dependientes, queda resumida en el siguiente cuadro:

	Viviendas que han iniciado la construcción durante 2025			Viviendas que iniciarán su construcción durante 2026 (en proyecto y/o con licencia de obras)		
	Andalucía Occidental	Andalucía Oriental	Madrid	Andalucía Occidental	Andalucía Oriental	Madrid
Grupo Insur	114	-	-	669	-	44
	Totales 114			Totales 713		

Las existencias del Grupo presentan un valor neto contable de 49.721 miles de euros (123.568 miles de euros en 2024) y un valor razonable de 60.810 miles de euros (136.913 miles de euros en 2024), según valoración a 31 de diciembre de 2025 y 2024 realizada por CBRE.

Actividad de promoción desarrollada a través de sociedades consideradas negocios conjuntos

La contribución al resultado de la actividad de promoción a través de estas sociedades se presenta en el epígrafe de la Cuenta de Resultados consolidada denominado "Resultado de entidades valoradas por el método de la participación". El resultado positivo alcanzado en el ejercicio 2025 ha ascendido a 8.003 miles de euros (3.167 miles de euros en 2024). Este incremento se explica por el mayor volumen de las entregas de promociones en el ejercicio 2025 respecto al 2024 a través de estas sociedades.

La contribución al resultado de cada una de estas sociedades en los ejercicios 2025 y 2024 se presentan en el siguiente cuadro (en miles de euros).

	Miles de euros	
	2025	2024
IDS Palmera Residencial, S.A.	4	(4)
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	539	(263)
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	270	342
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	1.065	4
IDS Montevilla Residencial, S.A.	873	2.378
Hacienda La Cartuja, S.L.	187	789
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	(21)	-
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	2.298	(85)
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	1.679	(374)
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	(3)	(4)
Bermes Uno Residencial, S.A.	142	440
Atenea Living, S.A.	1.134	(15)
IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A	(3)	6
IDS Playa Macenas Living, S.A	(84)	(42)
IDS Estepona Golf 208, S.A.	(44)	(5)
Iris Living, S.A.	(27)	-
IDS Hytasa Residencial, S.A.	(3)	-
IDS Hytasa Living, S.A.	(3)	-
IDS Valdecarros Residencial I, S.A.	-	-
Total	8.003	3.167

El Grupo ha seguido potenciando en 2025 el desarrollo del negocio de promoción a través de sociedades en las que participa con otros socios terceros, habiéndose constituido en el ejercicio cuatro nuevas sociedades, Iris Living S.A., IDS Hytasa Residencial, S.A., IDS Hytasa Living, S.A., e IDS Valdecarros Residencial I, S.A., en las que el Grupo participa en un 50%.

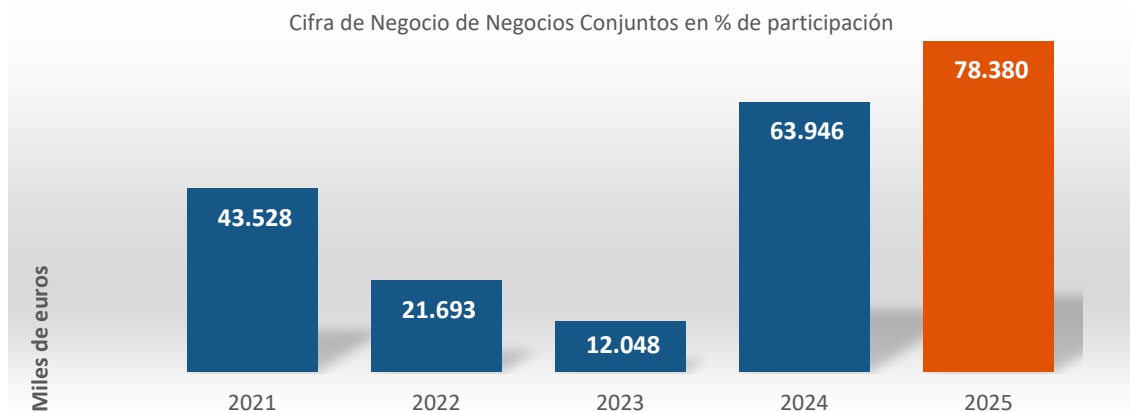
El saldo al cierre del ejercicio del epígrafe del activo del estado de situación financiera consolidado "Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación" se ha incrementado hasta los 27.970 miles de euros (19.105 miles de euros en 2024), mientras que los créditos concedidos por el grupo a estas sociedades, que se registran en el epígrafe "Otros activos financieros valorados a coste amortizado" del activo del estado de situación financiera consolidado, se han situado en los 20.902 miles de euros (38.240 miles de euros en el ejercicio 2024), lo que ha supuesto un decremento neto entre ambas partidas de 8.473 miles de euros.

A continuación, se presenta un cuadro resumen con las principales magnitudes del negocio de promoción desarrollado en 2025 a través de estas sociedades (importes en miles de euros).

	Negocios Conjuntos 100%	Negocios Conjuntos en % de participación
Cifra de Negocio (entregas promociones terminadas)	125.306	66.680
Cifra de Negocio (entrega de solares)	23.400	11.700
Total cifra de negocio	148.706	78.380
Ventas comerciales	160.347	74.223
Preventas al cierre	273.116	133.458
Coste de las existencias	225.348	111.121
Valor razonable existencias	266.898	146.486

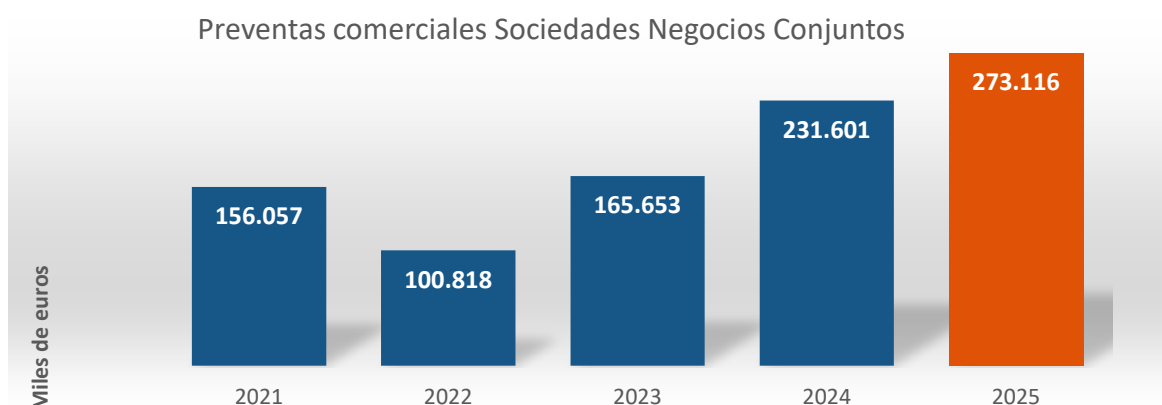
Las ventas en 2025 de estas sociedades, en el porcentaje de participación del Grupo, ha ascendido a 78.380 miles de euros (63.946 miles de euros en 2024), con un incremento del 22,6% sobre la cifra alcanzada en el ejercicio anterior.

El número de viviendas entregadas a través de estas sociedades en el ejercicio 2025 ha ascendido a 386 unidades (182 unidades en el ejercicio 2024).



El desempeño comercial del Grupo a través de las sociedades consideradas negocios conjuntos se ha materializado en la formalización de contratos sobre inmuebles, neto de resoluciones, por un importe de 160.347 miles de euros, 74.223 miles de euros por el porcentaje de participación del Grupo en estas sociedades. La cifra de preventas a través de estas sociedades asciende a 273.116 miles de euros al cierre del ejercicio 2025, 133.458 miles de euros en el porcentaje de participación del grupo (231.601 miles de euros al cierre del ejercicio 2024, 122.778 miles de euros en el porcentaje de participación del Grupo).

Las existencias de las sociedades consolidadas por el método de la participación han sido asimismo valoradas por CBRE al cierre del ejercicio 2025 en un importe de 146.486 miles de euros (valoración en el porcentaje de participación del grupo en estas sociedades).



La actividad promotora del Grupo, a través de las sociedades consideradas negocios conjuntos, queda resumida en el siguiente cuadro:

	Viviendas que han iniciado la construcción durante 2025			Viviendas que iniciarán su construcción durante 2026 (en proyecto y/o con licencia de obras)			
	Andalucía Occidental	Andalucía Oriental	Madrid	Andalucía Occidental	Andalucía Oriental	Levante	Madrid
JV's	385	132	-	239	555	130	-
	Totales 517			Totales 924			

Durante el ejercicio 2025, el Grupo ha iniciado su implantación en la zona de Levante, encontrándose actualmente en fase de análisis y evaluación de distintos suelos con el objetivo de poner en marcha nuevas actuaciones de promoción inmobiliaria a partir del ejercicio 2026.

3º.- Actividad patrimonial (arrendamiento y rotación de activos).

Grupo Insur cuenta en la actualidad, como patrimonio destinado a arrendamientos, con inmuebles que totalizan una superficie alquilable (oficinas, hoteles, locales comerciales, archivos y otros usos) de 111.820 m² y 2.890 plazas de aparcamiento en las principales zonas prime de Sevilla, Madrid, Huelva y Córdoba (sin incluir 9.990 m² y 199 plazas de aparcamiento del edificio en construcción "Elever" en Madrid). Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable, siendo este valor a cierre del ejercicio 2025 de 371.170 miles de euros, (320.000 miles de euros en 2024). El movimiento (incorporaciones, enajenaciones y cambio del valor de las inversiones inmobiliarias) en 2025 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Saldo inicial	320.000	325.510
Adiciones	475	801
Traspaso desde existencias	38.683	-
Bajas	(2.310)	(11.598)
Traspaso a existencias	-	(3.300)
Variación de valor	14.322	8.587
Saldo final	371.170	320.000

En el ejercicio 2025 el Grupo adoptó la decisión de destinar a arrendamiento el edificio de oficinas "Elever" con una superficie bruta alquilable de 9.990 m² y 199 plazas de aparcamiento en Madrid capital.

La cifra de negocio de la actividad patrimonial se ha situado en 2025 en 19.399 miles de euros frente a los 18.286 miles de euros obtenidos en 2024, lo que supone un incremento del 6,1%, y esto aun habiéndose llevado a cabo durante el ejercicio desinversiones planificadas en el plan estratégico

vigente encaminado a la reinversión en otros activos que permitan la diversificación territorial de la cartera.

Durante el ejercicio 2025 se han firmado nuevos contratos de arrendamiento por una superficie bruta alquilable de 7.613 metros cuadrados y se han producido bajas por finalizaciones de arrendamientos por un total de 4.902 metros cuadrados. La tasa de ocupación a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en el 96,23% (sin considerar el edificio de oficinas en construcción), con un incremento de 2,76 puntos porcentuales sobre la existente al cierre del ejercicio anterior. La renta anualizada de los contratos en vigor asciende a 19.636 miles de euros frente a 19.175 miles de euros al cierre del ejercicio precedente.

Los gastos repercutidos a los arrendatarios, que figuran registrados en la partida "Otros ingresos" de la cuenta de resultados consolidada se ha situado en 1.959 miles de euros, frente a 1.745 miles de euros del ejercicio precedente, lo que representa un incremento del 12,3%.

En el ejercicio 2025 se han seguido realizando inversiones en la actividad patrimonial para la reconversión y remodelación de edificios destinados a arrendamiento, con una inversión de 475 miles de euros (801 miles de euros en 2024), que sitúa el portfolio de activos en condiciones de satisfacer las necesidades más exigentes del mercado.

Por efecto de la entrada en carga de contratos formalizados sobre activos en transformación se reducirá paulatinamente la brecha entre cifra de negocio y renta anualizada de los contratos en vigor.

	2021	2022	2023	2024	2025
Superficie Bruta Alquilable* (SBA) (m²)	129.865	132.869	122.083	116.242	111.820
M² Comercializados	10.173	11.158	9.815,39	8.636,08	7.612,60
Comercialización s/SBA	7,83%	8,40%	8%	7,33%	6,81%
Tasa de Ocupación (%)	86,97%	90,44%	87,64%	93,47%	96,23%

*Incluido archivos y otros usos

Durante el ejercicio 2025 y dentro de la política de rotación de activos del Grupo, se han producido desinversiones por un precio de venta de 2.435 miles de euros que han generado un resultado antes de impuestos de 96 miles de euros, registrado en el epígrafe "Beneficios / (Pérdidas) netas derivadas de ventas de activos no corrientes" de la cuenta de resultados consolidada

Detalle Rotación de activos 2025	Importe (miles €)
Importe venta de las enajenaciones de Inversiones Inmobiliarias	2.435
Valor razonable de las Inversiones Inmobiliarias vendidas	(2.286)
Gastos asociados a la venta de las inversiones inmobiliarias	(53)
Beneficio de las enajenaciones de Inversiones Inmobiliarias	96

4º.- Actividad de construcción.

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

La cifra de negocios de esta actividad se ha situado en 80.236 miles de euros, frente a 68.926 miles de euros del ejercicio precedente, lo que supone un incremento del 16,4%.

5º.- Actividad de gestión.

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

La cifra de negocio de esta actividad se ha mantenido con respecto a la obtenida en el ejercicio anterior; así, en 2025, se ha situado en 9.370 miles de euros frente a 9.392 miles de euros en 2024.

IV.- EVOLUCION DE LAS MAGNITUDES ECONOMICAS Y FINANCIERAS Y DE LAS ACTIVIDADES EN EL SUPUESTO DE APLICAR EL MÉTODO DE INTEGRACIÓN PROPORCIONAL.

A) RESUMEN EJECUTIVO.

Entre los principales hitos del ejercicio 2025 hay que destacar los siguientes:

1º.- Sustancial incremento de los resultados, apoyado no solo en el incremento de la cifra de negocio, sino también en el aumento de los márgenes.

El beneficio de explotación, incluyendo el derivado del mayor valor de las inversiones inmobiliarias, se ha situado en 59.551 miles de euros, con un incremento del 46,30% respecto del ejercicio anterior. Por su parte, el beneficio después de impuesto ha ascendido a 39.330 miles de euros, lo que representa un incremento del 58,8%.

2º.- Relevante incremento de la cifra de negocio.

La cifra de negocio del Grupo ha aumentado un 28,4%, pasando de 185.767 miles de euros en 2024 a 238.605 miles de euros en 2025. Además, con crecimientos de las cifras de negocio de todas las actividades, salvo la de prestación de servicios, que presenta un decremento del 10,4%. La cifra de negocio de la actividad de promoción crece un 35,1%, la de arrendamientos un 6,1% y la de construcción un 20%.

3º.- Incremento de la capacidad del Grupo para generar recursos.

El Ebitda se ha situado en 48.175 miles de euros, con un incremento del 49,2% respecto del ejercicio anterior. Por su parte, el Ebitda ajustado, que no considera el resultado de las enajenaciones de inversiones inmobiliarias, se ha situado en 48.079 miles de euros, con un incremento del 47,1%.

La mejora del Ebitda está motivada no sólo por un aumento de las cifras de negocios de las actividades, sino también por una mejora de los márgenes.

4º.- Extraordinario desempeño comercial.

Durante el ejercicio 2025 se han formalizado 606 preventas, por un importe global de 222.294 miles de euros (136.170 miles de euros en proporcional), lo que representa un incremento del 2,2% en global y un decremento 5,2% en proporcional respecto del ejercicio anterior.

A pesar del importante volumen de entregas realizadas durante el ejercicio, 670 unidades por un importe global de 201.959 miles de euros, (este importe no incluye la venta de dos solares y de un local rehabilitado por importe total de 46.017 miles de euros), el Grupo tiene al cierre del ejercicio 2025 842 viviendas vendidas, por un importe global de 313.236 miles de euros (292.902 miles de euros en proporcional), importe que da visibilidad a la cifra de negocio de promoción y a los resultados de esta actividad de los próximos ejercicios.

5º.- Sólido comportamiento de la actividad patrimonial, cuya cifra de negocio se ha situado en 19.399 miles de euros, con un incremento del 6,1% y situando la tasa de ocupación en su record histórico del 96,2%.

6º.- Elevada capacidad operativa.

En el ejercicio 2025, el Grupo continúa operando con elevados niveles de actividad. Actualmente se encuentran en ejecución diez promociones residenciales, que suman un total de 774 viviendas. De ellas, dos promociones, con 114 viviendas, están siendo desarrolladas por sociedades dependientes, mientras que las ocho restantes se ejecutan a través de sociedades consideradas negocios conjuntos.

Paralelamente, el Grupo avanza en la construcción de tres edificios terciarios de oficinas, que en conjunto alcanzan una edificabilidad total de 30.390 m² de techo. Uno de estos activos, con 9.990 m² de techo, está siendo promovido por entidades dependientes, mientras que los otros dos se desarrollan mediante sociedades clasificadas como negocios conjuntos. Asimismo, se prevé que dos de los tres edificios completen su construcción durante el primer trimestre de 2026, conforme a la planificación vigente.

7º.- Significativa reducción de la deuda financiera neta y aumento de la liquidez.

La deuda financiera neta se ha situado en 157.367 miles de euros, lo que implica una reducción, respecto del cierre del ejercicio anterior, de 42.636 miles de euros en valores absolutos y un 21,3% en términos relativos. Adicionalmente, ha aumentado la tesorería en 31.681 miles de euros, hasta situarse en 100.927 miles de euros y dispone además de facilidades crediticias no dispuestas por importe de 16.174 miles de euros.

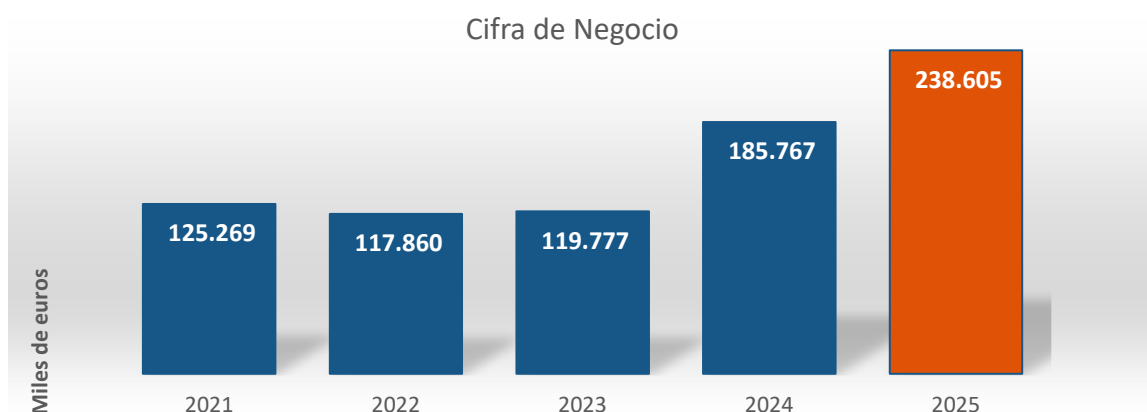
8º.- Relevante aumento del NAV.

El Valor de los Activos, neto de deuda, se ha situado en 425.399 miles de euros, con un incremento de 25.340 miles de euros respecto al del cierre del ejercicio 2024, incremento que pone de relieve la capacidad del Grupo para crear valor.

B) MAGNITUDES ECONOMICAS.

1º.- Cifra de negocio.

La cifra de negocio del conjunto de las actividades se ha situado en 238.605 miles de euros, con un incremento del 28,4% respecto del ejercicio anterior.



Por actividades, la cifra de negocio de promoción ha ascendido a 177.651 miles de euros, con un incremento del 35,1% respecto del ejercicio 2024.

La cifra de negocio de la actividad de arrendamientos alcanzó los 19.399 miles de euros, lo que representa un incremento del 6,0 % respecto al ejercicio anterior.

La cifra de negocio de las actividades de construcción y gestión han ascendido a 36.862 y 4.693 miles de euros, respectivamente, con un incremento del 20,0% en la actividad de construcción y un decremento del 10,4% en la de gestión.

Cifra de negocio por actividad (miles de euros)	2025	2024	Variación %
Ingresos de promoción	177.651	131.527	35,1%
Ingresos arrendamiento	19.399	18.293	6,0%
Ingresos de construcción	36.862	30.708	20,0%
Ingresos de gestión a terceros	4.693	5.239	(10,4%)

2º.- Resultado de explotación y EBITDA.

El resultado de explotación se ha situado en 59.551 miles de euros, frente a 40.700 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 46,3%.

EBITDA (miles de euros)	2025	2024
Rdo. Explotación	59.551	40.700
(+) Ajuste por beneficios anticipados toma control DMS	2.634*	136*
(+) Amortizaciones del ejercicio	312	403
(+/-) Cambios en el valor razonable de las inversiones Inmobiliarias.	(14.322)	(8.951)
EBITDA ejercicio	48.175	32.288
(-) Rdo. enajenaciones inversiones inmobiliarias	(96)	406.168
EBITDA AJUSTADO ejercicio	48.079	32.694

*Las entregas de promociones procedentes de la participada Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. (DMS), como consecuencia de la toma de control de esta sociedad en el ejercicio 2022, que conllevo el registro a valor razonable de los activos de DMS a esa fecha, tienen un mayor coste de las ventas en el Consolidado de 2.634 miles de euros en el ejercicio 2025 (136 miles de euros en el ejercicio 2024).

El EBITDA ha alcanzado la cifra de 48.175 miles de euros, frente a 32.288 miles de euros del ejercicio anterior, con un incremento del 49,2%.

El EBITDA ajustado, que no considera el resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias, se ha situado en 48.079 miles de euros, frente a 32.694 miles de euros en 2024, con un incremento del 47,1%.

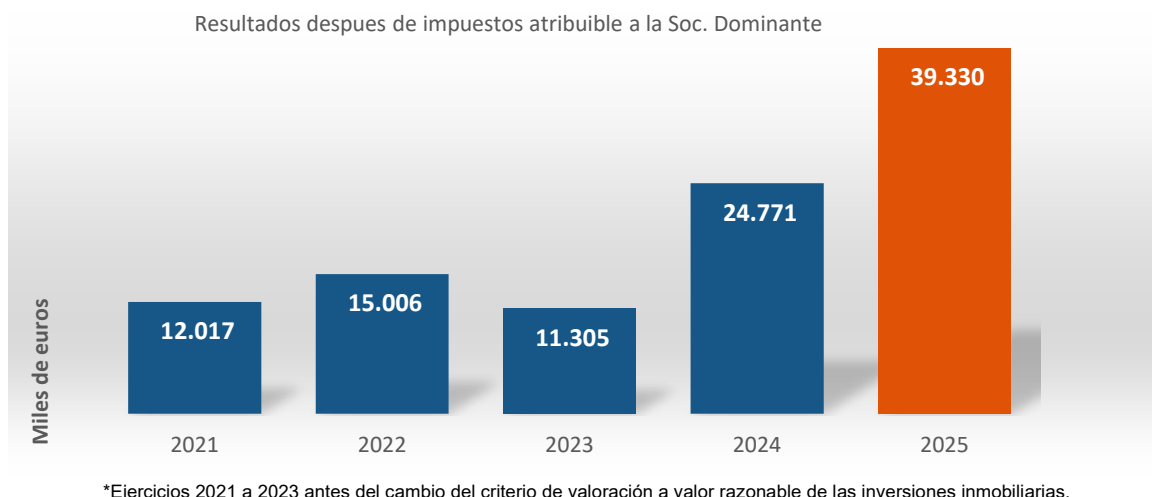
3º.- Resultado financiero.

El resultado financiero negativo se ha situado en 7.528 miles de euros, frente a 8.094 miles de euros del ejercicio anterior, lo que representa un decremento del 7,0%. En esta mejora del resultado financiero ha influido, principalmente, tanto la reducción del endeudamiento como la de los tipos de interés.

4º.- Resultado del ejercicio.

El resultado antes de impuestos ha ascendido a 52.022 miles de euros, frente a 32.606 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 59,5%.

El resultado después de impuestos atribuible a la Sociedad dominante se ha situado en 39.330 miles de euros, frente a 24.771 miles de euros del ejercicio precedente, lo que supone un incremento del 58,8%.



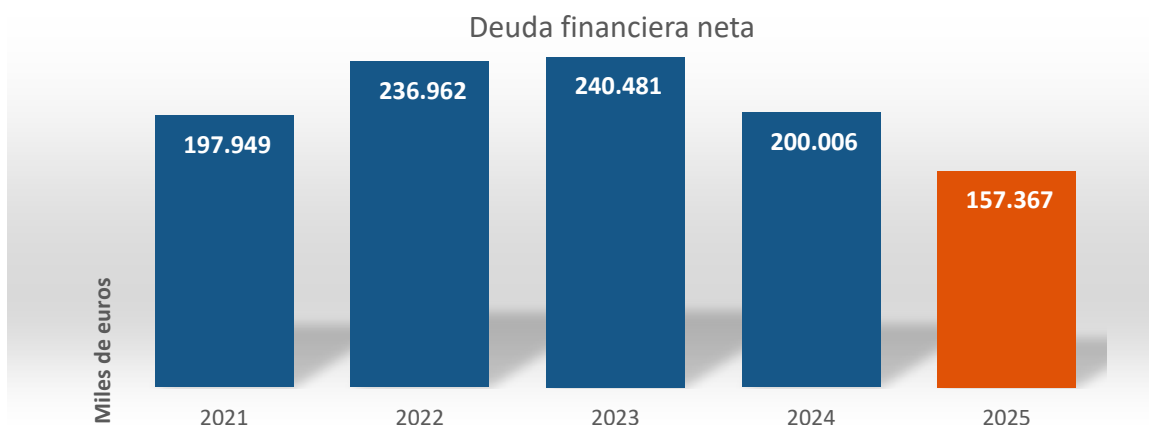
C) MAGNITUDES FINANCIERAS.

1º.- Endeudamiento financiero.

El endeudamiento financiero bruto al cierre del ejercicio 2025 asciende a 272.262 miles de euros, con un decremento del 3,9% respecto del cierre del ejercicio anterior. En esta cifra se incluye el importe del bono emitido en MARF en diciembre de 2021, así como el saldo vivo de los pagarés también emitidos en MARF. Por su parte, el efectivo y otros medios líquidos equivalentes asciende a 100.927 miles de euros.

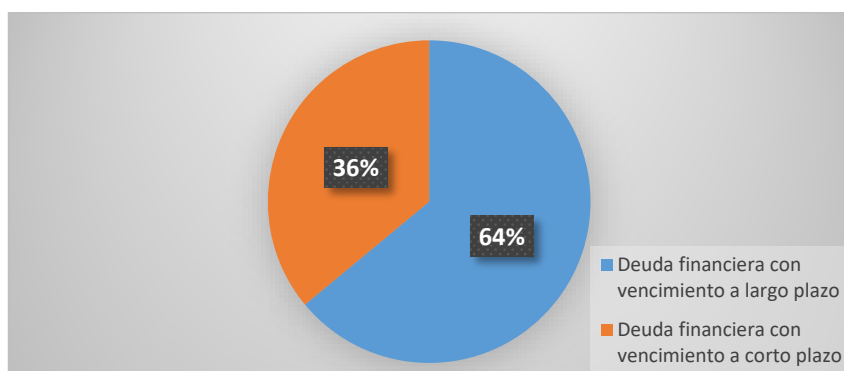
El endeudamiento financiero neto se ha situado en 157.367 miles de euros y para su cálculo se ha descontado del endeudamiento financiero bruto, además del importe del efectivo y otros medios líquidos y equivalentes, el importe del bono MARF no invertido, por un importe de 12.419 miles de euros, importe que está depositado en una cuenta escrow pignorada a favor de los bonistas y que se encuentra registrado en el epígrafe "Otros activos financieros valorados a coste amortizado" del activo no corriente del estado de situación financiera consolidado, así como imposiciones por importe de 1.549 miles de euros que aseguran obligaciones financieras.

El endeudamiento financiero neto ha disminuido en 42.639 miles de euros en valores absolutos y un 21,3% en términos relativos, respecto al ejercicio anterior.



Deuda Financiera Neta (miles de euros)	2025	%	2024	%
Deuda financiera con vencimiento a largo plazo	174.202	64%	222.522	79%
Deuda financiera con vencimiento a corto plazo	98.060	36%	60.799	21%
Total Deuda financiera	272.262		283.321	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	114.895*		83.315*	
Total Deuda financiera neta	157.367		200.006	

*Incluye el importe consignado en la cuenta "escrow" por importe de 12.419 miles de euros (12.097 miles de euros en 2024) del Bono MARF y un importe de 1.549 miles de euros (1.972 miles de euros en 2024) de imposiciones en garantía de obligaciones financieras.



2º.- Ratio de solvencia.

El patrimonio neto del Grupo asciende a 279.010 miles de euros, frente a 252.348 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 10,6%.

El patrimonio neto sobre el activo total se sitúa en el 39,2%, frente al 36,5% del ejercicio anterior.



*Ejercicios 2021 a 2023 antes del cambio del criterio de valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias

3º.- Valor bruto de los activos (GAV) y relación deuda valor (LTV).

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tanto las destinadas a arrendamiento como a uso propio, asciende a 375.470 miles de euros, según valoración realizada a 31 de diciembre de 2025 conforme a normas RICS por la firma independiente CBRE Valuation Advisory, S.A., sociedad inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4.630. De este valor, 371.170 miles de euros corresponden a inversiones inmobiliarias destinadas a arrendamiento y 4.300 miles de euros a inmuebles destinados a uso propio.

El ratio de solvencia, calculado como la relación entre el Patrimonio Neto y el Total del Activo, se sitúa en el 39,2% al cierre del ejercicio.

Este indicador refleja que casi un 40% de los activos del grupo están financiados con recursos propios, lo que evidencia una estructura financiera equilibrada y una adecuada autonomía frente a la financiación ajena.

Un nivel de solvencia como el alcanzado permite al Grupo afrontar las obligaciones con terceros, reduciendo la dependencia de endeudamiento externo y fortaleciendo la capacidad para soportar posibles fluctuaciones económicas o de mercado.

El valor razonable de las existencias, según valoración realizada por CBRE, asciende a 207.296 miles de euros y figuran contabilizadas, neto de deterioros, por importe de 154.305 miles de euros.

El valor bruto de los activos inmobiliarios del Grupo (GAV) asciende a 582.766 miles de euros, frente a 599.975 miles de euros al cierre del ejercicio 2024, lo que supone un decremento del 2,9%. La deuda financiera neta del Grupo asciende a 157.367 miles de euros, frente a 200.006 miles de euros en el ejercicio 2024, lo que representa un decremento del 21,3%.

El NAV, o valor bruto de los activos neto de deuda, asciende a 425.399 miles de euros, frente a 399.969 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento en valores absolutos de 25.430 miles de euros y del 6,3% en términos porcentuales. La ratio entre deuda financiera neta y el valor bruto de los activos, loan to value (LTV), es del 27,0%, frente al 33,3% del ejercicio anterior.

	2025	2024	%
V. Razonable Inv. Inmobiliarias (incluido uso propio)	375.470	323.790	16%
V. Razonable existencias:	207.296	276.185	(24,9%)
V. Razonable promoción residencial	153.167	184.815	
V. Razonable promoción terciaria	54.129	91.360	
GAV o valor bruto activos	582.766	599.975	(2,9%)
Deuda financiera neta	157.367	200.006	(21,3%)
NAV o valor bruto activos netos de deuda*	425.399	399.969	6,4%
LTV, deuda sobre valor	27,0%	33,3%	

*Descontando del valor razonable de las inversiones inmobiliarias y de la deuda financiera neta el porcentaje correspondiente a los minoritarios, el NAV atribuible a la sociedad dominante asciende a 421.206 miles de euros.

4º.- Posición de liquidez.

El Grupo mantiene en el epígrafe de efectivo y otros activos líquidos equivalentes un importe de 100.927 miles de euros, frente a 69.246 miles de euros en el ejercicio anterior.

El Grupo dispone de un importe de 12.419 miles de euros, de la emisión del Bono en MARF, registrado en "Otros activos financieros valorados a coste amortizado", del activo no corriente del estado de situación financiera consolidado, cuyo destino es la adquisición de solares. Al cierre del ejercicio 2025, de los 30.000 miles de euros de la emisión, se han destinado un total de 17.581 miles de euros a dichas adquisiciones.

Adicionalmente el Grupo cuenta con facilidades crediticias no dispuestas por un importe de 16.170 miles de euros.

5º.- Fondo de Maniobra.

El fondo de maniobra del Grupo alcanza la cifra de 65.966 miles de euros, frente al 100.079 miles de euros del ejercicio anterior, con un decremento, por tanto, del 34,1%.

La reducción del fondo de maniobra se explica principalmente por dos factores. En primer lugar, la decisión del Grupo de patrimonializar el edificio de oficinas "Elever" en Madrid, aún en ejecución al cierre del ejercicio 2025, lo que ha implicado su traspaso del activo corriente al activo no corriente del estado de situación financiera consolidado. En segundo lugar, por la reclasificación al pasivo corriente

del estado de situación financiera consolidado del bono emitido por Insur Promoción Integral, S.L.U., cuyo vencimiento estaba fijado para el 10 de diciembre de 2026.

No obstante, a la fecha de formulación de este informe de gestión consolidado ha sido aprobada por la Asamblea de Bonistas la novación del Bono, incluyendo, entre otras modificaciones, la ampliación de su vencimiento hasta el 10 de diciembre de 2030.

6º.- Activos libres de cargas.

A 31 de diciembre de 2025 el Grupo mantiene inversiones inmobiliarias y existencias valoradas por CBRE en 22.805 miles de euros y 31.397 miles de euros, respectivamente, libres de cargas y gravámenes.

D) DETALLE DE LAS DISTINTAS ACTIVIDADES.

1º.- Contribución al resultado del Grupo por actividades.

Las actividades de construcción y gestión inmobiliaria son prestadas exclusivamente por el Grupo a sociedades consideradas negocios conjuntos, sin que por tanto estas actividades se realicen con terceros no vinculados al Grupo. Por este motivo el Grupo, para gestionar y medir el rendimiento de la actividad de promoción, adiciona al mismo la contribución al resultado de las actividades de gestión y construcción.

Por tanto, a efectos de segmentación de las actividades sólo se contemplan las dos actividades principales: la patrimonial (arrendamiento de inmuebles) y la de promoción inmobiliaria.

La contribución al resultado del Grupo de estas actividades es la siguiente (en miles de euros):

CUENTAS DE RESULTADOS SEGMENTO PROMOCIÓN				
	31/12/2025	%	31/12/2024	%
Ventas de promoción	143.334		130.984	
Coste de las ventas	(109.401)		-103.802	
Margen Bruto	33.933	23,7%	27.182	20,8%
Gastos de comercialización y entrega	(5.705)		-5.400	
Margen neto	28.229	19,7%	21.782	16,6%
Contribución de la actividad de construcción	435		474	
Margen neto con contribución de construcción	28.664	20,0%	22.256	17,0%
Ingresos de la actividad de gestión	4.637		5.059	
Gastos de estructura	(4.696)		-3.824	
Ventas de suelos	27.700		543	
Coste de las ventas y gastos de entrega	(21.506)		-543	
Contribución de la venta de suelo	6.194	22,4%	0	
Venta de local comercial transformación integral	6.617			
Coste de laa venta y gastos de entrega	(2.769)			
Contribución de la venta de local comercial	3.848	58,2%		
Resultado de explotación	38.648	21,8%	23.491	17,9%
Ebitda¹	38.648	21,8%	23.491	17,9%
Ebitda sin venta de suelo y sin venta de local comercial	28.606	20,0%		
Resultado financiero	299		(4.495)	
BAI	38.947	22,8%	18.996	14,4%
Impuesto de sociedades	(9.737)		(4.749)	
Beneficio neto	29.211	17,1%	14.247	10,8%

¹Con el fin de reflejar una imagen fiel de la rentabilidad del negocio de promoción, el Ebitda se ha ajustado en 2,63 M€ (0,14 M€ en 2024) por diferencia entre el valor razonable y el coste en Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. de las viviendas entregadas provenientes de esta sociedad en cada periodo.

CUENTAS DE RESULTADOS SEGMENTO PATRIMONIO				
	31/12/25	%	31/12/24	%
Ingresos de arrendamiento	19.399		18.286	
Gastos de explotación	(2.835)		(2.749)	
Amortizaciones	(150)		(207)	
Deterioros			0	
Gastos de estructura	(913)		(1.346)	
Resultados por ventas de Inversiones Inmob.	96		(406)	
Resultados por cambios de valor razonable de Inversiones Inmob.	14.322		8.951	
Resultado de explotación	29.919	154,2%	22.529	121,9%
Ebitda	15.746		13.785	
Ebitda ajustado¹	15.651	80,7%	14.191	76,8%
Resultado financiero	(7.828)		(3.599)	
BAI	22.091	113,9%	18.930	102,5%
Impuesto de sociedades	(5.523)		(4.732)	
Beneficio neto (atribuible a la soc dom)	16.278	83,9%	14.200	76,9%
Beneficio neto (atribuible a socios externos)	290		-3	

(1) El Ebitda ajustado no incluye los resultados de la venta de inversiones inmobiliarias por importe de 0,096 M€ en 2025.

CUENTAS DE RESULTADOS POR SEGMENTOS PRINCIPALES	Patrimonio en renta			Promoción			Corporativo			Total		
	2025	2024	Δ%	2025	2024	Δ%	2025	2024	Δ%	2025	2024	Δ%
Resultado de explotación*	29.919	22.529	33%	38.648	23.491	65%	(6.382)	(5.185)	23%	62.185	40.835	52%
Resultado financiero	(7.828)	(3.599)	117%	299	(4.495)	-107	-	0	-	(7.528)	(8.094)	-7%
Resultados antes de impuestos	22.091	18.930	17%	38.947	18.996	105%	(6.382)	(5.185)	23%	54.657	32.741	67%
Impuesto de sociedades	(5.523)	(4.732)	17%	(9.737)	(4.749)	105%	2.858	5.919	-52%	(12.402)	(3.563)	248%
Resultados después de impuestos atribuible a la soc dominante	16.278	14.200	15%	29.211	14.247	105%	(3.524)	734	-58%	41.964	29.181	44%
Resultados después de impuestos atribuible a intereses minoritarios	290	(3)		-	-		-	-		290	(3)	

El resultado de explotación de la actividad de promoción recoge, en 2025 y en 2024, el coste de las ventas de las promociones de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.A. con el efecto del registro a valor razonable de las existencias con motivo de la toma de control realizada en el ejercicio 2022. El mayor coste de las ventas por este motivo ha ascendido a 2.634 y 136 miles de euros respectivamente, por diferencia entre el valor razonable y el coste en DMS de las viviendas entregadas por esta sociedad desde la fecha de la toma control (16.06.22), importes que se presentan como menor coste de las ventas y mayor ebitda en la cuenta de resultados de la actividad de promoción anterior.

2º.- Actividad de promoción inmobiliaria.

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

No obstante, antes de entrar en el análisis, es necesario explicar la toma de control de la participada Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. en el ejercicio 2022 por la influencia que ha tenido en las magnitudes del negocio de promoción tanto en ese ejercicio, como en los siguientes. La toma de control de la citada Sociedad con fecha 16 de junio de 2022, consecuencia de la aplicación de la NIIF 3 sobre combinaciones de negocios, supuso registrar en las cuentas consolidadas del grupo del ejercicio 2022, los activos y pasivos de esta sociedad, en la fecha de la toma de control, por sus valores razonables, generando un resultado positivo, neto de impuesto sobre sociedades, por importe de 9.395 miles de euros, consecuencia de la diferencia entre esos activos y pasivos a valor razonable y al valor que los mismos se encontraban registrados en el consolidado del grupo y el importe pagado por la adquisición del restante 50% del capital social de la sociedad. Durante el ejercicio 2025 se han entregado existencias de las referidas anteriormente a las que se les había asignado un valor razonable por encima de su valoración en el consolidado antes de la toma de control por importe de 2.634 miles de euros (136 miles de euros en el ejercicio 2024). Estos importes respecto a las existencias entregadas en los ejercicios 2025 y 2024 se han considerado en el cuadro anterior como menor importe del coste de las ventas y por tanto como mayor ebitda de los referidos ejercicios.

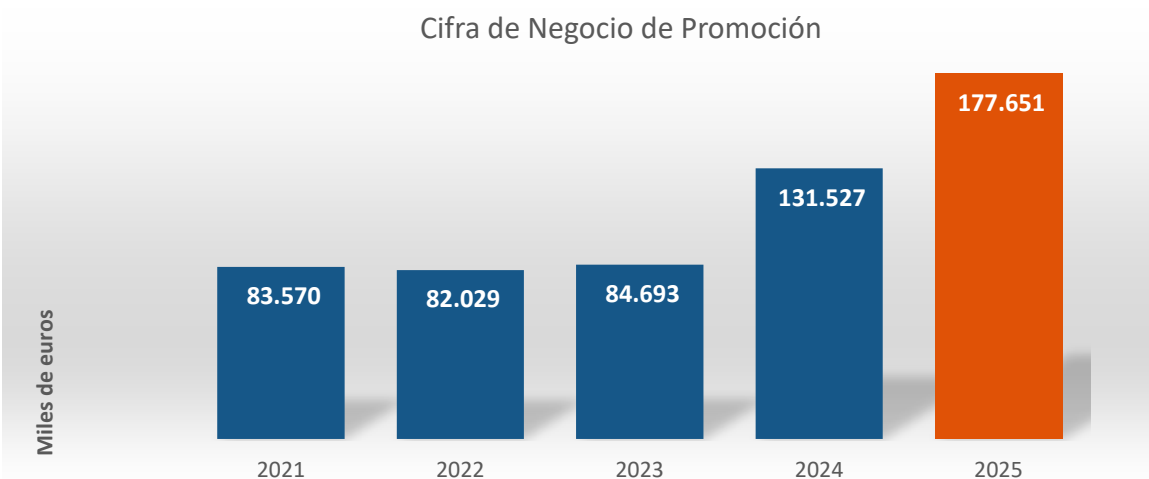
Para una mejor comprensión de la verdadera dimensión de la actividad de promoción inmobiliaria, motivo por el cual desarrollamos este epígrafe del informe de gestión aplicando el método de consolidación de integración proporcional, a continuación, presentamos un cuadro resumen de sus principales magnitudes, incorporando tanto las de promociones desarrolladas a través de las sociedades dependientes, como las desarrolladas a través de sociedades consideradas negocios conjuntos (importes en miles de euros).

	Insur + Filiales 100%	Negocios Conjuntos	Total	Insur + Filiales 100% + Negocios Conjuntos en %
Cifra de Negocio (entregas inmuebles)	76.654	125.306	201.960	143.334
Cifra de Negocio por venta Solares	16.000	23.400	39.400	27.700
Cifra Negocio por venta local rehabilitado	6.617	-	6.617	6.617
Total Cifra de Negocio	99.271	148.706	247.977	177.651
Ventas comerciales	61.947	160.347	223.147	136.170
Preventas al cierre	40.120	273.116	313.236	173.578
Coste de las existencias	49.721	225.348	275.069	160.842
Valor razonable existencias	54.470	220.626	285.708	200.956

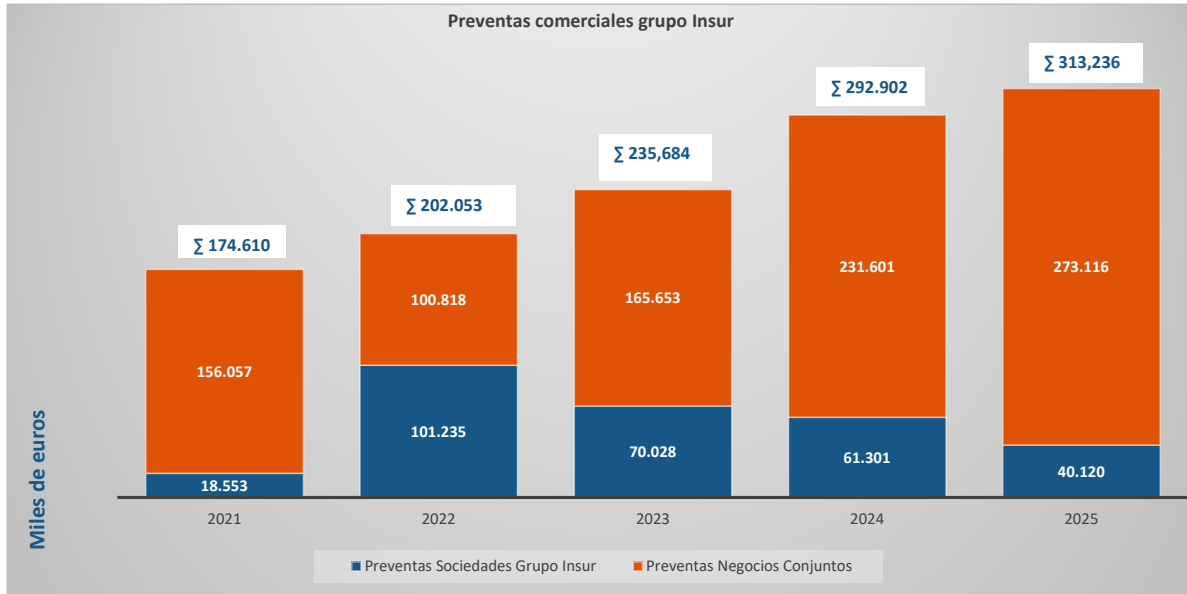
La cifra de negocio de la actividad de promoción del Grupo se ha situado en 177.651 miles de euros, un 35,1% superior a la obtenida en el ejercicio anterior. Dentro de esta cifra, la cifra de negocio por venta de edificaciones ha ascendido a 143.334 miles de euros mientras que 27.700 miles de euros corresponden a la venta de solares y 6.617 miles de euros a la venta de un local recientemente modernizado.

El número de viviendas entregadas en 2025 ascendió a 670 unidades (455 unidades en 2024), de las cuales 284 unidades corresponden a promociones propias y 386 unidades a promociones que han sido desarrolladas a través de negocios conjuntos.

	Viviendas entregadas en 2025		
	Andalucía Occidental	Andalucía Oriental	Madrid
Grupo Insur (promociones propias)	251	33	-
JV's (promociones negocios conjuntos)	307	68	11
Totales	558	101	11



El importe global de las preventas acumuladas al cierre del ejercicio 2025, asciende a 313.236 miles de euros (173.578 miles de euros ajustado por el porcentaje de participación del Grupo en las sociedades conjuntas por su porcentaje de participación), frente a 292.902 miles de euros en el ejercicio 2024 (184.079 miles de euros ajustado por el porcentaje de participación del Grupo en las sociedades conjuntas), lo que implica un incremento del 6,9%. Este importante volumen de preventas al cierre del ejercicio 2025 visibiliza la capacidad del Grupo para generar resultados en la actividad de promoción en los próximos ejercicios.



(miles de euros)	Global	Propias	Jv 's	Propias+ JV 's integración proporcional
preventas 31/12/2024	292.902	61.500	231.601	184.079
Cifra de negocio promociones terminadas 2025	201.960	76.654	125.306	143.334
Cifra de negocio por venta de suelo 2025	39.400	16.000	23.400	27.700
Cifra de negocio por venta local terciario Rehabil.	6.617	6.617	-	6.617
Ventas Comerciales a 31/12/2025 de promociones vendidas a JV 's	-	(6.673)	6.673	3.337
ventas comerciales 2025	222.294	61.947	160.347	136.170
preventas 31/12/2025	313.236	40.120	273.116	173.577

*Ventas comerciales aportadas a la sociedad Iris Living, S.A., entidad participada en un 50 % por Insur Promoción Integral, S.L.U.

