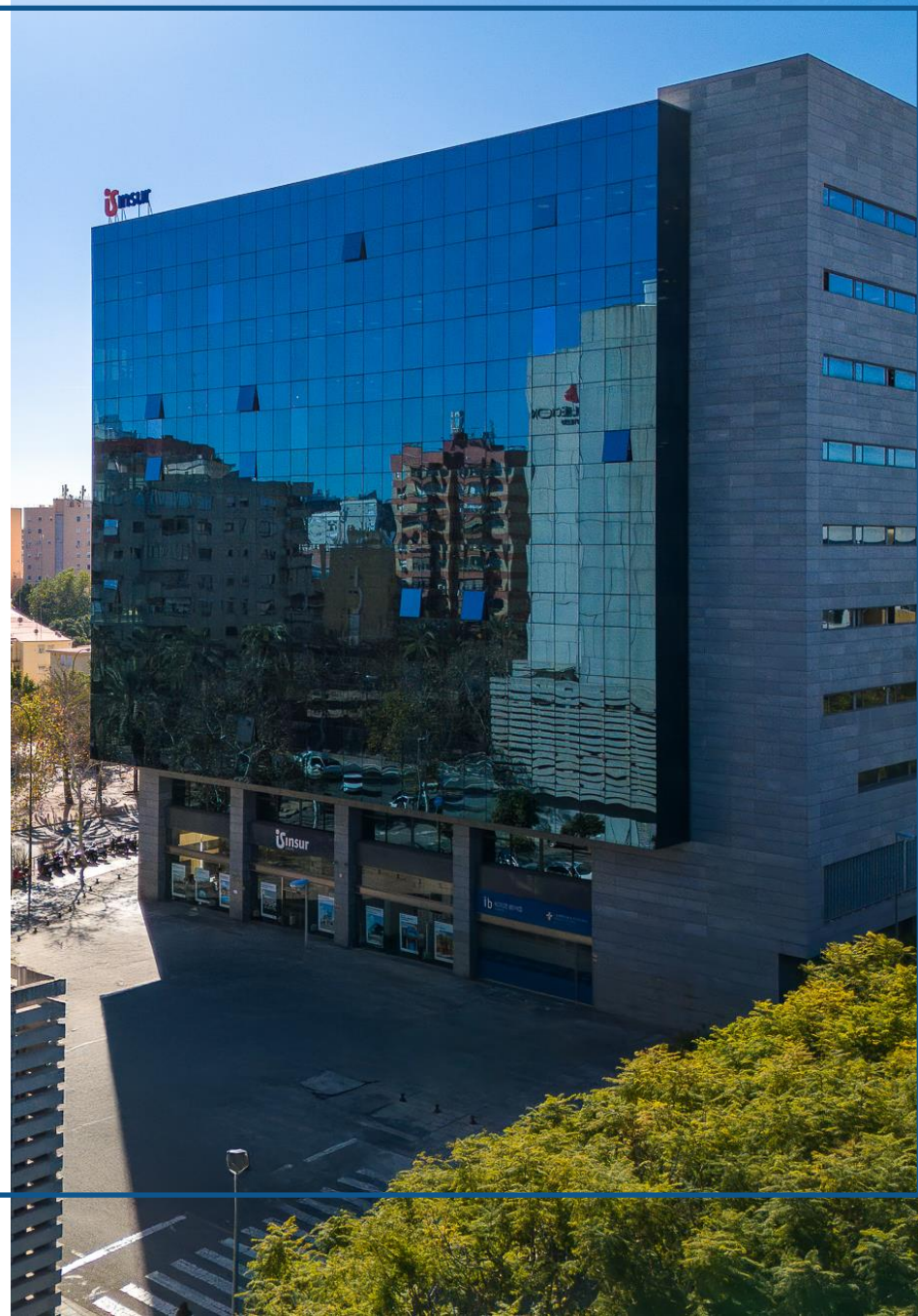


20 INFORME ANUAL 25



ÍNDICE

1. CARTA DEL PRESIDENTE

2. MISIÓN, VISIÓN Y VALORES

3. HISTORIA

4. MODELO DE NEGOCIO

5. ORGANIGRAMA SOCIETARIO

6. COMPOSICIÓN ACCIONARIAL Y DATOS SOCIETARIOS

6.1. Estructura accionarial actual

6.2. Datos Societarios

7. PRINCIPALES MAGNITUDES EN MÉTODO PROPORCIONAL

8. MAGNITUDES FINANCIERAS

9. EVOLUCIÓN EN BOLSA

9.1. Datos bursátiles 2025

10. ENTORNO ECONÓMICO Y SECTORIAL

11. ACTIVIDAD PROMOCIÓN INMOBILIARIA

12. ACTIVIDAD PATRIMONIAL

13. ACTIVIDAD CONSTRUCCIÓN

14. ACTIVIDAD GESTIÓN Y COMERCIALIZACIÓN

15. PLAN ESTRATÉGICO 2021-2025

16. SOSTENIBILIDAD Y RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

17. DATOS DE CONTACTO



CARTA DEL PRESIDENTE

CARTA DEL PRESIDENTE

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 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. La inflación cerró 2025 con un incremento del 2,9%, todavía por encima del objetivo, aunque desacelerándose.

Las perspectivas económicas seguían siendo positivas a pesar de las tensiones que existían en el ámbito geopolítico y comercial. Sin embargo, estas perspectivas están hoy en día puestas en entredicho por la reciente guerra entre Israel y EEUU e Irán, pero esperamos que estas dudas se disipen, sobre todo si esta contienda no se extiende en el tiempo.

De lo contrario podríamos enfrentarnos a un escenario de menor crecimiento, como ya están anticipando algunos informes, por el repunte de la inflación y las medidas que puedan adoptar las autoridades monetarias para controlarla.



Ricardo Pumar

Como consecuencia del buen desempeño de la economía española durante el ejercicio 2025, 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**.

Como venimos repitiendo en los últimos años, este buen comportamiento de la demanda no se ha traducido, sin embargo, en un aumento de la oferta y 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.

CARTA DEL PRESIDENTE



Los demás segmentos en los que operamos también han tenido un buen comportamiento en 2025. El sector de oficinas sigue recuperándose, al compás del crecimiento económico y la vuelta al trabajo presencial, con un significativo descenso de la tasa de desocupación y un aumento de los precios de alquiler. Por lo que respecta al sector hotelero, **ha batido récord 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.**

Este buen desempeño de la economía española y de los segmentos en los que operamos ha tenido su reflejo en todas las magnitudes económicas y financieras de nuestro Grupo durante 2025, que han presentado **importantes crecimientos respecto del ejercicio precedente, tal y como refleja el resumen ejecutivo** de la presentación de resultados que publicamos con ocasión de la formulación de las Cuentas Anuales.



Pero me gustaría incidir en varias de ellos:

