

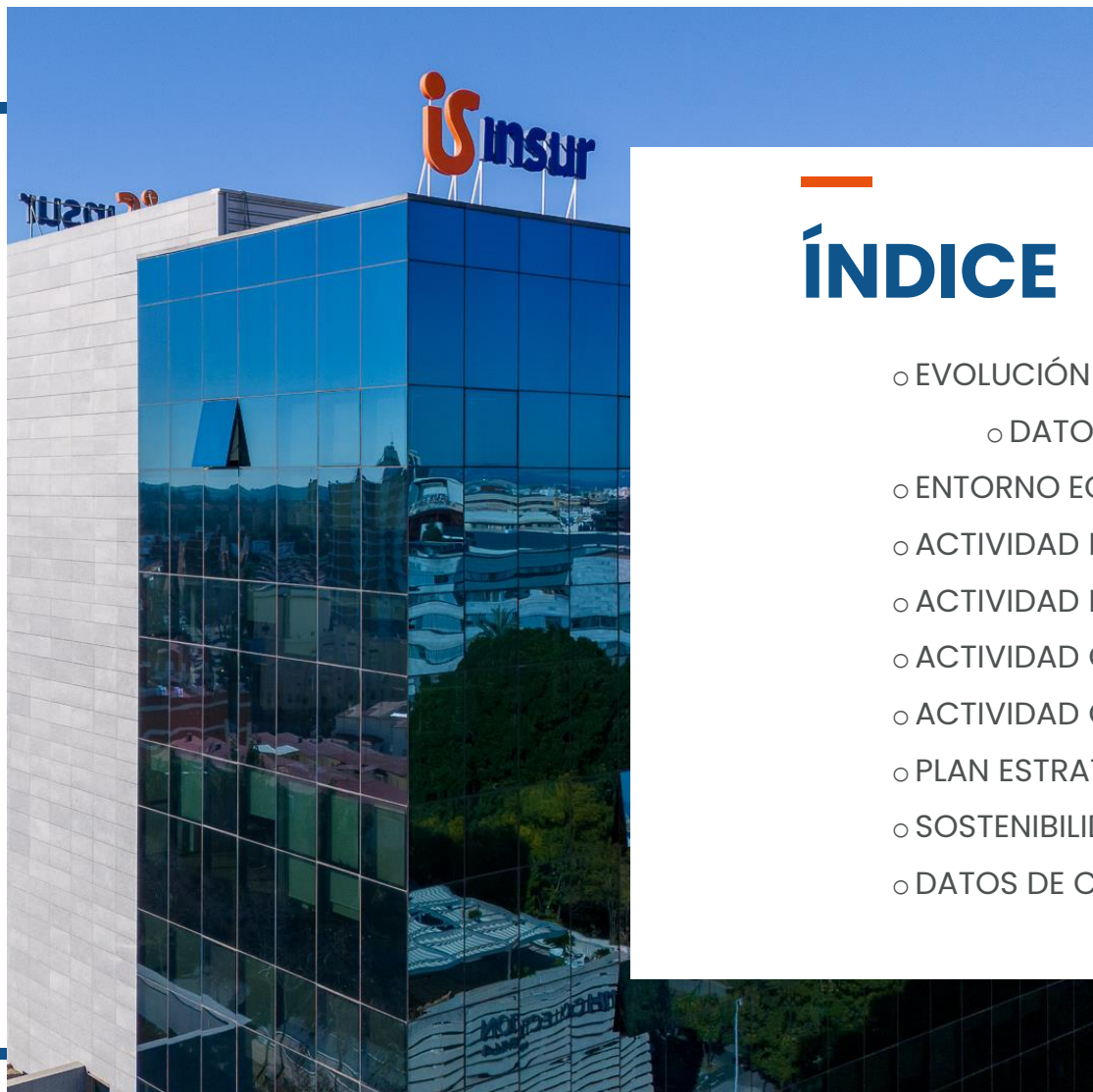
2024





ÍNDICE

- CARTA DEL PRESIDENTE
- MISIÓN, VISIÓN Y VALORES
- HISTORIA
- MODELO DE NEGOCIO
- ORGANIGRAMA SOCIETARIO
- COMPOSICIÓN ACCIONARIAL Y DATOS SOCIETARIOS
 - ESTRUCTURA ACCIONARIAL ACTUAL
 - DATOS SOCIETARIOS
- PRINCIPALES MAGNITUDES EN MÉTODO PROPORCIONAL
- MAGNITUDES FINANCIERAS



ÍNDICE

- EVOLUCIÓN EN BOLSA
 - DATOS BURSÁTILES 2024
- ENTORNO ECONÓMICO Y SECTORIAL
- ACTIVIDAD PROMOCIÓN INMOBILIARIA
- ACTIVIDAD PATRIMONIAL
- ACTIVIDAD CONSTRUCCIÓN
- ACTIVIDAD GESTIÓN
- PLAN ESTRATÉGICO 2021 -2025
- SOSTENIBILIDAD Y RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA
- DATOS DE CONTACTO

CARTA DEL PRESIDENTE



Una vez más, la economía española ha terminado el ejercicio con un **incremento del PIB por encima de las previsiones** y ha vuelto a ser la que más crece y con mucha diferencia entre las grandes economías de la Unión Europea. Según ha adelantado el Instituto Nacional de Estadística, la economía española creció un 3,2% en 2024, frente al 0,7% de la zona Euro, gracias al tirón del consumo privado, el mantenimiento del consumo público y la mejora de la inversión.