El Grupo, a través de su dependiente Insur Promoción Integral, S.L.U. y de la sociedad considerada negocio conjunto IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A., en la que le grupo participa en un 50%, ha vendido dos solares, uno situado en el término Municipal de Tarifa (Cádiz) y otro en Madrid por importe. Adicionalmente, Insur Promoción Integral, S.L.U. ha transmitido un local comercial por un importe de 6.617 miles de euros, tras haber sido objeto de un proceso integral de rehabilitación y modernización ejecutado durante los dos últimos años, con el objetivo de actualizar sus instalaciones y optimizar su valor en el mercado.

Durante el ejercicio 2025 se ha formalizado, en escritura pública, la adquisición de la parcela UH-8 del Sector Entrenucleos en Dos Hermanas (Insur Ares IV), así como de tres parcelas denominadas RU1, RU2 y RU3 del sector “Espartales” en Alcalá de Henares. Estas adquisiciones procedían de contratos privados suscritos en 2024, habiéndose completado su perfeccionamiento e inscripción en el ejercicio actual. La inversión total asociada a estas operaciones ascendió a 8.700 miles de euros. Asimismo, durante el ejercicio se realizaron desembolsos adicionales en concepto de primas por opciones de compra sobre dos parcelas de uso residencial ubicadas en el sector Entrenucleos (Dos Hermanas).

Las adquisiciones en el ejercicio 2025 de suelos y solares de uso residencial para la actividad de promoción son las siguientes.

Promoción	Ubicación	Edificabilidad (m2) / nº viviendas	Sociedad adquirente
Parcela SR-13	Mairena	105.759 m² /757 viv	Insur Promoción Integral, S.L.U.
Parcela BA-8	Dos Hermanas (Entrenúcleos)	15.624 m²/101 viv.	Iris Living, S.A.
Parcela Hytasal	Sevilla	40.057 m²/383 viv.	IDS Hytasa Residencial, S.A.
Parcela Hytasal Terciaria	Sevilla	36.321 m² /Terciario	IDS Hytasa Living, S.A.
Parcelas A23a4, a5 A21 a4	Madrid	11.226 m²/130 viv	IDS Valdecarros Residencial I, S.A.

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

	Viviendas inicio construcción durante 2025			Viviendas que iniciarán su construcción durante 2026 (en proyecto y/o con licencia de obras)			
	Andalucía Occidental	Andalucía Oriental	Madrid	Andalucía Occidental	Andalucía Oriental	Levante	Madrid
Grupo Insur	114	-	-	669	-	-	44
JV´s	385	132	-	239	555	130	-
Totales	499	132	-	908	555	130	44
	Totales 631			Totales 1.637			

Las existencias del Grupo presentan un valor neto contable de 160.842 miles de euros (229.101 miles de euros en 2024) y un valor razonable de 207.296 miles de euros (276.185 miles de euros en 2024), según valoración a 31 de diciembre de 2025 realizada por CBRE. De este valor razonable, 60.810 miles de euros corresponden a promociones propias y 146.486 miles de euros a promociones desarrolladas a través de negocios conjuntos, ajustados por el porcentaje de participación del Grupo en las mismas.

Durante el ejercicio 2025, el Grupo ha iniciado su implantación en la zona de Levante, encontrándose actualmente en fase de análisis y evaluación la inversión de distintos solares con el objetivo de poner en marcha proyectos de promoción inmobiliaria a partir del ejercicio 2026.

3º.- Actividad patrimonial (arrendamiento y rotación de activos).

Grupo Insur cuenta en la actualidad, como patrimonio destinado a arrendamientos, con inmuebles que totalizan una superficie alquilable (oficinas, hoteles, locales comerciales, archivos y otros usos) de 111.820 m² y 2.890 plazas de aparcamiento en las principales zonas prime de Sevilla, Madrid, Huelva y Córdoba (sin incluir 9.990 m² y 199 plazas de aparcamiento del edificio en construcción "Elever" en Madrid). Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable; a cierre del ejercicio 2025 este valor razonable ascendía a 371.170 miles de euros, (320.000 miles de euros en 2024). El movimiento (incorporaciones, enajenaciones y cambio del valor de las inversiones inmobiliarias) en 2025 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Saldo inicial	320.000	325.510
Adiciones	475	801
Traspaso desde existencias	38.683	-
Bajas	(2.310)	(11.598)
Traspaso a existencias	-	(3.300)
Variación de valor	14.322	8.587
Saldo final	371.170	320.000

En el ejercicio 2025 el Grupo ha adoptado la decisión de destinar al arrendamiento el edificio de oficinas en Madrid capital con una superficie bruta alquilable de 9.990 m² y 199 plazas de aparcamiento en Madrid Capital, y que se encuentra en construcción al cierre del ejercicio 2025.

La cifra de negocio de la actividad patrimonial se ha situado en 2025 en 19.399 miles de euros frente a los 18.286 miles de euros obtenidos en 2024, lo que supone un incremento del 6,1%, y esto aun habiéndose llevado a cabo durante el ejercicio desinversiones planificadas en el plan estratégico vigente encaminado a la reinversión en otros activos que permitan la diversificación territorial de la cartera.

Durante el ejercicio 2025 se han firmado nuevos contratos de arrendamiento por una superficie bruta alquilable de 7.613 metros cuadrados y se han producido bajas por finalizaciones de arrendamientos por un total de 4.902 metros cuadrados. La tasa de ocupación a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en el 96,23%, con un incremento de 2,76 puntos porcentuales sobre la existente al cierre del ejercicio anterior. La renta anualizada de los contratos en vigor asciende a 19.203 miles de euros frente a 18.135 miles de euros al cierre del ejercicio precedente.

Los gastos repercutidos a los arrendatarios, que figuran registrados en la partida "Otros ingresos" de la cuenta de resultados consolidada se ha situado en 1.959 miles de euros, frente a 1.745 miles de euros del ejercicio precedente, lo que representa un incremento del 12,3%.

En el ejercicio 2025 se han seguido realizando inversiones en la actividad patrimonial para la reconversión y remodelación de edificios destinados a arrendamiento, con una inversión de 475 miles de euros (801 miles de euros en 2024), que sitúa el portfolio de activos en condiciones de satisfacer las necesidades más exigentes del mercado.

Por efecto de la entrada en carga de contratos formalizados sobre activos en transformación se reducirá paulatinamente la brecha entre cifra de negocio y renta anualizada de los contratos en vigor.

	2021	2022	2023	2024	2025
Superficie Bruta Alquilable* (SBA) (m ²)	129.865	132.869	122.083	116.242	111.820
M ² Comercializados	10.173	11.158	9.815,39	8.636,08	7.612,60
Comercialización s/SBA	7,83%	8,40%	8%	7,33%	6,81%
Tasa de Ocupación (%)	86,97%	90,44%	87,64%	93,47%	96,23%

*Incluido archivos y otros usos

Durante el ejercicio 2025 y dentro de la política de rotación de activos del Grupo, se han producido desinversiones por un precio de venta de 2.435 miles de euros que han generado un resultado antes de impuestos de 94 miles de euros.

Detalle Rotación de activos 2025	Importe (miles €)
Importe venta de las enajenaciones de inversiones inmobiliarias	2.435
Valor razonable de las inversiones inmobiliarias vendidas	(2.286)
Gastos asociados a la venta de las inversiones inmobiliarias	(53)
Beneficio de las enajenaciones de inversiones inmobiliarias	96

4º.- Actividad de construcción.

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

La cifra de negocios de esta actividad se ha situado en 80.236 miles de euros, frente a 68.926 miles de euros del ejercicio precedente, lo que supone un incremento del 16,4%.

5º.- Actividad de gestión.

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

La cifra de negocio de esta actividad se ha situado en 4.693 miles de euros frente a 5.239 miles de euros en el ejercicio 2024, con un decremento del 10,4%.

V.- CONCILIACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR APLICACIÓN DE LA NORMATIVA CONTABLE INTERNACIONAL NIIF-UE CON LOS ESTADOS FINANCIEROS EN EL SUPUESTO DE APLICAR EL MÉTODO DE INTEGRACIÓN PROPORCIONAL.

1. Conciliación Cuenta de resultados resumida consolidada (millones de euros).

	12M25			12M24 REEXPRESADO			Var %
	Participación	Ajustes	Proporcional	Participación	Ajustes	Proporcional	Proporcional
Cifra de negocio	208,3	30,3	238,6	164,5	21,3	185,8	28,4%
Promoción	99,3	78,4	177,7	67,9	63,6	131,5	35,1%
Arrendamientos	19,4	(0,0)	19,4	18,3	0,0	18,3	6,0%
Construcción	80,2	(43,4)	36,9	68,9	(38,2)	30,7	20,0%
Prestación de servicios	9,4	(4,7)	4,7	9,4	(4,2)	5,2	-10,4%
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	8,0	(8,0)	0,0	3,2	(3,2)	0,0	n.s.
EBITDA*	44,8	3,4	48,2	29,9	2,3	32,3	49,2%
Resultado de la venta de inversiones inmobiliarias	0,1	-	0,1	0,4	0,0	0,4	n.s.
EBITDA ajustado	44,7	3,4	48,1	30,3	2,3	32,7	47,1%
Cambio de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	14,3	0,0	14,3	8,6	0,0	8,6	66,8%
Beneficio de explotación	56,2	3,4	59,6	38,4	2,3	40,7	46,3%
Resultado financiero	(6,3)	(1,2)	(7,5)	(6,7)	(1,4)	(8,1)	-7,0%
Resultado antes de impuestos	49,9	2,2	52,0	31,6	1,0	32,6	59,5%
Resultado después de impuestos	39,6	-	39,6	24,8	-	24,8	60,0%
Resultado atribuido a la sociedad dominante	39,3	-	39,3	24,8	-	24,8	58,8%
Resultado atribuido a intereses minoritarios	0,290	-	0,290	(0,004)	-	(0,004)	-7350,0%

Las principales diferencias se corresponden con:

- 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.
- Cifra de negocio de construcción: la cifra de negocio de esta actividad se corresponde con 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 en la proporción en que participa el Grupo Insur en estas sociedades.
- 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.

2. Conciliación balance resumido consolidado (millones de euros).

	31.12.25			31.12.24 REEXPRESADO		
	Participación	Ajustes	Proporcional	Participación	Ajustes	Proporcional
Inversiones inmobiliarias	371,2	0,0	371,2	320,0	0,0	320,0
Inversiones en empresas asociadas	28,0	(28,0)	0,0	19,1	(19,1)	0,0
Existencias	49,7	111,1	160,8	123,6	105,5	229,1
Deudores y otras cuentas a cobrar	40,6	(6,2)	34,4	36,1	(11,4)	24,7
Otros activos	46,0	(13,3)	32,8	67,0	(31,6)	35,5
Tesorería restringida Bono MARF	12,4	0,0	12,4	12,1	0,0	12,1
Efectivo y otros medios líquidos	83,8	17,1	100,9	55,4	13,9	69,2
TOTAL ACTIVO	631,7	80,8	712,5	633,2	57,4	690,6
Patrimonio neto atribuido a la sociedad dominante	275,3	(0,0)	275,3	248,8	0,0	248,8
Intereses minoritarios	3,7	0,0	3,7	3,5	0,0	3,5
Deudas con entidades de crédito	174,2	37,2	211,3	202,6	28,0	230,6
Obligaciones y otros valores negociables	60,9	0,0	60,9	52,7	0,0	52,7
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	38,3	3,8	42,1	50,0	1,2	51,2
Otros pasivos*	79,2	39,9	119,1	75,5	28,2	103,7
TOTAL PASIVO y PATRIMONIO NETO	631,7	80,8	712,5	633,2	57,4	690,6

* Incluye los Pasivos por impuesto diferido correspondientes al cambio de criterio de valoración de las inversiones inmobiliarias y los Anticipos recibidos de clientes

Las principales diferencias se corresponden con:

- 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.
- Inversiones financieras en negocios conjuntos: el coste de las inversiones financieras en negocios conjuntos del activo del balance formulado según NIIF-UE se sustituye por los activos y pasivos que estos negocios conjuntos integran en el balance proporcional, en la participación que mantiene el Grupo en los mismos.
- 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.
- Proveedores: 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.

VI.- LA ACCION DE INMOBILIARIA DEL SUR

Los títulos de Inmobiliaria del Sur están integrados en el Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE), en la modalidad de Contratación continua desde el 1 de abril de 2015. Las acciones de Inmobiliaria del Sur están admitidas a cotización en las Bolsas de Valores de Madrid y de Valencia.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 9 de abril de 2021 acordó la realización de una ampliación de capital con cargo a Reservas Voluntarias por importe de 3.394.368 euros mediante la emisión de 1.697.184 acciones nuevas de 2 euros de valor nominal. La escritura de ampliación de capital fue otorgada con fecha 25 de junio de 2021. Con fecha 6 de julio de 2021 se publicó en el Boletín de Cotización de la Bolsa de Valores de Madrid la admisión a cotización de las acciones de la citada ampliación. Tras la referida ampliación de capital, el capital social asciende a 18.669.031 acciones de 2 euros de valor nominal por acción, representadas por anotaciones en cuenta.

La cotización de la acción, al cierre del ejercicio 2025 se situó en 14,50 euros, siendo la cotización media de la acción en el último trimestre de 2025 de 13,98 euros. La capitalización bursátil de la sociedad, a 31 de diciembre de 2025, era de 270.701 miles de euros. El volumen de títulos negociados

durante el ejercicio 2025 fue de 815 miles de títulos con un volumen de negociación de 9.739 miles de euros (360 miles de euros proceden de títulos negociados en plataformas alternativas).

Al amparo de la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y con el objetivo único de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de sus acciones y dentro de los límites establecidos en la autorización otorgada por la Junta General de Accionistas para la adquisición de acciones propias, con fecha 15 de enero de 2019 la Sociedad suscribió con Bankinter, S.A., un contrato de liquidez para la realización de operaciones de compra y venta de acciones propias de la Sociedad.

Con fecha 28 de enero de 2022 el Consejo de Administración, haciendo uso de la autorización conferida por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de octubre de 2020, acordó llevar a cabo un programa de recompra de acciones propias. El programa, que se realiza al amparo de lo previsto en el Reglamento (UE) 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de abril de 2014, sobre abuso de mercado y en el Reglamento Delegado (UE) 2016/1052 de la Comisión, de 8 de marzo de 2016, se efectúa, en parte, para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de un plan de retribución variable a largo plazo mediante entrega de acciones a determinados ejecutivos y directivos de la organización que fue aprobado en esa misma sesión del consejo y en otra, para la reducción de capital mediante la amortización de las acciones adquiridas. Durante el periodo de duración del Programa de Recompra, han quedado suspendidas las operaciones reguladas en el contrato de liquidez suscrito entre la Sociedad y Bankinter, S.A. anteriormente descrito, conforme a lo previsto en la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en virtud de lo establecido en la norma quinta, apartado c). El número máximo de acciones a adquirir en ejecución del Programa será de 375.000 que representa el 2,0% del capital social. Para el cumplimiento del programa de recompra se asigna un máximo de 5 millones de euros y estará vigente durante un plazo de 36 meses, salvo que con anterioridad a esa fecha se hubiese alcanzado el número máximo de acciones o alcanzado el importe monetario máximo o concurriese alguna otra circunstancia que aconsejase su terminación o interrupción. El Consejo de Administración en su reunión de fecha 27 de diciembre de 2024 ha acordado la ampliación del plazo del programa por un periodo adicional de 24 meses desde la fecha del acuerdo de prórroga. Hasta el 10 de abril de 2025 el Programa tuvo como base la autorización de la Junta General de Accionistas de fecha 29 de octubre de 2020, y a partir de esa fecha, por la autorización de la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada ese mismo día. El programa tiene como gestor principal a Alantra S.V., S.A. que toma las decisiones de realización de las compras de forma independiente. Las acciones se mantendrán en autocartera hasta que se hayan entregado las mismas a los beneficiarios del plan de retribución variable a largo plazo y, para el resto de las acciones, hasta que se apruebe su amortización por la Junta General de Accionistas.

Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo, a través de su sociedad dominante Inmobiliaria del Sur, S.A., posee 379.093 acciones propias representativas del 2,03% de su capital social.

El detalle de las operaciones de acciones en autocartera durante el ejercicio 2025 es el siguiente:

Detalle operaciones autocartera en 2025

N.º de títulos al inicio del ejercicio en autocartera	276.089
N.º de títulos comprados al amparo del contrato de recompra	103.004
N.º de títulos al cierre del ejercicio en autocartera	379.093
Porcentaje Participación acciones en autocartera	2,03%

VII.- INVERSIONES EN INVESTIGACION Y DESARROLLO Y HECHOS POSTERIORES.

Durante el ejercicio 2025 han continuado las inversiones en mejoras de procesos organizativos a través de sociedades dependientes al 100% de Inmobiliaria del Sur, S.A.

Con fecha 4 de febrero de 2026, y tras la celebración de la Asamblea General del Sindicato de Bonitas con fecha 29 de enero de 2026, la Comisión de Incorporaciones y Suspensiones del MARF ha acordado la incorporación de la novación del Documento de la Emisión del Bono emitido en MARF por parte de Insur Promoción Integral, S.L.U. y avalado por Inmobiliaria del Sur, S.A. denominado "Emisión de Bonos Insur Senior Secured 2021", por importe de 30 millones de euros, cuyas modificaciones principales se corresponden con la ampliación de la fecha del vencimiento de la emisión hasta el 10 de diciembre de 2030 (vencimiento antes de la novación de fecha 10 de diciembre de 2026), la modificación del cupón desde la referida fecha al 5,50% anual y la posibilidad de emplear hasta un 50% de los fondos del Bono, en la adquisición de solares a través de sociedades no íntegramente participadas por Insur Promoción Integral, S.L.U., fondos que no contarán con garantía hipotecaria.

No se han producido otros hechos relevantes entre la fecha de cierre de ejercicio y la fecha de formulación de estas cuentas anuales que pudieran afectar a la imagen fiel de las cuentas.

VIII.- INFORMACIÓN SOBRE EL PERÍODO MEDIO DE PAGO

La disposición final segunda de la ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, modifica la disposición adicional tercera de la ley 15/2010, lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, para requerir que todas las sociedades mercantiles incluyan de forma expresa su período medio de pago a proveedores. Con este objetivo el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, en su resolución de 29 de enero de 2016 publicada en el BOE nº 30 de 4 de febrero de 2016, establece el método para el cálculo de período medio de pago a proveedores a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2015.

El deber de información afecta a las operaciones comerciales de pago. Es decir, a los acreedores comerciales incluidos en el correspondiente epígrafe del pasivo corriente del modelo de balance. Por lo tanto, la norma deja fuera de su ámbito objetivo de aplicación a los acreedores o proveedores que

no cumplen tal condición para el sujeto deudor que informa, como son los proveedores de inmovilizado o los acreedores por operaciones de arrendamiento financiero.

En relación con esta obligación, se suministra esta información en el siguiente cuadro referente a las operaciones comerciales del Grupo correspondientes a entrega de bienes y prestaciones de servicios devengadas en el ejercicio.

	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	63,49	64,21
Ratio de operaciones pagadas	71,12	74,05
Ratio de operaciones pendientes de pago	32,16	33,99
	Importe (miles de euros)	Importe (miles de euros)
Total pagos realizados	167.109	182.490
Total pagos pendientes	37.658	59.409

En relación con la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas y Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales con relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, a continuación se detalla el volumen monetario y número de facturas pagadas por debajo del plazo legal establecido para los ejercicios 2025 y 2024.

	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
	Importe (miles de euros)	Importe (miles de euros)
Volumen monetario	84.082	89.576
Total pagos realizados	167.109	182.490
% Volumen monetario sobre total pagos	50,3%	49,1%
	Número de facturas	Número de facturas
Número de facturas	15.635	9.190
Total número de facturas	17.729	16.346
% Número de facturas sobre total	88,22%	56,2%

Para el cálculo de los anteriores importes se han tenido en cuenta todas las operaciones comerciales, incluyendo las realizadas entre Sociedades del Grupo. Se muestran a continuación los importes si no tuviéramos en cuenta dichas operaciones con empresas del grupo en los cálculos: .

	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	64,64	66,49
Ratio de operaciones pagadas	75,74	76,96
Ratio de operaciones pendientes de pago	30,80	66,46
	Importe (miles de euros)	Importe (miles de euros)
Total pagos realizados	119.949	119.455
Total pagos pendientes	36.349	55.975

En relación con la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas y Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales con relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, a continuación se detalla el volumen monetario y número de facturas pagadas por debajo del plazo legal establecido para los ejercicios 2025 y 2024.

	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
	Importe (miles de euros)	Importe (miles de euros)
Volumen monetario	43.741	40.348
Total pagos realizados	119.949	119.455
% Volumen monetario sobre total pagos	36,5%	33,8%
	Número de facturas	Número de facturas
Número de facturas	15.485	8.975
Total número de facturas	16.834	16.114
% Número de facturas sobre total	92%	55,7%

IX.- DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRE A LAS QUE SE ENFRENTA EL GRUPO.

El Grupo cuenta con una política de control y gestión de riesgos a través de la cual identifica los principales riesgos a los que se encuentra expuesto, y tiene implementado sistemas de control para minimizarlos.

En el apartado E del Informe Anual de Gobierno Corporativo se describe el Sistema implantado sobre control y gestión de riesgos.

Los principales riesgos relacionados con el sector, los mercados y el propio desarrollo de la actividad son los siguientes:

- Cambios adversos en la situación económica o política.

La actividad inmobiliaria es una actividad cíclica sujeta a la situación del entorno económico-financiero general. En esta actividad, los cambios en la situación económica, tanto a nivel mundial como nacional o regional, en las tasas de ocupación y empleo, los tipos de interés, la inflación, la legislación fiscal, cambios regulatorios y políticos, así como la confianza de los consumidores, entre otros factores, afectan considerablemente a los mercados inmobiliarios. Cualquier cambio desfavorable en estos factores, en las tendencias económicas, demográficas, políticas o sociales en Europa y en España en particular, podría traducirse en una ralentización o incluso en una crisis del mercado inmobiliario.

- Competencia del sector inmobiliario español.

El sector inmobiliario en España es altamente competitivo, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas. No obstante, en el actual ciclo del sector inmobiliario existen mayores barreras de entrada que en el anterior ciclo expansivo, como consecuencia del endurecimiento de las condiciones de financiación del sector por parte al sector financiero, lo que impide la entrada de operadores con escasa capacidad financiera. Los competidores del Grupo son normalmente empresas de ámbito nacional o local, e incluso internacional, las cuales pueden tener mayor tamaño o recursos financieros.

Esta competencia se ha visto aún más acentuada con la incorporación de nuevos actores al sector inmobiliario como, por ejemplo, las entidades financieras que buscan “deshacerse” de los activos inmobiliarios, incluyendo aquellos adquiridos por la ejecución de préstamos incobrados, y la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), entidad privada creada en noviembre de 2012 para ayudar al saneamiento del sector financiero español y, en concreto, de las entidades que acumulaban una excesiva exposición al sector inmobiliario. Adicionalmente, las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (las “SOCIMI”) se incorporaron al mercado español respaldadas por inversores tanto españoles como internacionales, principalmente fondos de inversión internacionales, altamente profesionalizados, de gran tamaño y solvencia. En los últimos años se ha producido un proceso de concentración de compañías promotoras que han servido de vehículos para la inversión, fundamentalmente en suelos finalistas, de fondos internacionales en el sector de la promoción residencial. Además, algunos de estos fondos internacionales tienen en su estrategia acceder a cotizar sus títulos en el mercado bursátil como medio para materializar las plusvalías de sus inversiones.

Como consecuencia de la incorporación de estos nuevos actores en el mercado inmobiliario, ha aumentado la competencia para la compra de suelos y solares para el desarrollo de las actividades. No obstante, el Grupo ha podido realizar las inversiones necesarias para el desarrollo del Plan Estratégico para los ejercicios 2021-2025.

- Riesgos propios de la gestión de los activos inmobiliarios.

Los desarrollos inmobiliarios requieren un plazo de ejecución de varios meses/años durante los cuales se pueden producir múltiples circunstancias que afecten negativamente a los mismos como problemas técnicos, cambios regulatorios, relaciones con contratistas, subcontratistas o proveedores, accidentes laborales, climatología adversa, desastres naturales, cambios en los requerimientos del comprador, etc. que pueden alargar o retrasar la duración de la construcción. Así mismo se pueden producir anulaciones en sede judicial del planeamiento urbanístico, tanto de carácter general como parcial, como de los sistemas de gestión urbanística de las unidades de ejecución. Adicionalmente, un cambio de ciclo en el sector entre la fecha de la inversión y la fecha de venta del proyecto inmobiliario podría tener un impacto negativo en la rentabilidad de las inversiones realizadas. Estos factores podrían ocasionar costes adicionales a los inicialmente previstos, resolución de compromisos de venta, disminución de los precios de venta, alargamiento de los plazos de comercialización o aumento de los costes financieros y operativos, entre otros, lo que podría ocasionar un impacto sustancial negativo en sus actividades, sus resultados de explotación y su situación financiera.

- Cambios de la normativa aplicable, por tratarse el sector inmobiliario de un sector regulado.

En general, el Grupo está sujeto a numerosa legislación española y de la Unión Europea sobre activos inmobiliarios, desarrollo y planeamiento urbanístico, seguridad y salud, cuestiones técnicas, impuestos, protección de datos, prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, medioambiente y protección de los consumidores, entre otros. La administración o los gobiernos a nivel local, regional, nacional y de la Unión Europea pueden imponer sanciones por incumplimiento de estas normas. Asimismo, cualquier cambio sustancial en estas disposiciones legales y reglamentarias, o un cambio que afecte al modo en que estas se aplican o interpretan, o en sus requisitos de cumplimiento, podría obligar a la Sociedad a modificar sus planes de desarrollo o a asumir costes adicionales.

Habitualmente, esta normativa otorga amplio margen de discrecionalidad a las autoridades administrativas competentes. La legislación está sujeta a posibles cambios que incluso podrían tener efectos retroactivos y, por tanto, afectar negativamente a licencias y autorizaciones ya concedidas, a gastos de la propiedad y costes de transferencia, así como al valor de los activos. Estos cambios normativos podrían también afectar negativamente al uso al que inicialmente el Grupo tenía previsto destinar un inmueble y podrían igualmente provocar un aumento en los costes de inversión o en los gastos corrientes.

Cualquiera de estas circunstancias podría tener un impacto sustancial en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Grupo.

- Dificultades para la desinversión.

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas debido a su propia naturaleza. La iliquidez de las inversiones inmobiliarias podría (i) limitar la capacidad del Grupo de convertir los activos inmobiliarios en efectivo en un periodo de tiempo breve; (ii) exigir una reducción significativa de su precio; y (iii) obligar al Grupo a mantener los activos inmobiliarios en su cartera durante más tiempo del inicialmente previsto.

Por tanto, la capacidad del Grupo para modificar la composición de su cartera inmobiliaria en respuesta a cambios coyunturales, económicos u otros factores, podría verse limitada, lo cual podría provocar un impacto en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Grupo.

El Grupo cuenta con activos patrimoniales destinados al arrendamiento (oficinas, hoteles, locales comerciales y plazas de aparcamiento) que se encuentran ubicados principalmente en Sevilla, mercado menos líquido que otros nacionales o internacionales; no obstante, el Grupo en su Plan Estratégico 2021-2025 tiene planificado la inversión en este segmento en otras áreas geográficas, principalmente Madrid y Málaga, diversificación que ya comenzó en el anterior Plan Estratégico 2016-2020 con la patrimonialización del edificio Norte del proyecto Río 55 de Madrid y que se ha materializado en el actual Plan Estratégico 2021-2025 con la patrimonialización del edificio de oficinas "Elever" en Madrid capital de 9.990 m² de superficie bruta alquilable y 199 plazas de aparcamiento. Respecto al segmento de promoción sus activos se encuentran más diversificados geográficamente y ubicados en mercados de demanda contrastada.

- Retrasos en el desarrollo de las promociones por demoras en la obtención de licencias, permisos y autorizaciones.

El Grupo está obligado a obtener determinadas licencias, permisos y autorizaciones, tales como licencias de obra, de ocupación o de actividad. Dado que la concesión de tales licencias o permisos por parte de las autoridades puede prolongarse en el tiempo o incluso no producirse, el Grupo podría ver limitada o impedida la posibilidad de explotar sus activos inmobiliarios. Todo ello puede provocar un impacto en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo.

Respecto a los riesgos financieros (tipo de interés, liquidez o de crédito), los riesgos fiscales y los riesgos de cumplimiento (en materia de prevención de blanqueo de capitales, protección de datos, riesgos penales, en materia de protección de los consumidores, etc.) nos remitimos a la nota 26 de la Memoria de las Cuentas Anuales consolidadas.

X.- USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS (NIIF-UE) Y GESTIÓN DE LOS RIESGOS.

Grupo Insur tiene como objetivo primordial el mantenimiento de una estructura óptima de capital que avale su capacidad para continuar como empresa en funcionamiento y salvaguarde el rendimiento para sus accionistas, así como los beneficios de los tenedores de instrumentos de patrimonio neto.

La estructura de capital del Grupo incluye, deuda, constituida por los préstamos, créditos, derivados y deudas por arrendamiento financiero y otros activos líquidos, el capital, las reservas, los beneficios no distribuidos y la autocartera. En concreto, la política de gestión de capital está dirigida a asegurar el mantenimiento de un nivel de endeudamiento razonable, así como maximizar la creación de valor para los accionistas.

El Consejo de Administración y la Comisión de Auditoría de la Sociedad Dominante y el Área Financiera, responsables de la gestión de riesgos financieros, revisan periódicamente la estructura de capital, así como la ratio de solvencia y los niveles de liquidez dentro de la política de financiación del Grupo. Así mismo revisa la estructura de capital de forma periódica, así como la ratio de endeudamiento financiero.

El coste de capital y los riesgos asociados a cada clase de capital, a la hora de tomar decisiones sobre las inversiones propuestas por las distintas áreas de actividad son evaluados por la Dirección del Grupo, y supervisados por el propio Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en sus sesiones periódicas.

El GAV o valor bruto de los activos inmobiliarios del Grupo, valorando las inversiones inmobiliarias, tanto las destinadas al arrendamiento como al uso propio, en explotación o construcción, y las existencias por su valor de mercado, según tasación de CBRE Valuation Advisory, S.A. asciende a 436.280 miles de euros.

La deuda financiera neta del Grupo al 31 de diciembre de 2025 se ha situado en 137.347 miles de euros (185.846 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

El LTV (Loan to Value) o relación entre deuda financiera neta y valor de los activos es del 31,5%. No obstante una parte relevante de la actividad de promoción del Grupo es desarrollada a través de sociedades consideradas negocios conjuntos y que se consolidan por el método de la participación. Estas sociedades, en el porcentaje en el que el Grupo participa en ellas, tienen activos inmobiliarios de la actividad de promoción con un valor razonable según la valoración realizada por CBRE por importe de 146.486 miles de euros (139.272 miles de euros en 2023). Adicionalmente estas mismas sociedades mantienen una deuda financiera neta global, en el porcentaje en el que el Grupo participa en ellas, por importe de 20.021 miles de euros (22.359 miles de euros en 2024). Bajo esta consideración el LTV o ratio entre deuda financiera neta y valor bruto de los activos es del 27,0% (33,3% en el ejercicio 2024).

En relación con la estructura de capital ajeno que el Grupo tiene establecida al 31 de diciembre de 2025, se compone básicamente de deudas con entidades de crédito registradas en los epígrafes "Pasivo no corriente" del estado de situación financiera consolidada por importe de 140.938 miles de euros y "Pasivo corriente", del referido estado, por importe de 94.171 miles de euros (en los pasivos se incluye el Bono emitido por Insur Promoción Integral, S.L.U. que se encuentra pendiente de invertir y el Bono emitido por Insur Promoción Integral, S.L.U. invertido en la compra de solares y la deuda por pagarés emitidos en MARF). A 31 de diciembre de 2025, el Grupo solo tiene deuda financiera sujeta al cumplimiento de cláusulas contractuales o covenants financieros con relación al préstamo sindicado con garantía sobre inversiones inmobiliarias y al Bono emitido en MARF.

Los principales riesgos a reseñar son:

Riesgo de tipo de interés-

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de los recursos ajenos corrientes y no corrientes. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los recursos emitidos a tipos fijos exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés en el valor razonable.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda, manteniendo parte de los recursos ajenos emitidos a tipo fijo y cubrir parte de la deuda a tipo variable a través de coberturas.

A la fecha de presentación de la información, el perfil de tipos de interés relativos a los instrumentos financieros remunerados es como sigue:

	Miles de euros	
	2025	2024
Pasivos financieros:		
Instrumentos financieros a tipo fijo:	67.563	70.123
Instrumentos financieros a tipo variable (Euribor)	167.547	183.946
Total	235.110	254.069

Una parte significativa de la financiación obtenida es a interés variable, representando aproximadamente un 71% del total de la deuda a 31 de diciembre de 2025 (72% a 31 de diciembre de 2024). Incluye principalmente la financiación con garantía hipotecaria de la actividad patrimonial, la financiación de proyectos de la actividad de promoción con hipoteca sobre los activos y la financiación bancaria de circulante. La deuda a tipo de interés fijo supone el restante 29% del total de la deuda a 31 de diciembre de 2025 (28% a 31 de diciembre de 2024) e incluye la totalidad de los bonos y pagarés emitidos en el MARF y el resto corresponde a financiación de entidades de crédito.

Derivados financieros

El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo mediante permutas de tipo de interés variable a fijo. Estas permutas de tipo de interés tienen el efecto económico de convertir los recursos ajenos con tipos de interés variable en interés fijo. Generalmente, el Grupo obtiene recursos ajenos a largo plazo con interés variable y los permuta en interés fijo que son generalmente más bajos que los disponibles si el Grupo hubiese obtenido los recursos ajenos directamente a tipos de interés fijos.

Al 31 de diciembre de 2025 el Grupo tenía registrados los siguientes derivados:

- i. Con fecha 15 de enero de 2025 la sociedad dependiente Insur Promoción Integral, S.L.U. ha contratado un collar de tipo de interés con un nominal de 9.750 miles de euros, cuyas principales características y valor de mercado son las siguientes:

		Miles de euros			
Instrumento	Vencimiento	Nominal	Valor razonable 31.12.2025	Tipo Floor	Tipo Cap
Collar	15/01/2032	9.750	(15)	2,00%	4,39%

El Grupo ha clasificado este derivado como instrumento de cobertura habiendo registrado la parte efectiva de cambios en el valor razonable del mismo en el epígrafe "Operaciones de cobertura" dentro

del patrimonio neto consolidado por el importe, neto del efecto impositivo y en el porcentaje en el que el Grupo participa en esta sociedad, de 12 miles de euros (pérdida).

- ii. Con fecha 24 de julio de 2024 la sociedad considerada negocio conjunto IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A. contrató un collar de tipo de interés con un nominal de 11.000 miles de euros, cuyas principales características y valor de mercado son las siguientes:

		Miles de euros			
Instrumento	Vencimiento	Nominal	Valor razonable 31.12.2025	Tipo Floor	Tipo Cap
Collar	24/04/2034	11.000	(56)	1,80%	5,00%

El Grupo ha clasificado este derivado como instrumento de cobertura habiendo registrado la parte efectiva de cambios en el valor razonable del mismo en el epígrafe "Otro resultado global – Participación de las inversiones contabilizadas por el método de la participación" dentro del patrimonio neto consolidado por el importe, neto del efecto impositivo y en el porcentaje en el que el Grupo participa en esta sociedad, de 21 miles de euros (pérdida) (82 miles de euros (pérdida) en 2024).

Si los tipos de interés al 31 de diciembre de 2025 hubieran sido 10 puntos básicos superiores o inferiores manteniendo el resto de variables constantes, el resultado consolidado después de impuestos hubiera sido 176 miles de euros (185 miles de euros en 2024) inferior/superior, principalmente debido a un gasto financiero mayor/menor por las deudas a tipo variable. Así mismo, si los tipos de interés al 31 de diciembre de 2025 hubieran sido 10 puntos básicos superiores o inferiores manteniendo el resto de variables constantes, el valor razonable de la deuda hubiera sido 10 miles de euros (12 miles de euros en 2024) inferior/superior.

Riesgo de liquidez-

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Grupo no pueda cumplir con sus obligaciones financieras a medida que vencen. El enfoque del Grupo para gestionar la liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre va a contar con liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones en el momento de su vencimiento, tanto en condiciones normales como en situaciones de tensión, sin incurrir por ello en pérdidas inaceptables ni arriesgar la reputación del Grupo.

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en la disponibilidad de efectivo y de líneas de financiación mediante un importe suficiente de líneas de crédito a largo plazo comprometidas y no utilizadas que permiten al Grupo llevar a cabo sus planes de negocio y operaciones con fuentes de financiación estables y aseguradas.

La situación del mercado inmobiliario presenta claro signos de mejora, lo que se ha traducido también en la disposición del sistema financiero a la concesión de financiación al sector bajo unas premisas más exigentes, pero que están permitiendo al Grupo la financiación de sus proyectos.

Esta capacidad de financiación del Grupo, bajo estas nuevas premisas del sistema financiero, se debe a un endeudamiento razonable, su capacidad para generar recursos y su fuerte vocación patrimonialista, con una cartera de inmuebles, incluyendo los inmuebles de uso propio, con un valor de mercado a 31 de diciembre de 2025 de 375.470 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2025 se encontraba en un 6,07% libres de cargas y gravámenes.

Adicionalmente es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- A 31 de diciembre de 2025 el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 83.795 miles de euros (55.390 miles de euros en el ejercicio 2024) y el importe de los activos realizables a corto plazo que figuran en el estado de situación financiera consolidado adjunto es superior a las obligaciones a corto plazo.
- Al 31 de diciembre de 2025 mantiene un disponible en pólizas de crédito por importe de 16.170 miles de euros.
- Las ventas comerciales de unidades terminadas y en curso de construcción suscritas con clientes al 31 de diciembre de 2025 ascienden a 40.120 miles de euros (61.301 miles de euros en el ejercicio 2024).
- El Grupo puede disponer de cantidades adicionales a las dispuestas a 31 de diciembre de 2025 de préstamos hipotecarios para financiar la ejecución de las obras, por importe de 40.018 miles de euros, de los que 27.727 miles de euros corresponden a disposiciones por certificaciones de obra y 12.291 miles de euros corresponden a disposiciones vinculadas a entrega de viviendas.
- Dispone así mismo de terrenos y solares y promociones cuyo valor de coste asciende a 12.739 miles de euros libre de cargas y gravámenes y sin financiación asociada.
- El Grupo mantiene libre de cargas y gravámenes 22.805 miles de euros, el 6,07% del valor razonable de sus activos inmobiliarios destinados a arrendamiento y uso propio, valorados a 31 de diciembre de 2025 por la firma CBRE Valuation Advisory, S.A. en 375.470 miles de euros.
- A 31 de diciembre de 2025, el Grupo tiene registrado a corto plazo un importe de 78 miles de euros de financiación hipotecaria subrogable. Respecto a la financiación hipotecaria subrogable, parte de la misma será subrogada por los clientes con la venta de unidades inmobiliarias.
- A 31 de diciembre de 2025, el Grupo dispone de un importe de 12.419 miles de euros, de la emisión del Bono en MARF registrado en el epígrafe "Otros activos financieros valorados a coste amortizado" del activo, cuyo destino es la adquisición de solares.
- Los Administradores de la Sociedad dominante consideran que las pólizas de créditos registradas en el pasivo corriente y con vencimiento a corto plazo serán íntegramente renovadas a su vencimiento.

Todo ello permite concluir que el Grupo tendrá cubiertas las necesidades de financiación de sus operaciones.

Riesgo de crédito-

El Grupo no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería o contratación de derivados se realizan con entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta, la concentración del riesgo de clientes no es relevante ya que, ningún cliente público privado o grupo representa un porcentaje muy significativo de los ingresos de este segmento de negocio.

Riesgo de tipo de cambio-

El Grupo no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo ya que la totalidad de sus activos y pasivos, ingresos y gastos están denominados en euros.

Riesgo de mercado-

El Grupo actúa principalmente en dos segmentos del mercado inmobiliario, como son la promoción de viviendas y el arrendamiento de inmuebles.

Riesgos en materias de índole legal y fiscal-

Las actividades del Grupo están sometidas a disposiciones legales, fiscales y a requisitos urbanísticos. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la U.E. pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio en este entorno legal y fiscal puede afectar a la planificación general de las actividades del Grupo. El cual, a través de los correspondientes departamentos internos, vigila, analiza, y en su caso, toma las medidas precisas al respecto.

Riesgos económicos-

Estos riesgos intentan controlarse en las adquisiciones, mediante meticolosos análisis de las operaciones, examinando y previendo los problemas que podrían surgir en un futuro, así como planteando las posibles soluciones a los mismos. En las enajenaciones, el principal riesgo está en la falta de cobro de los precios pactados en los contratos, como consecuencia de incumplimiento por parte de los compradores de los mismos. Estos riesgos intentan controlarse mediante la constitución de garantías de todo tipo que permitan, llegado el caso, la percepción del precio total o la recuperación de la propiedad objeto de enajenación. No obstante, en la mayoría de las operaciones de venta de inmuebles el cobro se realiza en su totalidad con la entrega de la posesión material de los mismos, por lo que el riesgo de falta de cobro es inexistente.

Riesgos en materia de prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias-

Estos riesgos se controlan mediante el Sistema de prevención y control que el Grupo tiene implantado, de conformidad con la legislación aplicable, contando con el correspondiente Manual y procedimiento de PBC&FT, en el que se recogen las normas de orden interno relativos a esta materia, así como una matriz de riesgos para la clasificación de las operaciones, y con un Órgano de Control Interno de PBC&FT, que supervisa el cumplimiento tanto de la normativa interna como de los requisitos legales de aplicación, a la vez que mantiene las relaciones con el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención de Blanqueo de Capitales (SEPBLAC). Cuatrimestralmente se realizan auditorías internas

de control de la diligencia debida de las operaciones, y anualmente se realiza el Informe de Experto Externo, conforme a la normativa aplicable.

Riesgos en materia de protección de datos de carácter personal-

Estos riesgos se controlan mediante el Sistema de gestión de la protección de datos que el Grupo tiene implantado, para lo cual tiene desarrollado un procedimiento que contempla todas las acciones necesarias para dar cumplimiento al Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 y la Ley Orgánica 3/2018 (de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales). Este procedimiento contempla todos los riesgos y actividades a tener en cuenta para el cumplimiento de legislación (actividades de tratamiento de datos, protocolos de actuación, cláusulas de información, etc.). Se cuenta con DPO que vela por el cumplimiento de la normativa, y se realizan auditorías internas con carácter anual para verificar el cumplimiento.

Riesgos penales-

Estos riesgos se controlan mediante un sistema de prevención que el Grupo tiene implantando, contando con una política y un manual de prevención de riesgos penales que establecen los principios generales de comportamiento en esta materia. El Grupo ha constituido un órgano de control y seguimiento que vela por el cumplimiento de lo establecido en este sistema.

El Grupo tiene implantado un Sistema de Gestión de Compliance Penal conforme a la norma UNE 19601, certificado por AENOR desde el año 2021. Este sistema se audita anualmente interna y externamente. En julio de 2025 ha sido auditado por AENOR habiéndose renovado la certificación.

Riesgos en materia de protección de los consumidores y usuarios-

El Grupo cumple con las exigencias de las diferentes Normas estatales y autonómicas en materia de consumidores y usuarios. De hecho, cuenta con modelos de contratos específicos para aquellas Comunidades Autónomas que tienen legislación específica en esta materia. Asimismo, el Grupo tiene por norma contestar a todas aquellas posibles reclamaciones que puedan llegar de organismos públicos de consumo, con un ánimo conciliador y reparador.

El Grupo dispone de un código ético de conducta que establece los principios básicos y normas de conducta que han de regir el buen gobierno corporativo y el comportamiento de las empresas integrantes del Grupo y la actuación de todos sus administradores, directivos y empleados. Asimismo, dispone de un canal de denuncias tanto interno como externo a disposición de todo consumidor y de todo usuario que desee formalizar una denuncia contra el Grupo.

Por último, dispone de un sistema de gestión de calidad certificado por un organismo externo acreditado (AENOR), que garantiza el cumplimiento de la norma de calidad ISO 9001, así como de la normativa en materia de consumo.

XI.- MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO (European Securities and Markets Authority)

A continuación, se incluye un glosario explicativo de las medidas alternativas de rendimiento (Alternative Performance Measures), incluyendo la definición y relevancia de las mismas para el Grupo,

de conformidad con las recomendaciones de la European Securities and Markets Authority (ESMA) publicadas en octubre de 2015 (ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures).

Medida Alternativa de Rendimiento (APM)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)	Calculado como el "Beneficio de explotación", menos el "Resultado por la toma de control de sociedades consolidadas", más "Dotación a la amortización", "Exceso de provisiones" y "Deterioros y pérdidas de activos no corrientes". No se ajusta por la dotación/reversión de los deterioros de existencias.	Indicador de la capacidad de generación de beneficios considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización y a las provisiones, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
EBITDA ajustado	Calculado como EBITDA (según definición y calculo anterior) menos "Resultados de la enajenación de activos no corrientes"	Indicador de la capacidad de generación de beneficios que muestra el EBITDA sin considerar los resultados de la venta de activos no corrientes.
Endeudamiento financiero neto	Calculado como la suma de las partidas "Deudas con entidades de crédito", "Acreedores por arrendamiento financiero" del Pasivo no corriente y "Obligaciones y otros valores negociables", "Deudas con entidades de crédito a largo plazo", "Deudas con entidades de crédito a corto plazo" y "Acreedores por arrendamiento financiero" del Pasivo corriente, menos "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes"	Magnitud relevante para analizar la situación financiera.
Patrimonio Neto sobre total de Activo	Calculado como "Patrimonio neto" dividido por "Total activo"	Magnitud relevante para analizar la situación financiera y patrimonial. Informa de la solvencia a largo plazo.
GAV (Gross Asset Value)	Valor de la totalidad de los activos en cartera, obtenido por valoradores externos, antes de restar los costes de transacción.	Indicador de análisis estándar en el sector inmobiliario.
LTV (Loan To Value)	Calculado como el sumatorio del endeudamiento financiero neto del Grupo y el endeudamiento financiero neto de los negocios conjuntos, dividido por el sumatorio del GAV del Grupo (según definición anterior) y el GAV de los negocios conjuntos.	Magnitud relevante para analizar la situación financiera. Es una ratio de apalancamiento generalmente utilizado en el sector inmobiliario. Se utiliza al ser relevante el volumen de actividad desarrollada a través de los negocios conjuntos.