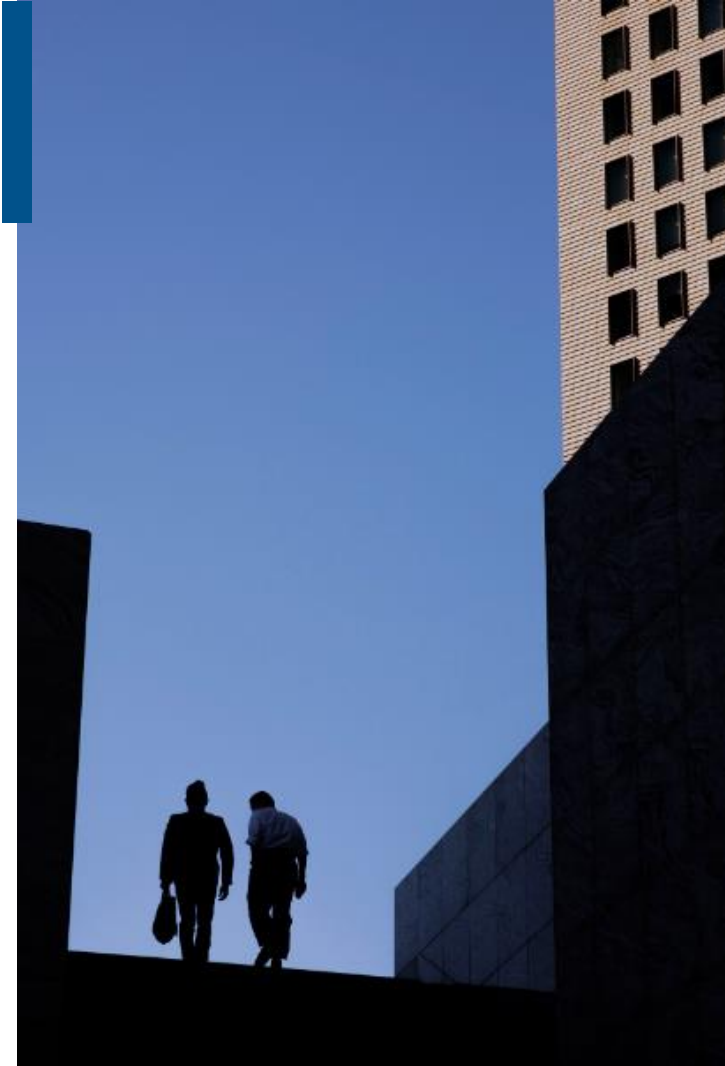
1º.- Un extraordinario desempeño comercial, habiéndose formalizado 606 preventas, por un importe global de 222,3 millones de euros, que ha determinado que, a pesar del importante volumen de viviendas entregadas durante 2025 (670 unidades), hayamos cerrado el ejercicio con unas preventas acumuladas de 313,2 millones de euros, correspondiente a 842 viviendas.

2º.- Un significativo incremento de la capacidad del Grupo para generar recursos, con un Ebitda que ha crecido un 49,2%, situándose en 48,2 millones de euros.

3º.- Una significativa reducción de la deuda financiera neta, un 21,3% menos, situándose en 157,4 millones de euros y un relevante aumento de la liquidez, hasta alcanzar los 100,9 millones de euros. El LTV, se ha situado en el 27%, 6,3 p.p. menos que el ejercicio anterior, el más bajo de los últimos años.

4º.- Y finalmente, un relevante aumento del NAV, por un importe de 25,3 millones de euros, que junto con los dividendos distribuidos, pone de relieve la capacidad del Grupo para crear valor para el accionista.

Hemos terminado el ejercicio 2025, el último del Plan Estratégico 2021/2025, con las mejores cifras de nuestra dilatada historia, coincidiendo con el año que celebramos nuestro octogésimo aniversario. En líneas generales, podemos afirmar que se han cumplido en un elevado porcentaje los objetivos cuantitativos del plan y muchos de los objetivos de índole cualitativo y que hemos dado un gran paso en el proceso de transformación de nuestro Grupo hacia una senda de mayor eficiencia, resiliencia y sostenibilidad. Hoy estamos mejor preparados para encarar un futuro cada día más incierto, pero al mismo tiempo abierto a muchas oportunidades.

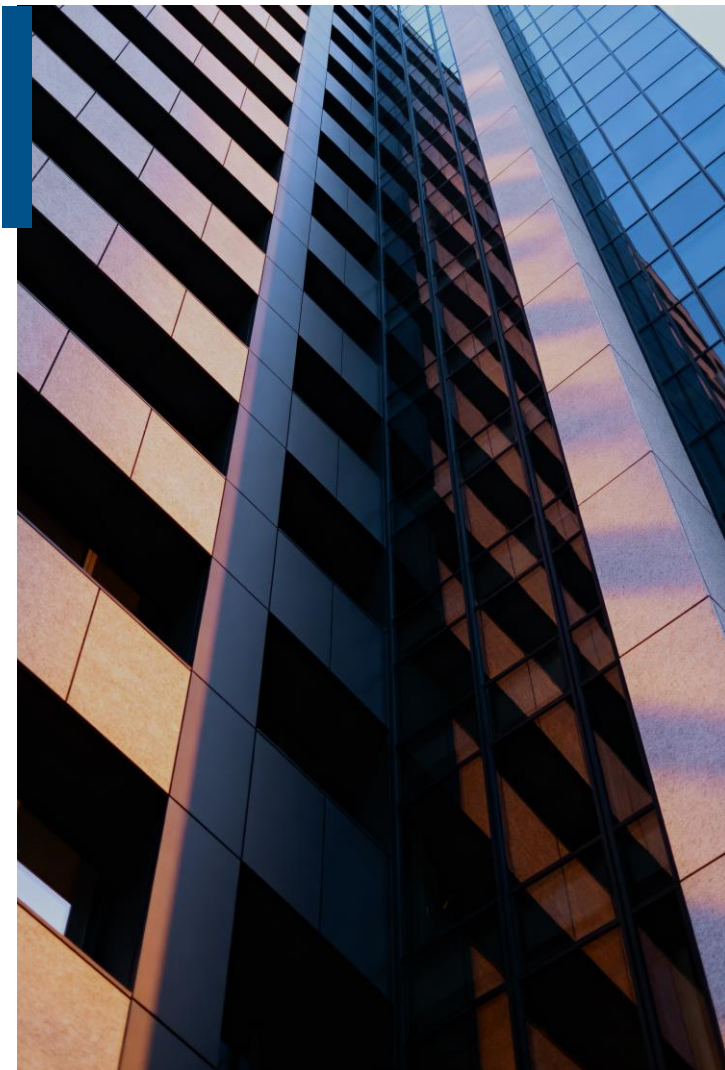


El pasado 6 de abril el Consejo de Administración aprobó el nuevo Plan Estratégico 2026/2030, un plan ambicioso, que aspira a dar un gran impulso al proceso de transformación de nuestro Grupo para convertirlo en un referente del sector a nivel nacional.

Es un Plan que tiene como objetivo fundamental crear valor para todos nuestros grupos de interés, mediante una estrategia dirigida a impulsar un crecimiento sólido, sostenible y transformador y que tiene como ejes cardinales la diferenciación y especialización de nuestras unidades estratégicas de negocio, promoción residencial, promoción terciaria y gestión patrimonial, una disciplinada asignación de capital a cada una de ellas, un gran impulso a la innovación, apostando decididamente por la industrialización de todos los procesos, especialmente en el ámbito de la construcción y al desarrollo profesional de nuestro equipo, invirtiendo para aumentar sus capacidades fundamentalmente en el ámbito de la tecnología e inteligencia artificial. Al mismo tiempo queremos significarnos aún más por la atención a nuestros clientes y por nuestro foco en la sostenibilidad, en su triple vertiente ambiental, social y gobernanza.

Como sabéis, entre los puntos del orden del día de la Junta General figura una remodelación del Consejo de Administración, para reducir su tamaño al objeto de conseguir un funcionamiento aún más eficaz y participativo del mismo y seguir avanzando en el cumplimiento de nuevas recomendaciones de Código de Buen Gobierno, entre la que destaca alcanzar la plena paridad de género. En el ámbito de esta remodelación se incluye también la sucesión en la presidencia del Consejo de Administración.

CARTA DEL PRESIDENTE



Después de más de dos décadas al frente de la compañía he considerado oportuno, coincidiendo con un nuevo Plan Estratégico que por razón de edad no podía completar, anticipar mi sucesión al frente de la presidencia del Consejo.

Creo que este es un lugar oportuno para recordar que a lo largo de estas dos décadas hemos atravesado momentos muy complejos y difíciles, pero gracias a nuestra orientación al largo plazo, la herencia que recibimos de nuestros mayores, el compromiso, la confianza y el trabajo de todo el equipo, empezando por el consejo, fuimos capaces de salir adelante. Y una vez superada la gran recesión procedimos a abordar una profunda transformación de la empresa en todos los ámbitos y no es presuntuoso afirmar que hemos dado grandes pasos en organización, control y gestión de riesgos, cumplimiento normativo, implantación de los criterios ESG y gobierno corporativo. Y por esto mismo, podemos afirmar que el camino está despejado y la empresa se encuentra en una posición sólida para seguir creciendo y creando valor para todos sus grupos de interés.