Esta favorable evolución de la economía española y las buenas perspectivas para los próximos años, unido a la relajación de la política monetaria iniciada a mediados de 2024, ha tenido y seguirá teniendo repercusión en el mercado inmobiliario español en general, pero muy especialmente en el segmento residencial.

Durante 2024, las **transacciones de vivienda** se situaron, según el Ministerio de Fomento, en 715 mil unidades, un **12% más que el año anterior**, igualando el registro de 2022, el mejor año desde 2007.

La escasa producción de viviendas durante los últimos quince años ha generado un importante déficit de vivienda en España, que el Banco de España cifra en más de 600 mil unidades, déficit que además se va agravando conforme pasan los años porque la nueva producción, apenas unas 100 mil unidades al año son muy inferiores a la creación de nuevos hogares, más de 200 mil al año. El fuerte desequilibrio entre oferta y demanda ha tenido su traslado a los precios. Según datos del Ministerio de Fomento, el valor tasado medio de la vivienda libre aumentó un 7% en 2024, aunque otras entidades, como el INE, Fotocasa o El Idealista sitúan el incremento entre el 8% y el 9%.

Dado el largo período de maduración de las promociones residenciales, entre tres y cuatro años, por mucho que se activen los factores que limitan la oferta, tenemos por delante una serie de años en los que se acrecentará ese desequilibrio y, como consecuencia de ello, la subida de los precios y una mayor dificultad, por tanto, de acceso a la vivienda en propiedad, aumentando aún más la demanda de vivienda en alquiler, que tensionará todavía más al alza las rentas.

El resto de los segmentos en los que estamos presentes, **oficinas y hoteles, están teniendo un buen comportamiento y presentan perspectivas muy positivas**. Así, en el segmento de oficinas, la vuelta al trabajo presencial que reclaman las empresas, unido al buen comportamiento de la economía, está dinamizando el sector, con un importante incremento de la ocupación y de las rentas, sobre todo en los edificios prime.

En este contexto positivo de la economía y del sector inmobiliario, Grupo Insur ha tenido un buen desempeño durante el ejercicio 2024. Entre los principales hitos del ejercicio habría que destacar los siguientes:



Un relevante incremento de la cifra de negocio

La cifra de negocio del Grupo ha aumentado un 55,1%, con crecimientos en todas las actividades. Las dos principales, promoción y arrendamientos, crecen un 55,3% y un 7%, respectivamente. La actividad de construcción crece un 123,8% y la de prestación de servicios un 22,7%.



Incremento de la capacidad del Grupo para generar recursos

El Ebitda se ha situado en 39,2 millones de euros, con un incremento del 24,4% 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 32,7 millones de euros, con un incremento del 44,5%.

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.



Elevada capacidad operativa

El Grupo se encuentra en la actualidad en su máximo histórico de actividad, encontrándose en construcción 8 promociones con un total de 890 viviendas y tres edificios terciarios de oficinas con una edificabilidad total de 30.390m² de techo.



Extraordinario desempeño comercial

Durante el ejercicio 2024 se han formalizado 640 preventas, por un importe global de 217,4 millones de euros (143,6 millones de euros en proporcional), lo que representa un incremento del 89,7% en global y del 68,7% en proporcional respecto del ejercicio anterior.

Es por ello por lo que, a pesar del importante volumen de entregas realizadas durante el ejercicio, 455 unidades por un importe global de 159,9 millones de euros, el Grupo dispone de 906 unidades vendidas, por un importe global de 292,9 millones de euros (184,1 millones de euros en proporcional), importe que da visibilidad a la cifra de negocio de promoción y a los resultados de esta actividad en los próximos ejercicios.



Significativa reducción de la deuda financiera neta y aumento de la liquidez

El Grupo ha conseguido reducir su deuda financiera neta en 40,5 millones de euros en valores absolutos y un 16,8% en términos relativos. Simultáneamente, ha aumentado su tesorería en 23,9 millones de euros, hasta situarse en 69,2 millones de euros y dispone además de facilidades crediticias no dispuestas por importe de 17,0 millones de euros.



Relevante aumento del NAV

El Valor de los activos, neto de deuda, se ha situado en 400 millones de euros, con un incremento de 47,4 millones de euros, incremento que pone de relieve la capacidad del Grupo para crear valor.

Deteniéndonos en las dos actividades principales, **la actividad de promoción** ha terminado el ejercicio con un incremento de la cifra de negocio del 55,3%, alcanzando una cifra de 131,5 millones de euros, con la entrega de 455 unidades. El ebitda de la actividad de promoción, incluyendo la contribución de la actividad de construcción y de gestión, se ha situado en 23,5 millones de euros, con un margen sobre cifra de negocio del 17,9% y un incremento respecto del ejercicio anterior del 60%.