Fondo maniobra de	Calculado como " <i>Total activo corriente</i> " menos " <i>Total pasivo corriente</i> "	Parte del activo circulante que está financiada con recursos de carácter permanente.
Financiación corporativa	Deudas con entidades de crédito con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias que financian tanto activos no corrientes como activos corrientes.	Siendo esta financiación a largo plazo su volumen afecta a los recursos permanentes.
Preventas	Es el importe de los precios de venta de aquellas unidades de promoción para las que hay reservas y/o contratos comprometidos con clientes y se encuentran pendiente de entrega a los compradores.	Magnitud relevante para conocer el grado de comercialización de las promociones, permite realizar estimaciones de ingresos futuros de la actividad promotora y es indicador del ritmo de ventas y perspectivas del mercado.
Ventas comerciales	Se corresponde con los contratos de compraventas o reservas formalizadas durante el ejercicio sin considerar si los inmuebles han sido o no entregados a los clientes.	Magnitud relevante para conocer la actividad comercial propia del ejercicio.

Las medidas alternativas de rendimiento (APMs) incluidas en la tabla anterior tienen su origen en partidas de los estados financieros o en información contenida en las notas explicativas de la memoria de las cuentas anuales. Se incluyen a continuación los cálculos que permiten obtener cada uno de los importes para los ejercicios 2024 y 2023.

Medidas alternativas de rendimiento con base en las cuentas anuales formuladas bajo NIIF-UE y bajo criterio de integración proporcional:

Medida Alternativa de Rendimiento (APM)	Miles de euros		Miles de euros	
	Consolidado NIIF-UE		Consolidado integración Proporcional	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
EBITDA:				
Resultado de explotación	56.167	38.351	59.551	40.700
Gastos por amortización	312	403	312	403
Exceso de provisiones	-	-	-	-
Res. Variación valor de inversiones inmobiliarias	(14.322)	(8.951)	(14.322)	(8.951)
Res. toma control de exist. entregadas en 2024 y 2025	2.634	136	2.634	136
Res. toma control de invers.inmob. entreg. en 2024 y 2025	-	-	-	-
EBITDA	44.791	29.939	48.175	32.288
EBITDA ajustado:				
EBITDA	44.791	29.939	48.175	32.288
Bº/(Pérdidas) netas derivadas ventas activos no corrientes	(96)	406	(96)	406

EBITDA ajustado	44.695	30.345	48.079	32.694
Medida Alternativa de Rendimiento (APM)	Miles de euros		Miles de euros	
	Consolidado NIIF-UE		Consolidado integración Proporcional	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Endeudamiento financiero neto:				
Pasivo no corriente-				
Deudas con entidades de crédito	115.402	141.535	118.402	141.634
Obligaciones y otros valores convertibles	5.556	10.309	5.556	10.309
Acreedores por arrendamiento financiero				
Pasivo corriente-				
Obligaciones y otros valores convertibles	55.379	42.402	55.379	42.402
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	19.980	25.989	50.244	49.440
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	38.793	35.070	42.681	39.536
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes*	(83.795)	(55.390)	(100.927)	(69.246)
Saldo cuenta escrow Bono registrado en epígrafe "otros activos no corrientes"	(12.419)	(12.097)	(12.419)	(12.097)
Impos. pignoradas en garantía oblig. fras. Resgist. en "otros activos fros. corrientes"	(1.549)	(1.972)	(1.549)	(1.972)
Endeudamiento financiero neto	137.347	185.846	157.367	200.006
Patrimonio Neto sobre total de Activo:				
Patrimonio neto	279.029	252.356	279.010	252.348
Total activo	631.705	633.226	712.544	690.587
Patrimonio Neto sobre total de Activo	44,2%	39,9%	39,2%	36,5%
LTV (Loan To Value):				
Endeudamiento financiero neto	137.347	185.846	157.367	200.006
Endeudamiento financiero neto Sociedades consolidadas integración global	137.347	185.846	137.347	185.846
Endeudamiento financiero neto Sociedades consolidadas método participación	-		20.021	14.160
GAV	436.280	460.703	582.766	599.975
GAV Sociedades consolidadas integración global	436.280	460.703	436.280	460.703
GAV Sociedades consolidadas método de la participación	-		146.486	139.272
LTV	31,5%	33,3%	27,0%	33,3%

XII.- Otra información.

Grupo Insur ha elaborado una **Memoria de Sostenibilidad** correspondiente al ejercicio comprendido entre **el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025**, coincidiendo con el periodo de divulgación de la información financiera.

Si bien el Grupo no se encuentra legalmente obligado a publicar información en materia de sostenibilidad, reafirma su firme compromiso con la **transparencia, la responsabilidad empresarial y la rendición de cuentas**, mediante la publicación voluntaria y anual de esta Memoria de Sostenibilidad.

La Memoria ha sido elaborada de conformidad con la última versión de los **GRI Standards** de la Global Reporting Initiative (GRI). En su preparación se ha tomado como referencia el contenido íntegro de dichos estándares, con el objetivo de garantizar que la información presentada refleje de manera fiel, rigurosa y coherente el desempeño del Grupo en los ámbitos económico, ambiental y social, así como su compromiso con la creación de valor sostenible y la adecuada atención a los intereses de sus grupos de interés. Así mismo, la Memoria ha sido verificada por AENOR CONFÍA S.A., en su condición de prestador independiente de servicios de verificación, de conformidad con la redacción dada por la Ley 11/2018 al artículo 49 del Código de Comercio. Dicha verificación incluye la comprobación documental de la información recopilada en el documento, así como el análisis de la calidad de los datos cuantitativos utilizados, justificando la coherencia de la información reportada con los resultados del análisis de las necesidades y expectativas de los grupos de interés.

1.- EMPLEADOS.

Grupo Insur está profundamente convencido de que el equipo humano es el factor determinante en la empresa: sin un gran equipo humano no se puede ser competitivo y desarrollar una empresa sostenible en el tiempo. Lo que hoy es nuestro Grupo, no podría explicarse si no hubiera contado con un equipo humano como el que tiene, preparado, cohesionado, alineado con sus objetivos y estrategias, y comprometido con su futuro. Este equipo se ha conformado a partir de una política de recursos humanos basada en la búsqueda de personas con talento, capacidad y espíritu de compromiso, y en la promoción interna, como elemento motivador para el desarrollo de la carrera profesional.

La compañía está comprometida con sus empleados en ofrecerles una empresa a la que se sientan orgullosos de pertenecer, desarrollando su talento, facilitando la conciliación de la vida personal, familiar y laboral, y proporcionando un clima de trabajo óptimo mediante el fomento de valores como el respeto y la colaboración. Este contexto laboral y social permite retener y atraer personas con talento, y desarrollar una empresa atractiva para el desempeño de su profesión.

A fecha 31 de diciembre de 2025, el equipo humano de Grupo Insur está formado por 212 personas, de las cuales un 31,6% son mujeres y un 68,4% hombres. Durante 2025, la plantilla se ha reducido sensiblemente, pasando de 214 a 212 trabajadores, modificándose levemente la ratio de mujeres y hombres respecto al ejercicio anterior.

Evolución de la plantilla:

GÉNERO	EJERCICIO											
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
HOMBRES	58	67	91	111	122	125	106	111	121	143	147	145
MUJERES	29	36	38	48	52	62	49	51	57	67	67	67
TOTAL	87	103	129	159	174	187	155	162	177	210	214	212

La distribución de la plantilla por género y categorías profesional es la siguiente:

% DE LA PLANTILLA POR SEXO Y CATEGORÍA PROFESIONAL 2025	Hombres (%)	Mujeres (%)
Alta Dirección	100%	0%
Dirección N1	71,43%	28,57%
Dirección N2	77,78%	22,22%
Mando intermedio A	75%	25%
Mando intermedio B	85,71%	14,29%
Especialista	82,98%	17,02%
Técnico	46,87%	53,13%
Staff	67,92%	32,08%

El porcentaje de mujeres en plantilla respecto al total es de un 31,6%.

La distribución geográfica de la plantilla -por Comunidad Autónoma, contrato y género es la siguiente:

DISTRIBUCIÓN DE LA PLANTILLA POR MODALIDAD DE CONTRATO, REGIÓN Y SEXO 2025	Comunidad de Madrid		Andalucía		Comunidad Valenciana		Total
	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Mujer	hombre	
Indefinidos a tiempo completo	10	9	125	46	1	0	191
Indefinidos a tiempo parcial	0	0	2	9	0	0	11
Temporal a tiempo completo	1	0	7	2	0	0	10
Temporal a tiempo parcial	0	0	0	0	0	0	0
Total	11	9	134	57	1	0	212

La distribución de la plantilla por rango de edad y categorías profesionales la siguiente:

DISTRIBUCIÓN DE LA PLANTILLA POR RANGO DE EDAD 2025	N.º	(%)
< 30 años	10	4,7%
30 años – 50 años	98	46,2%
> 50 años	104	49,1%
Total	212	100%

% DE LA PLANTILLA POR RANGO DE EDAD Y CATEGORÍA PROFESIONAL 2025	<30 (%)	30-50 (%)	>50 (%)
Alta Dirección	0%	0%	100%
Dirección N1	0%	14,29%	85,71%
Dirección N2	0%	33,33%	66,67%
Mando intermedio A	0%	37,5%	62,5%
Mando intermedio B	0%	42,86%	57,14%
Especialista	0%	51,06%	48,94%
Técnico	15,63%	62,5%	21,87%
Staff	1,89%	56,60%	41,51%

Todos estos datos ponen de manifiesto el compromiso de Grupo Insur con la diversidad y la inclusión, realizándose acciones para promover la diversidad de competencias, edad y género. También se está haciendo un esfuerzo para fomentar la inclusión social de personas con discapacidad y se están viendo iniciativas para la realización de prácticas laborales para colectivos concretos.

La sociedad está especialmente comprometida con el acceso a los procesos de selección de potenciales empleados con discapacidad física o psíquica, en puestos especialmente diseñados para que puedan desarrollar sus competencias.

En cuanto a las nuevas incorporaciones de empleados, los datos son:

NUEVAS CONTRATACIONES 2025					
Ubicación	Género	Rango de edad	Nuevas contrataciones	Plantilla total	Tasa (%)
Comunidad de Madrid	Hombres	<30	0	1	0%
		≥30 - <50	0	4	0%
		≥50	2	6	33,3%
	Mujeres	<30	0	0	0%
		≥30 - <50	0	4	0%
		≥50	0	5	0%
Andalucía	Hombres	<30	1	3	33,3%
		≥30 - <50	10	70	14,3%
		≥50	9	61	14,8%
	Mujeres	<30	2	6	33,3%
		≥30 - <50	3	32	9,4%
		≥50	0	19	0%
Comunidad Valenciana	Hombres	<30	0	0	0%
		≥30 - <50	0	0	0%
		≥50	0	0	0%
	Mujeres	<30	0	0	0%
		≥30 - <50	0	0	0%
		≥50	1	1	100%
Total			27	212	12,8%

En relación con los empleados, el **Código Ético de Conducta** de Grupo Insur recoge los siguientes principios: (1) el trato respetuoso y la no discriminación; (2) el desarrollo profesional y la igualdad de oportunidades; (3) el fomento del equilibrio profesional y personal; (4) el trabajo en equipo, la dedicación y la colaboración; (5) la seguridad y salud en el trabajo; (6) el respeto a la intimidad y la confidencialidad de la información; (7) la propiedad intelectual; (8) el uso y la protección de los activos; y (9) el compromiso con el grupo.

A estos principios, la **Política de RSC** añade una serie de compromisos con los empleados: (10) impulsar la formación y cualificación de los empleados, que potencien el desarrollo profesional y personal de cada individuo; (11) fomentar la participación de los empleados en la elaboración de planes, presupuestos, estrategias y objetivos de la compañía que les afecten directamente; (12) facilitar la conciliación de la vida laboral y personal de los empleados; (13) favorecer y facilitar la participación de los empleados en aquellas iniciativas no lucrativas que redunden en beneficio de las comunidades donde la empresa desarrolla su actividad, o en beneficio de colectivos desfavorecidos.

Además, la **Política de Sostenibilidad** añade igualmente el "Compromiso con nuestros empleados y sus familias, fomentando el orgullo de pertenencia, desarrollando su talento, propiciando el más completo desarrollo personal y profesional dentro de la compañía, protegiendo la conciliación de la vida personal, familiar y laboral, impulsando la diversidad y garantizando la seguridad, salud y bienestar de las personas (certificación ISO 45001)".

En relación con estos compromisos, la compañía aprobó en abril de 2023 el [Plan Estratégico de Sostenibilidad](#) 2023-2025, donde se establece las líneas y objetivos estratégicos de Sostenibilidad en relación con los empleados.

Además, durante 2025 se ha continuado manteniendo las acciones que se venían aplicando en años anteriores:

- ✓ Jornada Laboral Intensiva durante el verano, con un periodo de 3 meses de duración en las sedes administrativas, así como el régimen de flexibilidad de horarios implantado, todo ello con objeto de facilitar la conciliación de la vida familiar y personal.
- ✓ Retribución flexible que incluye cheque guardería y restaurante, así como el seguro de asistencia sanitaria, disfrutando de este servicio un elevado número de empleados y sus familias.
- ✓ Convenio con ABP Salud que proporciona a los empleados y sus familiares directos revisiones médicas gratuitas, contribuyendo de esta manera a la salud y bienestar de los trabajadores.
- ✓ Todas las sedes administrativas disponen de un office donde se proporciona café, infusiones y fruta gratuitamente a los empleados. Además, en la sede central, se disponen de dos offices, uno en la planta 1ª y otro en la planta sótano, que sirven como zona de descanso y esparcimiento, mejorando de esta manera las condiciones de los empleados.
- ✓ Acceso gratuito al parking para los empleados de la Sede Central en el Edificio Insur. Para los empleados de las direcciones territoriales de Andalucía Oriental y Madrid que necesitan plaza de parking para ir a la oficina, se les provee de espacio para aparcamiento en unas condiciones ventajosas.
- ✓ Cabe destacar que la Sede Central es un espacio cardio-protegido, pues cuenta con un desfibrilador y personas con la formación necesaria para su uso, poniéndose de manifiesto el

compromiso del Grupo con los buenos hábitos sanitarios y su contribución a la salud y bienestar de los empleados.

- ✓ Celebración del Día del empleado: con fecha 16 enero de 2026 se celebró el evento en Sevilla, previa visita cultural guiada a la Plaza de España y Parque de M^a Luisa. En su tradicional discurso, el Presidente resaltó la importancia de la Sostenibilidad / ESG en la estrategia de la compañía.
- ✓ Se ha continuado mejorando el Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el trabajo conforme a ISO 45001. Durante 2025 ha sido nuevamente auditado por AENOR, con el resultado de evaluación conforme.

1.1.- Formación.

Respecto a la **formación**, el **Plan de formación aprobado en 2025 por el Director de Personas** se concibe como un plan general de base, que recoge de manera estructurada la formación mínima y común establecida para toda la plantilla de Grupo Insur, fundamentalmente, en materia de prevención de riesgos laborales, de acuerdo con los distintos puestos de trabajo y sus necesidades específicas. Enmarcado en el compromiso de la compañía con la seguridad y el desarrollo del capital humano, el plan garantiza el cumplimiento de la normativa en materia de prevención de riesgos laborales y de las políticas internas, al tiempo que impulsa la formación continua. Su objetivo es asegurar que todas las personas trabajadoras dispongan de los conocimientos y competencias necesarias para desempeñar sus funciones de forma segura, eficiente y responsable, tanto en obra como en oficinas. Este Plan se complementa con acciones formativas adicionales que puedan responder a necesidades concretas o a la evolución de la actividad.

Asimismo, la Comisión de Auditoría aprobó para 2025 el **Plan de Formación en materia de Control Interno**, Compliance Penal y SCIIF, que comprende diferentes materias relacionadas con el control interno y el cumplimiento normativo, que se detallan a continuación (apartado b)):

Durante 2025, además de las mencionadas sesiones de formación en Prevención de Riesgos Laborales, se han llevado a cabo las siguientes formaciones relevantes de carácter obligatorio:

1. Prevención del Blanqueo de Capitales y la Financiación del Terrorismo (personal involucrado).
2. Sistema de Control Interno de Grupo Insur, comprendiendo (todo el personal):
3. Compliance Penal y Código Ético de Conducta.
4. Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF).
5. Reglamento Interno de Conducta en el ámbito de los Mercados de Valores.
6. Sistema Interno de Información (Canal de Denuncias).
7. Protocolos de Acoso Laboral y Sexual.
8. Políticas corporativas (Antifraude, de Personas, Sostenibilidad, Calidad, Medio Ambiente, PRL, etc.).
9. Sostenibilidad y rating ESG.
10. Seguridad de la Información y Protección de Datos (todo el personal).
11. Fundamentos de Microsoft 365 (todo el personal).
12. Introducción a la IA y Productividad (todo el personal).

Otras formaciones relevantes, recibidas por determinados miembros de la compañía y alineadas con la estrategia corporativa, han sido las siguientes:

- Programa de Perfeccionamiento Directivo (PPD).
- Programa Desarrollo Directivo para mujeres de alto potencial.
- Máster en Inteligencia Artificial (especialización Project Manager).
- Máster en Inteligencia Artificial aplicada a la arquitectura y la ingeniería.
- Formación en Inteligencia Artificial aplicada a la fiscalidad.
- Programa de Venta Consultiva para la Fuerza Comercial.
- Formación como Técnico Especialista en Construcción Industrializada.
- Máster en Prevención de Riesgos Laborales (PRL)
- Programa de Gestión de Tareas para Gerentes.

En total, durante 2025, se han impartido 4.555 horas de formación, con una media de 21,69 horas de formación por empleado.

1.2.- Gestión de la seguridad y salud en el trabajo de aplicación al 100% de las actividades del grupo.

La compañía tiene un fuerte compromiso con la seguridad y salud de sus trabajadores, así como de las personas que participan en las obras de construcción que el Grupo ejecuta. Prueba de ello es que, desde el año 2017, tiene implantado y certificado por AENOR un robusto Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (SST) conforme a la norma ISO 45001, integrado en el Sistema de Gestión de Calidad, Medio Ambiente y SST, que actualmente abarca todas las actividades del Grupo, habiéndose ampliado el alcance en 2023 para incluir la actividad de parking. En el conjunto del Sistema cobra especial relevancia en la actividad de construcción.

Dispone de una Política de SST, integrada en la Política de Calidad, Medio Ambiente y SST, aprobada por el Consejo, y anualmente se fijan objetivos cuantitativos en materia de SST, en el marco de dicha Política.

Este Sistema es auditado anualmente internamente, y externamente por AENOR. En este sentido, en julio de 2025, se realizó a auditoría interna del Sistema y, a finales de septiembre, fue auditado por AENOR, obteniéndose el resultado de "evaluación conforme", lo que pone de manifiesto la mejora continua del Sistema y el compromiso de la compañía con la seguridad y salud de sus trabajadores y proveedores. Se recogen a continuación los principales **indicadores de siniestralidad** registrados:

LESIONES POR ACCIDENTE LABORAL DE EMPLEADOS	2024		2025	
	Cantidad	Índice de frecuencia	Cantidad	Índice de frecuencia
Fallecimientos	0	0	0	0
Accidentes con baja	5	9,41	1	2,40
Accidentes sin baja	2	4,70	2	4,81
Total	7		3	

Los principales peligros asociados a los accidentes registrados están relacionados con desplazamientos in itinere o con escaleras de edificios que han provocado caídas a distinto nivel. Todos ellos se encuentran identificados y evaluados a partir de sus riesgos asociados, implantándose las medidas preventivas adecuadas para su minimización cuyo seguimiento es supervisado por el servicio de prevención. El único accidente con baja registrado en 2025 se debe a un accidente in itinere.

LESIONES POR ACCIDENTE LABORAL DE NO EMPLEADOS	2024		2025	
	Cantidad	Índice de frecuencia*	Cantidad	Índice de frecuencia*
Fallecimientos	0	0	0	0
Accidentes con baja	45	37,03	34	27,97
Accidentes sin baja	19	15,64	13	10,69
Total	64		47	

Los principales peligros asociados a los accidentes de personas no empleados tienen que ver con los peligros y riesgos más habituales en el sector: caídas a distinto nivel derivadas de trabajos en altura o huecos sin protección, caídas al mismo nivel o bien los asociados al uso de maquinaria y vehículos.

2.- COMPROMISO AMBIENTAL

La 'conciencia social y ambiental' y el 'respeto al medio ambiente' representan valores básicos de la compañía, que la Política de RSC, aprobada por el Consejo de Administración en 2016, concreta en los siguientes compromisos: (1) cumplir la legislación medioambiental; (2) respetar el medio ambiente y promover esta concienciación entre sus empleados; (3) desarrollar prácticas sostenibles y ambientalmente eficientes en todas las actividades de la cadena de valor inmobiliaria; (4) contribuir a "hacer ciudad" con las promociones y construcciones, mediante la creación de productos responsables; (5) reducir al mínimo el posible impacto ambiental durante el proceso de construcción de los edificios; (6) utilizar y potenciar el uso de materiales sostenibles y el reciclado; (7) mejorar la ecoeficiencia en la construcción de viviendas; (8) buscar la máxima eficiencia acústica en las viviendas e inmuebles construidos; (9) innovar en el diseño de inmuebles, incorporando las nuevas técnicas de edificación sostenible; (10) buscar la mejora continua en la eficiencia energética de los inmuebles propiedad de la empresa; y (11) mantener el máximo respeto con los restos arqueológicos y artísticos hallados en el curso de la actividad de la empresa.

En diciembre de 2022, el Consejo de Administración aprobó la **Política de Sostenibilidad** del Grupo, donde se recogen los principales compromisos ambientales, que son los siguientes:

- ✓ La protección del entorno natural, la sostenibilidad y la eficiencia energética de nuestras promociones residenciales y activos patrimoniales, que se tienen en cuenta en todo el ciclo de vida, especialmente en la fase de diseño, contemplándose la integración en el entorno, las zonas verdes y la protección de la biodiversidad y los ecosistemas.
- ✓ La industrialización del proceso constructivo, con la consiguiente disminución de los residuos y la contaminación ambiental, con un compromiso claro de mejora continua de la gestión ambiental en la compañía (certificación ISO 14001) y, de manera especial, en nuestras obras, con el foco puesto en la transición a una economía circular.
- ✓ La protección y sostenibilidad de los recursos hídricos y marinos.

- ✓ La producción de energía fotovoltaica en nuestros edificios, como complemento a las energías tradicionales.
- ✓ La digitalización de nuestros procesos empresariales.
- ✓ La reducción y compensación de nuestra huella de carbono.
- ✓ Trasladar nuestros compromisos medioambientales a nuestros proveedores y colaboradores.

Ambas políticas son públicas y están a disposición de todas las partes interesadas a través de la página web de la compañía.

En relación con estos compromisos, en el [Plan Estratégico de Sostenibilidad](#) 2023-2025 antes mencionado, se establecen las líneas y objetivos estratégicos de Sostenibilidad en relación con el medio ambiente.

2.1 Huella de Carbono

Grupo Insur mantiene un compromiso activo de reducción de su Huella de Carbono corporativa, alineado con el objetivo estratégico 1E-1, que establece reducir en un 5% las emisiones asociadas a su actividad. En el año 2025, la Huella de Carbono de Grupo Insur es la siguiente:

HUELLA DE CARBONO (kg CO ₂ e)		2024	2025
Emisiones directas (Alcance 1)	Instalaciones fijas	1.150,94	4.178,13
	Transporte por carretera	46.534,75	37.002,65
	Fugitivas - climatización y refrigeración	36.243,00	108.844
	Subtotal	83.928,69	150.024,78
Emisiones indirectas por consumo electricidad (Alcance 2)	Electricidad edificios	709.831,56	466.476,53
	Subtotal	709.831,56	466.476,53
TOTAL		793.760,25	616.501,31

Los resultados son verificados anualmente por AENOR para su posterior comunicación al Registro Nacional de Huella de Carbono, que fue realizado por primera vez en el año 2023. A fecha de este Informe, la Huella de carbono se encuentra pendiente de verificación, prevista para el primer semestre de 2026.

La evolución histórica de las emisiones corporativas es la siguiente:

EVOLUCIÓN EMISIONES DE GEI (Brutas)	Año base 2021	2024	2025
Emisiones totales de GEI (tCO ₂ e)	1.632	794	617
Variación respecto a 2021 (%)	-	-51,32	-62,19

La reducción acumulada a cierre de 2025 es del 62,19%.

2.2 Sostenibilidad de las promociones y edificios de oficinas.

- **Certificación LEED o BREEAM® del 100% de nuestros nuevos proyectos terciarios/ Certificación "BREEAM® En Uso" de al menos el 80% de nuestra superficie alquilable de oficinas:**

Las certificaciones LEED y BREEAM® miden el grado de sostenibilidad ambiental de los edificios, según diferentes parámetros o criterios. Como muestra del compromiso con el medio ambiente y la sostenibilidad de los edificios de oficinas, la experiencia obtenida con la certificación BREEAM® "Very Good" de nuestro proyecto de oficinas "Río 55 Madrid Business Park", finalizado en 2020, se ha trasladado a nuestros proyectos de oficinas en desarrollo en Madrid y Málaga, que se certificarán con LEED o BREEAM®.

Estas certificaciones repercuten en beneficios ambientales, sociales y económicos para todas las personas vinculadas a la vida del edificio (inquilinos, usuarios, propietarios, gestores, vecinos cercanos, etc.). En concreto, las certificaciones LEED o BREEAM®, demuestran la construcción sostenible de los edificios, una mejor eficiencia energética y el respeto al medio ambiente y al entorno que los rodea. Se evalúan, entre otros, factores influyentes como el diseño de bajo impacto y la reducción de las emisiones de carbono.

Durante 2025 estaba prevista la obtención de la **Certificación BREEAM® en Uso** del Edificio República Argentina nº 25, pero se ha visto retrasada al mes de febrero de 2026. Durante 2024 se obtuvo la certificación BREEAM® en Uso del Edificio Insur Centro Huelva.

En ejercicios anteriores, los edificios Insur Sevilla, Insur Cartuja y Capitolio también obtuvieron la certificación BREEAM® en Uso. Por su parte, RIO 55 Madrid Business Park fue certificado en la fase de diseño y construcción.

A **diciembre de 2025**, la superficie de oficinas que cuenta con certificación BREEAM® o BREEAM® en Uso asciende a **38.252,2 m², lo que supone un 48,08%** de la superficie de oficinas alquilable. No se ha alcanzado el objetivo previsto debido al retraso de la Certificación del Edificio República Argentina 25, con una superficie 17.335 m², que estaba prevista para el mes de diciembre.

- **Alcanzar el 40% de las viviendas a entregar con Calificación Energética AA (Consumo energético y Emisiones CO2), y al menos el 70% de las viviendas con Calificación Energética A**

En cuanto al objetivo de alcanzar al menos el 40% de las viviendas a entregar con Calificación Energética AA (Consumo energético y Emisiones CO2), y al menos el 70% de las viviendas con Calificación Energética A en Emisiones CO2, en 2025, se han entregado 670 viviendas, de las cuales 659 corresponden a proyectos iniciados durante el actual Plan Estratégico. De estas 659, 288 cuentan con calificación energética AA, lo que supone un 43,70%. El total de viviendas con calificación A en emisiones de CO2 es de 612, cifra que incluye a todas las que tienen calificación AA, representando el 92,87% del total.

En el acumulado desde 2023, se han entregado 1.171 viviendas, de las cuales 591 cuentan con calificación energética AA, representando el 50,47% del total. Las viviendas entregadas con calificación A en emisiones de CO2 desde 2023 han sido 1016, un 86,76% de las entregadas en este período. Por lo tanto, el objetivo se ha cumplido.

- **Industrialización de la promoción y la construcción: que el 20% de las viviendas o unidades equivalentes de terciario a entregar en 2023-2025 tengan elementos industrializados. (ud. equivalente de terciario cada 100 m² de construcción terciaria)**

Otro de los grandes retos a los que se enfrenta nuestra compañía, y el sector de la promoción inmobiliaria en general, es la industrialización del proceso constructivo, estrategia que puede considerarse paradigma de la creación de valor compartido, con importantes impactos medioambientales y sociales, que aporta grandes beneficios como la reducción de los riesgos laborales, la mejora de las condiciones de trabajo de los trabajadores del sector, la reducción del impacto ambiental, con una clara disminución de residuos, la mejora de la calidad constructiva y consiguiente reducción de los problemas de postventa, y la reducción de los plazos de construcción. Paralelamente, se afrontan dos grandes retos a los que se enfrenta el sector de la construcción, que son la escasez de mano de obra y el incremento de los costes de construcción.

Respecto a los logros alcanzados, durante el ejercicio 2025 se han alcanzado hitos relevantes en la implantación de soluciones industrializadas tanto en promociones residenciales como en activos terciarios:

Ámbito residencial

- Las promociones finalizadas durante 2025 han incorporado soluciones industrializadas. En concreto, las Promociones ÁTICA, TERRAZAS DE SANTA ROSA II, ATENEA y BERMES II, han contado todas ellas con fachadas prefabricadas de hormigón.
- Actualmente se encuentran en desarrollo seis promociones: IRIS, SIROCO, PONIENTE, CRETA III, ORIGIN 2ª y 3ª fase, CALÍOPE y ARES IV, de las cuales tres de ellas incorporan fachadas prefabricadas; dos combinan fachadas y baños industrializados; y la mayoría integran soluciones adicionales como petos de balcones prefabricados, shunts industrializados o cimentaciones industrializadas.

- Del total de 670 viviendas entregadas en 2025, 463 incorporaron algún elemento industrializado, lo que representa el 65% del total.

Ámbito terciario

- Durante la vigencia del Plan Estratégico de Sostenibilidad se han desarrollado tres promociones de activos terciarios con muro cortina industrializado, ÁGORA, ELEVER Y NOA, estando las dos primeras en fase de finalización de obra, y NOA para finales de 2026.
- Estas promociones representan 290 unidades equivalentes de terciario, si bien serán entregadas en 2026.

Resultado acumulado

El total de viviendas y unidades equivalentes de terciario entregadas durante el período enero 2023 – diciembre 2025 asciende a 1.171 unidades, de las cuales 596 unidades disponían de elementos industrializados, lo que supone un grado de cumplimiento del objetivo del 50,90%, superando la meta marcada para el mismo.

- **Avanzar en la implantación de medidas de economía circular en la compañía:**

En la siguiente tabla se detalla la evolución de la valorización de residuos:

VALORIZACIÓN DE RESIDUOS		2022	2023	2024	2025
Cantidad total de residuos generados (t)		64.988	86.971	110.418,67	30.513,93
Cantidad total de residuos valorizados (t)		57.491	85.881	105.623,71	28.549,59
Porcentaje valorizados	de residuos	88,46%	98,75%	95,66%	93,561%

El Grupo, a pesar de haber reducido su porcentaje de valorización este último año, ha mantenido una alta tasa de valorización de Residuos de Construcción y Demolición (RCDs) durante todo el período del Plan Estratégico. Esta tendencia positiva, observada desde 2022, es el resultado directo de la consolidación del Sistema de Gestión Medioambiental (ISO 14001) y la adopción de los estándares de certificación BREEAM en las obras.

3. GESTIÓN MEDIOAMBIENTAL EN GRUPO INSUR. PRINCIPALES INDICADORES:

Como se ha mencionado anteriormente, la compañía tiene implantado y certificado por AENOR, desde el año 2017, un Sistema de Gestión Ambiental conforme a la norma ISO 14001:2015, que actualmente abarca el 100% de sus actividades (promoción, alquiler de inmuebles, construcción, centros de negocios y parking), en todos los territorios en los que opera, y se audita con carácter anual interna y externamente.

Con esta certificación, Grupo Insur desea transmitir su compromiso con el medio ambiente y la sostenibilidad de forma directa y creíble, y optimizar el consumo de energía, materias primas y agua, así como mejorar los procesos y reducir los riesgos legales relacionados con el medio ambiente.

- a. Dispone así mismo de una Política Medioambiental aprobada por el Consejo, y anualmente se fijan objetivos medioambientales cuantitativos de mejora del impacto ambiental, en el marco de dicha Política, aplicándose los principios en ella recogidos, que contemplan:
- b. Actuaciones y medidas orientadas a prevenir cualquier tipo de contaminación que pudieran originar nuestras actividades (segregación, control y gestión de los residuos, reciclado, etc.), en toda la cadena de valor inmobiliaria.
- c. La innovación en el diseño de los inmuebles, incorporando técnicas de edificación sostenible y de eficiencia energética, potenciando la industrialización y el uso de materiales sostenibles, y creando productos medioambientalmente responsables.
- d. La mejora continua de la eficiencia energética de los inmuebles propiedad de la compañía.
- e. La formación específica y concienciación de todos los empleados.

Consumo energético:

La siguiente tabla presenta el consumo energético consolidado correspondiente a los ejercicios 2024 y 2025, desglosado en combustibles no renovables, combustibles renovables y energía adquirida para consumo interno.

CONSUMO ENERGÉTICO (MWh)	2024	2025
ENERGÍA NO RENOVABLE		
Electricidad, calor, vapor y refrigeración comprados o adquiridos	2.870,37	2.097,77
Energía no renovable total	2.870,37	2.097,77
ENERGÍA RENOVABLE		
Electricidad, calor, vapor y refrigeración comprados o adquiridos	229,55	1.344,71
Energía renovable autogenerada no utilizada como combustible (fotovoltaica)	200,09	230,03
Combustible renovable total	429,64	1.574,74
Total	3.300,01	3.672,51

El consumo energético de Grupo Insur en 2025 experimentó un incremento del 11,29% respecto a 2024. Este cambio está asociado principalmente a un pico de actividad a nivel general durante este ejercicio.

La evolución muestra:

- Reducción del 26,92% del consumo de combustibles no renovables,
- Aumento de 485,80% de energía renovable adquirida,
- Aumento de 14,97% de energía autogenerada,

Consumo energético fuera del grupo:

Durante 2025, las oficinas asociadas al negocio patrimonial registraron un consumo energético de 2.280.810,11 kWh, correspondiente a los clientes usuarios de las mismas. Gracias a la implementación de contadores dedicados, el Grupo puede monitorizar y gestionar de manera precisa este consumo, demostrando su apuesta por la eficiencia energética y la transparencia en la gestión de recursos.

Consumo de agua:

Se presentan a continuación los datos de consumo de agua obtenidos a partir de las facturas de suministro y desglosados según las diferentes tipologías y considerando las zonas de estrés hídrico a partir de los informes de sequía y escasez del Ministerio para la Transición Ecológica (MITECO) así como otras fuentes tales como WWF Water Risk Filter e IPCC Interactive Atlas:

CONSUMO DE AGUA (m³)	2024	2025
Consumo de agua suministrada por la red municipal	31.229	34.601
Consumo total de agua	31.229	34.601
Consumo total de agua en zonas de estrés hídrico	30.149	33.581

XIII.- Información exigida por el artículo 538 de la Ley de Sociedades de Capital.

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Fecha fin del ejercicio de referencia: [31/12/2025]

CIF: [A-41002205]

Denominación Social:

[**INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.**]

Domicilio social:

[ANGEL GELAN, 2 SEVILLA]

A. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1. Complete el siguiente cuadro sobre el capital social y los derechos de voto atribuidos, incluidos, en su caso, los correspondientes a las acciones con voto por lealtad, a la fecha de cierre del ejercicio:

Indique si los estatutos de la sociedad contienen la previsión de voto doble por lealtad:

☐ Sí

☒ No

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
25/06/2021	37.338.062,00	18.669.031	18.669.031

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

☐ Sí

☒ No

A.2. Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas a la fecha de cierre del ejercicio, incluidos los consejeros que tengan una participación significativa:

Nombre o denominación social del accionista	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto	
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	0,00	5,23	0,00	0,00	5,23
DOÑA CARMEN PUMAR MARIÑO	3,76	2,25	0,00	0,00	6,01
DOÑA GLORIA PUMAR MARIÑO	1,19	2,25	0,00	0,00	3,44
INCRECISA, S.L.	8,74	0,00	0,00	0,00	8,74
INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	6,45	0,00	0,00	0,00	6,45
INVERFASUR, S.L.	5,00	0,00	0,00	0,00	5,00
HERCALIANZ INVESTING GROUP, S.L.	8,38	0,00	0,00	0,00	8,38
MENEZPLA, S.L.	5,09	0,00	0,00	0,00	5,09

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del titular indirecto	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	BON NATURA, S.A.	5,23	0,00	5,23
DOÑA CARMEN PUMAR MARIÑO	EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.	2,25	0,00	2,25
DOÑA GLORIA PUMAR MARIÑO	YOYITA, S.L.	2,25	0,00	2,25

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

A.3. Detalle, cualquiera que sea el porcentaje, la participación al cierre del ejercicio de los miembros del consejo de administración que sean titulares de derechos de voto atribuidos a acciones de la sociedad o a través de instrumentos financieros, excluidos los consejeros que se hayan identificado en el apartado A.2, anterior:

Nombre o denominación social del consejero	% derechos de voto atribuidos a las acciones (incluidos votos por lealtad)		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto	Del % total de derechos de voto atribuidos a las acciones, indique, en su caso, el % de los votos adicionales atribuidos que corresponden a las acciones con voto por lealtad	
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	0,58	0,00	0,00	0,00	0,58	0,00	0,00
DON ALBERTO HOYOS-LIMON PUMAR	0,01	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00
DON ANTONIO ROMAN LOZANO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DOÑA MARIA LUISA GARCIA GARCIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	0,52	0,31	0,00	0,00	0,83	0,00	0,00
DOÑA BLANCA CONRADI TRUEBA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nombre o denominación social del consejero	% derechos de voto atribuidos a las acciones (incluidos votos por lealtad)		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto	Del % total de derechos de voto atribuidos a las acciones, indique, en su caso, el % de los votos adicionales atribuidos que corresponden a las acciones con voto por lealtad	
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto
DON ESTEBAN JIMÉNEZ PLANAS	0,08	0,03	0,00	0,00	0,11	0,00	0,00
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	0,70	0,02	0,00	0,00	0,72	0,00	0,00
DOÑA CANDELAS ARRANZ PUMAR	2,97	0,00	0,00	0,00	2,97	0,00	0,00
DON GUILLERMO PUMAR ORTIZ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DOÑA BRITA HEKTOEN WERGELAND	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DOÑA ALICIA DE HINOJOSA FERNANDEZ DE ANGULO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DON IGNACIO YBARRA OSBORNE	0,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05	0,00

% total de derechos de voto titularidad de miembros del consejo de administración	10,50
---	-------

Los consejeros Don José Luis Galán González, Doña Brita Hektoen Wergeland, Don Antonio Román Lozano y Doña María Luisa García García tienen acciones que representan el 0,00000111%, el 0,0000047%, el 0,004% y el 0,00005% del capital.

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones (incluidos votos por lealtad)	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto	Del % total de derechos de voto atribuidos a las acciones, indique, en su caso, el % de los votos adicionales atribuidos que corresponden a las acciones con voto por lealtad
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	HIGUER 2000 INVEST, S.L.U.	0,31	0,00	0,31	0,00
DON ESTEBAN JIMÉNEZ PLANAS	ESMAGO, S.L.	0,03	0,00	0,00	0,00
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	BALENCO GESTIÓN Y LOGÍSTICA, S.L.U.	0,02	0,00	0,02	0,00

Detalle el porcentaje total de derechos de voto representados en el consejo:

% total de derechos de voto representados en el consejo de administración	69,54
---	-------

En este porcentaje se incluye la participación significativa del 6,45% de Inversiones Agrícolas, Industriales y Comerciales, S.L. que en su día propuso, junto con Don Ricardo, Don José Manuel, Don Alfonso, Doña Candelas, Don Francisco Pumar López y Doña Mercedes Monteagudo Vázquez (2,22%) los nombramientos de Don Ricardo Pumar López y Don José Manuel Pumar López, la participación significativa del 8,38% de Herculanz Investing Group, S.L. que en su día propuso el nombramiento de Doña Blanca Conradi Trueba, la participación significativa del 6,01% que titula Doña Carmen Pumar Mariño, que en su día propuso el nombramiento junto a Explotaciones El Cerro, S.A. de la consejera Doña Candelas Arranz Pumar, la participación significativa del 5,09% de Menezpla, S.L. que en su día propuso el nombramiento de Don Esteban Jiménez Planas, la participación significativa del 5,00% de Inverfasur, S.L. que en su día propuso el nombramiento de Don Antonio Román Lozano, la participación del 3,44% que titula Doña Gloria Pumar Mariño, que en su día propuso el nombramiento del consejero Don Alberto Hoyos-Limón Pumar, la participación del 4,36% del resto de los hermanos Granell Balén y Doña María Victoria Balén Bejarano, que en su día propusieron el nombramiento del consejero Don Salvador Granell Balén, la participación del 5,08% de Don Fernando, Doña Teresa y Doña Marta Pumar López que en su día propusieron el nombramiento de Don Guillermo Pumar Ortiz y la participación del 8,74% de Inrecisa, S.L. que en su día propuso el nombramiento de Don Ignacio Ybarra Osborne.

Adicionalmente otros accionistas vinculados familiarmente a determinados consejeros mantienen una participación global del 4,27%.

A.4. Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario, excepto las que se informen en el apartado A.6:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
DOÑA CARMEN PUMAR MARIÑO, DOÑA GLORIA PUMAR MARIÑO	Familiar	D ^a . Carmen y D ^a . Gloria Pumar Mariño son hermanas.

A.5. Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
Sin datos		

A.6. Describa las relaciones, salvo que sean escasamente relevantes para las dos partes, que existan entre los accionistas significativos o representados en el consejo y los consejeros, o sus representantes, en el caso de administradores persona jurídica.

Explique, en su caso, cómo están representados los accionistas significativos. En concreto, se indicarán aquellos consejeros que hubieran sido nombrados en representación de accionistas significativos, aquellos cuyo nombramiento hubiera sido promovido por accionistas significativos, o que estuvieran vinculados a accionistas significativos y/o entidades de su grupo, con especificación de la naturaleza de tales relaciones de vinculación. En particular, se mencionará, en su caso, la existencia, identidad y cargo de miembros del consejo, o representantes de consejeros, de la sociedad cotizada, que sean, a su vez, miembros del órgano de administración, o sus representantes, en sociedades que ostenten participaciones significativas de la sociedad cotizada o en entidades del grupo de dichos accionistas significativos:

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	Don José Manuel Pumar es secretario y consejero de Inversiones Agrícolas, Industriales y Comerciales, S.L. y posee el 20,0% de las participaciones sociales.
DON ALBERTO HOYOS-LIMON PUMAR	DOÑA GLORIA PUMAR MARIÑO	DOÑA GLORIA PUMAR MARIÑO	Don Alberto Hoyos-Limón Pumar es hijo de Doña Gloria Pumar Mariño.
DON ANTONIO ROMAN LOZANO	INVERFASUR, S.L.	INVERFASUR, S.L.	D. Antonio Román Lozano es consejero delegado de Inverfasur, S.L. y

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
			posee el 14,29% de las participaciones sociales.
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	Don Ricardo Pumar es presidente de Inversiones Agrícolas, Industriales y Comerciales, S.L. y posee el 20,0% de las participaciones sociales.
DOÑA BLANCA CONRADI TRUEBA	HERCALIANZ INVESTING GROUP, S.L.	HERCALIANZ INVESTING GROUP, S.L.	Relación de índole familiar con don Félix Hernández Callejas, administrador solidario de Hercalianz Investing Group, S.L.
DON ESTEBAN JIMÉNEZ PLANAS	MENEZPLA, S.L.	MENEZPLA, S.L.	D. Esteban Jiménez Planas es presidente y consejero delegado de Menezpla, S.L. y posee el 17,02% de las participaciones sociales.
DON IGNACIO YBARRA OSBORNE	INCRECISA, S.L.	INCRECISA, S.L.	D. Ignacio Ybarra Osborne es consejero de Incredisa, S.L. y posee el 17,28% de las participaciones sociales.
DOÑA CANDELAS ARRANZ PUMAR	DOÑA CARMEN PUMAR MARIÑO	DOÑA CARMEN PUMAR MARIÑO	Doña Candelas Arranz es hija de Doña Carmen Pumar Mariño.

A.7. Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

[] Sí
[✓] No

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

[] Sí
[✓] No

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

A.8. Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

[] Sí
[√] No

A.9. Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas(*)	% total sobre capital social
379.093		2,03

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Sin datos	

Explique las variaciones significativas habidas durante el ejercicio:

Explique las variaciones significativas

Las variaciones habidas en la autocartera de la Sociedad son las correspondientes a las adquisiciones realizadas al amparo del Programa de recompra de acciones propias aprobado por el Consejo de Administración el 28 de enero de 2022 y prorrogado por acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad el 27 de diciembre de 2024 (103.400 acciones en el ejercicio 2025).

A.10. Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias:

La Junta General Ordinaria de Accionistas de Inmobiliaria del Sur, S.A. de fecha 10 de abril de 2025, autorizó al Consejo de Administración por un plazo de 5 años para la adquisición derivativa de acciones propias directamente o a través de las sociedades del grupo, en las siguientes condiciones:
Modalidad de adquisición: compraventa
Número máximo de acciones: 1.250.000
Importe mínimo: 2 euros por acción
Importe máximo: 20 euros por acción

A.11. Capital flotante estimado:

	%
Capital flotante estimado	28,43

La autocartera al 31 de diciembre de 2025 asciende al 2,03% del capital social.

A.12. Indique si existe cualquier restricción (estatutaria, legislativa o de cualquier índole) a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado, así como aquellos regímenes de autorización o comunicación previa que, sobre las adquisiciones o transmisiones de instrumentos financieros de la compañía, le sean aplicables por normativa sectorial.

☐ Sí
☒ No

A.13. Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

☐ Sí
☒ No

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

A.14. Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado de la Unión Europea.

☐ Sí
☒ No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera:

B. JUNTA GENERAL

B.1. Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general:

☒ Sí
☐ No

	% de quórum distinto al establecido en art. 193 LSC para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 194 LSC para los supuestos especiales del art. 194 LSC
Quórum exigido en 1ª convocatoria	0,00	75,00
Quórum exigido en 2ª convocatoria	0,00	50,00

Descripción de las diferencias

El quórum de constitución de la Junta General de Accionistas es el mismo que el establecido en la Ley de Sociedades de Capital aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (arts. 193 y 194), excepto por lo estipulado en el párrafo segundo del artículo 25º de los Estatutos Sociales, que establece para que la Junta pueda acordar válidamente la adopción de los acuerdos que a continuación se enumeran, la concurrencia necesaria en primera convocatoria de accionistas presentes o representados, que posean, al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del cincuenta por ciento (50%) de dicho capital. El quórum reforzado anterior se requerirá para la adopción de los siguientes acuerdos:

- a) el aumento o reducción de capital así como cualquier otra modificación de los estatutos sociales.
- b) la emisión de obligaciones convertibles en acciones o de obligaciones que atribuyan a los obligacionistas una participación en las ganancias sociales.
- c) la supresión o limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones.
- d) la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio al extranjero.

B.2. Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

[☒] Sí
[] No

	Mayoría reforzada distinta a la establecida en el artículo 201.2 LSC para los supuestos del 194.1 LSC	Otros supuestos de mayoría reforzada
% establecido por la entidad para la adopción de acuerdos	66,67	0,00

Según lo establecido en el artículo 28 de los Estatutos Sociales, los acuerdos sociales se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la Junta General, entendiéndose como adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado.