Me retiro con un mensaje de profunda gratitud a todo el equipo, al consejo de administración y a los accionistas por el apoyo permanente que me habéis prestado y que ha hecho más llevadero el desempeño de mi responsabilidad en esta empresa durante 20 años. Una empresa que tiene una magnífica reputación y que es un ejemplo de buen hacer en la sociedad. Ha sido de verdad un verdadero honor y privilegio presidir esta sociedad.

Me retiro también con la satisfacción de saber que la presidencia de Grupo Insur queda en las mejores manos y que los grandes éxitos están por venir. Espero que prestéis al nuevo Presidente el mismo apoyo que siempre me habéis prestado a mí y estoy seguro que, con el talento que atesora esta empresa y el compromiso y responsabilidad de la que siempre ha hecho gala, su futuro será brillante.

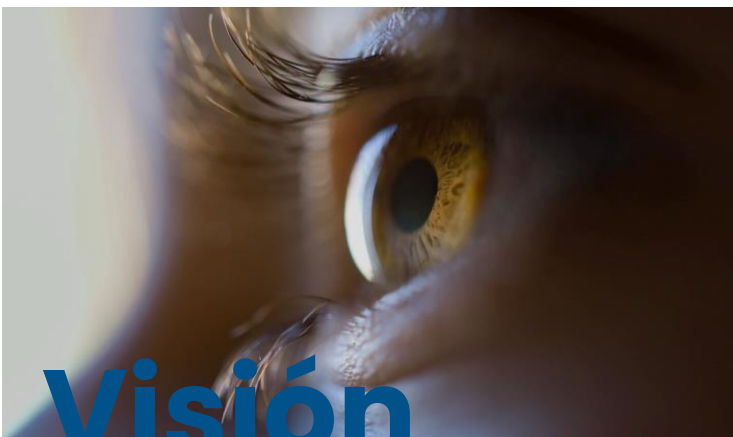
MISIÓN, VISIÓN Y VALORES 2.

MISIÓN, VISIÓN Y VALORES



Misión

Promover y construir viviendas y edificios terciarios sostenibles, procurando la mejor calidad de vida de sus ocupantes y usuarios.



Visión

Desarrollar nuestras actividades preservando el medio ambiente y la continuidad de la sociedad a largo plazo, manteniendo una rentabilidad razonable y convertirla, mediante una excelente gestión integrada, en un referente del sector a nivel nacional.



Valores

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

MISIÓN, VISIÓN Y VALORES



Integridad

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

Confianza

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

Compromiso

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

Calidad Profesional

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

Impacto Positivo

Con una preocupación progresiva por el medio ambiente y el progreso de los territorios donde desarrollamos nuestra actividad.

Innovación

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



HISTORIA 3.



1945 Fundación.

60´-80´ Inicio de la actividad de gestión de la propiedad

1984 Comienzo cotización en la Bolsa de Madrid

1997-2000 Expansión geográfica y JV con Cajas Ahorro Locales

2004 Expansión Costa del Sol, Desarrollo acelerado del negocio de arrendamiento y obtención ISO 9001.

2007 Expansión Madrid y Diversificación de actividades

2012 Transformación del modelo financiero

2014-2015 Incorporación al segmento general del Mercado Continuo, Joint Venture con Anida Operaciones Singulares, S.A.U. (Grupo BBVA) y Aprobación del Plan Estratégico 2016-2020.

2016 Concreción de la Estrategia de la Compañía, Aumento del capital humano, Potenciación de la diversificación geográfica mediante la compra de suelos en las diferentes área donde opera Grupo Insur

2017 Emisión pagarés MARF. Inicio proceso reorganización societaria. Entrada inversores institucionales

2018 Expansión nuevos territorios (Cáceres, Granada). Culminación proceso reorganización societaria por áreas de actividad.

2019 Formalización préstamo sindicado por importe global de 110 M€ con vencimiento a 10 años que refuerza la estructura financiera de la actividad patrimonial y reduce sus costes



2020 El Grupo adopta desde el primer momento medidas destinadas a paliar los impactos del COVID 19. Se obtiene la licencia de ocupación de Río 55, cuyo edificio norte está íntegramente alquilado a Cetelem. Se ejecuta la compra por parte del Grupo de un 40% adicional de la participada IDS Madrid Manzanares, alcanzando una participación del 90%

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

2022 Toma de control de la sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L (DMS), tras la compra del 50% a Anida Operaciones Singulares, S.A.U. (Grupo BBVA).

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

2024 Impulso de la actividad de promoción terciaria y mejora de la calificación en materia ESG por Lighthouse (Instituto Español de Analistas) a 85/100, nivel de desempeño "Muy elevado".

2025 Expansión de la actividad de promoción a la Comunidad Valenciana, novación del bono emitido en 2021 de 30M€ (con vencimiento en 2030) y mejora de la calificación en materia ESG por Lighthouse (Instituto Español de Analistas) a 86/100, nivel de desempeño "Muy elevado".

MODELO DE NEGOCIO

4.

MODELO DE NEGOCIO

Grupo Insur se dedica a la promoción, gestión y explotación de activos terciarios y a la promoción residencial.



Actividad patrimonial

Gestión de activos terciarios, previamente desarrollados por el Grupo, generando ingresos recurrentes derivados de su arrendamiento, o no recurrentes derivados de su rotación.



Actividad promoción

Transformación, mediante una gestión integrada, de los suelos adquiridos en productos terminados destinados a la venta. Una parte importante de esta actividad se realiza a través de negocios conjuntos con socios inversores



Construcción

Para un mayor control de la cadena de valor, el Grupo realiza con carácter instrumental la actividad de construcción, generando ingresos por la actividad desarrollada para los negocios conjuntos con socios inversores.



Gestión Proyectos

Gestión y comercialización para los proyectos realizados a través de negocios conjuntos con socios inversores, obteniendo la correspondiente contraprestación.

ORGANIGRAMA SOCIETARIO

5.

ORGANIGRAMA SOCIETARIO

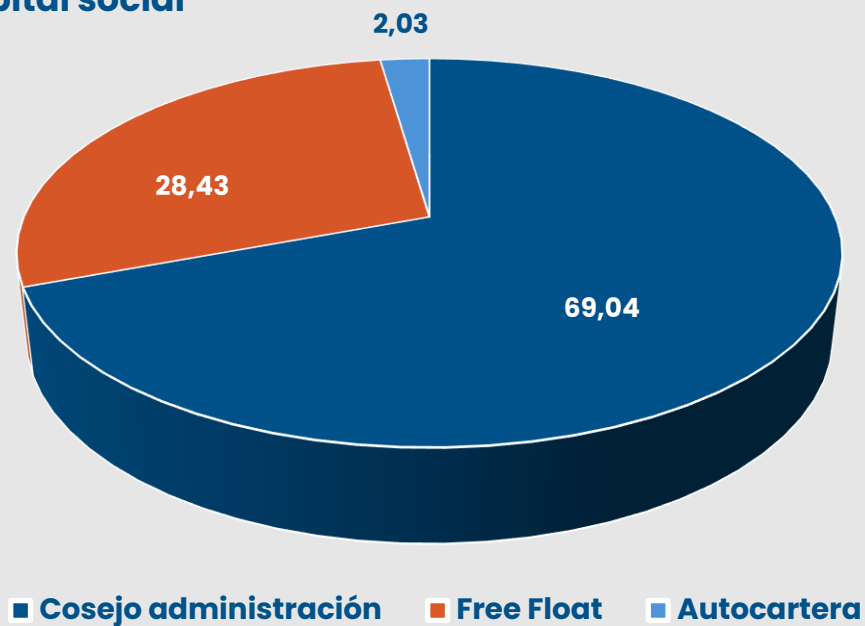
INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Sociedad Matriz	100% INSUR PATRIMONIAL, S.L.U.	100% IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U		
		100% IDS Madrid Manzanares, S.A.		
	100% INSUR PROMOCIÓN INTEGRAL, S.L.U.	75% IDS Montevilla Residencial, S.A.	70% Hacienda la Cartuja, S.L	50% IDS Palmera Residencial, S.A.
		50% IDS Residencial Los Monteros, S.A.	50% IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	50% IDS Medina Azahara Residencial, S.A.
		50% IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	50% IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	50% IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A
		50% IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	50% Bermes Uno Residencial, S.A.	50% Atenea Living, S.A.
		50% IDS Playa Macenas Living, S.A.	50% Iris Living, S.A.	50% IDS Hytasa Residencial, S.A.
		50% IDS Hytasa Living, S.A.	50% IDS Valdecarros Residencial I, S.A.	35% IDS Estepona Golf 208, S.A.
		35% IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A.		
		100% IDS Construcción y Desarrollos SAU, S.A.		

COMPOSICIÓN ACCIONARIAL Y DATOS SOCIETARIOS

6.

6.1 Estructura accionarial actual

Capital social



6.2 Datos Societarios

Denominación: Inmobiliaria del Sur, S.A

Dirección: Calle Angel Gelán 2, 41013 Sevilla

Teléfono: +34 954 27 84 46

Página web: www.grupoinsur.com

Capital Social: 37.338.062€

Nº Acciones: 18.669.031

Nominal: 2€

PRINCIPALES MAGNITUDES EN MÉTODO PROPORCIONAL 7.

PRINCIPALES MAGNITUDES EN MÉTODO PROPORCIONAL

La información incluida en este Informe se basa en la aplicación del método de integración proporcional, en lugar del método de la participación, para la consolidación de las participadas en las que Grupo Insur participa, generalmente, en el 50% de su capital social y que gestiona íntegramente, además de por tener dicha participación, por llevar la gestión operativa de las mismas con base en los contratos de gestión, construcción y comercialización suscritos con dichas participadas. Los Administradores de **Grupo INSUR** consideran que la consolidación de dichas participadas por el método proporcional refleja más adecuadamente la dimensión de sus negocios y el importe de los activos gestionados y permite un mejor entendimiento y comprensión del dimensionamiento de sus recursos financieros y humanos.

Ejercicio 2025	Grupo Inmobiliaria del Sur
Cuenta de resultados (millones €)	
Cifra de negocio	238,6
Ebitda	48,2
Ebitda Ajustado	48,1
Resultado de ejercicio	39,3
Balance de Situación (millones €)	
Activo Total	712,5
Patrimonio neto atribuible Soc. Dom.	275,3
Deuda financiera neta	157,4
Fondo de Maniobra	66,0
Ratios significativos	
Margen operativo (Ebitda ajustado / cifra negocio)	0,2
Ebitda ajustado sobre gasto financieros	6,6
GAV (millones €)	582,8
Loan to Value (deuda financiera neta/GAV)	27,0%
ACCIÓN INMOBILIARIA DEL SUR (Media 4T 2025)	
Capitalización (millones de €)	261,3
Cotización título (euros)	14,00

PRINCIPALES MAGNITUDES EN MÉTODO PROPORCIONAL

Cifra de Negocio

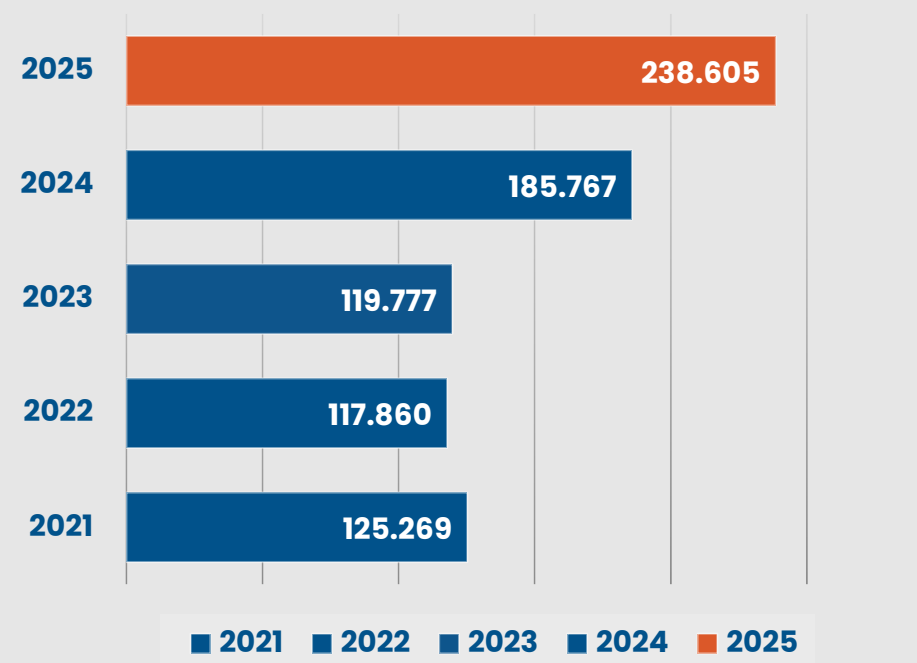
La cifra de negocio del conjunto de las actividades se ha situado en 238.605 miles de euros, con un incremento del 28,4% respecto del ejercicio anterior.

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

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%
Ingreso de gestión y comercialización	4.693	5.239	(10,4%)

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.

Miles de euros Cifra de Negocio



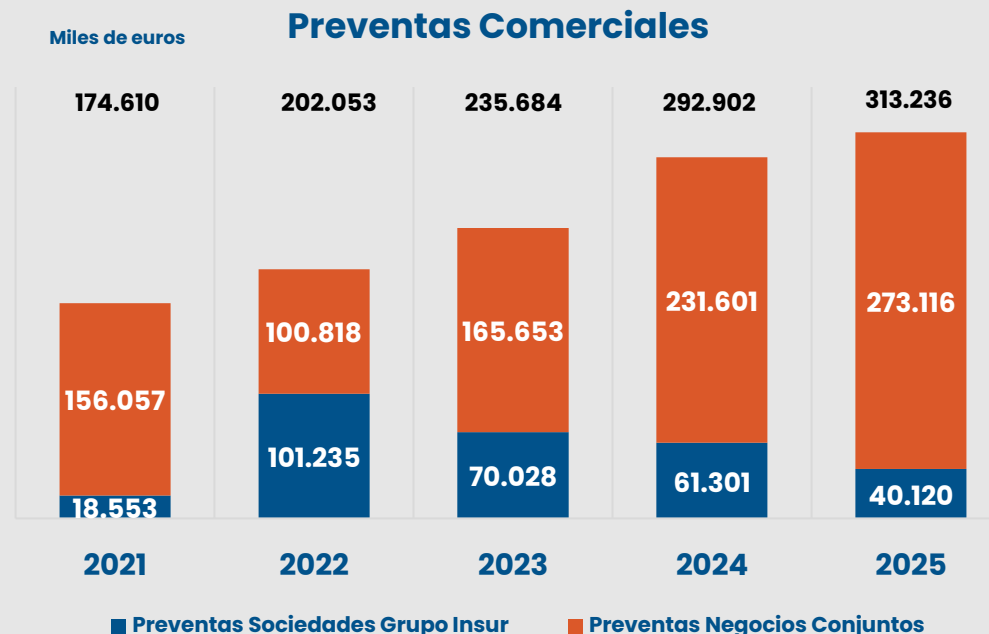
PRINCIPALES MAGNITUDES EN MÉTODO PROPORCIONAL

Preventas Comerciales

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.

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%. 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%.



PRINCIPALES MAGNITUDES EN MÉTODO PROPORCIONAL



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.