Si bien, para la adopción de los acuerdos que requieren para la válida constitución de la Junta General un quórum reforzado conforme a lo dispuesto en el artículo 25 de los Estatutos Sociales (véase apartado B.1 anterior de este informe), si el capital presente o representado supera el 75% bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta del capital presente o representado. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta General cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que represente el 50% o más del capital suscrito con derecho a voto sin alcanzar el 75%.

Por tanto las diferencias con el régimen previsto en el artículo 201.2 LSC para los supuestos del artículo 194.1 LSC tienen su origen en la exigencia del quórum mínimo que establecen los Estatutos para la constitución válida de la Junta y para la aprobación de estos acuerdos.

B.3. Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos.

Dichas normas están contenidas en los arts. 25, 27 y 28 de los Estatutos Sociales y los arts. 23 y 28 del Reglamento de la Junta General, con la mayoría reforzada antes expuesta conforme a lo que posibilitan los preceptos de la Ley de Sociedades de Capital que regulan esta materia.

B.4. Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los de los dos ejercicios anteriores:

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia Voto electrónico	Otros	
14/04/2023	26,31	58,89	0,00	0,00	85,20
De los que Capital flotante	3,30	13,50	0,00	0,00	16,80
11/04/2024	35,71	51,31	0,00	0,00	87,02
De los que Capital flotante	4,62	9,41	0,00	0,00	14,03
10/04/2025	32,11	53,97	0,00	0,00	86,08
De los que Capital flotante	4,03	11,88	0,00	0,00	15,91

B.5. Indique si en las juntas generales celebradas en el ejercicio ha habido algún punto del orden del día que, por cualquier motivo, no haya sido aprobado por los accionistas:

[] Sí
[√] No

B.6. Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general, o para votar a distancia:

[] Sí
[√] No

B.7. Indique si se ha establecido que determinadas decisiones, distintas a las establecidas por Ley, que entrañan una adquisición, enajenación, la aportación a otra sociedad de activos esenciales u otras operaciones corporativas similares, deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas:

[√] Sí
[] No

Explicación de las decisiones que se deben someter a la junta, distintas a las establecidas por Ley

El artículo 14 n) de los Estatutos Sociales establece como decisión de la Junta General el otorgamiento de avales o garantías a terceros.

B.8. Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad:

En la página web de la Sociedad (www.grupoinsur.com) en el apartado 'Accionistas e inversores' y en el subapartado 'Gobierno Corporativo'.

C. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD

C.1. Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales y el número fijado por la junta general:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5
Número de consejeros fijado por la junta	15

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ		Dominical	CONSEJERO	26/06/2010	14/04/2023	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ALBERTO HOYOS-LIMON PUMAR		Dominical	CONSEJERO	30/12/2021	31/03/2022	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ANTONIO ROMAN LOZANO		Dominical	CONSEJERO	31/03/2022	31/03/2022	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA MARIA LUISA GARCIA GARCIA		Independiente	CONSEJERO	11/04/2024	11/04/2024	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO		Dominical	CONSEJERO	31/03/2022	31/03/2022	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON RICARDO PUMAR LOPEZ		Ejecutivo	PRESIDENTE	02/12/2005	11/04/2024	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DOÑA BLANCA CONRADI TRUEBA		Dominical	CONSEJERO	14/04/2023	14/04/2023	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ESTEBAN JIMÉNEZ PLANAS		Dominical	VICEPRESIDENTE	14/04/2023	14/04/2023	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON SALVADOR GRANELL BALÉN		Dominical	CONSEJERO	26/06/2010	14/04/2023	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA CANDELAS ARRANZ PUMAR		Dominical	CONSEJERO	05/04/2019	14/04/2023	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON GUILLERMO PUMAR ORTIZ		Dominical	CONSEJERO	11/04/2024	11/04/2024	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ		Independiente	CONSEJERO	07/06/2014	31/03/2022	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA BRITA HEKTOEN WERGELAND		Independiente	CONSEJERO COORDINADOR INDEPENDIENTE	28/04/2018	31/03/2022	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON IGNACIO YBARRA OSBORNE		Dominical	CONSEJERO	10/04/2025	10/04/2025	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA ALICIA DE HINOJOSA FERNANDEZ DE ANGULO		Independiente	CONSEJERO	10/04/2025	10/04/2025	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros

15

Indique los ceses que, ya sea por dimisión o por acuerdo de la junta general, se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento del cese	Fecha del último nombramiento	Fecha de baja	Comisiones especializadas de las que era miembro	Indique si el cese se ha producido antes del fin del mandato
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	Dominical	09/04/2021	10/04/2025	Comisión de Auditoría.	NO
INCRECISA, S.L.	Dominical	09/04/2021	10/04/2025	Comisión de Estrategia.	NO

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta categoría:

CONSEJEROS EJECUTIVOS		
Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	PRESIDENTE	TIPOLOGÍA Consejero ejecutivo y Presidente del Consejo de Administración. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Miembro de la Comisión de Estrategia e Inversiones y Presidente de la misma. FECHAS DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN 2 de diciembre de 2005, 28 de mayo de 2011, 9 de abril de 2016, 3 de abril de 2020 y 11 de abril de 2024. Con anterioridad, desde octubre de 2001 y hasta el 1 de diciembre de 2005 como persona física que representaba al consejero Inversiones Agrícolas, Industriales y Comerciales, S.L. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL Es titular de 155.196 acciones, que representan un 0,831% del capital social. FORMACIÓN ACADÉMICA Licenciado en Derecho por la Universidad Pontificia de Comillas (ICADE E3). Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Pontificia de Comillas (ICADE E3). Diplomado en Programa de Alta Dirección ADEL del Instituto Internacional San Telmo de Sevilla. OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Presidente y Consejero Delegado mancomunado de Inversiones Agrícolas, Industriales y Comerciales, S.L., accionista significativo de Inmobiliaria del Sur, S.A. y Consejero de Explotaciones Agrícolas Buenavista, S.L. Es Presidente de los Consejos de Administración de IDS Madrid Manzanares, S.A., Hacienda La Cartuja, S.L., IDS Palmera Residencial, S.A., IDS Residencial Los Monteros, S.A., IDS Boadilla Garden Residencial S.A., IDS Medina Azahara Residencial, S.A., IDS Montevilla Residencial, S.A., IDS Pacífico Patrimonial, S.A., IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A., IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A., IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A., Bermes Uno Residencial, S.A., Atenea Living, S.A., IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A., IDS Estepona Golf 208, S.A. Iris Living, S.A., IDS Hytasa Residencial S.A., IDS Hytasa Living, S.A. e IDS Valdecarros Residencial,

CONSEJEROS EJECUTIVOS		
Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
		S.A., y Vicepresidente del Consejo de Administración de IDS Playa Macenas Living, S.A., todas ellas sociedades participadas indirectamente por Inmobiliaria del Sur, S.A. Presidente del Consejo Consultivo en Andalucía del Banco de Sabadell. Miembro del Patronato de la Fundación Banco de Alimentos de Sevilla. Miembro del Patronato de la Fundación del Instituto Español de Analistas Financieros. Miembro del Patronato de la Fundación RES. Miembro del Consejo Asesor de Andalucía Inmobiliaria, revista especializada del sector inmobiliario. ACTIVIDADES PROFESIONALES QUE DESARROLLA EN LA ACTUALIDAD Ninguna. EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO Miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur desde octubre de 2001. EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES Ejerció como abogado en las ramas de Derecho Civil y Mercantil durante 16 años.

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	6,67

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	TIPOLOGÍA Consejero externo dominical. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Miembro de la Comisión de Auditoría. FECHAS DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN Fue nombrado consejero el 31 de marzo de 2000. Cesó como tal el 2 de diciembre de 2005, fecha en que fue designado persona física representante del Consejero INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L. Fue designado nuevamente consejero de la sociedad el 26 de junio de 2010 y ha sido reelegido sucesivamente, siendo la última reelección el 14 de abril de 2023. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL Es titular de 105.781 acciones, que representan un 0,567% del capital social. FORMACIÓN ACADÉMICA Licenciado en Derecho por la Universidad de Sevilla. Master en Dirección y Administración de Empresas por ESADE. Auditor de cuentas inscrito en ROAC (no ejerciente). Curso superior de Derecho Urbanístico por el Instituto de Estudios Jurídicos y Empresariales El Monte. OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Secretario del Consejo de Administración de Inversiones Agrícolas, Industriales y Comerciales, S.L., accionista significativo de Inmobiliaria del Sur, S.A, Consejero de Explotaciones Agrícolas Buenavista, S.L., Socio de

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
		Andersen Tax&Legal Iberia, S.L.P ACTIVIDADES PROFESIONALES QUE DESARROLLA EN LA ACTUALIDAD Abogado, especialista en Derecho fiscal, actividad que desarrolla desde 1986. En la actualidad, desde mayo de 2018, es socio del área fiscal de Andersen Tax&Legal Iberia, S.L.P. EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO Miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur desde mayo de 2000. EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES Fue profesor asociado de la Facultad de Derecho, Universidad de Sevilla (Departamento de Derecho Constitucional y Financiero) desde 1994 a 2005.
DON ALBERTO HOYOS-LIMON PUMAR	OTROS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD	TIPOLOGÍA Consejero externo dominical. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Comisión de Estrategia e Inversiones. FECHA DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN Fue nombrado consejero el 31 de marzo de 2022, anteriormente nombrado por cooptación por acuerdo del Consejo de Administración de 30 de diciembre de 2021. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL Es titular de 1.632 acciones, representativas del 0,009% del capital social. FORMACIÓN ACADÉMICA Ingeniero Técnico Agrícola por la Escuela Universitaria de Ingeniería Técnica Agrícola de Sevilla (EUITA). OTROS CARGOS EN SOCIEDADES QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Ninguno. OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Ninguno. EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO Desde 2012 hasta 2020, consejero delegado mancomunado de Explotaciones El Cerro, S.A., accionista significativo de Inmobiliaria del Sur, S.A. EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES Con anterioridad, Jefe de Planta, responsable en Sevilla, de Prebetong Hormigones S.A., del grupo Votorantin Cimientos España. Jefe de Obras en empresa de construcción y ayudante de ingeniería en empresa consultora. OTRAS ACTIVIDADES Ha sido miembro del Comité de Voluntariado de Votorantin Cimientos España.
DON ANTONIO ROMAN LOZANO	INVERFASUR, S.L.	TIPOLOGÍA. Consejero externo dominical. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE. Miembro de la Comisión de Estrategia e Inversiones. FECHAS DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN. Fue nombrado consejero el 31 de marzo de 2022. Anteriormente era la persona física que representaba a INVERFASUR, S.L., que fue reelegido por la Junta General de Accionistas de 28 Abril 2018. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL. A título personal es propietario de 768 acciones, que representan el 0,004% del capital social. Su representada, INVERFASUR, S.L. titula 933.491 acciones, que representan el 5,000% del capital social. FORMACIÓN ACADÉMICA. Licenciado en empresariales por Saint Louis University MO. OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD. Consejero y secretario de INVERFASUR, S.L. Consejero de SODAGIL1962,

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
		S.L. Miembro del consejo de administración de Hacienda La Cartuja, S.L., sociedad del Grupo INSUR. ACTIVIDADES PROFESIONALES QUE DESARROLLA EN LA ACTUALIDAD. Profesional libre de marketing y publicidad. EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO. Desde Septiembre 1994 hasta 2010 ha trabajado en el departamento comercial del grupo DTM (revista y portal inmobiliario tucasa.com). Miembro del consejo de administración de Inmobiliaria del Sur desde febrero de 2010. Socio fundador QUINTAPLANTA, S.L. Septiembre 2017. EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES. Trabajó en la Caja de Ahorros de Granada durante los años 1993 y 1994. Socio fundador en 1997 de la empresa de servicios IMASUR, S.L. Socio fundador en 2007 la de la sociedad FIGURASUR, S.L.
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	TIPOLOGÍA Consejero externo dominical. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Miembro de la Comisión de Estrategia e Inversiones. FECHAS DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN Fue nombrado consejero el 31 de marzo de 2022. Anteriormente, desde el 7 de junio de 2014 era la persona física que representaba a Bon Natura, S.A. en el Consejo de Administración, reelegido por la Junta General de Accionistas de fecha 28 de abril de 2018. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL Bon Natura, S.A. es titular de 950.497 acciones, que representan un 5,234% del capital social. FORMACIÓN ACADÉMICA Licenciado en ICADE E3 (Derecho por la Universidad de Deusto y Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Pontificia de Comillas). OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Administrador Único de Bon Natura, S.A. Consejero Delegado de PLN Distribución, S.A. Representante de Bon Natura, S.A., vocal de IDS Residencial Los Monteros, S.A., sociedad participada por Inmobiliaria del Sur, S.A. Representante de Bon Natura, S.A., vocal de IDS Madrid Manzanares, S.A., sociedad participada por Inmobiliaria del Sur, S.A. Representante de Bon Natura, S.A., vicepresidente de IDS Boadilla Garden Residencial, S.A., sociedad participada por Inmobiliaria del Sur, S.A. Representante de Bon Natura, S.A., vicepresidente de IDS Pacífico Patrimonial, S.A., sociedad participada por Inmobiliaria del Sur, S.A. Representante de Bon Natura, S.A., vicepresidente de IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A., sociedad participada por Inmobiliaria del Sur, S.A. ACTIVIDADES PROFESIONALES QUE DESARROLLA EN LA ACTUALIDAD Empresariales en el sector de la alimentación y distribución. EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO Miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur desde 2014. EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES Empresario del sector de la distribución alimentaria.

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
DOÑA BLANCA CONRADI TRUEBA	HERCALIANZ INVESTING GROUP, S.L.	TIPOLOGÍA Consejera externa dominical. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Comisión de Estrategia e Inversiones. FECHA DE NOMBRAMIENTO 14 de abril de 2023 PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL No ostenta participación. Fue propuesta a instancias del accionista significativo HERCALIANZ INVESTING GROUP S.L., que titula 1.521.793 acciones. FORMACIÓN ACADÉMICA Grado en Administración y Dirección de Empresas (Universidad de Sevilla-2015) y Master en Auditoría de cuentas y Contabilidad Superior (Universidad Pontificia de Comillas-ICADE-2018) OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Miembro de los Consejos de Administración de IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A., IDS Hytasa Residencial, S.A., IDS Hytasa Living, S.A. e IDS Valdecarros Residencial I, S.A., sociedades participadas por Inmobiliaria del Sur, S.A. y Hercalians Investing Group, S.L. ACTIVIDADES PROFESIONALES QUE DESARROLLA EN LA ACTUALIDAD Directora financiera en Marfesons, S.L., sociedad inmobiliaria dedicada a la compraventa y alquiler de bienes inmuebles. EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO Directora financiera en Marfesons, S.L., sociedad inmobiliaria dedicada a la compraventa y alquiler de bienes inmuebles. EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES Analista de consolidación en Atlántica Sustainable Infraestructure, PLC (2020-2022) Auditor senior en EY (Ernst & Young) (2016-2020)
DON ESTEBAN JIMÉNEZ PLANAS	MENEZPLA, S.L.	TIPOLOGIA Consejero externo dominical. Vicepresidente del Consejo. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Miembro de la Comisión de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad. FECHAS DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN 14 de abril de 2023. Con anterioridad era la persona física que representaba a MENEZPLA, S.L. en el Consejo de Administración, nombrada por cooptación el 28 de enero de 2005 y ratificado el nombramiento por la Junta General el 18 de junio de 2005. Desde esa fecha fue reelegida sucesivamente, siendo la última reelección el 5 de abril de 2019. Con anterioridad, desde el 27 de junio de 1992, D. Esteban Jiménez Planas desempeñó el cargo de consejero dominical. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL Es titular de una participación directa de 14.425 acciones e indirecta de 5.432 acciones, que representan un 0,113% del capital social. FORMACIÓN ACADÉMICA Ingeniero Industrial por la Universidad de Sevilla. 1988. Master en Dirección de Empresas por el Instituto de Empresa. 1989. Diplomado en Alta Dirección por el Instituto Internacional San Telmo. 1996. Diplomado en Programa de Desarrollo Académico. Instituto Internacional San Telmo. 2010. Diplomado en Alta Dirección de Empresas de la Cadena Alimentaria (ADECA) por el

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
		Instituto Internacional San Telmo. 2016. OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Presidente del Consejo de Administración de MENEZPLA, S.L. Representante de Menezpla, S.L. en el Consejo de Administración de IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A. y Vocal del Consejo de Nervión Tourist and Leisure, S.A., sociedades participadas por Inmobiliaria del Sur, S.A. Es Socio Director de Actisur, Actuaciones Empresariales S.L. Es miembro del Claustro de Profesores del Instituto Internacional San Telmo. Es Asesor del Consejo de Administración de Grupo Torrent y miembro del Comité Financiero. Asesor del Consejo de Grupo Barragán Espinar y miembro del Comité Financiero. A través de su actividad profesional, suele participar en varios comités de dirección y de estrategia. ACTIVIDADES PROFESIONALES QUE DESARROLLA EN LA ACTUALIDAD Desde 2003 es Asesor Externo de Empresas, especializado en el Análisis Estratégico y en Análisis Financiero. En sus más de 25 años de experiencia en gestión empresarial ha participado en más de 40 proyectos empresariales. Ha contribuido en más de 10 empresas en su planificación estratégica de internacionalización y en más de 20 en su gestión para resolver problemas financieros. Ha participado en la creación o en el desarrollo del comité de dirección o consejo de administración en unas 20 empresas. Desde el año 2006 es miembro del claustro de profesores del Instituto Internacional San Telmo, siendo Profesor del Área de Finanzas y de Internacionalización de Empresas, impartiendo sesiones de Finanzas Operativas, de Finanzas Internacionales y de Internacionalización. Es autor de varios Casos Prácticos y Notas Técnicas. Es autor del Libro “¿Cómo conquistar el mundo desde mi empresa?”. EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO Miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur desde junio de 1992. Fue miembro del Consejo de Administración de Aljarafe, S.A., empresa familiar de alquiler de inmuebles desde 1982 hasta 1992. Participe de dos sociedades del sector de la promoción inmobiliaria hasta 1990. En la actualidad es accionista y administrador de una sociedad familiar de alquiler de inmuebles. EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES Desde 1989 hasta 2003 ha sido Gerente de varias empresas en sectores Industrial, Agroalimentario y Distribución, con responsabilidades Financieras, Comerciales e Industriales. Desarrollo de redes comerciales en España, Francia, Alemania. Desarrollo de instalaciones Industriales en España y Francia. Miembro del Consejo de Administración/Comité de Dirección.
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	OTROS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD	TIPOLOGÍA Consejero externo dominical. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Miembro de la Comisión de Estrategia e Inversiones. FECHAS DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN D. Salvador fue

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
		nombrado consejero el 26 de junio de 2010 y ha sido reelegido sucesivamente, siendo la última reelección el 14 de abril de 2023. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL Es titular directo de 130.951 acciones, que representan un 0,701% del capital social. FORMACIÓN ACADÉMICA Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Sevilla OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Administrador único de Balenco Gestión y Logística, S.L.U. Administrador concursal de varias sociedades. Miembro del consejo de administración de IDS Montevilla Residencial, S.A., sociedad del Grupo INSUR. ACTIVIDADES PROFESIONALES QUE DESARROLLA EN LA ACTUALIDAD Ejercicio libre de la profesión de Economista, perteneciente al Colegio de Economistas de Cádiz. EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO Administrador único de Balenco Gestión y Logística, S.L.U. desde junio de 2005, dedicada, entre otras actividades, a actividades inmobiliarias desde julio de 2005. Miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur desde junio de 2010. EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES Jefe de Administración de concesionario de automóviles entre 1988 y 1989 (1 año). Director Financiero de la Cooperativa Farmacéutica de Jerez entre 1989 y 2001 (12 años). Miembro del Claustro de Profesores de la Escuela de Negocios de Jerez hasta su extinción. Ejercicio libre de la profesión de Economista en las ramas de Contabilidad, Derecho Financiero y Tributario, Derecho Concursal y perito judicial desde 2002.
DOÑA CANDELAS ARRANZ PUMAR	DOÑA CARMEN PUMAR MARIÑO	TIPOLOGÍA Consejera externa dominical. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Miembro de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad. FECHA DE NOMBRAMIENTO Fue nombrada consejera el 5 de abril de 2019 y ha sido reelegida el 14 de abril de 2023. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL Es titular directa e indirectamente de un total de 494.090 acciones que representan un 2,97% del capital social. FORMACIÓN ACADÉMICA Licenciada en Derecho por la Universidad Pontificia de Comillas (ICADE E3). Licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Pontificia de Comillas (ICADE E3). Funcionaria del Cuerpo Superior de Sistemas y Tecnologías de la Información de la Administración del Estado. OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Hasta julio de 2019, Subdirectora General Adjunta de Planificación y Coordinación Informática en la Agencia Estatal de Administración Tributaria. Jubilada actualmente. ACTIVIDADES PROFESIONALES QUE DESARROLLA EN LA ACTUALIDAD Proyecto Esperanza Adoratrices para atención integral a mujeres víctimas de trata. EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO Consejera de Insur desde el 30 de marzo de 1995 al 29 de enero de

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
		2004. EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES Funcionaria del Cuerpo de Gestión de Hacienda Pública desde 1987 a 1999.
DON GUILLERMO PUMAR ORTIZ	OTROS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD	TIPOLOGÍA Consejero externo dominical. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Miembro de la Comisión de Estrategia e Inversiones. FECHAS DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN Fue nombrado consejero el 11 de abril de 2024 PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL No ostenta participación. Fue propuesto a instancias del accionista significativo D. Fernando Pumar López, y otras dos accionistas Hermanas Pumar López, que titulan un total de 948.807 acciones y representan el 5,08 % de su capital. FORMACIÓN ACADÉMICA Grado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad de Sevilla (2018). Realización del Trabajo de Fin de Grado: "Insur: el caso de una empresa del sector inmobiliario". Grado en Derecho por la Universidad de Sevilla (2018). Completado un año en los Países Bajos en la universidad Radboud Universiteit Nijmegen (2016). Máster en Auditoria de Cuentas por la Universidad CEU San Pablo y CUNEF (Madrid, 2021). Cursando el programa CFA (Chartered Financial Analyst). Nivel II certificado y en preparación del Nivel III. Nivel muy avanzado, inglés y portugués. OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Forma parte del equipo de M&A de Corus Dental, donde participa en el análisis y ejecución de oportunidades de adquisición de laboratorios dentales, así como en su integración post-adquisición (Barcelona, enero 2025-actualidad) EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES Asociado sénior/Supervisor en KPMG (Barcelona, Abril 2022- Abril 2024) en el departamento de Due Diligence financiera prestando servicios de asesoramiento en transacciones entre sociedades. Analista financiero en BNP Paribas Portugal (Lisboa, 2020-2022) en el departamento de control de la cuenta de resultados de la sociedad BNP Paribas Arbitrage. Auditor financiero en PwC (Madrid, 2018 - 2020). Análisis, revisión de estados financieros y procedimientos de control interno de sociedades.
DON IGNACIO YBARRA OSBORNE	INCRECISA, S.L.	TIPOLOGÍA Consejero externo dominical. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Miembro de la Comisión de Estrategia e Inversiones. FECHAS DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN Ha sido nombrado consejero el 10 de abril de 2025. Anteriormente, desde el 23 de marzo de 2009 era el representante de INCRECISA, S.L. en el Consejo de Administración, reelegido por la Junta de Accionistas de fecha 9 de abril de 2021. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL Es titular de 8.308 acciones, que representan un 0,045% del capital social. Ha sido propuesto a instancias del accionista significativo INCRECISA, S.L.

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
		titula 1.632.086 acciones, representativas del 8,742% del capital social. FORMACIÓN ACADÉMICA Licenciatura de Arquitectura Superior por la Universidad de Sevilla. Especialidad de Edificación en 1999. Diplomado en Programa de Perfeccionamiento Directivo del Instituto Internacional San Telmo de Sevilla en 2011. Titulado como Passivhaus Designer desde Dic 2017. OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Miembro en los consejos de administración de FIPFA, S.L., e INCRECISA, S.L. Miembro de los consejos de administración de IDS Hytasa Residencial, S.A. e IDS Hytasa Living, S.A. sociedades en las que participa Inmobiliaria del Sur, S.A Gerente de la sociedad FIPFA, S.L. y Gerente de la sociedad Reeb LLC, sociedad de inversión en inmuebles comerciales en Estados Unidos. ACTIVIDADES PROFESIONALES QUE DESARROLLA EN LA ACTUALIDAD Trabajo a tiempo completo en AZEVREC, S.A., sociedad familiar dedicada a la explotación de activos inmobiliarios, industriales, residenciales y comerciales y fincas agrícolas de su propiedad. En la actualidad está redactando un proyecto residencial en Portugal, eficiente energéticamente, bajo el concepto estándar Passivhaus (edificio con consumo energético casi nulo). EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO Socio colaborador desde 2000 a 2013 en el estudio de arquitectura DEPYA ARQUITECTURA Y GESTION, S.L.P, redactando numerosos proyectos tanto residenciales como terciarios. En la actualidad sólo es socio de dicho estudio. Dirección integral y gerente de una promoción de 12 viviendas en Sevilla. Gestión de varias sociedades dedicadas a la inversión inmobiliaria, especialmente dos años trabajando y residiendo como gerente de una de ellas en Estados Unidos. EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES Cuatro años de consejero en UTILBOX, S.A., empresa dedicada a la fabricación de moldeados de poliestireno expandido para alimentación y construcción.

Número total de consejeros dominicales	10
% sobre el total del consejo	66,67

Los siguientes consejeros han sido nombrados por los siguientes accionistas:

- 1) Don José Manuel Pumar López: este consejero ha sido propuesto por Inversiones Agrícolas, Industriales y Comerciales, S.L. y Hnos. Pumar López.
- 2) Don Salvador Granell Balén: este consejero ha sido propuesto por Doña María Victoria Balén Bejarano, Doña María Jesús Granell Balén, Don José María Granell Balén, Doña María Victoria Granell Balén, Don Jaime Granell Balén, Don Ignacio Granell Balén y Doña Fátima Granell Balén.
- 3) Doña Candelas Arranz Pumar: esta consejera fue propuesta por Explotaciones El Cerro, S.A. y Doña Carmen Pumar Mariño. Tras la pérdida del carácter de accionista significativo de Explotaciones El Cerro, S.A., en el ejercicio 2021, esta consejera es apoyada por Doña Carmen Pumar Mariño y Hnos. Arranz Pumar.
- 4) Don Alberto Hoyos-Limón Pumar: este consejero ha sido propuesto por Doña Gloria Pumar Mariño y Hnos. Hoyos-Limón Pumar.
- 5) Don Antonio Román Lozano: este consejero ha sido propuesto por Inverfasur, S.L.
- 6) Doña Blanca Conradi Trueba: esta consejera ha sido propuesta por Heralianz Investing Group, S.L.

7) Don Ignacio Ybarra Osborne: este consejero ha sido propuesto por Inrecisa, S.L.

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
DOÑA MARIA LUISA GARCIA GARCIA	TIPOLOGÍA Consejera independiente. Consejera coordinadora. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Miembro de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad y Miembro de la Comisión de Auditoría. FECHAS DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN Elegida por la Junta General de Accionistas el 11 de abril de 2024. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL Es titular de 10 acciones. FORMACIÓN ACADÉMICA Licenciada en ingeniera industrial del ICAI (Universidad Pontificia de Comillas), master en redes de telecomunicaciones (Universidad Politécnica de Madrid), estudios de doctorado (Universidad Nacional de Educación a Distancia). Diplomada en Alta Dirección (Instituto Internacional San Telmo) Diplomada en Buen Gobierno Corporativo por el Instituto de Consejeros y Administradores (ICA) Diplomada en Programa Superior en Coaching Ejecutivo Ejecutivo (Escuela de Organización Industrial) OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Miembro del Consejo de administración de Ingeniería Sensorial y Robótica, ISR SL(Jaén) Miembro de los Consejos de administración de IDS Hytasa Residencial, S.A. e IDS Hytasa Living, S.A., sociedades en las que participa Inmobiliaria del Sur, S.A. Miembro del Advisory Board de Filmijob SL (Almería) Vicepresidenta de MasIndustria. Administradora de Innwelt Innovation Strategies& Investments SL, sociedad de inversión en startups/ empresas de alto crecimiento y administradora de Valengrin Gestión SL, sociedad de arrendamiento de inmuebles y apartamentos de uso turístico. ACTIVIDADES PROFESIONALES QUE DESARROLLA EN LA ACTUALIDAD Socia Directora de Innwelt Innovation Strategies, Trends& investments. Socia Inversora en las empresas Qamarero, Orquest, Filmijob, Integración Sensorial y Robótica (ISR), SmartProtection, Bubocar, NucleusInfo, IWY 1975 Phigital. Expert Advisor del Programa EIC Accelerator del European Innovation Council, de la Unión Europea. Asesora del EIC (European Innovation Council) Scaling Club. Profesora responsable del área de Modelos de Negocio e Inversión Semilla en Escuela de Organización Industrial (Andalucía) Advisor de los programas de aceleración Coworking Polo de Contenidos Digitales de Málaga, Impulsame y Rinconada Impulsa. EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO Miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. desde abril de 2024. EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES Inversión (Capital Riesgo): Miembro del Consejo de Administración de Southup Ventures, de QaShops (adquirida por la multinacional francesa Vente Privé). Socia Fundadora de Ad4kids vendida a la multinacional británica Superawesome Ltd., socia fundadora del fondo de inversión semilla Southup Ventures, de Innwelt Innovation Strategies, Trends& investments. Socia inversora en +20 startups (empresas de reciente creación, de base tecnológica y alto crecimiento). Presidenta de AABAN (Asociación Andaluza de Business Angels Network). Tecnologías de la información y las comunicaciones: Miembro del consejo de administración de Exxita BeCircular SA (Sevilla), Administradora Mancomunada de Supercable Andalucía SA, Supercable Sevilla y Supercable Almería. Directora General, Subdirectora General y Directora de Operaciones de Supercable Andalucía, Sevilla y Almería, Directora de la Unidad de negocio de CTI Solutions en Siemens y de la Unidad de negocio de NetCare (Redes) en Alcatel Lucent Technologies. Directora de Operaciones en SmartProtection, en AUNA Telecomunicaciones y en AunaCable. Directora territorial en Auna Telecomunicaciones. Jefe de Area y Jefe de proyectos internacionales en la División de Telecomunicaciones de Siemens. Jefe de Producto Circuitos Integrados en Siemens PLC (basada en Londres, UK). Jefe de Producto Semiconductores en Siemens AG (basada en Munich, Alemania) Contenidos audiovisuales: Miembro del Consejo de Administración de

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
	Estreno Digital SA Medio Ambiente: Miembro del Consejo de Administración de Lipasam SA. Directora Adjunta en la Agrupación Desevilla y Emasesa. Directora Comercial, Innovación y Tecnología en Emasesa. Gestión Pública: Miembro del Consejo de Administración de DeSevilla AIE Energías Renovables: Miembro del Consejo de Administración de Copero Solar. Miembro del Advisory Board de STAC Technologies (Hellerup, Dinamarca) Consultoría: Expert Advisor del EIT (Instituto Europeo de Innovación y Tecnología) en el programa Horizonte 2020. Fundaciones y asociaciones: Miembro de la Comisión Ejecutiva de la Fundación Antares. Miembro del patronato de la Fundación de la Investigación de la Universidad de Sevilla. Miembro de la Junta Directiva del Colegio y Asociación de Ingenieros del ICAI. Académico: Presidenta del Consejo Social de la Universidad de Sevilla. Profesora del Master en Ingeniería Industrial de la universidad Loyola Andalucía, ponente invitada en la Universidad de Jaén, la UNIA, Huelva.
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	TIPOLOGÍA Consejero Independiente. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Miembro de la Comisión de Auditoría y presidente de la misma. Miembro de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad. FECHAS DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN Nombrado Consejero Independiente el 7 de junio de 2014, y reelegido por la Junta General de Accionistas de fecha 28 de abril de 2018 y por la Junta General de Accionistas de fecha 31 de marzo de 2022.. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL Es titular de 22 acciones. FORMACIÓN ACADÉMICA Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Sevilla. Doctor en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Sevilla. OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Patrono de la Real Fundación del Patronato de la Vivienda de Sevilla, entidad dedicada al desarrollo de viviendas sociales en Sevilla. Patrono de la Fundación RES, dedicada a favorecer la creación de empresas. Presidente de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento de EMASESA. Miembro del Consejo de Administración de IDS Boadilla Garden Residencial, S.A., Bermes Uno Residencial, S.A., Atenea Living, S.A. e Iris Living, S.A. sociedades participadas por Inmobiliaria del Sur, S.A. ACTIVIDADES PROFESIONALES QUE DESARROLLA EN LA ACTUALIDAD Catedrático de la Universidad de Sevilla EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO Miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur desde octubre de 2014. Fue consejero de la empresa Alcalá Innova, S.A., que entre otras actividades realizaba la promoción y venta de naves industriales. EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES Presidente de Parque Isla Mágica, S.A., dedicada al sector de los parques temáticos, desde 2003 a 2010. Consejero de Alestis, empresa del sector aeronáutico, desde 2009 a 2013.
DOÑA BRITA HEKTOEN WERGELAND	TIPOLOGÍA Consejera Independiente. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Miembro de la Comisión de Auditoría y Presidenta de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad. FECHAS DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN Nombrada Consejera Independiente por la Junta General de Accionistas de fecha 28 de abril de 2018 y reelegida por la Junta General de Accionistas de fecha 31 de marzo de 2022. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL Es titular de 88 acciones. FORMACIÓN ACADÉMICA Doctora en Ciencias Económicas y Empresariales (con mención internacional) por la Universidad de Sevilla (2012-2016). MBA – Master of Business Administration por IESE Business School, Universidad de Navarra, Barcelona (1989-1991). BBA – Diploma en Marketing Internacional de la Escuela Alemana de Comercio Internacional en Bremen, y por BI- The Norwegian Business School, Oslo, Norway (1983-1985) BBA – Bachelor of Business Administration - Trondheim Business School, NTNU University, Trondheim, Norway, (1981-1983). OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Cónsul Honorario de

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
	Noruega para Sevilla, Huelva, Córdoba, Jaén, Badajoz y Cáceres. Miembro de los Consejos de Administración de IDS Medina Azahara Residencial, S.A. e IDS Valdecarros Residencial I, S.A., sociedades del Grupo INSUR. Vocal en el Consejo de la Ruta del Vino, La Ruta del Vino y el Brandy de Jerez, Jerez de la Frontera. EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO Miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur desde abril de 2018. EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES Docente en el Instituto Internacional San Telmo, Sevilla (2002-2019). Profesora invitada en Timoney Leadership Institute, Dublin, Irlanda, y Profesora invitada en Elis Corporate School, Roma, Italia. Fundadora y Directora Académica y Ejecutiva de la Cátedra Mujer, Empresa y Sociedad del Instituto Internacional San Telmo, Sevilla (2016-2019), y Responsable de Proyectos Internacionales (2008- 2019). Miembro del Steering Committee for Executive Education, EFMD – European Foundation for management development, Bélgica (2012-2019), y Miembro del Jurado del Concurso de Escritura de Casos EiP, Excellence in Practice Awards, EFMD, Bélgica (2012-2016). Co-fundadora, empresaria y administradora general de MARCO DIVINO (2006-actualmente), HAMA IBERIA, (2003-2008) y FORMAKTIVA (1995-2002). Representante del IESE, en GMAC – Graduate Management Admission Council, en EE.UU. (2000- 2002). Directora del Departamento del Máster en Dirección de Empresas, MBA, reportando al Vocal del Consejo de Dirección de los Programas Masters del IESE, del IESE Business School, Universidad de Navarra, Barcelona (1998-2002). Miembro del Consejo de la Fundación y Co-responsable de dirigir su Programa “MBA para el desarrollo”, de la Fundación CODESPA, Barcelona (1992-1998). Representante de EADA, IESE y IIST, en AEEDE – Asociación Española de Escuelas de Economía y Dirección de Empresas (1992-2004). Profesora full-time de Dirección de Personas en EADA – Escuela de Alta Dirección y Administración, Barcelona (1992-1998) y Profesora part-time de Dirección de Personas en la Universidad de Girona, Girona (1992-1998). Directora de los Programas Máster y Dirección General reportando al Director General de EADA, Escuela de Alta Dirección y Administración, Barcelona (1992-1998). Responsable de Acogida, Alojamiento y Protocolo (Familia Paralímpica), en el Comité Organizador Olímpico BCN 92, COOB`92, Barcelona (1991-1992). Proyecto de investigación en Fundación Carvajal (ONG), Cali, Colombia (1990). Responsable del desarrollo del departamento dedicado a la captación de empresas del mercado de EEUU, en The Norwegian Tourist Board, New York (Organización Estatal), EE.UU. (1988). Directora de Marketing en Scandinavian Travel Gallery, empresa de turismo en Noruega (1986- 1988).
DOÑA ALICIA DE HINOJOSA FERNANDEZ DE ANGULO	TIPOLOGÍA Consejera independiente. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Miembro de la Comisión de Estrategia e Inversiones. Miembro de la Comisión de Auditoría y Vicepresidenta de la misma. FECHAS DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN Ha sido nombrada por la Junta General de Accionistas de 10 de abril de 2025. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL No tiene. FORMACIÓN ACADÉMICA Arquitecto por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid en 1987. Máster en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias por la Universidad Politécnica de Madrid en 1988. OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Miembro del consejo asesor del Urban Land Institute (2020-actualidad) Miembro del comité de inversiones de Urbanitae Real Estate Platform, S.L. Miembro del Consejo de Administración de IDS Valdecarros Residencial I, S.A., sociedad participada por Inmobiliaria del Sur, S.A. ACTIVIDADES PROFESIONALES QUE DESARROLLA EN LA ACTUALIDAD Senior Advisor Real Estate Specialist en PwC (enero 2025- actualidad), donde previamente ha ocupado el cargo del directora de Corporate Finance (M&A) y Technical Team. EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO Directora de Corporate Finance (M&A) y Technical Team en PwC Real Estate

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
	(2019-2024) Miembro del Comité de Dirección de Haya Real Estate, perteneciente a Cerberus Capital, empresa cuya principal actividad es el servicing bancario para la gestión de activos inmobiliarios y financieros, como Directora de Suelo y Activos Singulares y Directora de Gestión de Suelo y Promociones y presidenta de más 30 juntas de compensación, como representante de Sareb, Bankia y Cajamar (2014-2019) Consejos de Administración: Parque Científico-Tecnológico de Alcalá, S.A. (1994-2010) Parque Tecnológico de Madrid, S.A. (1992-1998) Puerto Seco de Madrid, S.A. (1998-2008) Centro de Transportes de Coslada, S.A. (1992-2010) Polígono de Actividades Logísticas de Coslada, S.A. (1992-2001) Consorcio Urbanístico La Cantueña, Consorcio Urbanístico Valdelacasa, Consorcio Urbanístico Móstoles Tecnológico y Consorcio Urbanístico Área Tecnológica del Sur (1992-2010) En estas sociedades y Consorcios ostentó el cargo de miembro del consejo de administración con funciones ejecutivas, como directora del Instituto Madrileño de Desarrollo. Todas ellas desarrollaban suelo. EXPERIENCIA EN OTRAS COMPAÑÍAS Y ORGANISMOS Directora General de Madrid Network, asociación empresarial dedicada a promover la innovación entre sus asociados y el desarrollo de proyectos de infraestructuras (metro y alta velocidad) fuera de España (2011-2012). Entre diciembre de 1991 y diciembre de 2010 fue Directora de Equipamientos Económicos, Subdirectora General de Infraestructuras y Gerente Adjunta, sucesivamente, del Instituto Madrileño de Desarrollo (IMADE), encargada de la gestión de suelo para actividades económicas y el apoyo a inversores industriales. Innotarget Spain, S.L. (2009-2010), sociedad participada por IMADE y Bankinter para invertir en empresas innovadoras. Arquitecto en la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo (SEPES) (1990-1991) Arquitecto en Valtecnic, S.A., sociedad de tasación (1989) Desde enero de 1987 a marzo de 1989 ejercicio libre de la profesión.

Número total de consejeros independientes	4
% sobre el total del consejo	26,67

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada
DOÑA MARIA LUISA GARCIA GARCIA	Nada que señalar.	Nada que señalar.

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	Nada que señalar.	Nada que señalar.
DOÑA BRITA HEKTOEN WERGELAND	Nada que señalar.	Nada que señalar.
DOÑA ALICIA DE HINOJOSA FERNANDEZ DE ANGULO	Nada que señalar.	Nada que señalar.

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS			
Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos, o sus accionistas:			
Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo	Perfil
Sin datos			
Número total de otros consejeros externos		N.A.	
% sobre el total del consejo		N.A.	

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría de cada consejero:

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Categoría anterior	Categoría actual
Sin datos			

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras al cierre de los últimos 4 ejercicios, así como la categoría de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Ejecutivas					0,00	0,00	0,00	0,00
Dominicales	2	2	2	1	20,00	18,18	18,18	9,09
Independientes	3	2	1	1	75,00	66,67	33,33	33,30
Otras Externas					0,00	0,00	0,00	0,00
Total	5	4	3	2	33,33	26,67	20,00	13,33

C.1.5 Indique si la sociedad cuenta con políticas de diversidad en relación con el consejo de administración de la empresa por lo que respecta a cuestiones como, por ejemplo, la edad, el género, la discapacidad, o la formación y experiencia profesionales. Las entidades pequeñas y medianas, de acuerdo con la definición contenida en la Ley de Auditoría de Cuentas, tendrán que informar, como mínimo, de la política que tengan establecida en relación con la diversidad de género.

- ☐ Sí
☐ No
☒ Políticas parciales

En caso afirmativo, describa estas políticas de diversidad, sus objetivos, las medidas y la forma en que se ha aplicado y sus resultados en el ejercicio. También se deberán indicar las medidas concretas adoptadas por el consejo de administración y la comisión de nombramientos y retribuciones para conseguir una presencia equilibrada y diversa de consejeros.

En caso de que la sociedad no aplique una política de diversidad, explique las razones por las cuales no lo hace.

Descripción de las políticas, objetivos, medidas y forma en que se han aplicado, así como los resultados obtenidos

La Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad ha efectuado un profundo estudio sobre la dimensión del consejo, su composición, edad y antigüedad en el cargo, formación y experiencia de sus miembros, composición de las comisiones, a fin de que se tengan en cuenta en la elección de los Consejeros. Entre ellas, especialmente, las políticas de diversidad. La Comisión instó al Presidente del Consejo a comunicar a los accionistas significativos que tuvieran presente en las renovaciones o designaciones de Consejeros la diversidad de género.

En el ejercicio 2019, como continuación de acciones impulsadas por la Comisión y asumidas por el Consejo, se informó favorablemente la designación de una nueva Consejera dominical, con una formación y experiencia distinta a la de los miembros del Consejo de ese momento, que fue nombrada en la Junta General de la Sociedad celebrada el 5 de abril de 2019.

Asimismo, en el ejercicio 2023, se informó favorablemente la designación de una nueva Consejera dominical, con una formación y experiencia distinta a la de los miembros del Consejo de ese momento, que fue nombrada en la Junta General de la Sociedad celebrada el 14 de abril de 2023.

En 2024 la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad realizó un intenso y amplio proceso de selección de una candidata consejera que concluyó con el nombramiento de una consejera independiente aprobado en la Junta General celebrada el 11 de abril de 2024. Adicionalmente, en el último trimestre de 2024 se inició un nuevo proceso de selección de consejero independiente que ha concluido con la aprobación del nombramiento de una nueva consejera independiente en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 10 de abril de 2025.

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y que la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado y que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres. Indique también si entre estas medidas está la de fomentar que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas:

Explicación de las medidas

Desde el 10 de abril de 2025 el Consejo de Administración ha estado formado por 15 consejeros, 10 hombres y 5 mujeres, de ellos 10 dominicales (ocho hombres y dos mujeres) y 4 independientes (tres mujeres y un hombre). Respecto a los 10 consejeros dominicales, nombrados por accionistas con participaciones significativas en el capital social, la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad se viene dirigiendo todos los años desde 2015 al Presidente del Consejo de Administración para que traslade a los accionistas significativos que en la elección de la persona que lo represente no exista sesgo alguno que dificulte u obstaculice la elección de consejeras. Las Juntas Generales de Accionistas celebradas el 5 de abril de 2019 y el 14 de abril de 2023 nombraron a consejeras dominicales. En anteriores ocasiones también han formado parte del Consejo tres consejeras dominicales. En cuanto a los consejeros independientes (actualmente 4), la Comisión, ante la vacante de un consejero independiente en el ejercicio 2018 restringió la búsqueda de candidatos para su sustitución al género femenino. Asimismo en el ejercicio 2024 se realizó el proceso de selección de un nuevo candidato para la sustitución de un consejero independiente que presentó su dimisión

con efectos del día de celebración de la Junta a celebrar en abril de 2024, al alcanzar inmediatamente después de la fecha de la Junta la edad de 70 años, edad límite establecida por los estatutos para ser consejero, habiéndose restringido igualmente la búsqueda a personas de género femenino. Por último en el ejercicio 2025 se ha realizado un proceso de selección de una candidata a consejera independiente para la sustitución de un consejero dominical que presentó su dimisión con efectos del día de celebración de la Junta a celebrar en abril de 2025, al alcanzar inmediatamente después de la fecha de la Junta la edad de 69 años, próxima a la edad límite establecida por los estatutos para ser consejero, habiéndose restringido igualmente la búsqueda a personas de género femenino. El procedimiento de selección de consejeros independientes no adolece de sesgo alguno que dificulte u obstaculice la selección de consejeras.

El Grupo cuenta desde el año 2012 con un Comité de Dirección que se ha venido ampliando y enriqueciendo en su composición en los últimos años ante el incremento del volumen y complejidad de las operaciones, consecuencia, entre otros, de los acuerdos con terceros para desarrollar proyectos de promoción a través de JV's, es decir sociedades consideradas negocios conjuntos que gestiona el Grupo. En la actualidad, el Comité de Dirección esta integrado por el Director General y otros 7 Directores, de los que un 25% de sus componentes, es decir 2 son del género femenino.

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras o altas directivas, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

Como se ha indicado en los apartados anteriores, en los últimos años se han producido cambios sustantivos en la composición del Consejo como resultado de una planificación implementada de forma ordenada y progresiva. Esta evolución refleja el compromiso de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad y del propio Consejo para alcanzar, en plazos razonables y respetando la duración de los mandatos de los Sres. Consejeros, una diversidad en los órganos de gobierno y dirección alineado con las recomendaciones.

C.1.7 Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política dirigida a favorecer una composición apropiada del consejo de administración.

A pesar de que la Sociedad no tiene asumida formalmente la Recomendación 14, la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad vela y trabaja permanentemente para que la Sociedad adapte de forma progresiva la composición de sus órganos y dirección a las tendencias legislativas y de buen gobierno sobre la materia.