MAGNITUDES FINANCIERAS

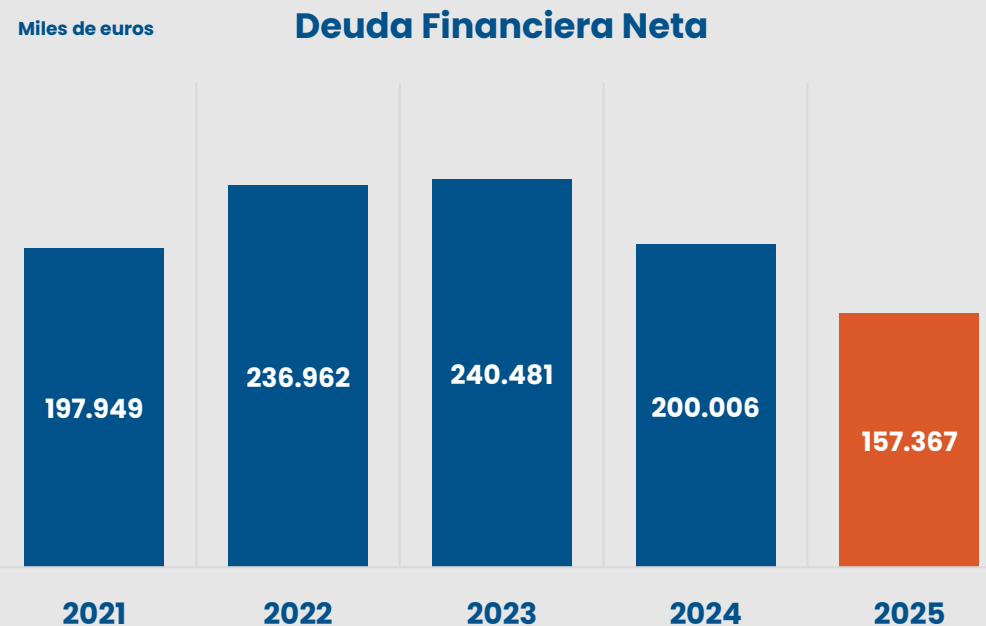


Endeudamiento Financiero

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.**



MAGNITUDES FINANCIERAS

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.

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.**

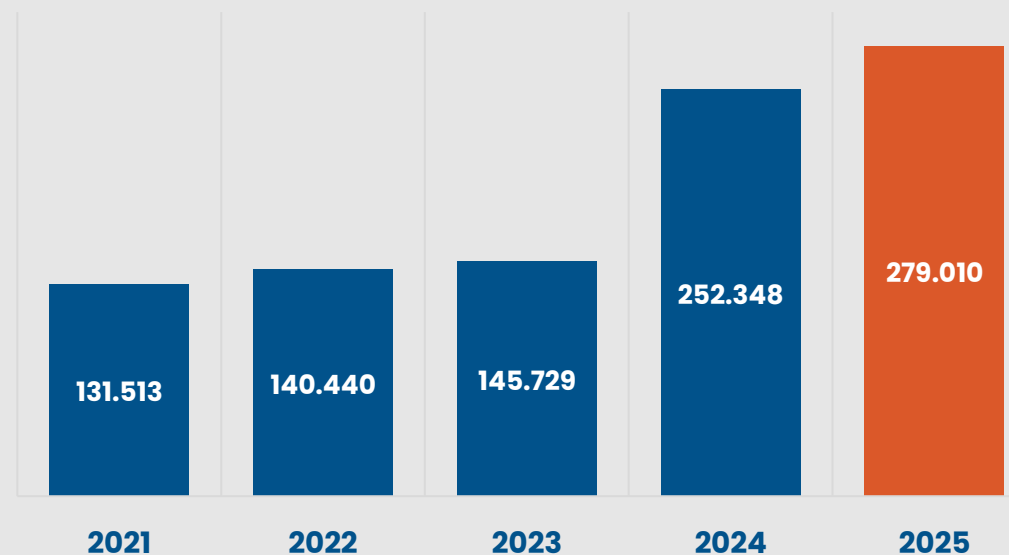
Adicionalmente el Grupo cuenta con facilidades crediticias no dispuestas por un importe de **16.170 miles de euros.**

Ratios 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.

Miles de euros

Patrimonio Neto



MAGNITUDES FINANCIERAS

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.

EVOLUCIÓN EN BOLSA

9

EVOLUCIÓN EN BOLSA

En 2025 la acción de Insur (ISUR) se ha apreciado un 56,8%, el Ibex-35 ha crecido un 48,2% y el Ibex Small Cap ha registrado una subida del 25,4%.

El volumen de títulos negociados durante el ejercicio 2025 fue de 815 miles de títulos con un volumen de 9.739 miles de euros (360 miles de euros proceden de títulos negociados en plataformas alternativas).

A cierre de 2025 cubrían el valor 4 casas de análisis: Alantra, Renta 4, GVC Gaesco y Lighthouse.

9.1 Datos Bursátiles 2025

Cotización al cierre: 14,50 €/acción

Capitalización bursátil al cierre: 270,7 millones de euros

Cotización máxima del periodo: 14,50 €/acción

Cotización mínima del periodo: 12,29 €/acción

Cotización media del periodo: 8,07 €/acción

Volumen medio diario negociado: 3.086 acciones



ACCIONES

■ Grupo Insur

ÍNDICES

■ IBEX 35

■ IBEX Medium Cap

■ IBEX Small Cap

ENTORNO ECONÓMICO Y SECTORIAL

10.

ENTORNO ECONÓMICO Y SECTORIAL



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.

ENTORNO ECONÓMICO Y SECTORIAL



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.

ENTORNO ECONÓMICO Y SECTORIAL

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.**

ACTIVIDAD PROMOCIÓN INMOBILIARIA

11.0

11. Actividad 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).

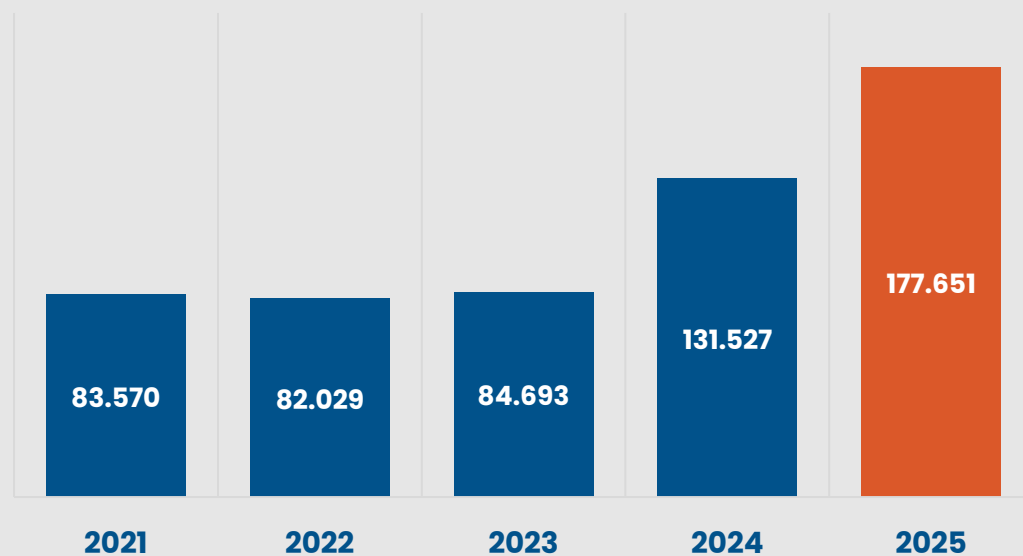
ACTIVIDAD PROMOCIÓN INMOBILIARIA

	Insur + filiales 100%	Negocios conjuntos	Total	Insur + filiales conjuntos 100%+ negocios conjuntos en %
Cifra de negocios (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
Costes de las existencias	49.721	225.348	275.069	160.842
Valor razonable existencias	54.470	220.626	285.708	200.956

ACTIVIDAD PROMOCIÓN INMOBILIARIA

Miles de euros

Cifra de Negocio Promoción

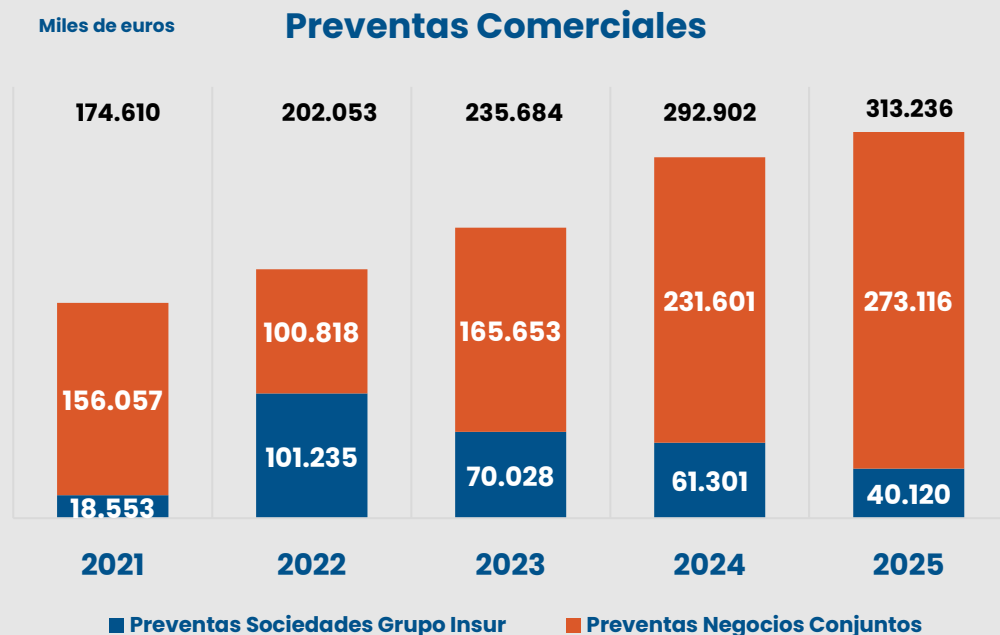


La cifra de negocio de la actividad de promoción del Grupo se ha situado en 177.651 miles de euros, un 35,1% superior a la obtenida en el ejercicio anterior. Dentro de esta cifra, la cifra de negocio por venta de edificaciones **ha ascendido a 143.334 miles de euros mientras que 27.700 miles de euros 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

ACTIVIDAD PROMOCIÓN INMOBILIARIA



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.

ACTIVIDAD PROMOCIÓN INMOBILIARIA

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(m ²)/nº viviendas	Sociedad adquirente
Parcela SR-13	Mairena	105.759 m ² /757 viv	Insur Promoción Integral, S.L.U.
Parcela BA-8	Dos Hermanas (Entrenúcleos)	15.624 m ² /101 viv.	Iris Living, S.A.
Parcela Hytasal	Sevilla	40.057 m ² /383 viv.	IDS Hytasa Residencial, S.A.
Parcela Hytasal Terciaria	Sevilla	36.321 m ² /Terciario	IDS Hytasa Living, S.A.
Parcelas A23a4, a5 A21 a4	Madrid	11.226 m ² /130 viv	IDS Valdecarros Residencial I, S.A.

ACTIVIDAD PROMOCIÓN INMOBILIARIA

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			

ACTIVIDAD PATRIMONIAL

12.

ACTIVIDAD PATRIMONIAL



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).

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.

ACTIVIDAD PATRIMONIAL

	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%

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.

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

ACTIVIDAD CONSTRUCCIÓN

13.



La 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%.



ACTIVIDAD GESTIÓN Y COMERCIALIZACIÓN

14.

ACTIVIDAD GESTIÓN Y COMERCIALIZACIÓN



La actividad de Gestión y Comercialización

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%.**

PLAN ESTRATÉGICO 2021-2025

15.

PLAN ESTRATÉGICO 2021 – 2025



El plan estratégico 2021-2025 de Grupo Insur, que se aprobó y presentó al mercado en septiembre de 2021, ha finalizado a cierre de 2025 **habiéndose cumplido, con un elevado grado de realización, las principales magnitudes establecidas.**

SOSTENIBILIDAD Y RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

16.

SOSTENIBILIDAD Y RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA



La Sostenibilidad ha estado en el ADN de la compañía desde el primer día, a lo largo de sus 80 años de historia, anticipándose a los retos económicos, sociales y ambientales que la sociedad le ha demandado. Está integrada en la cultura de la empresa, en su forma de entender su actividad y su modelo de negocio, gestionando la organización y tomando decisiones siempre con la vista puesta en el medio y largo plazo.

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

La estrategia de RSC, formalizada desde 2016 mediante la aprobación de la Política de RSC y la elaboración de Planes de Acción de RSC, se ha transformado en los últimos años en la estrategia de Sostenibilidad / ESG, formalizada con la aprobación en 2022 de la Política de Sostenibilidad de la compañía, y concretada en el Plan Estratégico de Sostenibilidad/ESG para el periodo 2023-2025, aprobado en abril de 2023, en el cual se ponen de manifiesto las Líneas Estratégicas de actuación y los Objetivos Estratégicos de Sostenibilidad para dicho periodo, cuyo seguimiento se realiza en las memorias anuales de Sostenibilidad.

SOSTENIBILIDAD Y RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA



Grupo Insur ha elaborado la Memoria de Sostenibilidad correspondiente al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025, de conformidad con la última versión de los **estándares GRI de la Global Reporting Initiative**. 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.

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 la Memoria de Sostenibilidad. La citada Memoria ha sido verificada por AENOR en su condición de prestador independiente de servicios de verificación



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

En línea con este compromiso, es de destacar que, durante 2025, Grupo Insur ha evaluado nuevamente su desempeño en Sostenibilidad obteniendo un Rating ESG con una calificación **“AA” (86/100)**, desempeño **“Muy Elevado”**, mejorando en 1 punto la calificación obtenida en 2024 (85/100). Esta certificación ha sido emitida por Lighthouse (Instituto Español de Analistas Financieros), entidad de máximo prestigio e independencia, en base a una metodología basada en los estándares más exigentes del mercado en la actualidad.

La calificación “AA” refleja el compromiso y la excelencia de Grupo Insur en áreas clave de la Sostenibilidad, incluyendo el medio ambiente, las relaciones con la comunidad, la gestión empresarial responsable, el gobierno corporativo y la transparencia en la comunicación.

A continuación, se detallan los logros en relación con las líneas y los objetivos estratégicos establecidos para cada uno de los pilares ESG en el Plan Plan Estratégico de Sostenibilidad.

Las **líneas Estratégicas del Plan Estratégico de Sostenibilidad 2023-2025** son las siguientes:



Medio ambiente:

Neutralidad y adaptación climática.
Sostenibilidad de las promociones y edificios de oficinas.
Industrialización de la promoción y la construcción.
Mejores prácticas en Gestión Ambiental.



Social:

Mantener el fuerte compromiso con la sostenibilidad económica.
Extensión de la sostenibilidad a proveedores y contratistas.
Oficinas saludables para los clientes.
La seguridad y salud de los empleados y colaboradores en el centro de nuestras prioridades.
Clientes satisfechos.
Impacto positivo y progreso social.



Gobernanza:

Reputación y liderazgo ESG.
Mejores prácticas en Gobierno Corporativo y Ética en los negocios.

El estado de los **Objetivos Estratégicos** correspondientes a cada una de las Líneas Estratégicas, a fecha 31/12/2025, es el siguiente:



**MEDIO AMBIENTE:
Neutralidad y
adaptación climática**

Objetivo Estratégico: Reducir un 5% nuestra Huella de carbono correspondiente a la actividad corporativa.

En 2023 se tomó la decisión de inscribir la Huella de Carbono de **Grupo Insur en el Registro de Huella de Carbono, Compensación y Proyectos de Absorción de Dióxido de Carbono** del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

Se ha realizado un proceso de verificación de la **Huella de Carbono (HC)** de los años 2021, 2022, 2023 y 2024. Esta verificación ha sido llevada a cabo por AENOR. A cierre del ejercicio 2025, se ha calculado la HC de 2025 aunque está pendiente de ser verificada por AENOR.

A cierre de 2025, la reducción respecto a 2024 ha sido del **22%, superior al 5%, y un 18% respecto a 2023**, cumpliéndose holgadamente el objetivo previsto (5%). La reducción respecto al año base de inicio de medición de la HC (2021) ha sido del 62,19%.

Este logro ha sido posible gracias a medidas como la instalación de sistemas fotovoltaicos de apoyo a los suministros eléctricos de los edificios patrimoniales, la renovación de vehículos de renting que actualmente tiene la compañía por opciones que emiten menos CO2 y, fundamentalmente, la contratación de energías renovables con certificado de origen



Objetivo estratégico: Certificación LEED o BREEAM® del 100% de nuestros nuevos proyectos terciarios.