De este modo, en línea con esta función desarrollada en ejercicios precedentes, durante el ejercicio 2025 ha llevado a cabo un profundo y riguroso análisis acerca de la situación de diversidad en la composición del Consejo, atendiendo a distintos criterios tales como la edad, sexo, formación y experiencia de sus consejeros, además de realizar un análisis de la composición del Consejo en comparación con la media de las sociedades cotizadas, de similar y mayor capitalización que la Sociedad.

Fruto de ese análisis, se propondrá, a la próxima Junta General de Accionistas reducir el número de consejeros, al considerar que dicha composición es la más adecuada para un funcionamiento más eficaz y participativo del Consejo.

Asimismo, la aprobación de la referida propuesta por la Junta General de Accionistas comportará la mejora y/o el cumplimiento de algunas recomendaciones del Código de Buen Gobierno Corporativa, tales como la consecución de la representación paritaria de ambos sexos en el Consejo o la progresiva adecuación del porcentaje de consejeros dominicales en el Consejo y el porcentaje de capital social que representan.

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 3% del capital:

Nombre o denominación social del accionista	Justificación
Sin datos	

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

[] Sí
[√] No

C.1.9 Indique, en el caso de que existan, los poderes y las facultades delegadas por el consejo de administración, incluyendo los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones, en consejeros o en comisiones del consejo:

Nombre o denominación social del consejero o comisión	Breve descripción
RICARDO PUMAR LOPEZ	El Presidente tiene delegadas unas concretas facultades, conforme acuerdo del Consejo de Administración de fecha 11 de abril de 2024, inscrito en el Registro Mercantil, que en síntesis son las siguientes: - Facultades de representación general ante organismos y juzgados y tribunales. - Facultades de administración general de los bienes, derechos y negocios de la Sociedad. - Facultades de disposición. - Facultades de representación bancaria y bursátil. - Facultades en materia de personal. - Facultades de gestión asociativa. - Quedan reservadas al Consejo las de enajenación de los inmuebles y nuevas inversiones o desinversiones en activos fijos y endeudamiento con garantías, por importe todas ellas superiores a 1 millón de euros, el endeudamiento sin garantías por importe superior a 6 millones de euros; creación de nuevas ramas de actividad. Y a la Junta General quedan reservadas cualquier operación de aval o afianzamiento a terceros.

C.1.10 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores, representantes de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON ANTONIO ROMAN LOZANO	HACIENDA LA CARTUJA, S.L.	CONSEJERO	NO
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	IDS PARQUE EMPRESARIAL MARTIRICOS, S.A.	REPRESENTANTE DE BON NATURA, S.A. (VICEPRESIDENTE)	NO
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	IDS RESIDENCIAL LOS MONTEROS, S.A.	REPRESENTANTE DE BON NATURA, S.A. (CONSEJERO)	NO
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	IDS MADRID MANZANARES, S.A.	REPRESENTANTE DE BON NATURA, S.A. (CONSEJERO)	NO
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	IDS BOADILLA GARDEN RESIDENCIAL, S.A.	REPRESENTANTE DE BON NATURA, S.A. (VICEPRESIDENTE)	NO
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	IDS PACÍFICO PATRIMONIAL, S.A.	REPRESENTANTE DE BON NATURA, S.A. (VICEPRESIDENTE)	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS PARQUE EMPRESARIAL MARTIRICOS, S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS PARQUE ALJARAFE RESIDENCIAL, S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	ATENEA LIVING, S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	NO

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	BERMES UNO RESIDENCIAL, S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS NERVION TOURIST AND LEISURE, S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS VALDEBEBAS PARQUE EMPRESARIAL, S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS PLAYA MACENAS LIVING, S.A.	VICEPRESIDENTE	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS ESTEPONA GOLF 208, S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS PALMERA RESIDENCIAL, S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS RESIDENCIAL LOS MONTEROS, S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS MADRID MANZANARES, S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS BOADILLA GARDEN RESIDENCIAL S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS MEDINA AZAHARA RESIDENCIAL, S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS MONTEVILLA RESIDENCIAL, S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS PACIFICO PATRIMONIAL, S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	HACIENDA LA CARTUJA, S.L.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	NO
DOÑA BLANCA CONRADI TRUEBA	IDS NERVION TOURIST AND LEISURE, S.A.	CONSEJERA	NO
DOÑA BLANCA CONRADI TRUEBA	IDS ESTEPONA GOLF 208, S.A.	CONSEJERA	NO
DON ESTEBAN JIMÉNEZ PLANAS	IDS PARQUE ALJARAFE RESIDENCIAL, S.A.	CONSEJERO	NO
DON ESTEBAN JIMÉNEZ PLANAS	IDS NERVION TOURIST AND LEISURE, S.A.	CONSEJERO	NO
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	IDS MONTEVILLA RESIDENCIAL, S.A.	CONSEJERO	NO
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	ATENEA LIVING, S.A.	CONSEJERO	NO

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	BERMES UNO RESIDENCIAL, S.A.	CONSEJERO	NO
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	IDS BOADILLA GARDEN RESIDENCIAL, S.A.	CONSEJERO	NO
DOÑA BRITA HEKTOEN WERGELAND	IDS MEDINA AZAHARA RESIDENCIAL, S.A.	CONSEJERA	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IRIS LIVING, S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS HYTASA RESIDENCIAL, S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS HYTASA LIVING, S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS VALDECARROS RESIDENCIAL I, S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	NO
DOÑA MARIA LUISA GARCIA GARCIA	IDS HYTASA RESIDENCIAL, S.A.	CONSEJERA	NO
DOÑA MARIA LUISA GARCIA GARCIA	IDS HYTASA LIVING, S.A.	CONSEJERA	NO
DON IGNACIO YBARRA OSBORNE	IDS HYTASA RESIDENCIAL, S.A.	CONSEJERO	NO
DON IGNACIO YBARRA OSBORNE	IDS HYTASA LIVING, S.A.	CONSEJERO	NO
DOÑA BLANCA CONRADI TRUEBA	IDS HYTASA RESIDENCIAL, S.A.	CONSEJERA	NO
DOÑA BLANCA CONRADI TRUEBA	IDS HYTASA LIVING, S.A.	CONSEJERA	NO
DOÑA BLANCA CONRADI TRUEBA	IDS VALDECARROS RESIDENCIAL I, S.A.	CONSEJERA	NO
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	IRIS LIVING, S.A.	CONSEJERO	NO
DOÑA BRITA HEKTOEN WERGELAND	IDS VALDECARROS RESIDENCIAL I, S.A.	CONSEJERA	NO
DOÑA ALICIA DE HINOJOSA FERNANDEZ DE ANGULO	IDS VALDECARROS RESIDENCIAL I, S.A.	CONSEJERA	NO

Adicionalmente a lo informado en la tabla anterior, Don Esteban Jiménez Planas es representante de Menezpla, S.L. consejero de IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.

C.1.11 Detalle los cargos de consejero, administrador o director, o representante de los mismos, que desempeñen los consejeros o representantes de consejeros miembros del consejo de administración de la sociedad en otras entidades, se traten o no de sociedades cotizadas:

Identificación del consejero o representante	Denominación social de la entidad, cotizada o no	Cargo
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	INVERSIONES AGRÍCOLAS, INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	SECRETARIO CONSEJERO
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	PUMOINVER, S.L.	ADMINISTRADOR UNICO
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS BUENAVISTA, S.L.	CONSEJERO
DON ANTONIO ROMAN LOZANO	INVERFASUR, S.L.	CONSEJERO DELEGADO
DOÑA MARIA LUISA GARCIA GARCIA	INGENIERÍA SENSORIAL Y ROBOTICA, ISR S.L.	CONSEJERO
DOÑA MARIA LUISA GARCIA GARCIA	INNWELT INNOVATION STRATEGIES & INVESTMENTS, S.L.	ADMINISTRADOR UNICO
DOÑA MARIA LUISA GARCIA GARCIA	VALENGRIN GESTIÓN, S.L.	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DOÑA MARIA LUISA GARCIA GARCIA	MASINDUSTRIA	VICEPRESIDENTE
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	BON NATURA, LDA	ADMINISTRADOR UNICO
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	BON NATURA, SRL	ADMINISTRADOR UNICO
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	BON NATURA, S.A.	ADMINISTRADOR UNICO
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	PLN DISTRIBUCIÓN, S.A.	ADMINISTRADOR UNICO
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	CASABELÉN, S.A.	ADMINISTRADOR UNICO
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	FINCA LA SANCHITA, S.L.U.	ADMINISTRADOR UNICO
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	FINCA CASABUENA, S.L.U.	ADMINISTRADOR UNICO
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	ANINA ZUFRE, S.L.U.	ADMINISTRADOR UNICO
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	PAGO LA PALMOSA, S.L.U.	ADMINISTRADOR UNICO
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	AGRÍCOLA EXPAL 2017, S.L.U.	ADMINISTRADOR UNICO
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	HACIENDA SAN ANDRÉS, S.L.U.	ADMINISTRADOR UNICO
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	BON NATURA, SARL	ADMINISTRADOR UNICO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	INVERSIONES AGRÍCOLAS, INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	PRESIDENTE
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	HIGUER 2000 INVEST, S.L.U.	ADMINISTRADOR UNICO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS BUENAVISTA, S.L.	CONSEJERO
DON ESTEBAN JIMÉNEZ PLANAS	ESMAGO, S.L.	ADMINISTRADOR UNICO
DON ESTEBAN JIMÉNEZ PLANAS	MENEZPLA, S.A.	PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO
DON ESTEBAN JIMÉNEZ PLANAS	ACTISUR ACTUACIONES EMPRESARIALES, S.L.	ADMINISTRADOR UNICO

Identificación del consejero o representante	Denominación social de la entidad, cotizada o no	Cargo
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	INFIN LA FLORIDA, S.L. (en liquidación)	ADMINISTRADOR CONCURSAL
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	BALENCO GESTIÓN Y LOGÍSTICA, S.L.U.	ADMINISTRADOR UNICO
DON IGNACIO YBARRA OSBORNE	INVERRENT SA, SICAV	PRESIDENTE
DON IGNACIO YBARRA OSBORNE	INCRECISA, S.L.	CONSEJERO
DON IGNACIO YBARRA OSBORNE	FIPFA, S.L.	CONSEJERO
DON IGNACIO YBARRA OSBORNE	IGYBOS INVERSIONES, S.L.	ADMINISTRADOR UNICO
DOÑA CANDELAS ARRANZ PUMAR	EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.	ADMINISTRADOR MANCOMUNADO
DOÑA BRITA HEKTOEN WERGELAND	MARCO DIVINO COMUNIDAD DE BIENES	ADMINISTRADOR UNICO
DOÑA MARIA LUISA GARCIA GARCIA	IWY 1975 Phigital, S.L.	PRESIDENTE

Indique, en su caso, las demás actividades retribuidas de los consejeros o representantes de los consejeros, cualquiera que sea su naturaleza, distinta de las señaladas en el cuadro anterior.

Identificación del consejero o representante	Demás actividades retribuidas
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	Socio en la firma Andersen Tax&Legal Iberia, S.L.P.
DON ALBERTO HOYOS-LIMON PUMAR	Jefe de planta de Prebetong Hormigones, S.A.
DOÑA MARIA LUISA GARCIA GARCIA	Socia Directora de Innwelt Innovation Strategies, Trends & Investments. Expert Advisor del Programa EIC Accelerator del European Innovation Council, de la Unión Europea. Asesora del EIC (European Innovation Council) Scaling Club. Profesora responsable del área de Modelos de Negocio e Inversión Semilla en Escuela de Organización Industrial (Andalucía).
DOÑA BLANCA CONRADI TRUEBA	Directora financiera en Marfeson, S.L.
DON ESTEBAN JIMÉNEZ PLANAS	Asesor del Consejo de Administración de Grupo Torrent. Asesor del Consejo de Grupo Barragán Espinar. Profesor de finanzas en San Telmo Business School. Asesor de empresas.
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	Economista.
DON IGNACIO YBARRA OSBORNE	Gerente de Azevrec, S.L. Arquitecto colegiado en Sevilla.
DON GUILLERMO PUMAR ORTIZ	Consultoría financiera.
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	Profesor catedrático de la Universidad de Sevilla.
DOÑA ALICIA DE HINOJOSA FERNANDEZ DE ANGULO	Senior Advisor Real Estate Specialist en PwC.

C.1.12 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número máximo de consejos de sociedades de los que puedan formar parte sus consejeros, identificando, en su caso, dónde se regula:

[☒] Sí
[☐] No

Explicación de las reglas e identificación del documento donde se regula

El artículo 26 del Reglamento del Consejo indica "Los consejeros deberán informar a la Comisión de Nombramientos y retribuciones de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida al cargo. Cada consejero no podrá pertenecer a más de cinco Consejos de Administración, excluidos los de sociedades del propio grupo y sociedades patrimoniales del consejero o de sus familiares cercanos."

C.1.13 Indique los importes de los conceptos relativos a la remuneración global del consejo de administración siguientes:

Remuneración devengada en el ejercicio a favor del consejo de administración (miles de euros)	1.115
Importe de los fondos acumulados por los consejeros actuales por sistemas de ahorro a largo plazo con derechos económicos consolidados(miles de euros)	
Importe de los fondos acumulados por los consejeros actuales por sistemas de ahorro a largo plazo con derechos económicos no consolidados(miles de euros)	
Importe de los fondos acumulados por los consejeros antiguos por sistemas de ahorro a largo plazo (miles de euros)	

C.1.14 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo/s
DON FRANCISCO PUMAR LÓPEZ	DIRECTOR GENERAL

Número de mujeres en la alta dirección	
Porcentaje sobre el total de miembros de la alta dirección	0.00

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	301
---	-----

C.1.15 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

[] Sí
[√] No

C.1.16 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

La selección de consejeros dominicales se hace a propuesta del accionista significativo al que representa y en el caso de consejeros independientes a propuesta presentada a la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad por cualquier accionista o consejero, excluido el consejero ejecutivo. Dicha Comisión valora los candidatos presentados en función de su perfil, experiencia y requerimientos para el cargo y propone al que considera más idóneo para el mismo.

El nombramiento de consejeros se aprueba por el Consejo a propuesta de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad en el caso de consejeros independientes y previo informe de dicha Comisión en caso de los restantes consejeros y se eleva por el Consejo de Administración a la Junta General de Accionistas.

La reelección de consejeros se aprueba por el Consejo a propuesta de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad en el caso de consejeros independientes y previo informe de dicha Comisión en caso de los restantes consejeros y se eleva por el Consejo de Administración a la Junta General de Accionistas.

El Consejo en pleno efectúa una vez al año una evaluación de la eficacia de la actuación del propio Consejo y de sus Comisiones, previo informe que éstas le elevan y asimismo, el desempeño del Presidente y primer ejecutivo de la compañía, del Vicepresidente, de los Presidentes de las comisiones de Auditoría y de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad y de la Consejera Coordinadora y del Secretario no consejero, previo informes de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad.

A la propuesta de reelección de cualquier consejero se acompaña un informe justificativo del Consejo en el que se valora la competencia, experiencia y méritos del candidato cuya reelección se propone a la Junta General. Asimismo, la propuesta de reelección de cualquier consejero no independiente va precedida, además, de informe de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad. En cuanto al cese o remoción de los consejeros está regulado en el art. 17 del Reglamento del Consejo, cuyo texto literal se incluye en el Apartado C.1.19 siguiente.

C.1.17 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones

El Consejo en pleno efectúa una vez al año una evaluación de la calidad y eficiencia del funcionamiento del propio Consejo y de sus Comisiones delegadas, previo informe que éstas le eleven en función de las competencias que cada una tiene asignadas.

Esta evaluación abarca, del mismo modo, el desempeño del Presidente y Primer Ejecutivo de la compañía, del Vicepresidente, de la Consejera Coordinadora, del Secretario y de los Presidentes de las distintas Comisiones, siendo cada uno de los anteriores objeto de un informe independiente elaborado por la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad.

En relación con la evaluación anual del Consejo, el propio informe de autoevaluación prevé un plan de acción para corregir las cuestiones susceptibles de mejora. Durante el ejercicio 2025 se han puesto en práctica las siguientes acciones con el objetivo de mejorar el desarrollo de las actividades y funciones realizadas por el Consejo: PENDIENTE DE ACTUALIZAR CON EL CONTENIDO DEL INFORME DE EVALUACIÓN

1. A pesar de que el calendario de las sesiones del Consejo queda fijado al inicio del año para todo el ejercicio, se han celebrado sesiones monográficas o con un orden del día reducido, incluso adoptado acuerdos por escrito y sin sesión, para tratar asuntos de especial urgencia, relevancia o complejidad para la Sociedad.
2. A pesar de los importantes esfuerzos y avances alcanzados, la Dirección de Planificación e Industrialización ha continuado perfeccionando el formato de la documentación puesta a disposición de los Consejeros para la adecuada preparación de los asuntos incluidos en el orden del día de las sesiones del Consejo, trabajando en modelos más sencillos y ejecutivos con el objetivo de la implantación de un cuadro de mandos intuitivos. Igualmente, se ha velado para que la documentación estuviera a disposición de los Consejos con una antelación suficiente para estudiarla, según su complejidad e importancia.
3. Se ha continuado con el positivo proceso de mejora en lo que respecta al análisis de sensibilidad de los proyectos de inversión, lo cual permita y facilite al Consejo la evaluación y gestión de riesgos.
4. El Presidente del Consejo, en su papel de moderador de las sesiones, ha prestado especial atención en dedicar a cada asunto el tiempo adecuado y acorde a su importancia, dando un carácter preminente a los asuntos más relevantes y los relacionados con el negocio desarrollado por la Compañía, especialmente, el análisis de los posibles proyectos de inversión.
5. La dedicación al cargo de los Consejeros se considera muy elevada, con una alta disponibilidad, implicación y participación activa de los mismos. A pesar de ello, se continua velando para una adecuada dedicación al cargo de todos ellos, realizándose el correspondiente seguimiento periódico.
6. En materia de compromisos ESG, se han llevado a cabo actuaciones para la implantación de la Política de Sostenibilidad del Grupo. En ese sentido, a pesar de no resultar obligatorio, se ha auditado la información no financiera..
7. El Consejo considera muy importante la mitigación de riesgos informáticos y de seguridad, por lo que se ha trabajado en la mejora del plan de acción en la materia y, entre ellos, la ejecución de un plan de Disaster Recovery.
8. La relación con Accionistas e Inversores, así como el Plan de Comunicación Corporativa han continuado siendo un aspecto esencial por lo que se ha trabajado en su perfeccionamiento.
9. Por último, el Consejo ha actualizado el análisis que periódicamente efectúa en relación con su propia composición, atendiendo a criterios de edad, sexo, formación académica, desempeño profesional, etc., con el objetivo de encontrar la estructura más adecuada y eficiente, teniendo en cuenta además las Recomendaciones de Buen Gobierno Corporativo, las novedades y tendencias legislativas aplicables. Fruto de este trabajo, en el ejercicio 2025 continuó trabajando junto con la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad en la progresiva adaptación de la Sociedad a las anteriores, para proponer a la próxima Junta General Ordinaria de Accionista reducir del número de miembros del Consejo, procurando así una mejora de los ratios relativos a la distribución de consejeros por categorías y de porcentaje del capital social actualmente representado en el Consejo por consejeros dominicales.

Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto del funcionamiento y la composición del consejo y de sus comisiones y cualquier otra área o aspecto que haya sido objeto de evaluación.

Descripción proceso de evaluación y áreas evaluadas

En la evaluación del consejo no ha intervenido ningún consultor. La evaluación del Consejo y sus comisiones parte de un análisis efectuado por un profesional independiente, el Secretario no consejero, que eleva a las Comisiones competentes según la materia, que lo analizan e informan, para elevarlo al propio Consejo, que, igualmente, lo analiza efectuando una evaluación del propio Consejo y de las Comisiones.

Las áreas evaluadas por el Consejo de Administración respecto de su funcionamiento han sido:

1. Composición y organización del Consejo.
2. Reuniones del Consejo y desarrollo de las mismas.
3. Información previa.
4. Desarrollo de las deliberaciones y votaciones de los acuerdos.
5. Dedicación al cargo.
3. Actuaciones llevadas a cabo en el ejercicio de las funciones que le corresponden:
 - a) Aprobación y seguimiento del Plan Estratégico o de Negocio y del Presupuesto.
 - b) Política de inversión y financiación de la Sociedad.
 - c) Estrategia del grupo de sociedades.
 - d) Organización interna de la sociedad.
 - e) Gobierno corporativo.
 - f) Control y supervisión de los Altos Directivos y su retribución.
 - g) Política de control y gestión de riesgos.
 - h) Otras actuaciones: Seguimiento de la actuación de las Comisiones delegadas y de los Órganos de Control del Grupo, seguimiento de los Estados Financieros, adopción de acuerdos relativos al negocio desarrollado por la compañía, intensificar los esfuerzos en la implantación en la Sociedad y su grupo de la Política de Sostenibilidad y de los compromisos ESG asumidos en el marco de la misma, seguimiento de las actuaciones desarrolladas por los Órganos de Control (prevención de riesgos penales, conducta en materia del Mercado de Valores y blanqueo de capitales), seguimiento y aprobación de operaciones vinculadas, o el seguimiento de la actualización del sistema de compliance penal y del mapa de riesgos a los que puede estar expuesto el Grupo, etc.

C.1.18 Desglose, en aquellos ejercicios en los que la evaluación haya sido auxiliada por un consultor externo, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

No hay obligación de cumplimentar esta apartado al no cumplirse la recomendación 36.

C.1.19 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Se encuentran especificados en el artículo 17 del Reglamento del Consejo de Administración, cuyo texto íntegro es el siguiente:

ARTÍCULO 17. CESE DE CONSEJEROS

La separación de los Consejeros podrá ser acordada en cualquier momento por la Junta General de Accionistas. Los consejeros cesarán en su cargo cuando alcancen la edad de 70 años, cese que se hará efectivo en la primera reunión que celebre el Consejo de Administración.

En cualquier caso, el nombramiento de los administradores caducará cuando vencido el plazo para el que hayan sido nombrados, se haya celebrado Junta General o haya transcurrido el plazo para la celebración de la Junta que ha de resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior.

Los Consejeros deberán cesar en los casos siguientes:

- a) Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
- b) En los supuestos en que su permanencia en el Consejo pueda afectar negativamente al funcionamiento del mismo o al crédito y reputación de la Sociedad en el mercado, o pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad.

Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión en los casos siguientes:

- a) Cuando, en caso de tratarse de Consejeros Ejecutivos, cesen en los puestos a los que estuviese asociado su nombramiento como Consejero.
- b) En el caso de consejeros dominicales, cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial, o en el número que corresponda cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Los consejeros deberán informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como investigados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el art. 213.1 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo examinará el caso tan pronto como sea posible y a la vista de sus circunstancias concretas, decidirá

si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y de todo ello el Consejo de Administración deberá dar cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

El Consejo de Administración no podrá proponer el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del periodo estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo, incurrido en alguna de las circunstancias que le impiden tener la condición de independiente. También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones y otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo de Administración vengan propiciados por el criterio de proporcionalidad entre los consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos.

C.1.20 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

- ☐ Sí
☒ No

En su caso, describa las diferencias.

C.1.21 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración:

- ☐ Sí
☒ No

C.1.22 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

- ☒ Sí
☐ No

	Edad límite
Presidente	70
Consejero delegado	N.A.
Consejero	70

C.1.23 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado u otros requisitos más estrictos adicionales a los previstos legalmente para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

- ☐ Sí
☒ No

C.1.24 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración en favor de otros consejeros, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

Según lo establecido en el artículo 23 del Reglamento del Consejo de Administración los consejeros podrán delegar su representación por escrito a favor de otro consejero, pudiendo un mismo consejero ostentar varias representaciones. El consejero representado deberá otorgar la representación con instrucciones. Los consejeros no ejecutivos solo podrán hacerlo a favor de otro consejero no ejecutivo.

C.1.25 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	15
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indíquese el número de reuniones mantenidas por el consejero coordinador con el resto de consejeros, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo:

Número de reuniones	7
---------------------	---

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Número de reuniones de COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES	8
Número de reuniones de COMISIÓN DE AUDITORÍA	13
Número de reuniones de COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS, RETRIBUCIONES Y SOSTENIBILIDAD	9

C.1.26 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio y los datos sobre asistencia de sus miembros:

Número de reuniones con la asistencia presencial de al menos el 80% de los consejeros	15
% de asistencia presencial sobre el total de votos durante el ejercicio	99,11
Número de reuniones con la asistencia presencial, o representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros	15
% de votos emitidos con asistencia presencial y representaciones realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos durante el ejercicio	100,00

C.1.27 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su formulación:

[] Sí
[✓] No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

Las Cuentas Anuales tanto individuales como consolidadas que se presentan para su formulación al Consejo de Administración no se encuentran certificadas por ninguna persona. No obstante, la Comisión de Auditoría tiene la función de supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera y no financiera relacionada, así como supervisar que las Cuentas Anuales que se formulan, obtenidas de los registros contables de la Sociedad, se

elaboran de conformidad con la normativa contable aplicable, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.

C.1.28 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de administración para que las cuentas anuales que el consejo de administración presente a la junta general de accionistas se elaboren de conformidad con la normativa contable.

Esta función se lleva a cabo por la Comisión de Auditoría. Entre las funciones de esta Comisión, además de las indicadas en el Apartado inmediato anterior, se encuentra la de analizar y evaluar las discrepancias entre la Dirección de la Sociedad y los Auditores en relación con los principios y normas contables aplicados en la elaboración de los estados financieros, a fin de obtener una conclusión y evitar que tanto las Cuentas Anuales individuales como consolidadas se presenten con salvedades en el informe de auditoría.

C.1.29 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

[] Sí
[✓] No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DON RICARDO ASTORGA MORANO	

C.1.30 Indique los mecanismos concretos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, así como, si los hubiera, los mecanismos para preservar la independencia de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación, incluyendo cómo se han implementado en la práctica las previsiones legales.

El Artículo 46 de los Estatutos Sociales, el 33 del Reglamento del Consejo, y los Artículos 6, 16 y 17 del Reglamento de la Comisión de Auditoría, definen que la Comisión de Auditoría debe establecer las oportunas relaciones con el auditor externo, que deben ser fluidas, pero respetuosas sobre las cuestiones que puedan suponer una amenaza para su independencia, y cualquier otra relacionada con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, y cuando proceda la autorización de los servicios adicionales a la auditoría de cuentas, distintos de los prohibidos. Anualmente la Comisión recibirá de los auditores externos la declaración de su independencia en relación con las entidades del Grupo. La Comisión de Auditoría emitirá anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que expresará una opinión sobre si la independencia del auditor de cuentas resulta comprometida.

Los Artículos 46 de los Estatutos Sociales, 33 del Reglamento del Consejo y 6 del Reglamento de la Comisión de Auditoría establecen entre sus funciones las de:

- (i) Definir un procedimiento de selección del auditor en el que se especifiquen los criterios y parámetros a valorar;
- (ii) Elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor de cuentas, responsabilizándose del proceso de selección, de conformidad con lo previsto en los artículos 16, apartados 2, 3 y 5, y 17.5 del Reglamento (UE) n.º 537/2014, de 16 de abril, así como las condiciones de su contratación;
- (iii) Supervisar que la Sociedad comunique como información relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido;
- (iv) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado;
- (v) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia;

Al finalizar la auditoría, la Comisión debe revisar con el auditor externo los hallazgos significativos derivados de su trabajo así como el contenido del informe de auditoría y del informe adicional para la Comisión a que se refiere el artículo 36 de la Ley de Auditoría de Cuentas. En esta revisión la Comisión deberá: a) revisar con el auditor las principales incidencias detectadas durante de la auditoría, contrastarlas con la opinión de la dirección, verificando que se han solventado y, en su defecto, comprender por qué no, y realizar un seguimiento de las recomendaciones del auditor; b) verificar el cumplimiento del plan de auditoría y, en su defecto, obtener explicación de los cambios habidos; c) obtener explicación del auditor sobre cómo ha abordado los riesgos encontrados; d) analizar la opinión del auditor a la luz de las evidencias de que se dispone sobre cada área relevante del negocio; y e) evaluar si han sido adecuadas las relaciones y colaboración de la alta dirección y el departamento financiero con el auditor de cuentas.

Igualmente, se mantienen unas relaciones de carácter objetivo, profesionales y de independencia con analistas financieros, bancos de inversión y agencias de calificación, en su caso. La contratación de estos profesionales se realiza siguiendo un procedimiento que garantiza su independencia y autonomía.

C.1.31 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

[] Sí
[√] No

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

[] Sí
[√] No

C.1.32 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que el importe anterior supone sobre los honorarios facturados por trabajos de auditoría a la sociedad y/o su grupo:

[√] Sí
[] No

	Sociedad	Sociedades del grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	0	3	3
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe trabajos de auditoría (en %)	0,00	2,46	2,46

C.1.33 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta salvedades. En su caso, indique las razones dadas a los accionistas en la Junta General por el presidente de la comisión de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas salvedades.

[] Sí
[√] No

C.1.34 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales individuales y/o consolidadas de la sociedad. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Individuales	Consolidadas
Número de ejercicios ininterrumpidos	2	2
	Individuales	Consolidadas
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad o su grupo han sido auditados (en %)	4,76	4,76

C.1.35 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

☒ Sí
☐ No

Detalle del procedimiento

La convocatoria del Consejo se incorpora a la intranet, por indicación del Presidente, previa comunicación por correo electrónico a todos los consejeros, con una antelación mínima de 5 días de la fecha de reunión, expresando en la misma los asuntos que componen el orden del día (artículo 38 de los Estatutos Sociales).
Junto con la convocatoria de la reunión se pone a disposición de cada consejero la documentación necesaria sobre los puntos a tratar en el orden del día.
El mismo procedimiento se sigue para las reuniones de las comisiones delegadas del Consejo, según se establece en los Reglamentos de cada comisión.
Todos los consejeros, a través de la intranet, aunque no formen parte de una Comisión tienen acceso a la totalidad de la información de que disponen los miembros de las Comisiones.
El consejero, aparte de la información que reciba en el desarrollo de las sesiones, tendrá en todo momento derecho a informarse sobre cualquier aspecto de la sociedad, a examinar sus libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y a inspeccionar sus instalaciones (artículo 24 del Reglamento del Consejo).
Con el fin de no perturbar la gestión ordinaria de la Sociedad, aquella información la canalizará a través del Presidente y, en su caso, del Secretario del Consejo, que le facilitarán directamente la información, ofreciéndole los interlocutores apropiados y adoptando medidas que puedan facilitar in situ las diligencias de examen e inspección deseadas (artículo 24 del Reglamento del Consejo).

C.1.36 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, a dimitir cuando se den situaciones que les afecten, relacionadas o no con su actuación en la propia sociedad que puedan perjudicar al crédito y reputación de ésta:

☒ Sí
☐ No

Explique las reglas

Los consejeros deberán cesar en su cargo en los supuestos en que su permanencia en el Consejo pueda afectar negativamente al funcionamiento del mismo o al crédito y reputación de la Sociedad en el mercado, o pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad (artículo 17 del Reglamento del Consejo). Los consejeros deberán informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como investigados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales. Si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por algunos de los delitos señalados en el art. 213.1 de la Ley Sociedades de Capital, el Consejo examinará si procede o no que el consejero continúe en el cargo. Y de todo ello el Consejo de Administración deberá dar cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

C.1.37 Indique, salvo que hayan concurrido circunstancias especiales de las que se haya dejado constancia en acta, si el consejero ha sido informado o ha conocido de otro modo alguna situación que afecte a un consejero, relacionada o no con su actuación en la propia sociedad, que pueda perjudicar al crédito y reputación de ésta:

☐ Sí
☒ No

C.1.38 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

Nada que señalar.

C.1.39 Identifique de forma individualizada, cuando se refiera a consejeros, y de forma agregada en el resto de casos e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Numero de beneficiarios	2
Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo
Presidente Ejecutivo y Director General	Para los casos de cese o despido improcedente tanto del Presidente Ejecutivo como del Director General, los respectivos contratos incluyen cláusulas de indemnización que se establecen entre una anualidad y dos anualidades en función del periodo de permanencia previo al cese o despido improcedente. Esta anualidad se calculará por promedio de la retribución de los tres años anteriores al cese o despido improcedente.

Indique si, más allá de en los supuestos previstos por la normativa, estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo. En caso positivo, especifique los procedimientos, supuestos previstos y la naturaleza de los órganos responsables de su aprobación o de realizar la comunicación:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	√	
	Si	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?	√	

C.2. Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES		
Nombre	Cargo	Categoría
DON ALBERTO HOYOS-LIMON PUMAR	VOCAL	Dominical
DON ANTONIO ROMAN LOZANO	VOCAL	Dominical
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	VOCAL	Dominical
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	PRESIDENTE	Ejecutivo
DOÑA BLANCA CONRADI TRUEBA	VOCAL	Dominical
DON ESTEBAN JIMÉNEZ PLANAS	VOCAL	Dominical
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	VOCAL	Dominical
DON GUILLERMO PUMAR ORTIZ	VOCAL	Dominical
DON IGNACIO YBARRA OSBORNE	VOCAL	Dominical

COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES

Nombre	Cargo	Categoría
DOÑA ALICIA DE HINOJOSA FERNANDEZ DE ANGULO	VOCAL	Independiente

% de consejeros ejecutivos	10,00
% de consejeros dominicales	80,00
% de consejeros independientes	10,00
% de consejeros otros externos	0,00

Las reglas de funcionamiento de la Comisión de Estrategia e Inversiones aparecen en el artículo 35 del Reglamento del Consejo de Administración. El citado reglamento se puede consultar en la página web de Inmobiliaria del Sur, S.A. (www.grupoinsur.com). Las principales actuaciones de la Comisión en el ejercicio 2025 se encuentran resumidas en el Informe de Actuación de la Comisión de Estrategia e Inversiones. El citado informe se puede consultar en la página web de Inmobiliaria del Sur, S.A. (www.grupoinsur.com).

Explique las funciones que tiene delegadas o atribuidas esta comisión distintas a las que ya hayan sido descritas en el apartado C.1.9, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley, en los estatutos sociales o en otros acuerdos societarios.

Según establece el artículo 35 del Reglamento del Consejo de Administración esta Comisión, de carácter consultivo e informativo, tendrá como función emitir informes y propuestas al Consejo de Administración sobre todas aquellas decisiones estratégicas, inversiones y desinversiones que sean de relevancia para la Sociedad o para el grupo, valorando su adecuación al presupuesto y planes estratégicos.

En cumplimiento de las funciones que tiene encomendadas por el Reglamento del Consejo de Administración, las actuaciones más importantes realizadas por la Comisión de Estrategia e Inversiones durante el ejercicio 2025 han sido las siguientes:

- 1º.- Análisis y evaluación del presupuesto del ejercicio 2026 y seguimiento del grado de cumplimiento del ejercicio corriente, proponiendo las medidas correctoras correspondientes.
- 2º.- Análisis y evaluación de los distintos proyectos de inversión presentados por la Dirección, informando al Consejo sobre su idoneidad y adecuación al Plan Estratégico.
- 3º.- Análisis y evaluación de las distintas propuestas de constitución de negocios conjuntos con terceros, informando al Consejo sobre su idoneidad y adecuación al Plan Estratégico.
- 4º.- Continuación de los trabajos para la elaboración del nuevo Plan Estratégico 2026-2030.

COMISIÓN DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Categoría
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	VOCAL	Dominical
DOÑA MARIA LUISA GARCIA GARCIA	VOCAL	Independiente
DON ESTEBAN JIMÉNEZ PLANAS	VOCAL	Dominical
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	PRESIDENTE	Independiente
DOÑA BRITA HEKTOEN WERGELAND	VOCAL	Independiente
DOÑA ALICIA DE HINOJOSA FERNANDEZ DE ANGULO	VICEPRESIDENTE	Independiente

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	33,33
% de consejeros independientes	66,67
% de consejeros otros externos	0,00

Las normas de funcionamiento de la Comisión de Auditoría están incluidas en el capítulo IV "Normas de Funcionamiento" del Reglamento de la Comisión de Auditoría. El citado reglamento se puede consultar en la página web de Inmobiliaria del Sur, S.A. (www.grupoinsur.com). Las principales actuaciones de la Comisión en el ejercicio 2025 se encuentran resumidas en el Informe de Actuación de la Comisión de Auditoría. El citado informe se puede consultar en la página web de Inmobiliaria del Sur, S.A. (www.grupoinsur.com).

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos o en otros acuerdos sociales.

Según establecen los artículos 4,5,6 y 7 del Reglamento de la Comisión de Auditoría, constituye el ámbito de las funciones de la Comisión:

1. Supervisar la suficiencia, adecuación y eficaz funcionamiento de los sistemas de control interno, de modo que quede asegurada, por un lado, la corrección, fiabilidad, suficiencia y claridad de los estados financieros de la Sociedad y de su Grupo contenidos en las cuentas anuales y en todas las informaciones periódicas suministradas a los organismos reguladores;
2. Vigilar el cumplimiento de la normativa aplicable en asuntos relacionados con la prevención de delitos y el blanqueo de capitales, conductas en los mercados de valores, protección de datos y alcance de las actuaciones del Grupo en materia de competencia, así como que los requerimientos de información o actuación que hicieren los organismos reguladores sobre esas materias son atendidos adecuadamente en tiempo y forma, y por otro lado que la información financiera de la Sociedad y del Grupo se elabora conforme a la normativa contable aplicable;
3. Asegurarse de que los Códigos Éticos y de Conducta internos y ante los mercados de valores, y las reglas de gobierno corporativo, cumplen las exigencias normativas y son adecuados para la Sociedad, así como velar por su cumplimiento.
4. Supervisar directamente el cumplimiento de la política de control y gestión de riesgos de la Sociedad, financieros y no financieros, a los que se enfrenta la misma.

Las funciones de la Comisión serán ejercidas por ésta respecto a la Sociedad, y a las sociedades participadas de la misma que integran su Grupo de sociedades, de conformidad con lo previsto en el artículo 42 del Código de Comercio.

Por parte del Presidente de la Comisión se planifica al inicio de cada ejercicio y se comunica a los miembros de la Comisión las fechas de las reuniones a celebrar, así como los temas de carácter recurrente a analizar en cada sesión, con independencia de incorporar posteriormente cualquier tema y/o celebrar las reuniones adicionales que se consideren necesarios. Así, en el ejercicio 2025, adicionalmente a los temas de carácter recurrente la Comisión, entre otros, la actualización de la Política de Riesgos y del Mapa de Riesgos del Grupo, el estudio y análisis teórico de las distintas alternativas destinadas a regular el proceso de liquidación de las Joint Ventures con socios terceros una vez finalizados los proyectos, o el seguimiento al proceso de elaboración del nuevo Plan Estratégico 2026-2030.

Identifique a los consejeros miembros de la comisión de auditoría que hayan sido designados teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre la fecha de nombramiento del Presidente de esta comisión en el cargo.

Nombres de los consejeros con experiencia	DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ / DOÑA MARIA LUISA GARCIA GARCIA / DON ESTEBAN JIMÉNEZ PLANAS / DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ / DOÑA BRITA HEKTOEN WERGELAND / DOÑA ALICIA DE HINOJOSA FERNANDEZ DE ANGULO
Fecha de nombramiento del presidente en el cargo	28/04/2022

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS, RETRIBUCIONES Y SOSTENIBILIDAD		
Nombre	Cargo	Categoría
DOÑA MARIA LUISA GARCIA GARCIA	VOCAL	Independiente
DON ESTEBAN JIMÉNEZ PLANAS	VOCAL	Dominical
DOÑA CANDELAS ARRANZ PUMAR	VOCAL	Dominical
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	VOCAL	Independiente

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS, RETRIBUCIONES Y SOSTENIBILIDAD

Nombre	Cargo	Categoría
DOÑA BRITA HEKTOEN WERGELAND	PRESIDENTE	Independiente

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	40,00
% de consejeros independientes	60,00
% de consejeros otros externos	0,00

Las reglas de funcionamiento de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad figuran en el artículo 34 del Reglamento del Consejo de Administración. El citado reglamento se puede consultar en la página web de Inmobiliaria del Sur, S.A. (www.grupoinsur.com). El 28 de junio de 2019 se aprobó el Reglamento de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad ajustado a la guía técnica que sobre el funcionamiento de las mismas ha publicado la Comisión Nacional del Mercado de Valores. El citado Reglamento fue actualizado en la Junta de 2023 para asignar a esta comisión la responsabilidad en materia de sostenibilidad y se puede consultar en la página web de Inmobiliaria del Sur, S.A. (www.grupoinsur.com).

Las principales actuaciones de la Comisión en el ejercicio 2025 se encuentran resumidas en el Informe de Actuación de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad. El citado informe se puede consultar en la página web de Inmobiliaria del Sur, S.A. (www.grupoinsur.com).

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos o en otros acuerdos sociales.

Según establecen los artículos 47 de los Estatutos Sociales, 34 del Reglamento del Consejo de Administración y 6 del Reglamento de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, constituyen las competencias mínimas de esta Comisión:

- Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento de consejeros independientes, incluido el supuesto de su designación por cooptación, y la de consejero coordinador, para su sometimiento a la decisión de la Junta General.
- Informar las propuestas de nombramiento de los restantes consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General.
- Informar las propuestas de nombramiento y separación de altos directivos y proponer las condiciones básicas de sus contratos.
- Proponer, al Consejo de Administración, y revisar, la política de retribuciones de los consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones de alta dirección bajo la dependencia directa del Consejo, de comisiones ejecutivas o de consejeros delegados, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, y garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad, así como la retribución individual y las demás condiciones contractuales de los consejeros ejecutivos, velando por su observancia.
- Comprobar, en el caso de los componentes variables de la remuneración, que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de otro tipo previamente establecidas.
- Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe sobre remuneraciones de los Consejeros.
- Supervisar que los Planes y prácticas de la Sociedad en materia medioambiental, contribución social y gobernanza se ajustan a los Compromisos ESG establecidos en la Política de Sostenibilidad aprobada por la Sociedad.
- Elaborar, en los casos que proceda, el Informe sobre el Estado de la Información No Financiera (EINF) y/o elaborar el informe de sostenibilidad en materia medioambiental, contribución social y gobernanza que, en su caso, se integrará en el informe de gestión de la Sociedad, para su elevación al Consejo de Administración.
- Supervisar y evaluar los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
- Diseñar los planes de acción de sostenibilidad, en materias medioambientales, sociales y de gobernanza.
- Supervisar la política de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas, especialmente los no representados en el Consejo de Administración, así como con los asesores de voto.
- Supervisar y elevar al Consejo el Plan de Comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa elaborado por el Presidente del Consejo.
- Definir una política de composición del Consejo de Administración que favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias, edad y género. Esta política deberá establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo de Administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo, incluyendo en dicho objetivo a la Alta Dirección.
- Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo de Administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido. Todo ello será reflejado en una matriz de competencias del consejo elaborada al efecto.
- Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.

p) Solicitar la información relativa a la evaluación de la alta dirección de la Sociedad.

q) Liderar la evaluación del Consejo y sus comisiones y elevar al mismo los resultados de su análisis.

Con carácter específico, cabe destacar que en este año 2025 la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad ha llevado a cabo un análisis detallado de la composición del Consejo de Administración, tanto en comparación con sociedades cotizadas de similar capitalización y superior, como a la luz de las recomendación del CBGC, elevando al Consejo una propuesta sobre la composición del Consejo, proponiendo su reducción, así como la definición de los criterios que han de servir de base para la formulación de una propuesta de adecuación en este momento de la composición del Consejo a dicho marco.

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración al cierre de los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2025		Ejercicio 2024		Ejercicio 2023		Ejercicio 2022	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES	1	11,11	1	11,11	0	0,00	0	0,00
COMISIÓN DE AUDITORÍA	3	60,00	2	40,00	1	20,00	1	20,00
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS, RETRIBUCIONES Y SOSTENIBILIDAD	3	60,00	2	40,00	2	40,00	2	40,00

C.2.3 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES

Las funciones y reglas de funcionamiento de esta comisión aparecen en el artículo 35 del Reglamento del Consejo de Administración.

No existe un reglamento específico de esta comisión.

Anualmente se realiza una evaluación de su funcionamiento por parte del Consejo de Administración, previo informe de la propia Comisión sobre sus actividades.

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS, RETRIBUCIONES Y SOSTENIBILIDAD

Las funciones y reglas de funcionamiento de esta comisión aparecen reguladas en:

- El artículo 47 de los Estatutos Sociales.
- El artículo 34 del Reglamento del Consejo de Administración.

En el ejercicio 2019 se aprobó un reglamento específico de esta comisión que en la Junta celebrada en 2023 se actualizó al asignar a esta comisión la responsabilidad en materia de sostenibilidad y que puede consultarse en la página web de la Sociedad (www.grupoinsur.com).

Anualmente se realiza una evaluación de su funcionamiento por parte del Consejo de Administración, previo informe de la propia Comisión sobre sus actividades.

COMISIÓN DE AUDITORÍA

Con independencia de las disposiciones de carácter general que afectan a esta Comisión, sus funciones y reglas de funcionamiento aparecen reguladas en:

- El artículo 46 de los Estatutos Sociales.
- El artículo 33 del Reglamento del Consejo.
- El Reglamento del Comité de Auditoría aprobado por el Consejo de Administración.

El contenido de estas normas puede consultarse en la página web de la Sociedad (www.grupoinsur.com).

En el ejercicio 2024 la Comisión adaptó su Reglamento a la Guía Técnica 1/2024 sobre Comisiones de Auditoría de Entidades de Interés Público.

El Consejo de Administración evalúa anualmente el funcionamiento de la Comisión de Auditoría, previo informe de la propia Comisión sobre las actividades desarrolladas en el ejercicio.

D. OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPPO

- D.1.** Explique, en su caso, el procedimiento y órganos competentes para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo, indicando los criterios y reglas generales internas de la entidad que regulen las obligaciones de abstención de los consejeros o accionistas afectados y detallando los procedimientos internos de información y control periódico establecidos por la sociedad en relación con aquellas operaciones vinculadas cuya aprobación haya sido delegada por el consejo de administración.

Conforme establece el artículo 26.e) del Reglamento del Consejo de Administración y el artículo 5 (vi) d) del Reglamento de la Comisión de Auditoría, se establece un deber de los administradores de abstención en operaciones en las que exista un conflicto de interés y se establece que todas y cada una de las operaciones deben ser analizadas y aprobadas, en su caso, por el Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Auditoría.

En la sesión del Consejo de fecha 26 de mayo de 2017 se aprobó el Reglamento de Control y Publicidad de las Operaciones Vinculadas y otras situaciones de Conflicto de Interés.

El Consejo de Administración de fecha 24 de febrero de 2022, aprobó un nuevo Reglamento de Operaciones Vinculadas y Conflictos de Interés, con objeto de adaptarlo a las modificaciones introducidas por la Ley 5/2021.