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 nuevos proyectos de oficinas, cuyos trabajos de construcción se iniciaron durante 2023 y continúan durante 2025: Edificios Élever (Madrid), Ágora (Málaga) y Noa (Málaga). Todos ellos contarán con certificación LEED o BREEAM®, encontrándose los dos primeros en la fase final de ejecución, con entregas previstas para 2026. Por tanto, todos los proyectos terciarios iniciados durante el Plan Estratégico cuentan con certificación LEED o BREEAM®, cumpliéndose el objetivo.





MEDIO AMBIENTE:
Sostenibilidad de las
promociones y
edificios de oficinas

Objetivo estratégico: Certificación “BREEAM® En Uso” de al menos el 80% de nuestra superficie alquilable de oficinas.

A diciembre de 2025 la superficie de oficinas que cuenta con certificación “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 en la Certificación del Edificio República Argentina 25, con una superficie 17.335 m², que estaba prevista para el mes de diciembre, y se ha visto retrasada al mes de febrero de 2026, momento en el cual se cumplirá el objetivo



Objetivo estratégico: Objetivo de 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 viviendas, 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 doble A, representando el 92,87% del total. Esto cumple con el objetivo del 70% previsto para la calificación A. Por tanto, se cumple el objetivo en su totalidad.



**MEDIO AMBIENTE (E):
Industrialización de la
promoción y
construcción**

Objetivo estratégico: 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)

El total de viviendas y unidades equivalentes de terciario entregadas durante el período enero 2023 – diciembre 2025, con proyecto iniciado a partir de 2021, 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 el objetivo marcado.

**Unidad equivalente de terciario cada 100m2 de construcción terciaria.*



MEDIO AMBIENTE (E):
Mejores prácticas en
Gestión Ambiental

Objetivo estratégico: Renovación de la certificación ISO 14001 de Gestión Medioambiental de aplicación al 100% de nuestras actividades

En julio de 2025, se realizó la auditoría interna del Sistema de Gestión Medioambiental, certificado por AENOR conforme a ISO 14001 desde 2017, que actualmente abarca todas las actividades del Grupo. En septiembre, el Sistema fue auditado por AENOR, obteniéndose un resultado de **“evaluación conforme”**, quedando renovada la certificación, demostrando la mejora continua y el compromiso de la compañía con la protección ambiental y el cumplimiento de la legislación aplicable.



**MEDIO AMBIENTE (E):
Mejores prácticas en
Gestión Ambiental**

Objetivo estratégico: Avanzar en la implantación de medidas de economía circular en la compañía: lograr que se valoricen al menos el 90% de los RCDs generados en las obras durante la construcción de las promociones.

En 2025, se han generado 30.513,93 toneladas de RCDs, logrando valorizar aproximadamente, 28.549,59 toneladas, lo que supone un **93,56%** del total.

Si unificamos todos los años desde 2023, obtenemos un total de 227.904 toneladas de residuo generado, y 220.054 toneladas valorizadas, lo que supone un **96,55%**, **logrando así cumplir con el objetivo marcado para el Plan Estratégico.**



SOCIAL (S):
Mantener el fuerte
compromiso con la
sostenibilidad económica

Objetivo estratégico: Incrementar la rentabilidad del negocio de promoción / construcción mediante avances en la industrialización de los procesos, persiguiendo los objetivos marcados en el Plan Estratégico 2021-2025.

Durante 2025 se ha constatado que el nuevo modelo organizativo con Enfoque al Proyecto iniciado en 2023 se encuentra consolidado (p.e. uso de los equipos de Teams, reuniones de proyectos, flujos de aprobación de las tarifas, costes y viabilidades, etc.). Desde 2024, los objetivos de los equipos de proyecto se han comenzado a evaluar con el nuevo sistema de incentivos implantado con enfoque al proyecto.

No se ha podido constatar un incremento en la rentabilidad de los proyectos debido a la concurrencia de factores adversos que han presionado al alza los costes de ejecución durante el periodo de vigencia del Plan Estratégico. Sin embargo, los avances en los procesos de industrialización han permitido optimizar los plazos de construcción, haciendo posible la entrega de promociones dentro del periodo del Plan, alcanzando un resultado que, de otra forma, hubiera sido difícil de lograr



SOCIAL (S):
Mantener el fuerte
compromiso con la
sostenibilidad económica

Objetivo estratégico: Incrementar la rentabilidad del portafolio patrimonial, poniendo en valor la inversión en la transformación de los activos realizada, conforme a los objetivos marcados en el Plan Estratégico 2021-2025.

El Plan Estratégico establece como objetivo para 2025 mejorar 5 puntos porcentuales (p.p.) la ratio Ebitda sobre cifra de negocio, cuyo valor en el ejercicio anterior al inicio del Plan ascendía al **74,4%**.

En 2022, la ratio Ebitda sobre cifra de negocio se situó en el **78,3%**, lo que supuso un incremento de 3,9 p.p. En 2023, la ratio alcanzó el **75,4%**, descenso debido a la rotación de activos que estaban plenamente ocupados y de la desocupación durante 2023 del edificio Suecia de Sevilla, fundamentalmente. En 2024, la ratio Ebitda sobre cifra de negocio alcanzó el 76,8% con un incremento de 1,4 p.p. respecto a 2023, y 2,4 p.p. respecto al inicio del Plan.

Al cierre de 2025, el margen ebitda ha sido del 80,7 %. Respecto al dato inicial del Plan (74,4%) se ha mejorado en 6,3 p.p., y respecto al dato del 2024, se ha mejorado en 3,9 p.p., cumpliéndose con el objetivo previsto



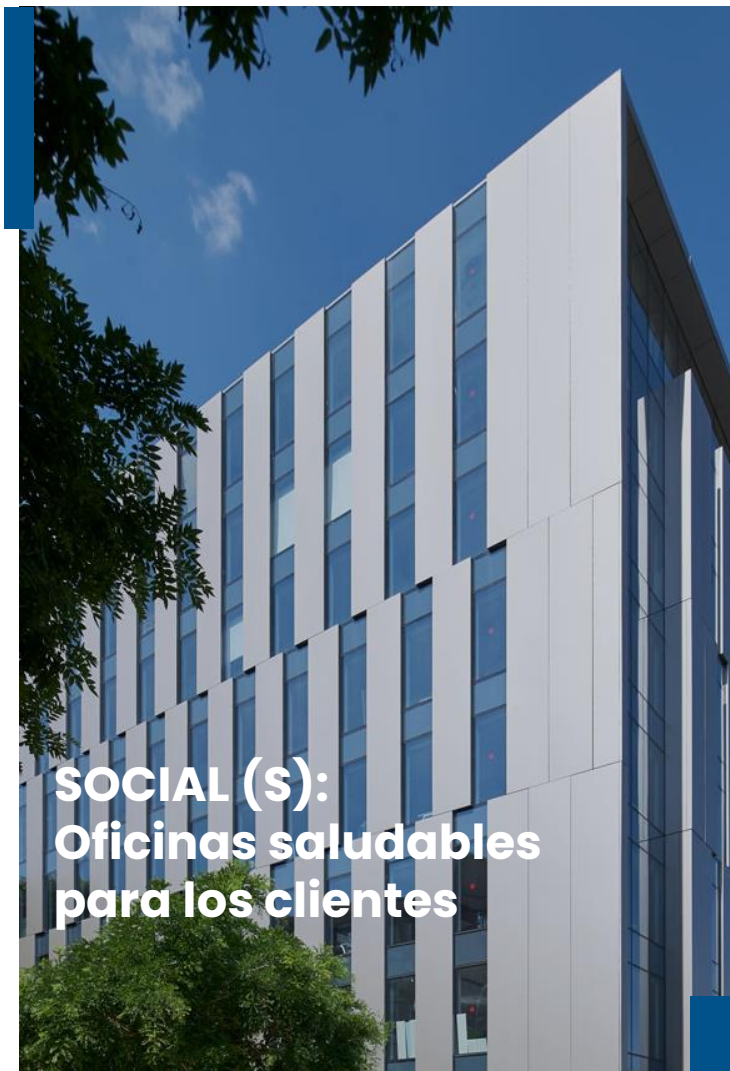
Objetivo estratégico: Evaluar con criterios ESG a los proveedores que representen al menos el 80% de la facturación

Durante 2024 se ha automatizó el envío del cuestionario ESG a los proveedores que se homologan para trabajar con Grupo Insur. Durante 2025 se han enviado 222 cuestionarios ESG a nuevos proveedores que se han dado de alta en el Portal de Proveedores, habiéndose recibido 115 respuestas, lo que representa un 52% del total.

Este cuestionario es principalmente respondido por empresas de mayor tamaño, con estructuras más desarrolladas y un mayor nivel de concienciación en sostenibilidad empresarial.

Aun así, todas las empresas que colaboran con Grupo Insur son sometidas a controles (cuestionario de homologación / alta), menos exhaustivos que el cuestionario ESG, sobre aspectos ambientales, sociales y de gobernanza, por lo que se puede concluir que son previamente homologadas con criterios ESG, cumpliéndose por tanto el objetivo previsto.

Cabe destacar, así mismo, que todos los **estudios de arquitectura** que trabajan con Grupo Insur son homologados previamente con criterios de sostenibilidad, garantizando de esta manera la aplicación de dichos criterios al diseño de nuestras promociones residenciales y terciarias



SOCIAL (S):
Oficinas saludables para los clientes

Objetivo estratégico: Certificación WELL del 100% de nuestros nuevos proyectos terciarios.

Los proyectos Élever (Madrid) y Ágora (Málaga) se encuentran en su fase final de ejecución, con entregas previstas para el primer trimestre de 2026. Ambos desarrollos están en proceso de certificación **WELL PLATINO y WELL GOLD**, respectivamente. Así mismo, el edificio Noa (Málaga), cuya finalización está prevista para el último trimestre de 2026, contará igualmente con certificación WELL PLATINO.

Por tanto, todos los proyectos terciarios iniciados durante el Plan Estratégico cuentan con certificación WELL, cumpliéndose el objetivo.



Objetivo estratégico: Renovación de nuestra certificación ISO 45001 de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo de aplicación al 100% de nuestras actividades.

Desde el año 2017, el Grupo 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.

En julio de 2025 se realizó la auditoría interna del Sistema y, a finales de septiembre, fue auditado por AENOR, obteniéndose el resultado de **“evaluación conforme”**, quedando renovado de esta manera el certificado, 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



SOCIAL (S):
La seguridad y salud de los empleados y colaboradores en el centro de nuestras prioridades

Objetivo estratégico: Accidentabilidad 0 en nuestras obras de construcción.

Durante 2025 se han producido 35 accidentes con baja y 15 sin baja, mejorando significativamente el resultado del año anterior (50 y 21 respectivamente). El dato de accidentes con baja por cada 100 trabajadores en el ejercicio 2025 ha alcanzado la cifra de 3,85, mejorando los 5,49 de 2024. Este resultado es el más bajo desde que se tienen registros, lo que pone de manifiesto el esfuerzo realizado por la compañía para minimizar la accidentabilidad, tanto en trabajadores propios como externos.



Objetivo estratégico: Posicionarnos como referentes para los clientes en satisfacción en el negocio patrimonial, manteniendo el nivel de excelencia actual (9,25 sobre 10).

En 2025 se ha medido el **índice de satisfacción de clientes** de las distintas actividades de la compañía. En cuanto a la actividad patrimonial se ha aumentado la puntuación en dos de los tres negocios que lo integran, con una leve disminución en la actividad de centro de negocios respecto al ejercicio anterior, manteniendo de manera global el nivel de excelencia de los últimos años. Concretamente, los resultados han sido los siguientes:

- Centro de negocios: **9,15** (frente a 9,61 en 2024).
- Parking: **8,73** (frente a 8,60 en 2024).
- Alquiler de oficinas: **8,50** (frente a 8,41 en 2024).

No se ha logrado el objetivo previsto, que era muy exigente, pero el nivel de satisfacción es muy elevado.



Objetivo estratégico: Mejora de la satisfacción de los clientes en las actividades de promoción (+10% sobre el dato de 2023)

Durante 2025 se ha medido el índice de satisfacción de los clientes en la actividad de promoción, habiéndose obtenido un resultado de **5,63** no alcanzando la puntuación de 6,69 que marca el objetivo (mejora del 10% sobre el dato de 2023).

Los aspectos mejor valorados por los clientes son el confort de la vivienda y el diseño, mientras que el servicio postventa se identifica como el área con mayor margen de mejora.

En la actualidad, se está llevando a cabo un análisis para elevar el nivel de respuesta de los clientes, y se está elaborando un plan para la mejora del servicio postventa



Objetivo estratégico: Reforzar el compromiso con la contribución social y el apoyo al emprendimiento en los territorios de actuación.

El compromiso y la conciencia social de Grupo Insur se concretan desde hace décadas en el **desarrollo de patrocinios y colaboraciones** con un elevado número de organizaciones sociales sin ánimo de lucro, con una contribución que en 2025 ha ascendido a **193.176,43 €**, un incremento de un **9,1%** respecto al ejercicio anterior, que se han destinado a la cooperación con distintas organizaciones sociales, poniendo de manifiesto el compromiso con la sociedad y la contribución de Grupo Insur a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

El incremento respecto al año de inicio del Plan ha sido 28,33%, evidenciándose el compromiso del Grupo con la contribución social y el apoyo al emprendimiento en los territorios de actuación



GOBERNANZA (G): Reputación y liderazgo

Objetivo estratégico: Conseguir un grado de desempeño ESG “Muy Elevado” (AA) en la medición del Rating ESG por una agencia especializada.

Como se ha mencionado al inicio, Grupo Insur ha evaluado su desempeño en Sostenibilidad obteniendo un **Rating ESG con una calificación “AA” (86/100)** desempeño “Muy Elevado”, 1 punto por encima del resultado obtenido en 2024 (85/100). Esta certificación ha sido emitida por Lighthouse (Instituto Español de Analistas Financieros).

El incremento desde el primer rating evaluado en 2023 ha sido de 7 puntos, lográndose por tanto el objetivo previsto



**GOBERNANZA (G):
Mejores prácticas en
Gobierno Corporativo
y Ética en los negocios**

*Objetivo estratégico:
Aumentar la diversidad en la
composición del Consejo*

Durante 2025 se ha nombrado una Consejera en sustitución de un Consejero, aumentando de este modo la participación de mujeres en el Consejo de **26,7% a 33,3%**, cumpliéndose por tanto el objetivo de aumentar la diversidad en la composición del Consejo.



GOBERNANZA (G):
Mejores prácticas en
Gobierno Corporativo
y Ética en los negocios

Objetivo estratégico: Seguir avanzando en el grado de cumplimiento de las recomendaciones del CBGC (actualmente en torno al 90%).

El Grupo avanza en su compromiso de adopción de las mejores prácticas de gobierno corporativo, lo que ha permitido lograr un elevado índice de cumplimiento de las recomendaciones del Código de Buen Gobierno Corporativo, estando en torno al 90% en los tres últimos años.

En 2025, el número de recomendaciones que se cumplen se mantiene respecto a 2024, con un grado de cumplimiento del 89,47%.



Objetivo estratégico: Renovación de nuestra certificación UNE 19601 de Compliance Penal de aplicación al 100% de nuestras actividades

El Grupo tiene implementado un Sistema de Gestión de Compliance Penal conforme a la norma UNE 19601:2017, el cual es auditado anualmente por auditores internos, así como por AENOR.

Durante los años 2022, 2023, 2024 y 2025, se han realizado las correspondientes auditorías de seguimiento de AENOR, habiéndose obtenido el resultado de Evaluación Conforme, quedando la certificación renovada. Cabe destacar que en la auditoría realizada en 2025, no se han detectado **No Conformidades**, lo que pone de manifiesto un alto grado de adecuación del Sistema a la UNE: 19601/2017.

Contacto

Para cualquier cuestión en referencia a este documento contactar con:

María Ferrer Delgado
Responsable de Relación con Inversores

mferrer@grupoinsur.com

Tel: 915 982 826

iSinsur
GRUPO