- D.2.** Detalle de manera individualizada aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o sus entidades dependientes y los accionistas titulares de un 10 % o más de los derechos de voto o representados en el consejo de administración de la sociedad, indicando cuál ha sido el órgano competente para su aprobación y si se ha abstenido algún accionista o consejero afectado. En caso de que la competencia haya sido de la junta, indique si la propuesta de acuerdo ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de los independientes:

	Nombre o denominación social del accionista o de cualquiera de sus sociedades dependientes	% Participación	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad dependiente	Importe (miles de euros)	Órgano que la ha aprobado	Identificación del accionista significativo o consejero que se hubiera abstenido	La propuesta a la junta, en su caso, ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de independientes
(1)	BON NATURA, S.A.	5,23	IDS RESIDENCIAL LOS MONTEROS, S.A.	100	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	D. Luis Alarcón de Francisco.	NO
(2)	BON NATURA, S.A.	5,23	IDS BOADILLA RESIDENCIAL, S.A.	237	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	D. Luis Alarcón de Francisco	NO
(3)	BON NATURA, S.A.	5,23	IDS PACIFICO PATRIMONIAL, S.A.	1.000	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	D. Luis Alarcón de Francisco.	NO
(4)	BON NATURA, S.A.	5,23	IDS MARTIRICOS PARQUE EMPRESARIAL, S.A.	1.250	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	D. Luis Alarcón de Francisco.	NO
(5)	BON NATURA, S.A.	5,23	BERMES UNO RESIDENCIAL, S.A.	62	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	D. Luis Alarcón de Francisco.	NO
(6)	BON NATURA, S.A.	5,23	IRIS LIVING, S.A.	510	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	D. Luis Alarcón de Francisco.	NO

	Nombre o denominación social del accionista o de cualquiera de sus sociedades dependientes	% Participación	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad dependiente	Importe (miles de euros)	Órgano que la ha aprobado	Identificación del accionista significativo o consejero que se hubiera abstenido	La propuesta a la junta, en su caso, ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de independientes
(7)	BON NATURA, S.A.	5,23	IDS HYTASA RESIDENCIAL, S.A.	100	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	D. Luis Alarcón de Francisco.	NO
(8)	BON NATURA, S.A.	5,23	IDS HYTASA LIVING, S.A.	20	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	D. Luis Alarcón de Francisco.	NO
(9)	INCRECISA, S.L.	8,74	BERMES UNO RESIDENCIAL, S.A.	60	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	D. Ignacio Ybarra Osborne.	NO
(10)	INCRECISA, S.L.	8,74	IRIS LIVING, S.A.	488	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	D. Ignacio Ybarra Osborne.	NO
(11)	INCRECISA, S.L.	8,74	IDS VALDECARROS RESIDENCIAL I, S.A.	225	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	D. Ignacio Ybarra Osborne.	NO
(12)	HERCALIANZ INVESTING GROUP, S.L.	8,38	IDS NERVIÓN TOURIST AND LEISURE, S.A.	340	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	D ^a . Blanca Conradi Trueba.	NO
(13)	HERCALIANZ INVESTING GROUP, S.L.	8,38	IDS ESTEPONA GOLF 208, S.A.	725	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	D ^a . Blanca Conradi Trueba.	NO
(14)	HERCALIANZ INVESTING GROUP, S.L.	8,38	IDS HYTASA RESIDENCIAL, S.A.	100	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	D ^a . Blanca Conradi Trueba.	NO
(15)	HERCALIANZ INVESTING GROUP, S.L.	8,38	IDS HYTASA LIVING, S.A.	20	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	D ^a . Blanca Conradi Trueba.	NO
(16)	HERCALIANZ INVESTING GROUP, S.L.	8,38	IDS VALDECARROS RESIDENCIAL I, S.A.	270	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	D ^a . Blanca Conradi Trueba.	NO

	Nombre o denominación social del accionista o de cualquiera de sus sociedades dependientes	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación y otra información necesaria para su evaluación
(1)	BON NATURA, S.A.	Contractual	En el ejercicio 2025 Bon Natura, S.A., sociedad controlada por un accionista significativo y consejero, ha ampliado préstamos a esta sociedad por importe de 100 miles de euros, de los cuales ha desembolsado 100 miles de euros.
(2)	BON NATURA, S.A.	Contractual	En el ejercicio 2025 Bon Natura, S.A., sociedad controlada por un accionista significativo y consejero, ha recibido créditos de esta sociedad por importe de 237 miles de euros.
(3)	BON NATURA, S.A.	Societaria	En el ejercicio 2025 Bon Natura, S.A., sociedad controlada por un accionista significativo y consejero, ha realizado una aportación de socios en su porcentaje de participación del 50%

	Nombre o denominación social del accionista o de cualquiera de sus sociedades dependientes	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación y otra información necesaria para su evaluación
			por importe de 750 miles de euros y ha desembolsado préstamos a esta sociedad en su porcentaje de participación por importe de 250 miles de euros.
(4)	BON NATURA, S.A.	Societaria	En el ejercicio 2025 Bon Natura, S.A., sociedad controlada por un accionista significativo y consejero, ha realizado aportaciones de socios a esta sociedad en su porcentaje de participación del 50% por importe de 750 miles de euros y ha desembolsado préstamos a esta sociedad en su porcentaje de participación por importe de 500 miles de euros
(5)	BON NATURA, S.A.	Contractual	En el ejercicio 2025 Bon Natura, S.A., sociedad controlada por un accionista significativo y consejero, ha recibido créditos de esta sociedad por importe de 62 miles de euros.
(6)	BON NATURA, S.A.	Societaria	En el ejercicio 2025 Bon Natura, S.A., sociedad controlada por un accionista significativo y consejero, ha participado en la constitución de Iris Living, S.A., suscribiendo un 12%. El capital suscrito, junto con la prima de emisión han sido 540 miles de euros, de los que ha desembolsado 480 miles de euros. En el ejercicio 2025 Bon Natura, S.L., sociedad controlada por un accionista significativo y consejero, ha desembolsado préstamos a esta sociedad por importe de 30 miles de euros.
(7)	BON NATURA, S.A.	Societaria	En el ejercicio 2025 Bon Natura, S.A., sociedad controlada por un accionista significativo y consejero, ha participado en la constitución de IDS Hytasa Residencial, S.A., suscribiendo un 10%. El capital suscrito, junto con la prima de emisión, ha sido 50 miles de euros que han sido desembolsados. Adicionalmente ha desembolsado préstamos a esta sociedad en su porcentaje de participación por importe de 50 miles de euros.
(8)	BON NATURA, S.A.	Societaria	En el ejercicio 2025 Bon Natura, S.A., sociedad controlada por un accionista significativo y consejero, ha participado en la constitución de IDS Hytasa Living, S.A., suscribiendo un 10%. El capital suscrito, junto con la prima de emisión, ha sido 20 miles de euros que han sido desembolsados.
(9)	INCRECISA, S.L.	Contractual	En el ejercicio 2025 Inrecisa, S.L., accionista significativo y vinculada a un consejero, ha recibido créditos de esta sociedad por importe de 30 miles de euros. Adicionalmente, la sociedad Azevrec, S.L., vinculada a Inrecisa, S.L. ha recibido créditos de esta sociedad por importe de 30 miles de euros.
(10)	INCRECISA, S.L.	Societaria	En el ejercicio 2025 Inrecisa, S.L., sociedad controlada por un accionista significativo y consejero, ha participado en la constitución de Iris Living, S.A., suscribiendo un 5,75%. El capital suscrito, junto con la prima de emisión, ha sido 259 miles de euros, de los que 230 miles de euros han sido desembolsados. Adicionalmente, la sociedad Azevrec, S.L., vinculada a Inrecisa, S.L., ha suscrito un 5,75% del capital de esta sociedad, que junto con la prima de emisión, ha sido 259 miles de euros, de los que 230 miles de euros ha sido desembolsados. En el ejercicio 2025 Inrecisa, S.L., sociedad controlada por un accionista significativo y consejero, ha desembolsado préstamos a esta sociedad por importe de 14 miles de euros. Adicionalmente, la sociedad Azevrec, S.L., vinculada a Inrecisa, S.L., ha desembolsado préstamos a esta sociedad por importe de 14 miles de euros.
(11)	INCRECISA, S.L.	Societaria	En el ejercicio 2025, la sociedad Azevrec, S.L., vinculada a Inrecisa, S.L., ha participado en la constitución de la sociedad IDS Valdecarros Residencial I, S.A. suscribiendo un 5%. El capital suscrito, junto con la prima de emisión, ha sido 200 miles de euros, que han sido desembolsados. Adicionalmente, Azevrec, S.L. ha desembolsado préstamos a esta sociedad por importe de 25 miles de euros.

	Nombre o denominación social del accionista o de cualquiera de sus sociedades dependientes	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación y otra información necesaria para su evaluación
(12)	HERCALIANZ INVESTING GROUP, S.L.	Contractual	En el ejercicio 2025 Hercalanz Investing Group, S.L., un accionista significativo, ha realizado préstamos a esta sociedad por importe de 340 miles de euros, de los cuales ha desembolsado 340 miles de euros.
(13)	HERCALIANZ INVESTING GROUP, S.L.	Societaria	En el ejercicio 2025 Hercalanz Investing Group, S.L., un accionista significativo, ha participado en la ampliación de capital realizada por esta sociedad en su porcentaje de participación del 12,5%. El capital suscrito junto con la prima de emisión han sido 885 miles de euros, de los que 553 miles de euros han sido desembolsados, ha desembolsado dividendos pasivos por 47 miles de euros y ha realizado préstamos a esta sociedad por importe de 125 miles de euros, de los cuales ha desembolsado 125 miles de euros.
(14)	HERCALIANZ INVESTING GROUP, S.L.	Societaria	En el ejercicio 2025 Hercalanz Investing Group, S.L., un accionista significativo, ha participado en la constitución de IDS Hytasa Residencial, S.A., suscribiendo un 5%. El capital suscrito, junto con la prima de emisión, ha sido 25 miles de euros que han sido desembolsados. Adicionalmente, la sociedad Cardenal Ilundain, S.L., vinculada a Hercalanz Investing Group, S.L. ha suscrito un 5% del capital de esta sociedad, desembolsando 25 miles de euros. Adicionalmente Hercalanz Investing Group, S.L. y Cardenal Ilundain, S.L. han desembolsado préstamos a esta sociedad por importe de 25 miles de euros cada uno.
(15)	HERCALIANZ INVESTING GROUP, S.L.	Societaria	En el ejercicio 2025 Hercalanz Investing Group, S.L., un accionista significativo, ha participado en la constitución de IDS Hytasa Living, S.A., suscribiendo un 5%. El capital suscrito, junto con la prima de emisión, ha sido 10 miles de euros que han sido desembolsados. Adicionalmente, la sociedad Cardenal Ilundain, S.L., vinculada a Hercalanz Investing Group, S.L. ha suscrito un 5% del capital de esta sociedad, desembolsando 10 miles de euros.
(16)	HERCALIANZ INVESTING GROUP, S.L.	Societaria	En el ejercicio 2025, Hercalanz Investing Group, S.L., un accionista significativo, ha participado en la constitución de la sociedad IDS Valdecarros Residencial I, S.A. suscribiendo un 6%. El capital suscrito, junto con la prima de emisión, ha sido 240 miles de euros, que han sido desembolsados. Adicionalmente, ha desembolsado préstamos a esta sociedad por importe de 30 miles de euros.

D.3. Detalle de manera individualizada las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad o sus entidades dependientes con los administradores o directivos de la sociedad, incluyendo aquellas operaciones realizadas con entidades que el administrador o directivo controle o controle conjuntamente, e indicando cuál ha sido el órgano competente para su aprobación y si se ha abstenido algún accionista o consejero afectado. En caso de que la competencia haya sido de la junta, indique si la propuesta de acuerdo ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de los independientes:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos o de sus entidades controladas o bajo control conjunto	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad dependiente	Vínculo	Importe (miles de euros)	Órgano que la ha aprobado	Identificación del accionista significativo o consejero que se hubiera abstenido	La propuesta a la junta, en su caso, ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de independientes
Sin datos						

Nombre o denominación social de los administradores o directivos o de sus entidades controladas o bajo control conjunto	Naturaleza de la operación y otra información necesaria para su evaluación
Sin datos	

D.4. Informe de manera individualizada de las operaciones intragrupo significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad con su sociedad dominante o con otras entidades pertenecientes al grupo de la dominante, incluyendo las propias entidades dependientes de la sociedad cotizada, excepto que ninguna otra parte vinculada de la sociedad cotizada tenga intereses en dichas entidades dependientes o éstas se encuentren íntegramente participadas, directa o indirectamente, por la cotizada.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación y otra información necesaria para su evaluación	Importe (miles de euros)
IDS ESTEPONA GOLF 208, S.A.	Ingresos de contratos de gestión y comercialización: 57 miles de euros. Ingresos financieros préstamos: 38 miles de euros.	95

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación y otra información necesaria para su evaluación	Importe (miles de euros)
IDS RESIDENCIAL LOS MONTEROS, S.A.	Ingresos contrato de construcción: 16.099 miles de euros. Ingresos contrato de gestión y comercialización: 716 miles de euros. Ingresos financieros préstamos: 180 miles de euros.	16.995
IDS BOADILLA RESIDENCIAL, S.A.	Ingresos contrato de construcción: 20 miles de euros. Ingresos contrato de gestión y comercialización: 107 miles de euros.	127
IDS PACÍFICO PATRIMONIAL, S.A.	Ingresos contrato de construcción: 9.765 miles de euros. Ingresos contrato de gestión: 98 miles de euros Ingresos financieros préstamos: 228 miles de euros.	10.091
IDS PARQUE ALJARAFE RESIDENCIAL, S.A.	Ingresos contrato de construcción: 14.764 miles de euros Ingresos contrato de gestión y comercialización: 1.782 miles de euros Ingresos financieros préstamos: 535 miles de euros.	17.081
IDS PARQUE EMPRESARIAL MARTIRICOS, S.A.	Ingresos contrato de construcción: 8.363 miles de euros. Ingresos contrato de gestión y comercialización: 453 miles de euros. Ingresos financieros préstamos: 321 miles de euros.	9.137
BERMES UNO RESIDENCIAL, S.A.	Ingresos contrato de construcción: 472 miles de euros. Ingresos contrato de gestión y comercialización: 258 miles de euros.	730
ATENEA LIVING, S.A.	Ingresos contrato de construcción: 12.916 miles de euros. Ingresos contrato de gestión y comercialización: 1.101 miles de euros. Ingresos financieros préstamos: 227 miles de euros.	14.244
IDS NERVION LEISURE AND TOURIST, S.A.	Ingresos contrato de construcción: 399 miles de euros. Ingresos contrato de gestión y comercialización: 518 miles de euros. Ingresos financieros préstamos: 246 miles de euros.	1.163
IRIS LIVING, S.A.	Ingresos de contratos de gestión y comercialización: 248 miles de euros. Ingresos financieros préstamos: 10 miles de euros.	258

D.5. Detalle de manera individualizada las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad o sus entidades dependientes con otras partes vinculadas que lo sean de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad adoptadas por la UE, que no hayan sido informadas en los epígrafes anteriores.

Denominación social de la parte vinculada	Breve descripción de la operación y otra información necesaria para su evaluación	Importe (miles de euros)
Sin datos		

D.6. Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos, accionistas significativos u otras partes vinculadas.

Los mecanismos establecidos se encuentran recogidos en el artículo 6.4 del Código Ético de Conducta. Para el caso de administradores es de especial importancia el artículo 26.e) del Reglamento del Consejo de Administración. La regulación detallada aparece en el Reglamento de

Control y Publicidad de las operaciones vinculadas y otras situaciones de conflictos de interés aprobado por el Consejo de Administración de 26 de mayo de 2017 y actualizado el 24 de febrero de 2022.

D.7. Indique si la sociedad está controlada por otra entidad en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, cotizada o no, y tiene, directamente o a través de sus filiales, relaciones de negocio con dicha entidad o alguna de sus filiales (distintas de las de la sociedad cotizada) o desarrolla actividades relacionadas con las de cualquiera de ellas.

☐ Sí
☒ No

E. SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1. Explique el alcance del Sistema de Control y Gestión de Riesgos financieros y no financieros de la sociedad, incluidos los de naturaleza fiscal.

Se cuenta con una Política de Control y Gestión de Riesgos y un Sistema de Gestión de Riesgos basado en la metodología COSO-ERM cuya herramienta principal es el Mapa de Riesgos, que clasifica los riesgos en: Estratégicos. De cumplimiento. Operativos. Financieros. Tecnológicos. Para la identificación de los riesgos se han analizado las actividades y los procesos contemplados en el Mapa de Procesos, con sus correspondientes flujogramas, desarrollados en coherencia con los objetivos estratégicos de la compañía.

En el Mapa de Riesgos se han analizado los riesgos con sus causas y consecuencias, evaluándose con los criterios de probabilidad e impacto, y se han definido los planes de respuesta y las actividades y responsables de control necesarios.

Riesgos estratégicos: pueden impedir el cumplimiento total o parcial de los objetivos estratégicos, gran parte de ellos relacionados con aspectos macroeconómicos y los procesos de inversión y compra de suelos.

Riesgos de cumplimiento: relacionados con la normativa que afecta a la compañía, como la prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, prevención de delitos penales, materias relativas a los mercados de valores y protección de datos. En relación con los delitos penales, el Sistema de Gestión de Compliance Penal implantado conforme a la norma UNE 19601 es auditado anualmente internamente y por AENOR (en los meses de junio y julio de 2025).

Riesgos operativos: identifica los riesgos específicos de cada una de las actividades y los riesgos operativos relacionados con otros procesos de apoyo de la sociedad, como gestión de personas o gestión de la calidad.

Riesgos financieros: contempla los riesgos asociados a los mercados financieros, la información financiera (IF), la generación y la gestión de la tesorería. Se incluyen los relacionados con la liquidez, la gestión del circulante, el acceso a la financiación, el tipo de interés y la fiabilidad de la información financiera. En este sentido, la compañía tiene implantado un Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF) que está compuesto por el Manual del SCIIF, desarrollado conforme a las recomendaciones de la CNMV, Mapa de Riesgos de la IF, procedimiento para la Gestión de los Riesgos de la IF, procedimiento para describir los controles llevados a cabo sobre los SSII y comunicación con impacto en la IF, y un procedimiento para los eventos o actuaciones que impliquen un Juicio de Valor.

Riesgos tecnológicos: relacionados con la posibilidad de que incidentes relacionados con los sistemas de información, la seguridad informática y los activos tecnológicos afecten a la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información, generando impactos operativos, económicos, legales y reputacionales.

Hay establecidas diversas herramientas y actividades de control basadas en la segregación de funciones y la política de apoderamientos. Se ha realizado un Plan de Evaluación de Controles que incluye los controles asociados a los riesgos más importantes, que son evaluados y comprobados con la periodicidad indicada en el Plan.

Las herramientas y actividades de control más significativas son:

En exclusiva del Consejo:

- Fijación de las políticas generales de la Sociedad y particulares de cada actividad.
- Aprobación del Plan Estratégico, con vigencia de cinco años, que establece los objetivos de crecimiento de la compañía en todas sus actividades.
- Aprobación del Presupuesto Anual, ajustado al Plan Estratégico, y su seguimiento mes a mes para evitar desviaciones y, si las hay, conocer las causas que las motivan y adoptar a tiempo las medidas correctoras que procedan.
- Aprobación de todas las posibles operaciones de compra de bienes inmuebles, especialmente suelos y solares, cuyo precio o valor exceda de 1 M€, previo informe de la Comisión de Estrategia e Inversiones, excepto para el supuesto en el que se trate de un activo esencial conforme a lo establecido en el artículo 160, f) de la Ley de Sociedades de Capital en cuyo caso deberá ser acordada la operación por la Junta General.
- Aprobación de la venta y gravamen de los bienes inmuebles que constituyen las inversiones inmobiliarias, cuya cuantía exceda de 1 M€, excepto para el supuesto en el que se trate de un activo esencial en cuyo caso la enajenación deberá ser acordada por la Junta General.
- Autorización de las operaciones de crédito o préstamo cuya cuantía exceda de 1 M€ con garantía hipotecaria y de 6 M€ de financiación de circulante.
- Vigilancia periódica de la situación financiera.

Estas facultades que el Consejo ejerce directamente y que, hasta la fecha, no ha delegado, permiten al órgano de administración controlar y vigilar todos los riesgos estratégicos en cuanto a Planificación estratégica, Inversiones, Rotación de activos, Sistemas de información y reporting, Aspectos clave en la gestión de promociones, Confidencialidad de las operaciones y Situación financiera.

La Comisión de Estrategia e Inversiones informa al Consejo de aquellas decisiones estratégicas, inversiones y desinversiones que sean de relevancia para la Sociedad o para el grupo, su adecuación al Presupuesto y Planes Estratégicos.

La Comisión de Auditoría revisa la adecuación e integridad de los sistemas de control interno, incluido el Sistema de Gestión de Compliance Penal. Revisa los planes estratégicos y presupuestos anuales para evaluar los riesgos de naturaleza financiera a que pueden verse sometidos.

La Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad analiza el riesgo en materia de retribuciones de los consejeros, presidente ejecutivo y primer nivel directivo. Además, supervisa que las prácticas de la sociedad se ajusten a los Compromisos ESG establecidos en la Política de Sostenibilidad, controla y gestiona los riesgos ESG, diseña los Planes de Sostenibilidad y revisa el Informe de Sostenibilidad para su elevación al Consejo.

E.2. Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Control y Gestión de Riesgos financieros y no financieros, incluido el fiscal.

El diseño e implementación del Sistema de Control y Gestión de Riesgos es responsabilidad del Consejo de Administración, con el apoyo de la Comisión de Auditoría y ésta a su vez con el apoyo de la Dirección de Organización Control Interno y Sostenibilidad y de la Dirección Financiera.

El Consejo de Administración tiene delegada la supervisión y seguimiento del sistema en la Comisión de Auditoría, con el apoyo de la Dirección de Organización, Control Interno y Sostenibilidad y de la Dirección Financiera.

Así mismo, existen Órganos de Control Interno para la supervisión y control de los riesgos en materia de delitos penales, mercado de valores y prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo.

E.3. Señale los principales riesgos, financieros y no financieros, incluidos los fiscales y en la medida que sean significativos los derivados de la corrupción (entendidos estos últimos con el alcance del Real Decreto Ley 18/2017), que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

En función de la clasificación de los riesgos realizada en el Mapa de Riesgos de la Sociedad, se considera que los principales riesgos identificados para la consecución de sus objetivos son:

1. Riesgos estratégicos: principalmente los derivados de los procesos de inversión y desinversión de activos, el diseño de los productos, así como los riesgos del entorno macroeconómico, especialmente los relacionados con la subida de los tipos de interés, con la inflación y el consecuente incremento de los costes de construcción, así como riesgos estructurales, como la falta de mano de obra en el sector de la construcción.
2. Riesgos de cumplimiento: principalmente los derivados del incumplimiento de normativa de carácter específico: protección de datos, mercado de valores, riesgos penales (cohecho, tráfico de influencias, corrupción, estafa, publicidad engañosa, etc.), prevención del blanqueo de capitales, fiscales y urbanísticos, entre otros.
3. Riesgos operativos: especialmente los relacionados con la seguridad y salud en las obras, la comercialización de los productos, los costes y plazos de las obras, los plazos de entrega de promociones relacionados con permisos administrativos, la gestión de los proveedores, el medioambiente y la gestión de personas, entre otros.
4. Riesgos financieros: especialmente los derivados de no lograr la financiación para los proyectos, el no aseguramiento de los riesgos asociados a la construcción y de los activos, el no mantenimiento de niveles preestablecidos de endeudamiento y liquidez y los derivados de la evolución de los tipos de interés. Se incluyen aquí los riesgos del SCIIF, como el riesgo fiscal por errores en las autoliquidaciones, valoración de activos / deterioro de activos, deterioro de participaciones, contrato de liquidez, impuesto sobre Sociedades, consolidación y de los EEEF, etc.
5. Riesgos tecnológicos: principalmente riesgos de ciberseguridad, incidentes de seguridad de la información en general, mal uso de la IA, fallo en el sistema de copias de seguridad, obsolescencia de los ERPs, falta de integración de las bases de datos y riesgo de continuidad del negocio (disaster recovery).

E.4. Identifique si la entidad cuenta con niveles de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal.

El Plan Estratégico y el Presupuesto de la Sociedad establecen límites para el conjunto de operaciones y riesgos asumidos por la Sociedad. Adicionalmente el tamaño de la Sociedad y las características y la forma de realizar su negocio permiten que todas las operaciones de inversión, desinversión y financiación sean analizadas individualmente por el Consejo de Administración y las Comisiones correspondientes, por lo que el nivel de riesgo asumido es evaluado constantemente por el Consejo de Administración. La fiscalidad de todas las operaciones que se consideran relevantes por su complejidad o cuantía se analizan con el apoyo del asesor fiscal de la Sociedad en el seno de la Comisión de Auditoría antes de su aprobación, en su caso, por el Consejo de Administración.

Adicionalmente, la metodología empleada para la evaluación de los riesgos se basa en la probabilidad e impacto de los riesgos, con los siguientes criterios:

Probabilidad: 1. Baja. 3. Media. 5. Alta.

Impacto: 1. Bajo. 3. Medio. 5. Alto. 15. Muy Alto. 25. Letal.

Nivel de riesgo (probabilidad x impacto):

Riesgos de primer nivel: mayor o igual que 15. Riesgos de segundo nivel: entre 5 y 15.

Riesgos de tercer nivel: menor o igual que 5.

En relación con los riesgos penales, el impacto se ha valorado teniendo en cuenta las penas previstas en el Código Penal para cada tipo delictivo.

Los órganos de control de riesgos centran el foco en los riesgos de primer nivel identificados en el Mapa de Riesgos, para los cuales se establecen las actividades de control identificadas en el Mapa de Riesgos. Se consideran intolerables aquellos que tienen una puntuación en el nivel de riesgo igual a 25. Respecto a los riesgos penales, se centra el foco en los riesgos moderados e importantes, no resultando riesgos intolerables tras la aplicación de las medidas de mitigación. Respecto a los riesgos del SCIIF, se centra el foco igualmente en aquellos para los que el nivel de riesgo es alto y muy alto.

E.5. Indique qué riesgos, financieros y no financieros, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio.

Durante 2025 en determinadas promociones se han materializado riesgos relacionados con:

- La inflación y concretamente el incremento de los costes de construcción debido a un desequilibrio entre la oferta, muy escasa en determinados inputs, y la demanda creciente de los mismos.
- Plazos de entrega de las obras, relacionado con la falta de mano de obra en el sector (zona Costa del Sol).
- Incidente de ciberseguridad (ataque de phishing), de carácter menor y sin gran influencia en las operaciones de la compañía.

E.6. Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales, así como los procedimientos seguidos por la compañía para asegurar que el consejo de administración da respuesta a los nuevos desafíos que se presentan.

El Mapa de Riesgos establece un plan de respuesta específico para cada riesgo basado en acciones para mitigar, aceptar, evitar o compartir los riesgos. Se han establecido actividades de control (controles) para asegurar que se cumplen los planes de respuestas. Su cumplimiento se supervisa plurianualmente mediante la realización de auditorías internas que se planifican para abarcar todos los procesos, y son realizadas con el apoyo de personal externo contratado especializado en auditoría, con objeto de mantener la objetividad y la independencia, todo ello liderado por la Dirección de Organización Control Interno y Sostenibilidad y supervisado por la Comisión de Auditoría. Así mismo, se han elaborado Planes de Evaluación de Controles para los riesgos de Compliance Penal y del Sistema de Control Interno de la Información Financiera, que se realizan con carácter cuatrimestral, cuya realización es supervisada en las auditorías de AENOR. De esta manera se genera confianza sobre la robustez del sistema de gestión de riesgos.

En el ejercicio 2025 se ha llevado a cabo una actualización de la Política de Gestión de Riesgos y del Mapa de Riesgos de la compañía.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 46 de los Estatutos Sociales y el artículo 33 del Reglamento del Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría tiene entre sus funciones la de supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y los sistemas de gestión, así como discutir con los auditores de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 n) de los Estatutos Sociales y en el artículo 7 del Reglamento del Consejo de Administración, entre el conjunto de funciones a desarrollar por el Consejo destaca la función general de supervisión, que el Consejo asume y ejercita directamente, sin posibilidad de delegar las facultades que esta función comporta y, en particular la implantación y seguimiento de los sistemas de control interno. Concretamente, se dispone de una Política Fiscal Corporativa.

El Consejo y sus Comisiones analizan mensualmente, y siempre que las circunstancias lo requieran, los riesgos financieros, de costes, de inversiones, comerciales, etc. susceptibles de materializarse, tomando decisiones operativas de forma inmediata. A modo de ejemplo, ante el desafío de la falta de mano de obra y el cumplimiento de los plazos, se ha puesto el foco en la industrialización del proceso de construcción, lo que tendrá un impacto positivo en los costes, plazos, calidad de las viviendas, seguridad y salud de los trabajadores y en el medio ambiente.

F. SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describe los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1. Entorno de control de la entidad.

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1 Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

Conforme a lo indicado en el apartado E1, la compañía dispone de un SCIIF implantado, que en junio de 2025 ha sido auditado internamente. El SCIIF está compuesto por el Manual del SCIIF, desarrollado conforme a las recomendaciones de la CNMV, un Mapa de Riesgos de la Información Financiera, donde se evalúan los riesgos con criterios basados en la probabilidad y el impacto, y donde se definen los controles establecidos para mitigar los riesgos, un procedimiento para la Gestión de los Riesgos de la Información Financiera, un Procedimiento para describir los controles llevados a cabo sobre los Sistemas de información y comunicación con impacto en la Información Financiera, y un Procedimiento para los eventos o actuaciones que implican un Juicio de Valor. Los responsables del mantenimiento y mejora continua del SCIIF son la Dirección Financiera y la Dirección de Organización Control Interno y Sostenibilidad. Los responsables de su supervisión son el Órgano de Compliance Penal, la Comisión de Auditoría y el Consejo. Anualmente se realiza un Plan de Evaluación de Controles del SCIIF donde se incluyen los controles asociados a los riesgos más importantes, que son evaluados y comprobados con periodicidad cuatrimestral. Así mismo, el SCIIF es auditado internamente con carácter anual, estando integrado en el Plan Anual de Auditorías de Control Interno de la compañía, cuya aprobación y supervisión es responsabilidad del Órgano de Compliance Penal y la Comisión de Auditoría, y ejecuta la Dirección de Organización Control Interno y Sostenibilidad con el concurso de diferentes auditores externos expertos en cada una de las materias objeto de revisión. Adicionalmente, el alcance del certificado de AENOR en Compliance Penal comprende la gestión de controles financieros y no financieros para mitigar los riesgos penales identificados por la organización en el desarrollo de sus actividades, por lo cual el SCIIF es también objeto de supervisión en las auditorías de AENOR (externo independiente).

El Reglamento del Consejo de Administración, en su Capítulo II. Competencias del Consejo de Administración, destaca en el artículo 7 la función general de supervisión, que el Consejo asume y ejerce directamente, sin posibilidad de delegar las facultades que esta función comporta. En particular se establece la facultad de la identificación de los principales riesgos de la Sociedad y en especial la implantación y seguimiento de los sistemas de control interno y de información adecuados, en los que se incluye el SCIIF. Así mismo, en su Capítulo VIII. Comisiones del Consejo de Administración, el artículo 33-Comisión de Auditoría, define a esta comisión como el órgano encargado de asistir al Consejo de Administración en sus funciones de supervisión y en sus funciones de control, identificando entre sus competencias, la de supervisar la eficacia del control interno de la sociedad y supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera y no financiera y de las informaciones periódicas suministradas a los organismos reguladores, así como de supervisar la independencia del auditor de cuentas y la eficacia de los sistemas de control y gestión de riesgos.

F.1.2 Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad:

Existe una Dirección de Organización Control Interno y Sostenibilidad encargada, junto con la Dirección de Personas&Talento, la Dirección General y resto de directores del Comité de Dirección, del diseño y revisión de la estructura organizativa. Las líneas de responsabilidad y autoridad están definidas en el Organigrama de la Sociedad y en el Manual de Responsabilidades del Comité de Dirección, donde se especifican los roles y las responsabilidades de cada Dirección y, en concreto, de la Dirección Financiera en relación con la información financiera. Así mismo, se dispone del proceso PR23 Gestión Financiera y Administrativa y del Manual del SCIIF aprobado por el Consejo de Administración en 2022, donde se definen las funciones y responsabilidades en relación con la información financiera. Así mismo, en el Mapa de Riesgos del SCIIF se identifican los riesgos que pueden provocar falta de fiabilidad de la Información Financiera, y todas las circunstancias (eventos) en las que pueden producirse, identificándose en la tabla las funciones/puestos responsables en la compañía de cada actividad, así como el sistema informático en el que se registra dicho evento. Adicionalmente, el Consejo de Administración ha establecido un marco general de aprobación de operaciones y apoderamientos con el objetivo de lograr que todas las operaciones se realicen a un nivel de ejecución y control adecuado buscando la mayor eficiencia y seguridad de la actividad de la Sociedad. La estructura organizativa del Grupo ha sido aprobada por el Consejo de Administración a

propuesta del Director General, estando claramente identificada el área y los puestos responsables de la elaboración de la información financiera. Todos estos documentos están distribuidos al personal y a su disposición en el Portal del Empleado.

- **Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones:**

La Sociedad cuenta con un Código Ético de Conducta, distribuido y a disposición de todo el personal, aprobado por el Consejo de Administración y publicado en la página web corporativa, donde se establecen los principios básicos y las normas de conducta que han de regir el buen gobierno corporativo, el comportamiento de las empresas integrantes del Grupo INSUR y la actuación de todos sus empleados. Adicionalmente, la Sociedad tiene implantado y certificado por AENOR un Sistema de Gestión de Compliance Penal conforme a la norma UNE 19601:2017, y ha designado al Órgano de Compliance como órgano encargado de analizar incumplimientos y proponer acciones correctoras y sanciones, para lo cual cuenta con un Régimen Disciplinario para empleados aprobado en 2018, con el principal objetivo de establecer una adecuada cultura organizativa del cumplimiento, con el fin de influir significativamente para evitar o, al menos, reducir el riesgo de comisión de delitos en su beneficio en el seno de la organización, principalmente los vinculados con la actividad económica. Como parte esencial de dicho Sistema, se dispone de una Política de Compliance Penal, donde se establecen los principios y compromisos de la sociedad en relación con el cumplimiento del Código Ético de Conducta, los valores de la sociedad y el compliance penal. En el apartado 8.3 del Manual de Compliance Penal, se trata específicamente el apartado de Controles Financieros. El Código Ético de Conducta y la Política de Compliance Penal se distribuye a todo el personal de la organización mediante correo electrónico y publicación en el Portal del Empleado, y se comunica a todo el personal de nueva incorporación con acuse de recibo. Anualmente se imparte formación en estas materias a todo el personal de la compañía. Adicionalmente, se dispone de una Política contra la corrupción y el fraude, que ha sido igualmente difundida a todo el personal de la organización. Como muestra del compromiso de la compañía con el cumplimiento normativo, se dispone desde 2023 de un Protocolo para la Prevención y Actuación frente al Acoso Sexual y por Razón de Sexo así como un Protocolo para la Prevención y Actuación frente al Acoso Laboral, sobre los que se ha impartido formación en 2025.

Así mismo, la cultura empresarial y los valores corporativos se transmiten diariamente de manera informal, al considerarse que esta transmisión es complementaria y perfectamente eficaz considerando la dimensión de la Sociedad, en la que el personal tiene acceso directo a la Alta Dirección y un elevado grado de fidelidad a la organización, como muestra la baja rotación del mismo. Como mecanismos de transmisión de la cultura empresarial la Sociedad ha adaptado su estructura para desarrollar líneas apropiadas de autoridad y responsabilidad que permitan fluidez en la información, y favorezca la discusión de cualquier asunto de relevancia a diferentes niveles, convocándose reuniones monográficas a nivel de departamentos o líneas de negocio, Comisiones (Auditoría, Estrategia, Nombramientos, retribuciones y sostenibilidad) e incluso del Consejo de Administración, a fin de profundizar en las cuestiones que puedan tener trascendencia en relación con la información financiera. Así mismo, todo el personal especialmente expuesto a riesgos penales ha firmado un documento de autoevaluación de los controles de Compliance Penal y de compromiso con la Política y el Sistema de Gestión de Compliance Penal.

La Sociedad tiene un sistema de cumplimiento normativo con un conjunto de órganos de control en diversas materias (prevención de delitos, blanqueo de capitales y conductas en el Mercado de Valores), perfeccionándose la existencia de un canal de denuncias (Sistema Interno de Información) para estas cuestiones.

- **Canal de denuncias, que permita la comunicación a la comisión de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando, en su caso, si éste es de naturaleza confidencial y si permite realizar comunicaciones anónimas respetando los derechos del denunciante y del denunciado.**

La compañía dispone de un sistema interno de información adaptado a las exigencias de la Ley 2/2023, de 20 de febrero, reguladora de la protección de las personas que informen sobre infracciones normativas y de lucha contra la corrupción, así como de un procedimiento que regula su funcionamiento (Procedimiento de Gestión del Sistema Interno de Información), configurando un Sistema Interno de Información adaptado a las exigencias de la normativa aprobada durante 2023.

El Sistema Interno de Información cuenta con una herramienta informática instalada en la propia web corporativa, que cumple con todos los requisitos legales, a través de la cual se pueden formular comunicaciones/denuncias dentro del ámbito de aplicación de la Ley (infracciones penales y administrativas) así como incumplimientos del Código Ético y de Conducta o de cualquier normativa interna, que, aunque no se encuentran dentro del ámbito de aplicación de la Ley, desde la compañía se les da idéntico tratamiento. El procedimiento establece que las denuncias pueden ser presentadas a través de la nueva herramienta, mediante la aplicación habilitada a tal fin en la web corporativa, mediante reunión presencial, mediante llamada telefónica y mediante carta remitida a la dirección postal indicada. El Sistema Interno de Información garantiza la confidencialidad y el anonimato de las personas que hagan uso del mismo y, en cualquier caso, se prohíbe cualquier tipo de represalia y se protegerá a aquellos miembros de la organización o terceros que realicen comunicaciones de buena fe y sobre la base de indicios razonables a través del citado Sistema.

Además, en cumplimiento de lo establecido en la Ley 2/2023, el Órgano de Compliance Penal fue designado por el Consejo de Administración como Responsable del Sistema Interno de Información, y éste a su vez tiene delegadas las facultades para la gestión y tramitación de las comunicaciones/denuncias en la Directora de Organización, Control Interno y Sostenibilidad. Los citados cargos constan inscritos en el Registro de Responsables del Sistema Interno de Información de la Oficina Andaluza contra el Fraude y la Corrupción.

- Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos:

Los empleados del departamento financiero reciben periódicamente jornadas de actualización en normas contables y auditoría, y reciben formación periódica en control interno y gestión de riesgos, en el marco de los planes de formación de la compañía en estas materias. En concreto, con fecha 3 de abril de 2025, se ha impartido una sesión de formación en Control interno a todo el personal de la organización, donde se ha explicado de manera específica el Sistema de Compliance Penal y el SCIIF de la compañía, incluidos los mapas de Riesgos Penales y de Riesgos de la Información Financiera. Posteriormente se realizó un test de conocimientos que fue superado en todos los casos.

F.2. Evaluación de riesgos de la información financiera.

Informe, al menos, de:

F.2.1 Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado:

Se dispone de un proceso documentado específico para la identificación y evaluación de los riesgos de la información financiera (Procedimiento de Gestión de Riesgos de la Información Financiera), que fue aprobado por el Consejo de Administración en junio de 2022. Dicho procedimiento describe la sistemática para la identificación y evaluación de los riesgos de la información financiera, así como la evaluación de los controles destinados a la mitigación de los mismos. Para la elaboración del procedimiento, se han tenido en cuenta todos los inputs que dan lugar a información financiera, todas las actuaciones que tratan los datos ya introducidos por algún input, y todas las actividades que dan lugar a un informe con base en los inputs y datos. Éstos son tratados de manera agrupada cuando su ciclo de vida es el mismo, y se han denominado "Eventos" de riesgo, los cuales han sido registrados en el Mapa de Riesgos SCIIF, que es mantenido por la Dirección Financiera y la Dirección de Organización Control Interno y Sostenibilidad. Se ha tenido en cuenta el riesgo de fraude, identificando profundamente las posibilidades de actos intencionales tales como la falsificación de información financiera.

Una vez identificados los riesgos y los eventos de riesgo en cada actividad, se ha evaluado el "impacto", considerando como criterios: el importe medio de cada evento, y el hecho de que el evento genere un reporte o informe dirigido fuera de la compañía. En el procedimiento se explican los criterios de valoración.

Para la evaluación de la "probabilidad", se han tenido en cuenta los siguientes criterios: nº de eventos, si el evento se genera de forma manual, si se genera por más de 2 personas, si se revisa externamente por interés legítimo del afectado, si el evento lleva aparejado una valoración o juicio. Se proporciona un valor de 1 a 5, explicándose en el procedimiento los criterios.

Como resultado de multiplicar el impacto por la probabilidad, se ha obtenido un valor de "Riesgo Inherente", clasificado en: muy bajo, bajo, medio, alto, muy alto. Para mitigar los Riesgos Inherentes, se han establecido Controles sobre los Eventos de Riesgos de la Información Financiera, que tienen en cuenta diferentes características: periodicidad, revisor, si es independiente, universo, si está automatizado, si está auditado. A cada control se le asigna una "capacidad de mitigación" en función de sus características evaluadas, que aplicada al Riesgo Inherente nos permite estimar el "Riesgo Residual" de cada Evento.

Para evaluar el Riesgo de Fraude se estiman Atractivo y Vulnerabilidad para cada uno de los Eventos de Riesgo identificados desde la perspectiva del potencial defraudador. El Atractivo se estima como el importe medio, y la Vulnerabilidad como el Riesgo Residual. El riesgo de Fraude se estima como el producto de Atractivo por Vulnerabilidad, para cada Evento. Se refleja en una columna adicional en el Mapa de Riesgos SCIIF.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia:

El proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, ya que se han tenido en cuenta todos los inputs que dan lugar a información financiera, todas las actuaciones que tratan datos ya introducidos por algún input, y todas las actividades que dan lugar a un informe con base en los inputs y datos. Los riesgos que se han analizado son los que pueden provocar falta de fiabilidad de la información financiera, para lo que se han tenido en cuenta las siguientes circunstancias:

Evento registrado no existe, registrado fuera de plazo, existente no registrado, registrado no valorado adecuadamente, registrado mal clasificado, registrado mal desglosado, registrado mal integrado, integración de eventos incorrecta, derechos y obligaciones incorrectos.

Minimizando los sucesos anteriores, se proporcionará una seguridad razonable sobre la fiabilidad de la información financiera, que es el objetivo principal del SCIIF implantado.

El Mapa de Riesgos SCIIF, con toda la información anterior, es actualizado y revisado siempre que: se identifiquen nuevos eventos de riesgo, se implanten nuevos controles, se mejoren las características de los controles existentes, se produzcan no conformidades que vayan en contra de la evaluación de riesgos, se reciban propuestas de mejora que interesen a la compañía, como resultado de las auditorías/evaluaciones de controles y, al menos, anualmente.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial:

El Manual del SCIIF en su apartado 5.1, incluye la responsabilidad de la supervisión por parte de Comisión de Auditoría, de la información sobre la adecuada delimitación del perímetro de consolidación, entre otros aspectos, y los principales cambios acontecidos en relación con las estructuras societarias de la compañía.

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, fiscales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros:

En la fase de diseño del SCIIF, se realizó un análisis de los efectos que pueden tener en los estados financieros los diferentes tipos de riesgos del negocio distintos de los directamente relacionados con el proceso de preparación y aprobación de la información financiera. Todos estos riesgos están reflejados en el Mapa de Riesgos Corporativos de la compañía que, además de los riesgos relacionados con la información financiera, contempla los riesgos estratégicos, operativos, de cumplimiento y tecnológicos, comprendiendo riesgos legales, reputacionales, medioambientales, etc. Así mismo, durante 2024 se realizó un análisis de doble materialidad, que ha sido revisado en 2025, en el cual se ha evaluado cómo los riesgos y oportunidades vinculados al medio ambiente, a las personas/sociedad y a la gobernanza pueden afectar al desempeño financiero de la empresa a corto, medio y largo plazo (materialidad financiera).

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso:

El procedimiento de Gestión de Riesgos de la Información Financiera es supervisado por la Comisión de Auditoría, y es auditado internamente en el marco del Plan Anual de Auditorías de Control Interno, de cuyo resultado se informa al Consejo de Administración.

F.3. Actividades de control.

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.3.1 Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes**

La Sociedad dispone de un Manual del SCIIF que es de aplicación a la totalidad de la información financiera de todas las sociedades que forman parte del Grupo, y de todas aquellas JVs en las que el grupo participa y tiene encargada la gestión efectiva del negocio conjunto, y se ha desarrollado siguiendo las recomendaciones de la CNMV para el "Control interno sobre la información financiera en las entidades cotizadas". Así mismo dispone además de un procedimiento para la gestión de riesgos de la información financiera, un mapa de riesgos de la información financiera, con los criterios de evaluación y controles para mitigar dichos riesgos, un procedimiento para los eventos que implican un juicio de valor, y un procedimiento de controles sobre los sistemas de información financiera. Dispone además de un proceso denominado PR23 Gestión Financiera y Administrativa, donde se describen detalladamente las actividades, funciones y responsabilidades que pueden influir en la información financiera, en relación con: administración y finanzas, gestión de tesorería, captación y gestión de financiación, información corporativa, control presupuestario, gestión de seguros y gestión laboral. Dentro de Administración y Finanzas se contempla de manera específica la Contabilidad. El procedimiento para los eventos que implican un juicio de valor es de aplicación a los eventos de Valoración de Activos (inversiones inmobiliarias e inmuebles de uso propio, existencias, inversiones en empresas del Grupo, multigrupo y asociadas, otros activos financieros) y a eventos de Deterioro de Participaciones (pérdida de valor de participaciones de Insur, directa o indirectamente, en otras sociedades pertenecientes al Grupo). Para ambos tipos de eventos, se describe en el procedimiento la normativa aplicable, los criterios de valoración y las responsabilidades, ya que estos eventos deben ser siempre realizados y revisados por personas distintas. Los controles para cada uno de los eventos de riesgos identificados están establecidos en el Mapa de Riesgos SCIIF, donde se identifican además los responsables de los controles, así como el sistema de información que soporta cada control, si es revisado por personal externo, si implica un juicio de valor, así como el nivel de riesgo de fraude que implica.

El conjunto de estos documentos tiene por objeto establecer las prácticas de revisión y aprobación internas de la información financiera a suministrar a los mercados (incluyendo las Cuentas Anuales, los informes semestrales y el Informe Anual de Gobierno Corporativo) por parte de la Comisión de Auditoría y posteriormente por el Consejo de Administración.

Todas las descripciones de procesos, los riesgos posibles y controles existentes han sido validados por los responsables de los procesos. Cada proceso tiene uno o varios responsables del cumplimiento de los procedimientos aprobados y de comunicar cualquier cambio en los mismos que pudiera afectar al diseño o al cumplimiento de los controles identificados para detectar y mitigar los riesgos previstos para cada proceso. En los documentos mencionados se describen los procedimientos de revisión y autorización de la información financiera que se publica en los mercados de valores, con indicación de los responsables de la misma (Dirección Financiera, Comisión de Auditoría y Consejo de Administración), la periodicidad con la que se realizan, los formatos oficiales de la CNMV en que se reporta, y la descripción de los documentos que se envían a los reguladores.

F.3.2 Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

Los sistemas de información implantados en la compañía desde 2019 (PRINEX NAV, ERP para la actividad de promoción y patrimonial), (IBBUILDING, ERP para la actividad de construcción), (CFM, Cash Flow Manager para la conciliación bancaria), (CRM DYNAMICS 365 para la actividad comercial), han supuesto unas mejoras considerables en relación con el control interno y la fiabilidad de la información financiera. En junio de 2022, con motivo de la implantación del SCIIF, se aprobó por la Comisión de Auditoría el Procedimiento de Controles sobre los Sistemas de Información Financiera, de aplicación a PRINEX NAV, IBBUILDING y CFM, por ser éstos los sistemas de información y comunicación con mayor impacto en la información financiera. Los ERPs de la compañía son soluciones basadas en Microsoft Dynamics Business Central, que cumplen las especificaciones de normativa de soluciones de software, y cumplen las características generales de Integridad, Conservación, Accesibilidad, Legibilidad, Trazabilidad, Inalterabilidad. El programa CFM, Cash Flow Manager, es el programa utilizado para la gestión de la conciliación bancaria en la compañía de manera sistemática. Está conectado mediante Editran a todas las entidades bancarias, y está además conectado a PRINEX NAV e IBBUILDING. El Procedimiento de Controles sobre los Sistemas de Información describe cómo se realizan las actualizaciones del software, la seguridad de los accesos (cuenta de acceso con contraseña personal revisable periódicamente), el control sobre los cambios en el software, así como el control de los parámetros configurables del sistema.

F.3.3 Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

Las actividades subcontratadas con terceros que más impacto tienen en los Estados Financieros son los procesos de valoración de activos y de contingencias legales/fiscales. En el Proceso de Gestión financiera y administrativa de la Sociedad, así como en el de Compras y Subcontratación, existe un apartado concreto que describe los criterios y el procedimiento de selección de tasadores/valoradores y abogados/ asesores legales y fiscales, así como los controles establecidos para la evaluación de litigios, métodos de valoración, seguimiento, facturación y registro contable de estos servicios. Adicionalmente, como medidas complementarias en relación con la seguridad de la información, se comprueba que los terceros subcontratados disponen de medidas para cumplir con el RGPD, firmándose contratos de Encargado de Tratamiento con aquellos colaboradores que tratan datos personales de los que Insur es responsable, mediante los cuales dichos colaboradores se comprometen al cumplimiento de lo dispuesto en el RGPD.

F.4. Información y comunicación.

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.4.1 Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

El Director Financiero es el responsable de definir y mantener actualizadas las políticas contables del Grupo, tal y como se define en el Proceso de gestión financiera y administrativa de la Sociedad. Igualmente es el encargado de resolver dudas y conflictos derivados de su interpretación, con el apoyo del personal de su departamento y, en su caso, de externos independientes. Existe además un Manual del SCIIF, Mapa de Riesgos SCIIF, y resto de procedimientos del SCIIF ya comentados en los apartados anteriores.

El Consejo de Administración ha aprobado un Manual de Políticas Contables, que está publicado en la Intranet y es actualizado periódicamente. El objetivo del Manual es definir los criterios seguidos para la elaboración de los Estados Financieros individuales, bajo la normativa española del NPGC. También se describen las principales normas a seguir por el Grupo en la elaboración de los Estados Financieros Consolidados, conforme

a NIIF, especialmente en los casos en que las normas permiten el uso de diferentes alternativas y recogen diferentes criterios con respecto a las normas españolas de contabilidad.

F.4.2 Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

La Sociedad cuenta con un Sistema de Información (ERP) basado en Microsoft Dynamics NAV (NAVISION), denominado PRINEX NAV, que es una solución específica de gestión inmobiliaria, en la cual se realiza el registro de las operaciones y la elaboración de la información financiera de todas las empresas del Grupo con actividad de promoción y gestión patrimonial. Esta aplicación nos permite extraer la información financiera con formatos homogéneos mediante la elaboración de informes específicos, que son utilizados por todas las unidades del grupo y que soportan los estados financieros y la información que se detalle sobre el SCIIF. Adicionalmente, en el Mapa de Riesgos de la compañía, y en el Mapa de riesgos de la información financiera (SCIIF) se recogen unas actividades de control para garantizar la integridad de la información financiera y minimizar los riesgos en relación con la misma.

Para la actividad de construcción, se dispone igualmente de un ERP también basado en NAVISION denominado IB BUILDING, específico del sector de la construcción, con el objetivo de recoger de manera específica las singularidades de esta actividad, a nivel operativo y de la información financiera. Se han diseñado informes de reporting que extraen información financiera de ambos ERPs, para cada tipo de actividad, con formatos homogéneos para todas las unidades de la entidad o del grupo.

F.5. Supervisión del funcionamiento del sistema.

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1 Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por la comisión de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo a la comisión en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

En atención al tamaño de la Sociedad, no se dispone de un Departamento específico de Auditoría Interna, si bien se dispone de una Dirección de Organización Control Interno y Sostenibilidad que asume, junto con la Dirección Financiera, entre sus competencias, el apoyo a la Comisión de Auditoría en su labor de supervisión del Sistema de Control Interno, incluyendo el SCIIF. Esta Dirección depende funcionalmente de la Comisión de Auditoría en sus funciones de Control Interno, aunque orgánicamente depende del Director Financiero así como funcionalmente para el resto de funciones de Organización que desarrolla. Desde 2022, la función de Control Interno se encuentra reforzada con la incorporación de una Responsable de Control Interno dedicada de manera exclusiva a funciones de Control Interno.

Según lo establecido en el artículo 4 de su Reglamento, la Comisión de Auditoría tiene entre sus funciones las siguientes:

- Supervisar la suficiencia, adecuación y eficaz funcionamiento de los sistemas de control interno, de modo que quede asegurada, por un lado la corrección, fiabilidad, suficiencia y claridad de los estados financieros de la Sociedad y de su Grupo contenidos en las Cuentas Anuales y en todas las informaciones periódicas suministradas a los organismos reguladores.

- Supervisar directamente el cumplimiento de la política de control y gestión de riesgos de la Sociedad, financieros y no financieros, a los que se enfrenta la misma; y que la información financiera de la Sociedad y del Grupo se elabora conforme a la normativa contable aplicable.

Adicionalmente ha mantenido reuniones con los auditores externos de revisión y seguimiento de estas actividades así como de las debilidades detectadas y recomendaciones realizadas por los mismos en relación a su revisión del SCIIF.

La Dirección de Organización Control Interno y Sostenibilidad propone anualmente un Plan Anual de Auditorías de Control Interno que aprueba la Comisión de Auditoría, en base a criterios de cumplimiento normativo y criterios internos fijados por la Comisión de Auditoría. En 2025, el Plan ha contemplado las siguientes materias:

- Protección de Datos
- Procesos de (i) Gestión del proyecto (ii) Gestión de la Entrega (iii) Compras y Subcontratación (iv) Gestión de riesgos
- Sistema de Control Interno de la Información Financiera SCIIF
- Compliance Penal.
- Calidad, Medio Ambiente y Seguridad y Salud Laboral.
- Prevención del Blanqueo de Capitales y la Financiación del Terrorismo.
- Medición del Rating ESG
- Auditoría de la Huella de Carbono

Estas auditorías internas y externas son contratadas a profesionales externos expertos en auditoría de cada una de las materias a auditar, con el objetivo de mantener la independencia con los controles auditados y a su vez mejorar la calidad y eficacia de las auditorías realizadas. Todos los procesos de contratación son supervisados por la Comisión de Auditoría.

- F.5.2 Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y a la comisión de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

Se ha desarrollado el mecanismo anterior con los Auditores de la Sociedad. Así se recoge en el Reglamento de la Comisión de Auditoría, que prevé entre las funciones de la misma "Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y los sistemas de gestión de riesgos, así como evaluar con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría, todo ello sin quebrantar su independencia. A tales efectos, y en su caso, podrán presentar recomendaciones o propuestas al órgano de administración y el correspondiente plazo para su seguimiento" (artículo 5 (ii)).

El Reglamento de la Comisión de Auditoría en su artículo 6 (viii), establece que al finalizar la auditoría, la Comisión debe revisar con el auditor externo los hallazgos significativos derivados de su trabajo así como el contenido del informe de auditoría y del informe adicional para la Comisión a que se refiere el artículo 36 de la Ley de Auditoría de Cuentas. En esta revisión la Comisión debe: 1) revisar con el auditor las principales incidencias detectadas durante la auditoría, contrastarlas con la opinión de la dirección, verificando que se han solventado y, en su defecto, comprender por qué no, y realizar un seguimiento de las recomendaciones del auditor; 2) verificar el cumplimiento del plan de auditoría y, en su defecto, obtener explicación de los cambios habidos; 3) obtener explicación del auditor sobre cómo ha abordado los riesgos encontrados; y 4) analizar la opinión del auditor a la luz de las evidencias de que se dispone sobre cada área relevante del negocio;

Por otra parte, el auditor de cuentas mantiene tres reuniones al año con la Comisión de Auditoría (para planificar el trabajo, para presentar sus conclusiones preliminares antes del cierre del ejercicio y para presentar las conclusiones finales de la auditoría) y una con el Pleno del Consejo, con anterioridad a la formulación de las cuentas.

F.6. Otra información relevante.

Nada que señalar.

F.7. Informe del auditor externo.

Informe de:

- F.7.1 Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

La información del SCIIF no ha sido sometida a revisión por parte del auditor externo, si bien en su trabajo de auditoría de las Cuentas Anuales incluyen trabajos de revisión de algunos aspectos del SCIIF conforme a lo establecido en las Normas Técnicas de Auditoría .

G. GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Cumple ☐ Explique ☒

Los Estatutos de la Sociedad no prevén límites al número de votos que puede emitir un mismo accionista. No obstante lo anterior, el artículo 25 de los Estatutos prevé restricciones que pueden suponer, para los adquirentes de acciones, una dificultad para la toma de control de la Sociedad.

El referido precepto estatutario exige un quorum de asistencia reforzado del 75% del capital social suscrito con derecho de voto en primera convocatoria y del 50% en segunda para que la Junta General pueda acordar válidamente el aumento o reducción de capital, cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones convertibles en acciones o de obligaciones que den derecho a participar en las ganancias sociales, la supresión o limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio al extranjero.

Estas limitaciones fueron aprobadas en la Junta General de Accionistas celebrada el día 30 de junio de 1990; modificadas en la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el día 28 de mayo de 2011; e incorporadas al Texto Refundido de los Estatutos Sociales aprobado por la Junta General de Accionistas celebrada el 9 de mayo de 2015.

Asimismo, tras la aprobación del Texto refundido de los estatutos sociales por la Junta General Ordinaria de 9 de mayo de 2015, se suprimieron las mayorías reforzadas antes previstas estatutariamente para el nombramiento de consejeros, así como la exigencia de una antigüedad mínima como accionista para acceder al cargo.

La Junta General Ordinaria de la Sociedad, celebrada el 9 de abril de 2016, acordó, en relación a la emisión de obligaciones, que sólo se requeriría el quorum de asistencia reforzado para la emisión de obligaciones convertibles en acciones o de obligaciones que den derecho a participar en las ganancias sociales, siendo, en los demás casos, relativos a la emisión y admisión a negociación de obligaciones, así como el otorgamiento de garantías de la emisión de obligaciones, competencia del Consejo de Administración.

2. Que, cuando la sociedad cotizada esté controlada, en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, por otra entidad, cotizada o no, y tenga, directamente o a través de sus filiales, relaciones de negocio con dicha entidad o alguna de sus filiales (distintas de las de la sociedad cotizada) o desarrolle actividades relacionadas con las de cualquiera de ellas informe públicamente con precisión acerca de:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre, por un lado, la sociedad cotizada o sus filiales y, por otro, la sociedad matriz o sus filiales.
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses que puedan presentarse.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

- a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.
- b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

4. Que la sociedad defina y promueva una política relativa a la comunicación y contactos con accionistas e inversores institucionales en el marco de su implicación en la sociedad, así como con los asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición. Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Y que, sin perjuicio de las obligaciones legales de difusión de información privilegiada y otro tipo de información regulada, la sociedad cuente también con una política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa a través de los canales que considere adecuados (medios de comunicación, redes sociales u otras vías) que contribuya a maximizar la difusión y la calidad de la información a disposición del mercado, de los inversores y demás grupos de interés.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

- a) Informe sobre la independencia del auditor.
- b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.
- c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Y que la sociedad cuente con mecanismos que permitan la delegación y el ejercicio del voto por medios telemáticos e incluso, tratándose de sociedades de elevada capitalización y en la medida en que resulte proporcionado, la asistencia y participación activa en la Junta General.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

8. Que la comisión de auditoría vele por que las cuentas anuales que el consejo de administración presente a la junta general de accionistas se elaboren de conformidad con la normativa contable. Y que en aquellos supuestos en que el auditor de cuentas haya incluido en su informe de auditoría alguna salvedad, el presidente de la comisión de auditoría explique con claridad en la junta general el parecer de la comisión de auditoría sobre su contenido y alcance, poniéndose a disposición de los accionistas en el momento de la publicación de la convocatoria de la junta, junto con el resto de propuestas e informes del consejo, un resumen de dicho parecer.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

- a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.
- b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.
- c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.
- d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple ☒ Explique ☐

14. Que el consejo de administración apruebe una política dirigida a favorecer una composición apropiada del consejo de administración y que:
- a) Sea concreta y verificable.
 - b) asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las competencias requeridas por el consejo de administración; y
 - c) favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias, edad y género. A estos efectos, se considera que favorecen la diversidad de género las medidas que fomenten que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas.

Que el resultado del análisis previo de las competencias requeridas por el consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

La comisión de nombramientos verificará anualmente el cumplimiento de esta política y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple []

Cumple parcialmente []

Explicue [X]

El Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad han tenido como política general de selección de consejeros independientes realizar un análisis previo de las necesidades del consejo de administración y ha tenido como objetivo favorecer la diversidad de conocimientos, experiencia y género. La Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad durante el ejercicio 2017 realizó un estudio muy específico sobre el perfil de los consejeros y las necesidades del Consejo, que trasladó al Consejo y fue tenido en cuenta en el proceso de selección y sus propuestas de nombramiento. En el ejercicio 2024 el Consejo actualizó el análisis que periódicamente efectúa sobre la composición del Consejo, atendiendo a la edad, sexo, formación académica, desempeño profesional, etc., de sus miembros, con el objetivo de encontrar las estructura más adecuada y eficiente, y teniendo en cuenta las novedades y tendencias legislativas aplicables. Este análisis también contempló la Directiva (UE) 2022/2381 del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 de noviembre de 2022, relativa a un mejor equilibrio de género entre los administradores de las sociedades cotizadas y a medidas conexas, así como la Ley Orgánica 2/2024, de 1 de agosto, de representación paritaria y presencia equilibrada de mujeres y hombres.

En relación con la selección de consejeros dominicales, el Presidente del Consejo de Administración, a instancias de la comisión de Nombramientos y Retribuciones, se viene dirigiendo por escrito a los accionistas significativos para que ante las posibles renovaciones consideren las competencias y preparación necesarias para desempeñar la función de administrador de la Sociedad, e igualmente que efectúen una búsqueda activa, decidida y comprometida para identificar miembros del género femenino con las características profesionales y personales requeridas para ser nombradas consejeras de la Sociedad. En este sentido, ante la vacante producida en el ejercicio 2021 por el fallecimiento de un consejero dominical se solicitó expresamente al accionista significativo al que representaba este consejero que nombrara, si fuese posible, a una consejera. La Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, ante la vacante de un consejero independiente en el ejercicio 2018 restringió la búsqueda de candidatos para su sustitución al género femenino. En la Junta General Ordinaria de abril de 2019 se designaron varios consejeros dominicales, entre los que se encontraba una nueva consejera que se incorporó al Consejo de Administración. En la Junta General Ordinaria de abril de 2023 se designaron varios consejeros dominicales, entre los que se encontraba una nueva consejera que se ha incorporado al Consejo de Administración. En el ejercicio 2024 la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad propuso al Consejo para su elevación a la Junta General el nombramiento de una nueva consejera independiente, nombramiento aprobado en la Junta celebrada el 11 de abril de 2024 con lo que el porcentaje de consejeras se sitúa en el 27%. En el último trimestre de 2024 la Comisión inició un nuevo proceso de selección de consejero independiente que concluyó con una propuesta al Consejo de nombramiento de una nueva consejera independiente que fue aprobado en la Junta General de Accionistas del 10 de abril de 2025.

Tradicionalmente el Grupo ha venido considerando exclusivamente como Alta Dirección al Director General, no obstante contar con un Comité de Dirección integrado por el Director General y otros 7 directores, 2 de los cuales son de género femenino. Por consiguiente, la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad vela y trabaja permanentemente para que la Sociedad adapte de forma progresiva la composición de sus órganos y dirección a las tendencias legislativas y de buen gobierno sobre la materia.

De este modo, en línea con esta función desarrollada en ejercicios precedentes, durante el ejercicio 2025 ha llevado a cabo un profundo y riguroso análisis acerca de la situación de diversidad en la composición del Consejo, atendiendo a distintos criterios tales como la edad, sexo, formación y experiencia de sus consejeros, además de realizar un análisis de la composición del Consejo en comparación con la media de las sociedades cotizadas, de similar y mayor capitalización que la Sociedad.

Fruto de ese análisis, el Consejo, propondrá a la próxima Junta General de Accionistas reducir el número de consejeros, al considerar que dicha composición es la más adecuada para un funcionamiento más eficaz y participativo del Consejo.

Asimismo, la aprobación de la referida propuesta por la Junta General de Accionistas comportará la mejora y/o el cumplimiento de algunas recomendaciones del Código de Buen Gobierno Corporativa, tales como la consecución de la representación paritaria de ambos sexos en el Consejo, o la progresiva adecuación del porcentaje de consejeros dominicales en el Consejo y el porcentaje de capital social que representan.

- 15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.**

Y que el número de consejeras suponga, al menos, el 40% de los miembros del consejo de administración antes de que finalice 2022 y en adelante, no siendo con anterioridad inferior al 30%.

Cumple ☐

Cumple parcialmente ☐

Explique ☒

Los Consejeros dominicales e independientes constituyen una amplia mayoría del consejo y solo existe, un consejero ejecutivo. La Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad durante el ejercicio 2017 realizó un estudio muy específico sobre el perfil de los consejeros y las necesidades del Consejo, que trasladó al Consejo y fue tenido en cuenta en el proceso de selección y sus propuestas de nombramiento. El Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad han tenido como política general de selección de consejeros independientes realizar un análisis previo de las necesidades del consejo de administración y ha tenido como objetivo favorecer la diversidad de conocimientos, experiencia y género. En relación con la selección de consejeros dominicales, el Presidente del Consejo de Administración, a instancias de la comisión de Nombramientos y Retribuciones, se viene dirigiendo por escrito a los accionistas significativos para que ante las posibles renovaciones consideren las competencias y preparación necesarias para desempeñar la función de administrador de la Sociedad, e igualmente que efectúen una búsqueda activa, decidida y comprometida para identificar miembros del género femenino con las características profesionales y personales requeridas para ser nombradas consejeras de la Sociedad.

En el ejercicio 2024 el Consejo actualizó el análisis que periódicamente efectúa sobre la composición del Consejo, atendiendo a la edad, sexo, formación académica, desempeño profesional, etc., de sus miembros, con el objetivo de encontrar la estructura más adecuada y eficiente, y teniendo en cuenta las novedades y tendencias legislativas aplicables. Este análisis también contempló la Directiva (UE) 2022/2381 del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 de noviembre de 2022, relativa a un mejor equilibrio de género entre los administradores de las sociedades cotizadas y a medidas conexas, así como la Ley Orgánica 2/2024, de 1 de agosto, de representación paritaria y presencia equilibrada de mujeres y hombres. Como resultado de este análisis la Comisión determinó con carácter inicial el perfil de los futuros consejeros a incorporar. Posteriormente, al conocer la decisión de un consejero de no presentarse para su reelección como consejero dominical en la Junta General de Accionistas de 2025, como consecuencia de alcanzar próximamente el límite de edad estatutariamente establecido para ser consejero, la Comisión consideró oportuno proponer al Consejo iniciar la búsqueda de una consejera independiente para cubrir la vacante.

Anteriormente, la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, ante la vacante de un consejero independiente en el ejercicio 2018 restringió la búsqueda de candidatos para su sustitución al género femenino. En la Junta General Ordinaria de abril de 2019 se designaron varios consejeros dominicales, entre los que se encontraba una nueva consejera que se incorporó al Consejo de Administración. En la Junta General Ordinaria de abril de 2023 se designaron varios consejeros dominicales, entre los que se encontraba una nueva consejera que se ha incorporado al Consejo de Administración. En la Junta celebrada el 11 de abril de 2024 se aprobó el nombramiento de una nueva consejera independiente. La Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad propuso al Consejo para su elevación a la Junta General el nombramiento de una nueva consejera independiente que fue aprobado en la Junta General de Accionistas celebrada el 10 de abril de 2025 con lo que el porcentaje de consejeras se sitúa en el 33,3% y el porcentaje de consejeros independientes en el 27%.

Finalmente, como ha quedado apuntado en diversos apartados a lo largo del presente informe, la propuesta de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad elevada al Consejo, y que será propuesta a la próxima Junta General de Accionistas, consistente en la reducción del número de consejeros, no tendrá un impacto material respecto del cumplimiento de la presente recomendación, en tanto que los consejeros dominicales e independientes continuarán representando una amplia mayoría del Consejo de Administración y, además, seguirá existiendo un único consejero ejecutivo. Además, se prevé una mejora desde el punto de vista de la distribución de consejeros por sexo, pues está previsto que alcance la representación paritaria tras la celebración de la próxima Junta General Ordinaria.

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no tengan vínculos entre sí.

Cumple ☒ Explique ☐

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple ☐ Explique ☒

En la actualidad la sociedad tiene solo 4 consejeros independientes y por tanto no llega al tercio del total (5/15) que el Código recomienda para las sociedades que, como ocurre en Inmobiliaria del Sur, S.A., no tienen elevada capitalización.

Se trata de una situación que viene de antiguo, que es analizada en profundidad todos los años tanto por la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad como por el Consejo de Administración, y que por su propia naturaleza se asienta en la misma estructura de propiedad de la sociedad.

No obstante, en la estructura de gobierno corporativo hay que resaltar la presencia de seis consejeros dominicales, que aunque minoritarios representan como tales participaciones que se sitúan entre el 3% y el 9%.

Estos consejeros no tienen ningún vínculo ni familiar ni de ningún otro tipo entre sí y además representan en la mayoría de los casos a grupos vinculados a la Sociedad desde hace muchos años, existiendo siempre una vocación de permanencia a largo plazo. En especial no tienen absolutamente ninguna vinculación ni con el único consejero ejecutivo (el Presidente de la Compañía) ni con el resto de los dominicales (4) que si tienen vínculos familiares entre sí pero sin llegar a darse ninguna forma de concertación entre todos ellos.

Estos seis consejeros, aunque obviamente no son independientes tal como legalmente está definido el término, cumplen una función parecida a la de estos en defensa del accionariado disperso ("free float"). Su naturaleza de minoritarios, la no vinculación entre ellos y su vocación de propietarios estables, hace que su actuación como consejeros esté inspirada siempre en la defensa de los intereses a largo plazo de la sociedad y realicen un control independiente, intenso y eficaz de la gestión de INSUR. Hay por tanto una clara convergencia entre los interés de los accionistas que integran el capital disperso y estos consejeros, y la defensa del interés social está siempre salvaguardada.

Hay que destacar que estos seis consejeros sumados a los 4 independientes representan una amplísima mayoría del Consejo y su porcentaje unido al "free float" asciende al 66,12%, por lo que su representación en el consejo es proporcional a ese porcentaje. El Consejo cree que la no aplicación de la recomendación 17 del Código no impide el gobierno eficaz de la Compañía, habiéndose dotado la sociedad de soluciones alternativas. Hay que recordar aquí que la propia Recomendación de la Comisión Europea de 9 de abril de 2014 sobre la calidad de la información presentada en relación con la "gobernanza empresarial" justifica el no seguir en ciertos casos las recomendaciones del código de aplicación, siempre que se dé un cabal cumplimiento del principio de "cumplir o explicar".

En el último trimestre de 2024 la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, al conocer la decisión de un consejero de no presentarse para su reelección como consejero dominical en la Junta General Ordinaria de Accionistas de 2025, como consecuencia de alcanzar próximamente el límite de edad estatutariamente establecido para ser consejero, consideró oportuno proponer al Consejo iniciar la búsqueda de una consejera independiente para cubrir la vacante. Este proceso concluyó con la aprobación del nombramiento de una nueva consejera independiente en Junta General de Accionistas del 10 de abril de 2025.

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico.
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del periodo estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengan propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple [X] Explique []

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, a dimitir cuando se den situaciones que les afecten, relacionadas o no con su actuación en la propia sociedad, que puedan perjudicar al crédito y reputación de esta y, en particular, que les obliguen a informar al consejo de administración de cualquier causa penal en la que aparezcan como investigados, así como de sus vicisitudes procesales.

Y que, habiendo sido informado o habiendo conocido el consejo de otro modo alguna de las situaciones mencionadas en el párrafo anterior, examine el caso tan pronto como sea posible y, atendiendo a las circunstancias concretas, decida, previo informe de la comisión de nombramientos y retribuciones, si debe o no adoptar alguna medida, como la apertura de una investigación interna, solicitar la dimisión del consejero o proponer su cese. Y que se informe al respecto en el informe anual de gobierno corporativo, salvo que concurran circunstancias especiales que lo justifiquen, de lo que deberá dejarse constancia en acta. Ello sin perjuicio de la información que la sociedad deba difundir, de resultar procedente, en el momento de la adopción de las medidas correspondientes.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por acuerdo de la junta general, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique de manera suficiente las razones de su dimisión o, en el caso de consejeros no ejecutivos, su parecer sobre los motivos del cese por la junta, en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración.

Y que, sin perjuicio de que se dé cuenta de todo ello en el informe anual de gobierno corporativo, en la medida en que sea relevante para los inversores, la sociedad publique a la mayor brevedad posible el cese incluyendo referencia suficiente a los motivos o circunstancias aportados por el consejero.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple ☒ [X]

Explique ☐ []

No aplicable ☐ []

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple ☒ [X]

Cumple parcialmente ☐ []

Explique ☐ []

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple ☒ [X]

Cumple parcialmente ☐ []

Explique ☐ []

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple ☒ [X]

Cumple parcialmente ☐ []

Explique ☐ []

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple ☒ [X]

Cumple parcialmente ☐ []

Explique ☐ []

No aplicable ☐ []

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple ☒ [X]

Explique ☐ []

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
- b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
- c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
- d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
- e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☒ Explique ☐

El Consejo de Administración de la Sociedad ha evaluado el funcionamiento de las Comisiones de Auditoría, de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad y de Estrategia e Inversiones, previo informe de éstas, según sus competencias, y dentro de los miembros del Consejo de Administración, se ha evaluado a los Presidentes de la Comisión de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, Presidente ejecutivo que lo es también de la Comisión de Estrategia e Inversiones, Vicepresidente del Consejo y Consejera Coordinadora. Y, en la sesión de febrero, la autoevaluación del Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad. Adicionalmente se evalúa al Secretario del Consejo, aunque no es consejero. La Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, analizadas las características de la Sociedad, ha considerado, en principio, que dadas las dimensiones de la misma no se requiere auxilio externo para la realización de la evaluación de sus órganos sociales.

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva en ella haya presencia de al menos dos consejeros no ejecutivos, siendo al menos uno de ellos independiente; y que su secretario sea el del consejo de administración.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

39. Que los miembros de la comisión de auditoría en su conjunto, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría y gestión de riesgos, tanto financieros como no financieros.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☒

Se dispone en la Sociedad de una Dirección de Organización, Control Interno y Sostenibilidad que, en materia de Control Interno, está bajo la supervisión de la Comisión de Auditoría y depende del Presidente de la Comisión de Auditoría. El Consejo de Administración considera que la compañía no tiene el tamaño y la complejidad para dotarse de una función de auditoría interna dedicada exclusivamente a esta función, y por tanto ha buscado esta solución de división funcional, que desde su implementación está alcanzando los objetivos perseguidos.

La función de auditoría interna es asumida por la Dirección de Organización, Control Interno y Sostenibilidad quien, para la realización de las auditorías en relación con los sistemas de información y los distintos componentes del Sistema de Control Interno (gestión de riesgos, procesos y actividades de control, cumplimiento normativo, prevención de riesgos penales, Código Ético de Conducta, Reglamento Interno de Conducta en materias relativas a los Mercados de Valores, Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo, etc.), contrata a colaboradores externos expertos en la realización de auditorías específicas para cada materia. Anualmente se aprueba por la Comisión de Auditoría el Plan de Auditorías Internas para cada periodo. En 2025 el Plan ha contemplado las siguientes materias:

- Protección de Datos
- Procesos de (i) Gestión del proyecto (ii) Gestión de la entrega (iii) Compras y subcontratación (iv) Gestión de riesgos
- Sistema de Control Interno de la Información Financiera SCIIF
- Compliance Penal.
- Calidad, Medio Ambiente y Seguridad y Salud Laboral.
- Prevención del Blanqueo de Capitales y la Financiación del Terrorismo.
- Medición del Rating ESG.
- Auditoría de la Huella de Carbono.

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría, para su aprobación por esta o por el consejo, su plan anual de trabajo, le informe directamente de su ejecución, incluidas las posibles incidencias y limitaciones al alcance que se presenten en su desarrollo, los resultados y el seguimiento de sus recomendaciones y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☒ No aplicable ☐

La Dirección de Organización, Control Interno y Sostenibilidad que asume funciones de auditoría interna estando bajo la supervisión en esta materia de la Comisión de Auditoría, anualmente presenta a la citada Comisión, para su aprobación, un Plan Anual de Auditorías, que contempla la planificación de las auditorías que se van a realizar durante el año, indicando:

- Proceso, materia o sistema de gestión que se va a auditar (seguridad informática, protección de datos, compliance penal, SCIIF, prevención del blanqueo de capitales, procesos concretos de la organización, etc.).
- Tipo de auditoría (interna, experto externo, AENOR, legal, etc.).
- Fecha prevista para la realización de la auditoría.
- Auditor.

En cada una de las sesiones de la Comisión de Auditoría que se celebra, la Dirección de Organización y Control Interno, entre otros temas, presenta un informe donde se hace el seguimiento del Plan Anual, indicando las auditorías que ya se han realizado, y elevando los informes resultantes de dichas auditorías, así como los planes de acciones correctivas propuestos, para la aprobación por la Comisión de Auditoría.

Así mismo, a principios de cada año, la Dirección de Organización y Control Interno informa a la Comisión de Auditoría del grado de cumplimiento del Plan del año anterior, con el resumen de las fechas concretas en las que se realizó cada auditoría.

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:
 - a) Supervisar y evaluar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera y no financiera, así como los sistemas de control y gestión de riesgos financieros y no financieros relativos a la sociedad y, en su caso, al grupo —incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medioambientales, políticos y reputacionales o relacionados con la corrupción— revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
 - b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar o proponer la aprobación al consejo de la orientación y el plan de trabajo anual de la auditoría interna, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente en los riesgos relevantes (incluidos los reputacionales); recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
 - c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados y a otras personas relacionadas con la sociedad, tales como consejeros, accionistas, proveedores, contratistas o subcontratistas, comunicar las irregularidades de potencial trascendencia, incluyendo las financieras y contables, o de cualquier otra índole, relacionadas con la compañía que adviertan en el seno de la empresa o su grupo. Dicho mecanismo deberá garantizar la confidencialidad y, en todo caso, prever supuestos en los que las comunicaciones puedan realizarse de forma anónima, respetando los derechos del denunciante y denunciado.
 - d) Velar en general por que las políticas y sistemas establecidos en materia de control interno se apliquen de modo efectivo en la práctica.
2. En relación con el auditor externo:
 - a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
 - b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
 - c) Supervisar que la sociedad comunique a través de la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
 - e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple []

Cumple parcialmente [X]

Explique []

Los Estatutos Sociales, el Reglamento del Consejo de Administración y el Reglamento de la Comisión de Auditoría contemplan como funciones de la Comisión de Auditoría todas las anteriores a excepción de la prevista en el apartado 1.b) como consecuencia de la inexistencia, por razones de dimensión de la sociedad, de una unidad formal que asuma la función de auditoría interna.

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique o determine al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales, incluidos los relacionados con la corrupción) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) Un modelo de control y gestión de riesgos basado en diferentes niveles, del que formará parte una comisión especializada en riesgos cuando las normas sectoriales lo prevean o la sociedad lo estime apropiado.
- c) El nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- d) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- e) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifiquen, gestionan, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:

- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
- b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
- c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rindan cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
- d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

53. Que la supervisión del cumplimiento de las políticas y reglas de la sociedad en materia medioambiental, social y de gobierno corporativo, así como de los códigos internos de conducta, se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, una comisión especializada en sostenibilidad o responsabilidad social corporativa u otra comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, haya decidido crear. Y que tal comisión esté integrada únicamente por consejeros no ejecutivos, siendo la mayoría independientes y se le atribuyan específicamente las funciones mínimas que se indican en la recomendación siguiente.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explique []

54. Las funciones mínimas a las que se refiere la recomendación anterior son las siguientes:

- a) La supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo y de los códigos internos de conducta de la empresa, velando asimismo por que la cultura corporativa esté alineada con su propósito y valores.
- b) La supervisión de la aplicación de la política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa así como a la comunicación con accionistas e inversores, asesores de voto y otros grupos de interés. Asimismo se hará seguimiento del modo en que la entidad se comunica y relaciona con los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación y revisión periódica del sistema de gobierno corporativo y de la política en materia medioambiental y social de la sociedad, con el fin de que cumplan su misión de promover el interés social y tengan en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La supervisión de que las prácticas de la sociedad en materia medioambiental y social se ajustan a la estrategia y política fijadas.
- e) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explique []

55. Que las políticas de sostenibilidad en materias medioambientales y sociales identifiquen e incluyan al menos:

- a) Los principios, compromisos, objetivos y estrategia en lo relativo a accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de la corrupción y otras conductas ilegales
- b) Los métodos o sistemas para el seguimiento del cumplimiento de las políticas, de los riesgos asociados y su gestión.
- c) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, incluido el relacionado con aspectos éticos y de conducta empresarial.
- d) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- e) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explique []

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple [X]

Explique []

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explique []

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

59. Que el pago de los componentes variables de la remuneración quede sujeto a una comprobación suficiente de que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de otro tipo previamente establecidas. Las entidades incluirán en el informe anual de remuneraciones de los consejeros los criterios en cuanto al tiempo requerido y métodos para tal comprobación en función de la naturaleza y características de cada componente variable.

Que, adicionalmente, las entidades valoren el establecimiento de una cláusula de reducción ('malus') basada en el diferimiento por un período suficiente del pago de una parte de los componentes variables que implique su pérdida total o parcial en el caso de que con anterioridad al momento del pago se produzca algún evento que lo haga aconsejable.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

62. Que una vez atribuidas las acciones, las opciones o instrumentos financieros correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros ejecutivos no puedan transferir su titularidad o ejercitarlos hasta transcurrido un plazo de al menos tres años.

Se exceptúa el caso en el que el consejero mantenga, en el momento de la transmisión o ejercicio, una exposición económica neta a la variación del precio de las acciones por un valor de mercado equivalente a un importe de al menos dos veces su remuneración fija anual mediante la titularidad de acciones, opciones u otros instrumentos financieros.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar para satisfacer los costes relacionados con su adquisición o, previa apreciación favorable de la comisión de nombramientos y retribuciones, para hacer frente a situaciones extraordinarias sobrevenidas que lo requieran.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

64. Que los pagos por resolución o extinción del contrato no superen un importe equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios o condiciones establecidos para su percepción.

A efectos de esta recomendación, entre los pagos por resolución o extinción contractual se considerarán cualesquiera abonos cuyo devengo u obligación de pago surja como consecuencia o con ocasión de la extinción de la relación contractual que vinculaba al consejero con la sociedad, incluidos los importes no previamente consolidados de sistemas de ahorro a largo plazo y las cantidades que se abonen en virtud de pactos de no competencia post-contractual.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

H. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.
2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión. En particular, hará mención a si se ha adherido al Código de Buenas Prácticas Tributarias, de 20 de julio de 2010:

Nada que señalar.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

26/02/2026

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

[] Sí
[√] No

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Fecha fin del ejercicio de referencia:

31/12/2025

CIF:

A-41002205

Denominación Social:

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

Domicilio social:

ANGEL GELAN, 2 SEVILLA

A. POLÍTICA DE REMUNERACIONES DE LA SOCIEDAD PARA EL EJERCICIO EN CURSO

A.1.1 Explique la política vigente de remuneraciones de los consejeros aplicable al ejercicio en curso. En la medida que sea relevante se podrá incluir determinada información por referencia a la política de retribuciones aprobada por la junta general de accionistas, siempre que la incorporación sea clara, específica y concreta.

Se deberán describir las determinaciones específicas para el ejercicio en curso, tanto de las remuneraciones de los consejeros por su condición de tal como por el desempeño de funciones ejecutivas, que hubiera llevado a cabo el consejo de conformidad con lo dispuesto en los contratos firmados con los consejeros ejecutivos y con la política de remuneraciones aprobada por la junta general.

En cualquier caso, se deberá informar, como mínimo, de los siguientes aspectos:

- a) Descripción de los procedimientos y órganos de la sociedad involucrados en la determinación, aprobación y aplicación de la política de remuneraciones y sus condiciones.
- b) Indique y, en su caso, explique si se han tenido en cuenta empresas comparables para establecer la política de remuneración de la sociedad.
- c) Información sobre si ha participado algún asesor externo y, en su caso, identidad del mismo
- d) Procedimientos contemplados en la política de remuneraciones vigente de los consejeros para aplicar excepciones temporales a la política, condiciones en las que se puede recurrir a esas excepciones y componentes que pueden ser objeto de excepción según la política.

La política de remuneraciones de los consejeros viene establecida en los artículos 50 y 51 de los Estatutos Sociales. En todo caso el importe máximo de la remuneración anual del conjunto de consejeros será el fijado por la Junta General en la política de remuneraciones trianual a la que se refiere el artículo 50 de los Estatutos Sociales.

La política de remuneraciones de los miembros del Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. se basa en los siguientes principios fundamentales:

1. Principio de moderación: El Consejo de Administración ha de procurar que su retribución sea moderada y esté alineada con las prácticas del mercado.
2. Principio de adecuación al cargo: La retribución se adecuará a la dedicación y responsabilidad asumidas.
3. Principio de independencia: En ningún caso la retribución podrá comprometer la independencia de los consejeros.
4. Principios de corresponsabilidad y sostenibilidad: La retribución variable se vinculará a los rendimientos de la Sociedad.
5. Principio de transparencia: La aplicación de este principio afecta no solo al conjunto de las retribuciones, sino también a las percibidas de forma individual.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 29 del Reglamento del Consejo de Administración, la política de remuneraciones de los consejeros, que será motivada y deberá acompañarse de un informe específico de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, se aprobará por la Junta General cada tres años como punto separado del orden del día.

En el proceso de elaboración de la propuesta motivada sobre la política de remuneraciones para el periodo 2021-2023, el Presidente de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad elaboró un estudio muy exhaustivo de las retribuciones de miembros de los consejos de administración de un amplio número de sociedades cotizadas, en especial aquellas que pueden considerarse más comparables, tanto por cuantía de capitalización como por otros indicadores contables (ingresos, EBITDA) o por pertenecer al mismo sector de actividad o sectores próximos. Este estudio fue analizado y debatido en el seno de la Comisión. La reflexión sobre estos datos y sobre el esquema retributivo de la Compañía en ese momento sirvió de punto de partida para la definición de la propuesta retributiva del consejo que se iba a proponer al Consejo de Administración para su posterior sometimiento a la aprobación de la Junta Ordinaria de 2021. El proceso fue liderado por el Presidente de la Comisión, sin intervención de asesores externos. La JGOA celebrada el 9 de abril de 2021 aprobó la política para los ejercicios 2021-2023. De conformidad con el nuevo artículo 529 novodecies LSC, en la JGOA de fecha 31 de marzo de 2022, se sometió a la aprobación de la referida junta general, como punto separado del orden del día, la aprobación de la Política de Remuneraciones 2022-2024, adaptada al nuevo artículo 529 novodecies y que mantuvo el mismo sistema retributivo seguido en la Política de Remuneraciones 2021-2023, con la consecuente derogación de la Política de Remuneraciones vigente hasta ese momento y correspondiente a 2021-2023. En la JGOA de fecha 10 de abril de 2025, se sometió a la aprobación de la referida junta general, como punto separado del orden del día, la aprobación de la Política de Remuneraciones 2025-2027, que mantuvo el mismo sistema retributivo seguido en la Política de Remuneraciones 2022-2024, con la consecuente derogación de la Política de Remuneraciones vigente hasta ese momento y correspondiente a 2022-2024.

La política de remuneraciones aprobada no identifica ningún componente que pueda ser objeto de excepción en su aplicación, ni establece condiciones en las que se pudieran aplicar excepciones, por lo que no se establecen procedimientos de aplicación de excepciones temporales a la política. No obstante, en el supuesto de que se identifiquen incertidumbres o se materialicen riesgos para la normal evolución de los negocios,

como ya sucedió en el ejercicio 2020 con la crisis sanitaria de la COVID-19, en cumplimiento del principio de corresponsabilidad y sostenibilidad se tomarían las medidas correctoras temporales necesarias en los parámetros y criterios definidos en la política aprobada. En la determinación de la política de remuneraciones de la Sociedad no ha participado ningún asesor externo.

A.1.2 Importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos (mix retributivo) y qué criterios y objetivos se han tenido en cuenta en su determinación y para garantizar un equilibrio adecuado entre los componentes fijos y variables de la remuneración. En particular, señale las acciones adoptadas por la sociedad en relación con el sistema de remuneración para reducir la exposición a riesgos excesivos y ajustarlo a los objetivos, valores e intereses a largo plazo de la sociedad, lo que incluirá, en su caso, una referencia a medidas previstas para garantizar que en la política de remuneración se atienden a los resultados a largo plazo de la sociedad, las medidas adoptadas en relación con aquellas categorías de personal cuyas actividades profesionales tengan una repercusión material en el perfil de riesgos de la entidad y medidas previstas para evitar conflictos de intereses.

Asimismo, señale si la sociedad ha establecido algún período de devengo o consolidación de determinados conceptos retributivos variables, en efectivo, acciones u otros instrumentos financieros, un período de diferimiento en el pago de importes o entrega de instrumentos financieros ya devengados y consolidados, o si se ha acordado alguna cláusula de reducción de la remuneración diferida aún no consolidada o que obligue al consejero a la devolución de remuneraciones percibidas, cuando tales remuneraciones se hayan basado atendiendo a unos datos cuya inexactitud haya quedado después demostrada de forma manifiesta.

La Política de Remuneraciones 2018-2020 modificó el sistema retributivo hasta entonces vigente de los consejeros en su condición de tales en el sentido de que la retribución esté formada, únicamente, por un componente fijo y dietas de asistencia, suprimiendo la retribución variable para los consejeros en su condición de tales, adoptando la Recomendación 57 del Código de Buen Gobierno Corporativo, que recomienda que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad en cuestión y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

La Política de Remuneraciones 2025-2027 mantiene el mismo sistema retributivo y cumple la Recomendación 56 del citado Código de Buen Gobierno, pues las retribuciones fijadas son adecuadas para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad del cargo de consejero, pero sin que su importe pueda comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos. Por tanto, la Política de Remuneraciones 2025-2027 responde al criterio del Consejo de Administración de adopción de las recomendaciones del citado Código de Buen Gobierno, así como que la remuneración del Consejo sea moderada, como se ha puesto de manifiesto en el análisis de las retribuciones de empresas cotizadas comparables.

Respecto a la retribución del Presidente del Consejo de Administración por sus funciones ejecutivas se compone de:

1º.- Una retribución fija anual, en su condición de Primer Ejecutivo de la Sociedad y en función de la dedicación exclusiva que presta a INSUR, por importe de 246.200 €, revisable anualmente por el Consejo de Administración, dentro de los límites establecidos por la Política de Retribuciones y el contrato suscrito.

2ª.- Una retribución variable, que no podrá exceder del 36,60 % de la retribución fija anual establecida. Anualmente el Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad establecerá los objetivos y parámetros que determinarán el devengo y percepción de esta parte variable de la retribución, así como la distribución de la misma en función de cada uno de los objetivos y parámetros establecidos y el método fijado para valorarlo.

3º.- Una retribución variable a largo plazo sujeta al cumplimiento de determinadas condiciones generales e individuales y vinculada, en todo caso, al cumplimiento del Plan Estratégico de la Sociedad, consistente en la entrega de acciones de la Sociedad. El importe máximo de acciones a entregar (22.500 acciones) se ha determinado en el Consejo de Administración celebrado el 28 de enero de 2022 de conformidad con el contenido del Plan Estratégico 2021-2025, habiendo sido aprobada en la Junta General celebrada el 31 de marzo de 2022 tanto esta retribución excepcional como la correspondiente modificación de la Política. Las condiciones son las siguientes:

Condiciones Generales:

- Que, salvo circunstancias especiales debidamente justificadas, permanezca, de forma ininterrumpida, ostentando los cargos de Consejero Ejecutivo, Presidente y Primer Ejecutivo de INSUR hasta el día 31 de marzo de 2027.

- Que el Grupo INSUR obtenga unos resultados consolidados, acumulados de los ejercicios 2021-2025, ambos inclusive, superiores a un determinado porcentaje o umbral de los previstos en el Plan Estratégico 2021-2025.

Condición Individual:

- Que cumpla los objetivos individuales o personales fijados para el Consejero Ejecutivo, Presidente y Primer Ejecutivo en el Plan Estratégico 2021-2025, en razón de su concreta área o ámbito de actividad, dentro del Grupo INSUR, en el que desarrolla sus funciones como Consejero Ejecutivo, Presidente y Primer Ejecutivo.

La retribución variable a largo plazo mediante entrega de acciones tiene un periodo de diferimiento para su pago al 31 de marzo de 2027.

En el contrato suscrito con el Presidente y primer ejecutivo figura una cláusula que faculta a la Sociedad a reclamar, dentro del régimen legal aplicable y recomendaciones del Código de Buen Gobierno, el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no se haya ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se haya abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

A.1.3 Importe y naturaleza de los componentes fijos que se prevé devengarán en el ejercicio los consejeros en su condición de tales.

1º.- Una retribución fija anual de 324.000 € para la totalidad de los consejeros en su condición de tales;
2º.- Una dieta o asignación de 1.250 € por asistencia a cada una de las sesiones del Consejo de Administración y de 1.000 € a cada una de las comisiones de la Sociedad; y
3º.- Una retribución fija anual para compensar el trabajo, dedicación y responsabilidad inherentes al desempeño de los siguientes cargos:
- Vicepresidente del Consejo de Administración: 26.400 €.
- Presidente de la Comisión de Auditoría: 12.000 € (*).
- Vicepresidente de la Comisión de Auditoría: 12.000 € (*).
- Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones: 12.000 € (*).
- Consejera Coordinadora: 12.000 € (*).
La retribución máxima global del Consejo de Administración será de 825.000 €.
(*). En el supuesto de producirse cambios en la presidencia de las comisiones y en el cargo de consejero coordinador este importe se reparte proporcionalmente al tiempo en el cargo de cada uno de los consejeros que lo ocupen.

A.1.4 Importe y naturaleza de los componentes fijos que serán devengados en el ejercicio por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos.

El Presidente del Consejo de Administración por sus funciones ejecutivas ha devengado una retribución fija anual de 246.200 € en el ejercicio 2025.

A.1.5 Importe y naturaleza de cualquier componente de remuneración en especie que será devengado en el ejercicio incluyendo, pero no limitado a, las primas de seguros abonadas en favor del consejero.

El Consejo de Administración, en su sesión celebrada el 28 de enero de 2022, previo informe de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad celebrada el 25 de enero de 2022, aprobó un sistema de retribución excepcional, de carácter variable y a largo plazo, mediante la entrega de acciones de la Sociedad, para el Presidente del Consejo de Administración y primer ejecutivo y determinados directivos de la compañía.
Este sistema respecto al Presidente y primer ejecutivo fue aprobado por la Junta General de Accionistas celebrada el 31 de marzo de 2022.
Esta retribución variable a largo plazo en acciones tiene como finalidad la incentivación de la consecución de los objetivos marcados en el Plan Estratégico 2021-2025 de Grupo Insur y la incorporación de un elemento de fidelización.
En concreto, para el Presidente ejecutivo, el importe máximo de las acciones de esta retribución que le serán entregadas, en su caso, tras la aprobación por parte de la Junta General de Accionistas de las Cuentas Anuales del ejercicio 2025, es de 22.500 acciones. La obligación de satisfacer esta retribución excepcional queda sometida a la condición de que el beneficiario, salvo circunstancias especiales debidamente justificadas, permanezca en el cargo de Presidente del Consejo y primer ejecutivo desde la fecha del acuerdo hasta el 31 de marzo de 2027, a alcanzar unos resultados consolidados acumulados de los ejercicios 2021 a 2025, ambos inclusive, superiores a un determinado porcentaje del previsto en el Plan Estratégico 2021-2025 y a alcanzar otros objetivos vinculados al citado Plan.

A.1.6 Importe y naturaleza de los componentes variables, diferenciando entre los establecidos a corto y largo plazo.

Parámetros financieros y no financieros, incluyendo entre estos últimos los sociales, medioambientales y de cambio climático, seleccionados para determinar la remuneración variable en el ejercicio en curso, explicación de en qué medida tales parámetros guardan relación con el rendimiento, tanto del consejero, como de la entidad y con su perfil de riesgo, y la metodología, plazo necesario y técnicas previstas para poder determinar, al finalizar el ejercicio, el grado efectivo de cumplimiento de los parámetros utilizados en el diseño de la remuneración variable, explicando los criterios y factores que aplica en cuanto al tiempo requerido y métodos para comprobar que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de cualquier otro tipo a las que estaba vinculado el devengo y la consolidación de cada componente de la retribución variable.

Indique el rango en términos monetarios de los distintos componentes variables en función del grado de cumplimiento de los objetivos y parámetros establecidos, y si existe algún importe monetario máximo en términos absolutos.

La Política de Remuneraciones 2018- 2020 modificó el sistema retributivo hasta entonces vigente de los consejeros en su condición de tales en el sentido de que la retribución esté formada, únicamente, por un componente fijo y dietas de asistencia, suprimiendo la retribución variable para los consejeros en su condición de tales, adoptando la Recomendación 57 del Código de Buen Gobierno Corporativo, que recomienda que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad en cuestión y al desempeño personal.

así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social. En concreto, la retribución variable del presidente del Consejo de Administración por sus funciones ejecutivas es:

1ª.- Una retribución variable anual que no podrá exceder del 36,60 % de la retribución fija anual establecida.

Anualmente el Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad establece los objetivos y parámetros que determinarán el devengo y percepción de esta parte variable de la retribución, así como la distribución de esta en función de cada uno de los objetivos.

Los principales parámetros y objetivos aprobados por el Consejo de Administración, en su sesión de 26 de febrero de 2025, a propuesta de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, para determinar la retribución variable del presidente ejecutivo, correspondiente al ejercicio 2025, y la ponderación de cada uno de ellos, son los siguientes:

1. Corresponsabilidad, basado en el EBITDA y el resultado consolidado (20, %).
2. Evolución de la acción: cotización y liquidez (2,0%)
3. Gestión del balance: LTV y nivel de deuda financiera neta (4,6%)
4. Plan Estratégico (7,0%)
5. Objetivos ESG (3,0%)

La evaluación del desempeño del presidente y primer ejecutivo durante el ejercicio 2025 y consecuentemente la determinación del importe devengado de la retribución variable anual, se efectuó por el Consejo, con ausencia del presidente, en su sesión de 26 de febrero de 2026, a propuesta de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad.

El grado de cumplimiento del parámetro de corresponsabilidad, basado en el EBITDA consolidado de operaciones por integración proporcional y en el resultado del ejercicio consolidado por integración proporcional y que cuentan con un rango comprendido entre el 75% y 125%, se midió comparando el EBITDA y el resultado presupuestados con los finalmente obtenidos.

El de evolución de la acción (cotización y liquidez), requería un incremento mínimo respecto del ejercicio precedente de un aumento de la cotización del 25% y un volumen negociado superior a 1.000.000 acciones.

Respecto del objetivo de gestión del balance: los parámetros de Loan To Value (LTV) y de deuda financiera neta, que contaban con una rango de valoración entre el 80% y 105%, la medición se efectuó comparando el LTV la deuda financiera neta resultante del balance consolidado por integración proporcional al final de ejercicio con el LTV y la deuda financiera neta presupuestada.

El grado de cumplimiento del parámetro 4 anterior se determinó por evaluación de la elaboración del nuevo Plan Estratégico para el periodo 2025-2030.

Para la determinación del grado de cumplimiento de los objetivos ESG se tuvieron en cuenta tanto la aprobación de la reestructuración del Consejo, la incorporación de mejoras cualitativas en el contenido del paquete informativo a disposición de los consejeros, así como alcanzar en 2025 la puntuación de 86 en el rating ESG.

2ª.- Una retribución variable excepcional y a largo plazo, mediante entrega de un máximo de 22.500 acciones vinculada al Plan Estratégico 2021-2025 y en función del cumplimiento de las siguientes condiciones generales e individuales:

Condiciones Generales:

- Que, salvo circunstancias especiales debidamente justificadas, permanezca, de forma ininterrumpida, ostentando los cargos de Consejero Ejecutivo, Presidente y Primer Ejecutivo de INSUR hasta el día 31 de marzo de 2027.
- Que el Grupo INSUR obtenga unos resultados consolidados, acumulados de los ejercicios 2021-2025, ambos inclusive, superiores a un determinado porcentaje o umbral de los previstos en el Plan Estratégico 2021-2025.

Condición Individual:

- Que cumpla los objetivos individuales o personales fijados para el consejero ejecutivo, presidente y primer ejecutivo en el Plan Estratégico 2021-2025, en razón de su concreta área o ámbito de actividad, dentro del Grupo INSUR, en el que desarrolla sus funciones como Consejero Ejecutivo, Presidente y Primer Ejecutivo de la Sociedad.

Esta retribución variable excepcional a largo plazo en acciones fue aprobada por el Consejo de Administración en su sesión del 28 de enero de 2022 y sometida y aprobada por la Junta General de Accionistas de 31 de marzo de 2022.

Los principales parámetros, su ponderación, rangos y criterios de medición de esta retribución a largo plazo son los siguientes:

- Objetivos generales:
 - Resultados acumulados en el periodo del Plan, con una ponderación del 40%, rango de valoración entre el 70% y 130%.
 - Reducción del gap entre capitalización bursátil y NAV en un porcentaje respecto del existente a 31/12/2020, con una ponderación del 20% y una línea de corte que se fija en un gap del 36%.
 - Ejecución durante el periodo del plan de la ampliación de capital proyectada, con una ponderación del 10%.
- Objetivos individuales:
 - Diversificación geográfica, aumentando la presencia en la Comunidad de Madrid y provincia de Málaga, con una ponderación del 5% y un rango de valoración entre el 90% y 120%.
 - Deuda Financiera Neta no superior a un determinado importe al finalizar el plan, con una ponderación del 10% y un rango de valoración entre el 95% y 105%.
 - Reducción de los costes de estructura respecto de los existentes a 31/12/2020, con una ponderación del 5% y un rango de valoración entre el 90% y 110%.
 - Desplegar un plan efectivo e integral para la implantación en el Grupo de los criterios ESG, con una ponderación del 5%.
 - Elaboración de un plan de gobierno corporativo para acompañar y propiciar la ampliación de capital proyectada, con una ponderación del 5%.

De no alcanzarse el 70% de los resultados consolidados del periodo, no se generará el derecho a percibir esta retribución variable, sin que resulte necesario en tal supuesto evaluar el cumplimiento o no del resto de los objetivos.

Finalmente, la anterior descripción de los parámetros establecidos para determinar la retribución variable, tanto anual como a largo plazo, pone de manifiesto que estos parámetros guardan relación con los objetivos estratégicos del Grupo y con su perfil de riesgo.

A.1.7 Principales características de los sistemas de ahorro a largo plazo. Entre otra información, se indicarán las contingencias cubiertas por el sistema, si es de aportación o prestación definida, la aportación anual que se

tenga que realizar a los sistemas de aportación definida, la prestación a la que tengan derecho los beneficiarios en el caso de sistemas de prestación definida, las condiciones de consolidación de los derechos económicos a favor de los consejeros y su compatibilidad con cualquier tipo de pago o indemnización por resolución o cese anticipado, o derivado de la terminación de la relación contractual, en los términos previstos, entre la sociedad y el consejero.

Se deberá indicar si el devengo o consolidación de alguno de los planes de ahorro a largo plazo está vinculado a la consecución de determinados objetivos o parámetros relacionados con el desempeño a corto y largo plazo del consejero.

No existen en la sociedad sistemas de ahorro a largo plazo (jubilación, plan de supervivencia, etc.) a los que alude este apartado.

A.1.8 Cualquier tipo de pago o indemnización por resolución o cese anticipado o derivado de la terminación de la relación contractual en los términos previstos entre la sociedad y el consejero, sea el cese a voluntad de la empresa o del consejero, así como cualquier tipo de pactos acordados, tales como exclusividad, no concurrencia post-contractual y permanencia o fidelización, que den derecho al consejero a cualquier tipo de percepción.

Conforme a lo establecido en el artículo 51 de los Estatutos Sociales y según lo regulado en el contrato aprobado por el Consejo, existe una indemnización en caso de cese involuntario del consejero ejecutivo. La percepción de la indemnización pactada por cese involuntario del Presidente Ejecutivo le obliga a no desempeñar el cargo de consejero ejecutivo o alta dirección en otra compañía del sector inmobiliario durante un periodo de dos años.

A.1.9 Indique las condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos. Entre otras, se informará sobre la duración, los límites a las cuantías de indemnización, las cláusulas de permanencia, los plazos de preaviso, así como el pago como sustitución del citado plazo de preaviso, y cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo. Incluir, entre otros, los pactos o acuerdos de no concurrencia, exclusividad, permanencia o fidelización y no competencia post-contractual, salvo que se hayan explicado en el apartado anterior.

El Consejo de Administración de la sociedad, en su reunión del día 25 de abril de 2014, previo informe de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, aprobó las condiciones básicas a que habría de ajustarse el contrato del Presidente, como consejero ejecutivo y primer ejecutivo de la compañía.

Sobre la base de esas condiciones previamente aprobadas, el Consejo de Administración, en su reunión de 28 de noviembre de 2014 aprobó el contrato entre la Compañía y el Presidente, por sus funciones ejecutivas, que fue ratificado en acuerdo del Consejo de Administración de fecha 9 de abril de 2016, donde se efectuó la elección del Presidente y ratificaron las facultades delegadas y el referido contrato. El 27 de mayo de 2022 se suscribió un nuevo contrato con el Presidente y Primer Ejecutivo para incluir en el mismo la retribución variable a largo plazo mediante entrega de acciones, vinculada al Plan Estratégico 2021-2025 y aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 31 de marzo de 2022. El 11 de abril de 2024 con ocasión de la renovación en el cargo de Presidente ejecutivo se ha firmado un nuevo contrato que actualiza, como única modificación respecto al anterior contrato, el importe fijo de su remuneración.

Las condiciones del contrato son las siguientes:

- Naturaleza del contrato: Mercantil.
- Duración: Hasta que cumpla la edad de 70 años o la que los Estatutos Sociales o el Reglamento del Consejo de Administración establezcan como límite para ser nombrado o desempeñar el cargo de consejero.
- Remuneración: una parte fija, una variable a corto plazo y una variable a largo plazo mediante la entrega de acciones.

Las remuneraciones fijas y variable a corto plazo serán establecidas cada año por el Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, en cuantía que estará en consonancia con la retribución de los consejeros ejecutivos de empresas cotizadas en el sector y dimensiones similares y la situación económica de la sociedad. La retribución variable a largo plazo mediante la entrega de acciones será establecida por el Consejo de Administración cuando es aprobado el plan estratégico al cual está vinculada dicha retribución variable.

- Pacto de exclusividad: El Consejero Ejecutivo no podrá mientras esté en el ejercicio de su cargo, desempeñar el cargo de consejero ejecutivo en ninguna otra compañía. Se excluyen solamente las compañías de carácter familiar y/o mera tenencia de bienes.
- No competencia: Durante los dos años siguientes a su cese como primer ejecutivo de la compañía, no podrá ocupar cargos de consejero ejecutivo en ninguna compañía del sector que sea competencia de INSUR.

- Indemnización en caso de extinción del contrato: Se establecen determinadas indemnizaciones para el supuesto de extinción no voluntaria y anticipada del contrato, que no excederán en ningún caso de dos años de retribución, en función del tiempo de permanencia como Presidente en dicha fecha.
- Arbitraje: Las controversias surgidas en la interpretación o aplicación del contrato serán resueltas mediante arbitraje de equidad.
- Cobertura social: El Consejero Ejecutivo quedará encuadrado en la Seguridad Social, como asimilado al Régimen General.
- Seguro: La compañía se obliga a suscribir una Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil que cubra las posibles responsabilidades civiles en que pudiera incurrir el Consejero Ejecutivo en el desempeño de sus funciones ejecutivas, según la práctica común en Compañías similares.
- Condición de devolución de las cantidades recibidas como retribución variable en caso de comprobarse el incumplimiento de los criterios que dieron lugar a dicha retribución.

A.1.10 La naturaleza e importe estimado de cualquier otra remuneración suplementaria que será devengada por los consejeros en el ejercicio en curso en contraprestación por servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo.

La política de remuneraciones no contempla estos conceptos retributivos.

A.1.11 Otros conceptos retributivos como los derivados, en su caso, de la concesión por la sociedad al consejero de anticipos, créditos y garantías y otras remuneraciones.

La política de remuneraciones no contempla estos conceptos retributivos.

A.1.12 La naturaleza e importe estimado de cualquier otra remuneración suplementaria prevista no incluida en los apartados anteriores, ya sea satisfecha por la entidad u otra entidad del grupo, que se devengará por los consejeros en el ejercicio en curso.

La política de remuneraciones no contempla estos conceptos retributivos.

A.2. Explique cualquier cambio relevante en la política de remuneraciones aplicable en el ejercicio en curso derivada de:

- a) Una nueva política o una modificación de la política ya aprobada por la Junta.
- b) Cambios relevantes en las determinaciones específicas establecidas por el consejo para el ejercicio en curso de la política de remuneraciones vigente respecto de las aplicadas en el ejercicio anterior.
- c) Propuestas que el consejo de administración hubiera acordado presentar a la junta general de accionistas a la que se someterá este informe anual y que se propone que sean de aplicación al ejercicio en curso.

En el ejercicio 2025 es de aplicación la política de remuneraciones para el periodo 2025-2027 aprobada por la Junta General de Accionistas el 10 de abril de 2025. Esta nueva política no presenta modificaciones relevantes respecto a la anterior.

A.3. Identifique el enlace directo al documento en el que figure la política de remuneraciones vigente de la sociedad, que debe estar disponible en la página web de la sociedad.

La política de remuneraciones de los consejeros para el periodo 2025-2027 puede consultarse en: <http://grupoinsur.com/accionistas-e-inversores/gobierno-corporativo/remuneraciones-de-los-consejeros/>

A.4. Explique, teniendo en cuenta los datos facilitados en el apartado B.4, cómo se ha tenido en cuenta el voto de los accionistas en la junta general a la que se sometió a votación, con carácter consultivo, el informe anual de remuneraciones del ejercicio anterior.

Según se indica en el apartado B.4 el informe anual de remuneraciones del ejercicio 2024 contó con el voto a favor del 99,81830% del capital asistente a la Junta General de Accionistas de fecha 10 de abril de 2025 que representaba el 84,4009% del capital social.

B. RESUMEN GLOBAL DE CÓMO SE APLICÓ LA POLÍTICA DE RETRIBUCIONES DURANTE EL EJERCICIO CERRADO

B.1.1 Explique el proceso que se ha seguido para aplicar la política de remuneraciones y determinar las retribuciones individuales que se reflejan en la sección C del presente informe. Esta información incluirá el papel desempeñado por la comisión de retribuciones, las decisiones tomadas por el consejo de administración y, en su caso, la identidad y el rol de los asesores externos cuyos servicios se hayan utilizado en el proceso de aplicación de la política retributiva en el ejercicio cerrado.

En el caso de los consejeros no ejecutivos, su retribución es fija y por dietas de asistencia; en consecuencia, la determinación de la remuneración se realiza en función del número de reuniones a las que han asistido (prácticamente la totalidad).

Para la retribución variable a corto plazo, considerando los objetivos del Presupuesto de cada ejercicio, la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad prepara, antes de comenzar el ejercicio o a principios del mismo, con intervención de todos sus miembros, el Plan de Retribución para el Presidente ejecutivo y Director General con base en el Presupuesto del ejercicio, para acomodar dichas retribuciones a los objetivos del Presupuesto, todo ello con el fin de elevar al Consejo, dentro del primer trimestre de cada año, la propuesta de retribuciones, caracterizada por la prudencia y la moderación, alineándose con los objetivos de la compañía a corto plazo.

Para la retribución variable a largo plazo, una vez aprobado el Plan Estratégico, la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, con intervención de todos sus miembros, propone el Plan de Retribución variable a largo plazo para el Presidente ejecutivo y Director General en base al Plan, todo ello con el fin de elevar al Consejo, la propuesta de retribuciones, caracterizada por la prudencia y la moderación, alineándose con los objetivos de la compañía a medio y largo plazo. En algunos ejercicios del ámbito del Plan, sobre todo a mitad del período de implantación del mismo, se hace una evaluación del plan de retribución a largo plazo para ver posibles contingencias que hayan podido ocurrir. Todo este análisis es llevado a cabo por la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad y revisado y aprobada cualquier decisión por el Consejo de Administración.

La política de remuneraciones aprobada para el periodo 2025-2027 establece que los consejeros en su condición de tales perciban remuneraciones por dietas, en función de su asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de las Comisiones a las que pertenecen y un importe fijo de 324.000 euros que se distribuye a partes iguales entre los 15 miembros del Consejo. Adicionalmente el Vicepresidente del Consejo de Administración y los Presidentes de las comisiones de Auditoría y de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad perciben una cantidad fija como remuneración de ese cargo al igual que la consejera coordinadora. El Secretario del Consejo y de las comisiones lleva a cabo el control de la asistencia de sus miembros a las distintas sesiones.

El Presidente, como primer ejecutivo de la sociedad, ha recibido en concepto de sueldo una remuneración fija y otra variable en función de los objetivos propuestos por la Comisión de Nombramientos, Remuneraciones y Sostenibilidad y aprobados por el Consejo de Administración para el ejercicio 2025. La Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad en su reunión de 23 de febrero de 2026 ha evaluado el cumplimiento de los parámetros establecidos para el devengo de la retribución variable del consejero ejecutivo con la finalidad de establecer la propuesta al Consejo de Administración en relación al componente variable de la remuneración del ejercicio 2025.

B.1.2 Explique cualquier desviación del procedimiento establecido para la aplicación de la política de remuneraciones que se haya producido durante el ejercicio.

En la aplicación de la política de remuneraciones del ejercicio 2025 se ha seguido el procedimiento establecido en la misma.

B.1.3 Indique si se ha aplicado cualquier excepción temporal a la política de remuneraciones y, de haberse aplicado, explique las circunstancias excepcionales que han motivado la aplicación de estas excepciones, los componentes específicos de la política retributiva afectados y las razones por las que la entidad considera que esas excepciones han sido necesarias para servir a los intereses a largo plazo y la sostenibilidad de la sociedad en su conjunto o para asegurar su viabilidad. Cuantifique, asimismo, el impacto que la aplicación de estas excepciones ha tenido sobre la retribución de cada consejero en el ejercicio.

No se han producido excepciones en la aplicación de la política en el ejercicio 2025.

B.2. Explique las diferentes acciones adoptadas por la sociedad en relación con el sistema de remuneración y cómo han contribuido a reducir la exposición a riesgos excesivos y ajustarlo a los objetivos, valores e intereses a largo plazo de la sociedad, incluyendo una referencia a las medidas que han sido adoptadas para garantizar que en la remuneración devengada se ha atendido a los resultados a largo plazo de la sociedad y alcanzado un equilibrio adecuado entre los componentes fijos y variables de la remuneración, qué medidas han sido

adoptadas en relación con aquellas categorías de personal cuyas actividades profesionales tengan una repercusión material en el perfil de riesgos de la entidad, y qué medidas han sido adoptadas para evitar conflictos de intereses, en su caso.

El Consejo de Administración celebrado el 26 de febrero de 2025, aprobó la política de remuneraciones de los consejeros para el periodo 2025-2027 propuesta por la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad en su reunión del 25 de febrero de 2025 y aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el 10 de abril de 2025. Resumidamente, el Consejo de Administración, en su sesión celebrada el día 26 de febrero de 2025, acordó, a propuesta de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, continuar con la misma Política de Remuneraciones que en el trienio anterior.

Habida cuenta de que la política de remuneraciones de los consejeros se adecua a los criterios que para la remuneración de los consejeros establece la actual LSC y las recomendaciones del Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas, a juicio del Consejo, no supone una exposición a riesgos excesivos, dados los controles internos (departamento de control interno y Comisión de Auditoría) y externos (auditoría de cuentas), que controlan la fiabilidad y transparencia de los estados financieros de la compañía y sus Resultados, y, en cuanto al consejero ejecutivo, que los parámetros y objetivos de su retribución variable, así como los fijados para los Altos Directivos, están alineados con los objetivos a medio y largo plazo de la compañía fijados en su Plan Estratégico y Presupuestos. El Consejo ha considerado que no es necesario establecer cautelas especiales adicionales, salvo el control permanente y continuo por las Comisiones Auxiliares (Comisiones de Auditoría, Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, y de Estrategia e Inversiones) y el seguimiento de los Planes y Presupuestos, a lo que se añade la política de gestión y control de riesgos que lleva a cabo la citada Comisión de Auditoría como órgano especializado.

B.3. Explique cómo la remuneración devengada y consolidada en el ejercicio cumple con lo dispuesto en la política de retribución vigente y, en particular, cómo contribuye al rendimiento sostenible y a largo plazo de la sociedad.

Informe igualmente sobre la relación entre la retribución obtenida por los consejeros y los resultados u otras medidas de rendimiento, a corto y largo plazo, de la entidad, explicando, en su caso, cómo las variaciones en el rendimiento de la sociedad han podido influir en la variación de las remuneraciones de los consejeros, incluyendo las devengadas cuyo pago se hubiera diferido, y cómo éstas contribuyen a los resultados a corto y largo plazo de la sociedad.

La retribución de los consejeros en el ejercicio 2025 se ajusta a la política de remuneraciones para el periodo 2025-2027 en todos sus componentes.

Como se ha indicado en el apartado B.1 anterior, los consejeros en su condición de tales perciben un importe fijo que se reparte linealmente entre los 15 miembros del consejo y un importe también fijo por asistencia a cada una de las reuniones del Consejo o de las Comisiones y por ostentar la presidencia y, en su caso, vicepresidencia de las mismas, o el cargo de consejera coordinadora. No existe por tanto en los consejeros por su condición de tales relación entre su retribución y los resultados u otras medidas de rendimiento de la entidad. Esta relación solo se produce en el caso del consejero ejecutivo cuyos objetivos son establecidos y evaluados anualmente en su desempeño por la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad y aprobados por el Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad.

La retribución variable a largo plazo depende, fundamentalmente, de objetivos de rendimiento a largo plazo y, por tanto, su devengo implica un determinado nivel de rendimiento de la sociedad, vinculado al cumplimiento del Plan Estratégico, en este caso referido al periodo 2021-2025. Respecto a los rendimientos a corto plazo, la retribución variable a corto plazo está principalmente vinculada a esos rendimientos, utilizando diversas medidas, como el ebitda, y considerando también los riesgos, como la deuda financiera neta.

B.4. Informe del resultado de la votación consultiva de la junta general al informe anual sobre remuneraciones del ejercicio anterior, indicando el número de abstenciones y de votos negativos, en blanco y a favor que se hayan emitido:

	Número	% sobre el total
Votos emitidos	15.756.839	84,40
	Número	% sobre emitidos
Votos negativos		0,00
Votos a favor	15.728.208	99,82
Votos en blanco		0,00

	Número	% sobre emitidos
Abstenciones	28.631	0,18

Observaciones

B.5. Explique cómo se han determinado los componentes fijos devengados y consolidados durante el ejercicio por los consejeros en su condición de tales, su proporción relativa para cada consejero y cómo han variado respecto al año anterior.

Los componentes fijos devengados por los consejeros en su condición de tales durante el ejercicio vienen establecidos en la política de remuneraciones para el periodo 2025-2027. En 2025 las retribuciones fijas y las remuneraciones por dietas se han actualizado conforme al IPC en cumplimiento de lo previsto en el Política de Remuneraciones 2025-2027. Asimismo, las remuneraciones por dietas han aumentado para algunos consejeros debido al mayor número de sesiones de las comisiones celebradas.

Los componentes fijos establecidos en la política de remuneraciones para el periodo 2025-2027 fueron determinados tras un estudio exhaustivo de las retribuciones de los consejeros de las empresas cotizadas realizado por la presidenta de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, y fijándose en función de empresas comparables por su capitalización y nivel de actividad.

Los importes devengados concretamente han sido:

1º.- Una retribución fija anual de 324.000 € para la totalidad de los consejeros en su condición de tales que se reparte a partes iguales;

2º.- Una dieta o asignación de 1.250 € por asistencia a cada una de las sesiones del Consejo de Administración y de 1.000 € a cada una de las comisiones de la Sociedad; y

3º.- Una retribución fija anual para compensar el trabajo, dedicación y responsabilidad inherentes al desempeño de los siguientes cargos:

- Vicepresidente del Consejo de Administración: 26.400 €.

- Presidente de la Comisión de Auditoría: 12.000 €.

- Vicepresidente de la Comisión de Auditoría: 12.000 €.

- Presidente de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad: 12.000 €.

- Consejera Coordinadora: 12.000 €.

Los componentes fijos devengados en el ejercicio 2025 son los establecidos en la política de remuneraciones del periodo 2025-2027. En 2025 las retribuciones fijas han sido las mismas que el año anterior y las remuneraciones por dietas han aumentado para algunos consejeros debido al mayor número de sesiones de las comisiones celebradas.

B.6. Explique cómo se han determinado los sueldos devengados y consolidados, durante el ejercicio cerrado, por cada uno de los consejeros ejecutivos por el desempeño de funciones de dirección, y cómo han variado respecto al año anterior.

La remuneración del Presidente por sus funciones ejecutivas en el ejercicio 2025 ha sido:

1º.- Retribución fija: aprobada por el Consejo de Administración del 26 de febrero de 2025 por importe de 246.200 €.

2º.- Retribución variable a corto plazo: la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad y el propio Consejo de Administración evaluó el grado de cumplimiento de los objetivos establecidos para la retribución variable del Presidente del Consejo de Administración por sus funciones ejecutivas correspondiente al año 2025 aprobando una retribución variable del 35,72% que se aplicará a la retribución fija, por debajo del máximo establecido del 36,60%.

En el ejercicio 2024:

1º.- Retribución fija: aprobada por el Consejo de Administración del 29 de febrero de 2024 por importe de 225.250 €.

2º.- Retribución variable a corto plazo: la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad y el propio Consejo de Administración evaluó el grado de cumplimiento de los objetivos establecidos para la retribución variable del Presidente del Consejo de Administración por sus funciones ejecutivas correspondiente al año 2024 aprobando una retribución variable del 33,73% que se aplicó a la retribución fija, por debajo del máximo establecido del 36,60%

B.7. Explique la naturaleza y las principales características de los componentes variables de los sistemas retributivos devengados y consolidados en el ejercicio cerrado.

En particular:

- Identifique cada uno de los planes retributivos que han determinado las distintas remuneraciones variables devengadas por cada uno de los consejeros durante el ejercicio cerrado, incluyendo información sobre su alcance, su fecha de aprobación, fecha de implantación, condiciones en su caso de consolidación, periodos de devengo y vigencia, criterios que se han utilizado para la evaluación del desempeño y cómo ello ha impactado en la fijación del importe variable devengado, así como los criterios de medición

que se han utilizado y el plazo necesario para estar en condiciones de medir adecuadamente todas las condiciones y criterios estipulados, debiendo explicarse en detalle los criterios y factores que ha aplicado en cuanto al tiempo requerido y métodos para comprobar que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de cualquier otro tipo a las que estaba vinculado el devengo y consolidación de cada componente de la retribución variable.

- b) En el caso de planes de opciones sobre acciones u otros instrumentos financieros, las características generales de cada plan incluirán información sobre las condiciones tanto para adquirir su titularidad incondicional (consolidación), como para poder ejercitar dichas opciones o instrumentos financieros, incluyendo el precio y plazo de ejercicio.
- c) Cada uno de los consejeros, y su categoría (consejeros ejecutivos, consejeros externos dominicales, consejeros externos independientes u otros consejeros externos), que son beneficiarios de sistemas retributivos o planes que incorporan una retribución variable.
- d) En su caso, se informará sobre los periodos de devengo o de aplazamiento de pago establecidos que se hayan aplicado y/o los periodos de retención/no disposición de acciones u otros instrumentos financieros, si existieran.

Explique los componentes variables a corto plazo de los sistemas retributivos:

La única remuneración variable a corto plazo que establece la política de remuneraciones de los consejeros para el periodo 2025-2027 es la del Presidente por sus funciones ejecutivas.
Nos remitimos a la información del apartado A.1 anterior.

Explique los componentes variables a largo plazo de los sistemas retributivos:

La única remuneración variable a largo plazo que establece la política de remuneraciones de los consejeros para el periodo 2025-2027 es la del Presidente por sus funciones ejecutivas.
Nos remitimos a la información del apartado A.1 anterior

B.8. Indique si se ha procedido a reducir o a reclamar la devolución de determinados componentes variables devengados cuando se hubiera, en el primer caso, diferido el pago de importes no consolidados o, en el segundo caso, consolidado y pagado, atendiendo a unos datos cuya inexactitud haya quedado después demostrada de forma manifiesta. Describa los importes reducidos o devueltos por la aplicación de las cláusulas de reducción (malus) o devolución (clawback), por qué se han ejecutado y los ejercicios a que corresponden.

Durante el ejercicio 2025 no se ha reducido ni reclamado la devolución de ningún componente variable al no proceder efectuar reclamación ni devolución alguna.

B.9. Explique las principales características de los sistemas de ahorro a largo plazo cuyo importe o coste anual equivalente figura en los cuadros de la Sección C, incluyendo jubilación y cualquier otra prestación de supervivencia, que sean financiados, parcial o totalmente, por la sociedad, ya sean dotados interna o externamente, indicando el tipo de plan, si es de aportación o prestación definida, las contingencias que cubre, las condiciones de consolidación de los derechos económicos a favor de los consejeros y su compatibilidad con

cualquier tipo de indemnización por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero.

No existen en la sociedad sistemas de ahorro a largo plazo a los que alude este apartado.

B.10. Explique, en su caso, las indemnizaciones o cualquier otro tipo de pago derivados del cese anticipado, sea el cese a voluntad de la empresa o del consejero, o de la terminación del contrato, en los términos previstos en el mismo, devengados y/o percibidos por los consejeros durante el ejercicio cerrado.

La política de remuneraciones no tiene establecidas indemnizaciones para el caso de terminación de las funciones de los consejeros en su condición de tales. Para el caso del Consejero Ejecutivo nos remitimos al apartado A.1 anterior.

B.11. Indique si se han producido modificaciones significativas en los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos y, en su caso, explique las mismas. Asimismo, explique las condiciones principales de los nuevos contratos firmados con consejeros ejecutivos durante el ejercicio, salvo que se hayan explicado en el apartado A.1.

El 30 de mayo de 2025 se suscribió un nuevo contrato con el Presidente y Primer Ejecutivo como consecuencia de las actualizaciones aprobadas con ocasión de la aprobación de la Política de Remuneraciones 2025-2027.

B.12. Explique cualquier remuneración suplementaria devengada a los consejeros como contraprestación por los servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo.

La política de remuneraciones no contempla estos conceptos retributivos.

B.13. Explique cualquier retribución derivada de la concesión de anticipos, créditos y garantías, con indicación del tipo de interés, sus características esenciales y los importes eventualmente devueltos, así como las obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

La política de remuneraciones no contempla estos conceptos retributivos.

B.14. Detalle la remuneración en especie devengada por los consejeros durante el ejercicio, explicando brevemente la naturaleza de los diferentes componentes salariales.

La única remuneración en especie contemplada en la política de remuneraciones de los consejeros es el sistema de retribución excepcional, de carácter variable y a largo plazo, mediante la entrega de acciones de la Sociedad, para el Presidente del Consejo de Administración y primer ejecutivo. Este sistema fue aprobado por la Junta General de Accionistas celebrada el 31 de marzo de 2022. Esta retribución variable a largo plazo en acciones tiene como finalidad la incentivación de la consecución de los objetivos marcados en el Plan Estratégico 2021-2025 de Grupo Insur y la incorporación de un elemento de fidelización. En concreto, para el Presidente ejecutivo, el importe máximo de las acciones de esta retribución que le serían entregadas, en su caso, tras la aprobación por parte de la Junta General de Accionistas de las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2025, es de 22.500 acciones. La obligación de satisfacer esta retribución excepcional quedaba sometida a la condición de que el beneficiario permaneciese en el cargo de Presidente del Consejo y primer ejecutivo desde la fecha del acuerdo hasta el 31 de marzo de 2027, salvo circunstancias especiales, debidamente justificadas, y a alcanzar unos resultados consolidados acumulados de los ejercicios 2021 a 2025, ambos inclusive, superiores a un determinado porcentaje del previsto en el Plan Estratégico 2021-2025, así como lograr otros objetivos vinculados al citado Plan.

B.15. Explique las remuneraciones devengadas por el consejero en virtud de los pagos que realice la sociedad cotizada a una tercera entidad en la cual presta servicios el consejero, cuando dichos pagos tengan como fin remunerar los servicios de éste en la sociedad.

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad no ha realizado pagos a ninguna tercera entidad con el fin de remunerar los servicios de ningún consejero.

B.16. Explique y detalles los importes devengados en el ejercicio en relación con cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, incluyendo todas las prestaciones en cualquiera de sus formas, como cuando tenga la consideración de operación vinculada o, especialmente, cuando afecte de manera significativa a la imagen fiel de las remuneraciones totales devengadas por el consejero, debiendo explicarse el importe otorgado o pendiente de pago, la naturaleza de la contraprestación recibida y las razones por las que se habría considerado, en su caso, que no constituye una remuneración al consejero por su condición de tal o en contraprestación por el desempeño de sus funciones ejecutivas, y si se ha considerado apropiado o no incluirse entre los importes devengados en el apartado de “otros conceptos” de la sección C.

La política de remuneraciones no contempla otros conceptos retributivos.

C. DETALLE DE LAS RETRIBUCIONES INDIVIDUALES CORRESPONDIENTES A CADA UNO DE LOS CONSEJEROS

Nombre	Tipología	Periodo de devengo ejercicio 2025
Don JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	Consejero Dominical	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don ALBERTO DE HOYOS-LIMON PUMAR	Consejero Dominical	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don ANTONIO ROMAN LOZANO	Consejero Dominical	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don MARIA LUISA GARCIA GARCIA	Consejero Independiente	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	Consejero Dominical	Desde 01/01/2025 hasta 10/04/2025
Don LUIS ALARCON DE FRANCISCO	Consejero Dominical	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don RICARDO PUMAR LOPEZ	Presidente Ejecutivo	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don BLANCA CONRADI TRUEBA	Consejero Dominical	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don ESTEBAN JIMENEZ PLANAS	Vicepresidente Dominical	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don SALVADOR GRANELL BALEN	Consejero Dominical	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don CANDELAS ARRANZ PUMAR	Consejero Dominical	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don GUILLERMO PUMAR ORTIZ	Consejero Dominical	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	Consejero Independiente	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
INCRECISA, S.L.	Consejero Dominical	Desde 01/01/2025 hasta 10/04/2025
Don BRITA HEKTOEN WERGELAND	Consejero Independiente	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don IGNACIO YBARRA OSBORNE	Consejero Dominical	Desde 11/04/2025 hasta 31/12/2025
Don ALICIA DE HINOJOSA FERNANDEZ DE ANGULO	Consejero Independiente	Desde 11/04/2025 hasta 31/12/2025

INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

C.1. Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración individualizada de cada uno de los consejeros (incluyendo la retribución por el ejercicio de funciones ejecutivas) devengada durante el ejercicio.

a) Retribuciones de la sociedad objeto del presente informe:

i) Retribución devengada en metálico (en miles de €)

Nombre	Remuneración fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a comisiones del consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total ejercicio 2025	Total ejercicio 2024
Don JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	21	24							45	37
Don ALBERTO DE HOYOS-LIMON PUMAR	21	24							45	38
Don ANTONIO ROMAN LOZANO	21	24							45	38
Don MARIA LUISA GARCIA GARCIA	34	33							67	39
Don AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	6	5							11	39
Don LUIS ALARCON DE FRANCISCO	22	20							42	38
Don RICARDO PUMAR LOPEZ	21	24		246	88				379	339
Don BLANCA CONRADI TRUEBA	22	20							42	37
Don ESTEBAN JIMENEZ PLANAS	48	32							80	67
Don SALVADOR GRANELL BALEN	22	23							45	38
Don CANDELAS ARRANZ PUMAR	22	22							44	36
Don GUILLERMO PUMAR ORTIZ	22	23							45	24
Don JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	34	33							67	54
INCRECISA, S.L.	6	5							11	37
Don BRITA HEKTOEN WERGELAND	34	33							67	54
Don IGNACIO YBARRA OSBORNE	15	17							32	
Don ALICIA DE HINOJOSA FERNANDEZ DE ANGULO	24	24							48	

Observaciones

En el ejercicio 2024 adicionalmente a las recogidas en el cuadro anterior se devengaron retribuciones de los consejeros Don Fernando Pumar López y Don Jorge Segura Rodríguez por importes de 11 y 14 miles de euros, respectivamente, correspondientes al periodo 1 de enero de 2024 a 11 de abril de 2024.

ii) Cuadro de movimientos de los sistemas de retribución basados en acciones y beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados.

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2025		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2025		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2025	
		Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes/ consolidadas	Precio de las acciones consolidadas	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados (miles €)	Nº instrumentos	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes
Don RICARDO PUMAR LOPEZ	Plan	22.500	22.500					0,00			22.500	22.500

Observaciones

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo.

Nombre	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
Sin datos	

INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE
LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

Nombre	Aportación del ejercicio por parte de la sociedad (miles €)				Importe de los fondos acumulados (miles €)			
	Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Sin datos								

Observaciones								

iv) Detalle de otros conceptos

Nombre	Concepto	Importe retributivo
Sin datos		

Observaciones		

- b) Retribuciones a los consejeros de la sociedad cotizada por su pertenencia a órganos de administración de sus entidades dependientes:
- i) Retribución devengada en metálico (en miles de €)

Nombre	Remuneración fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a comisiones del consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total ejercicio 2025	Total ejercicio 2024
Sin datos										

Observaciones

- ii) Cuadro de movimientos de los sistemas de retribución basados en acciones y beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados.

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2025		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2025		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2025	
		Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes/ consolidadas	Precio de las acciones consolidadas	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados (miles €)	Nº instrumentos	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes
Sin datos												

Observaciones

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo.

Nombre	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
Sin datos	

Nombre	Aportación del ejercicio por parte de la sociedad (miles €)				Importe de los fondos acumulados (miles €)			
	Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Sin datos								

Observaciones

iv) Detalle de otros conceptos

Nombre	Concepto	Importe retributivo
Sin datos		

Observaciones

c) Resumen de las retribuciones (en miles de €):

Se deberán incluir en el resumen los importes correspondientes a todos los conceptos retributivos incluidos en el presente informe que hayan sido devengados por el consejero, en miles de euros.

Nombre	Retribución devengada en la Sociedad					Retribución devengada en sociedades del grupo					
	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2025 sociedad	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2025 grupo	Total ejercicio 2025 sociedad + grupo
Don JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	45				45						45
Don ALBERTO DE HOYOS- LIMON PUMAR	45				45						45
Don ANTONIO ROMAN LOZANO	45				45						45
Don MARIA LUISA GARCIA GARCIA	67				67						67
Don AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	11				11						11
Don LUIS ALARCON DE FRANCISCO	42				42						42

INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

Nombre	Retribución devengada en la Sociedad					Retribución devengada en sociedades del grupo					Total ejercicio 2025 sociedad + grupo
	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2025 sociedad	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2025 grupo	
Don RICARDO PUMAR LOPEZ	379				379						379
Don BLANCA CONRADI TRUEBA	42				42						42
Don ESTEBAN JIMENEZ PLANAS	80				80						80
Don SALVADOR GRANELL BALEN	45				45						45
Don CANDELAS ARRANZ PUMAR	44				44						44
Don GUILLERMO PUMAR ORTIZ	45				45						45
Don JOSE LUIS GALAN CONZALEZ	67				67						67
INCRECISA, S.L.	11				11						11
Don BRITA HEKTOEN WERGELAND	67				67						67
Don IGNACIO YBARRA OSBORNE	32				32						32

INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

Nombre	Retribución devengada en la Sociedad					Retribución devengada en sociedades del grupo					Total ejercicio 2025 sociedad + grupo
	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2025 sociedad	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2025 grupo	
Don ALICIA DE HINOJOSA FERNANDEZ DE ANGULO	48				48						48
TOTAL	1.115				1.115						1.115

Observaciones

C.2. Indique la evolución en los últimos 5 años del importe y variación porcentual de la retribución devengada por cada uno de los consejeros de la cotizada que lo hayan sido durante el ejercicio, de los resultados consolidados de la sociedad y de la remuneración media sobre una base equivalente a tiempo completo de los empleados de la sociedad y de sus entidades dependientes que no sean consejeros de la cotizada.

	Importes totales devengados y % variación anual								
	Ejercicio 2025	% Variación 2025/2024	Ejercicio 2024	% Variación 2024/2023	Ejercicio 2023	% Variación 2023/2022	Ejercicio 2022	% Variación 2022/2021	Ejercicio 2021
Consejeros ejecutivos									
Don RICARDO PUMAR LOPEZ	379	28,47	295	0,00	295	-9,79	327	-25,00	436
Consejeros externos									
Don ESTEBAN JIMENEZ PLANAS	80	19,40	67	39,58	48	-	0	-	0
Don GUILLERMO PUMAR ORTIZ	45	87,50	24	-	0	-	0	-	0

INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

	Importes totales devengados y % variación anual								
	Ejercicio 2025	% Variación 2025/2024	Ejercicio 2024	% Variación 2024/2023	Ejercicio 2023	% Variación 2023/2022	Ejercicio 2022	% Variación 2022/2021	Ejercicio 2021
Don ALBERTO DE HOYOS-LIMON PUMAR	45	18,42	38	2,70	37	0,00	37	-	0
Don SALVADOR GRANELL BALEN	45	18,42	38	2,70	37	0,00	37	2,78	36
Don ANTONIO ROMAN LOZANO	45	18,42	38	2,70	37	42,31	26	-	0
Don MARIA LUISA GARCIA GARCIA	67	76,32	38	-	0	-	0	-	0
Don JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	67	21,82	55	0,00	55	7,84	51	4,08	49
Don BRITA HEKTOEN WERGELAND	67	21,82	55	0,00	55	5,77	52	6,12	49
Don CANDELAS ARRANZ PUMAR	44	22,22	36	-2,70	37	5,71	35	6,06	33
Don LUIS ALARCON DE FRANCISCO	42	10,53	38	11,76	34	30,77	26	-	0
Don JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	45	21,62	37	2,78	36	-2,70	37	5,71	35
Don ALICIA DE HINOJOSA FERNANDEZ DE ANGULO	48	-	0	-	0	-	0	-	0
INCRECISA, S.L.	11	-70,27	37	2,78	36	-2,70	37	2,78	36
Don AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	11	-71,79	39	2,63	38	2,70	37	2,78	36
Don BLANCA CONRADI TRUEBA	42	13,51	37	54,17	24	-	0	-	0
Don IGNACIO YBARRA OSBORNE	32	-	0	-	0	-	0	-	0
Resultados consolidados de la sociedad									
	39.330	58,77	24.771	119,12	11.305	-24,66	15.006	24,87	12.017

	Importes totales devengados y % variación anual								
	Ejercicio 2025	% Variación 2025/2024	Ejercicio 2024	% Variación 2024/2023	Ejercicio 2023	% Variación 2023/2022	Ejercicio 2022	% Variación 2022/2021	Ejercicio 2021
Remuneración media de los empleados									
	45	-6,25	48	4,35	46	-2,13	47	11,90	42

Observaciones

La retribución del ejercicio 2021 del Presidente ejecutivo incluía el beneficio bruto de las acciones correspondientes al sistema de remuneración variable excepcional a largo plazo del "Plan 2016-2020 de retribución basada en acciones". Estas acciones las recibió en el ejercicio 2021 en cumplimiento de los objetivos marcados para todo el periodo que abarca el citado plan.

D. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si existe algún aspecto relevante en materia de remuneración de los consejeros que no se haya podido recoger en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas retributivas de la sociedad en relación con sus consejeros, detállelos brevemente.

[Nada que señalar.]

Este informe anual de remuneraciones ha sido aprobado por el consejo de administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

[26/02/2026]

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

[] Si
[✓] No