Como indicaba anteriormente, el desempeño comercial de esta actividad ha sido extraordinario y el importe global de las preventas acumuladas al cierre del ejercicio 2024, asciende a 292,9 millones de euros (184,1 millones de euros considerando las preventas de sociedades conjuntas por nuestro porcentaje de participación), con un incremento del 24,3% respecto del ejercicio 2023. Este importante volumen de preventas al cierre del ejercicio 2024 visibiliza la capacidad del Grupo para generar resultados en la actividad de promoción en los próximos ejercicios.

La actividad de promoción se encuentra en su mayor nivel de actividad de nuestra historia. En la actualidad estamos construyendo 890 viviendas, 643 están pendientes de inicio de obra y tenemos 1.143 en fase de diseño. En el segmento de promoción terciaria contamos con varios proyectos en desarrollo, con una superficie de 75.555 m², con tres nuevos edificios de oficinas y tres hoteles.

En la **actividad patrimonial**, la cifra de negocio ha aumentado un 7%, situándose en 18,3 millones de euros, con un Ebitda de 20,7 millones de euros. El Ebitda ajustado, que no tiene en cuenta el resultado derivado de las enajenaciones de inversiones inmobiliarias, se ha situado en 14,2 millones de euros, con un margen sobre cifra de negocio del 76,8%, con un incremento de 1,4 puntos porcentuales sobre el ejercicio anterior. La tasa de ocupación al cierre del ejercicio se ha situado en el 93,5% y la renta anualizada de los contratos en vigor alcanza la cifra de 19,2 millones de euros. Indicar, por último, que las ventas efectuadas durante el ejercicio de activos destinados a arrendamientos, por un importe de 11,6 millones de euros se han realizado sin descuento sobre las valoraciones de RICS de CBRE a 31.12.2023, lo que demuestra la consistencia del valor razonable de nuestros activos destinados a arrendamientos.

El buen desempeño de nuestras actividades durante 2024 ha determinado un relevante incremento de los resultados. El resultado antes de impuestos ha ascendido a 27,2 millones de euros, con un incremento del 85,4%. Por su parte, el resultado después de impuestos atribuible a la Sociedad dominante se ha situado en 20,6 millones de euros con un incremento del 82,3%.

Por lo que se refiere a las magnitudes financieras hay que destacar la **significativa reducción de la deuda financiera neta** a la que me he referido anteriormente y que ha permitido reducir nuestro LTV (Loan to Value) en 7,3 puntos porcentuales, cerrando el ejercicio 2024 en el 33,3%.

El GAV (Valor bruto de los activos) se ha situado en 600 millones de euros, correspondiendo 323,8 millones de euros a la actividad patrimonial y 276,2 millones de euros a la actividad de promoción. Como quiera que la deuda financiera neta se ha situado en 200 millones de euros, el NAV (Valor de los activos neto de deuda), se ha situado en 400 millones de euros.

Me gustaría finalmente referirme a varias cuestiones:



Nuestro compromiso con el **cumplimiento de los ambiciosos objetivos ESG** que hemos establecido en nuestro Plan Estratégico de Sostenibilidad 2023/2025, lo que ha concluido que en la evaluación de nuestro desempeño en sostenibilidad durante 2024 hayamos obtenido un Rating ESG, otorgado por Lighthouse, del Instituto Español de Analistas Financieros, con **calificación "AA" (85/100), desempeño "Muy Elevado", seis puntos más que en 2023.**



Nuestro compromiso específico con la **mejora del gobierno corporativo**, bajo el convencimiento de que un buen gobierno corporativo es determinante para crear valor a largo plazo y reforzar la confianza de los inversores.

En este sentido, en la Junta General de Accionistas, uno de los puntos del orden del día es el nombramiento de una nueva consejera independiente, con lo que **conseguimos aumentar la proporción de consejeros independientes y el de consejeras**.

2º

Nuestro fuerte compromiso con los accionistas y por este motivo se propone a la Junta General una aplicación del resultado que incluye una **distribución de dividendos a razón de 55 céntimos de euros por acción**, con un pay out del 50%, en el límite superior de la horquilla de nuestra tradicional política de destinar a dividendos entre el 45% y el 50% del beneficio consolidado después de impuestos.

La **rentabilidad por dividendo**, calculada sobre el precio de la acción a 31.12.2024, es del **6,1%**.

3º

Y, para terminar, he de indicaros, en primer lugar, que estamos inmersos en el último ejercicio del actual Plan Estratégico 2021/2025 y aunque llevamos un cierto retraso, dada las buenas previsiones que disponemos para 2025, estamos confiados en alcanzar la gran mayoría de los objetivos establecidos en el mismo y en segundo lugar, que ya estamos trabajando sobre el nuevo Plan Estratégico 2026/2030, en el que igualmente proyectamos un importante crecimiento de nuestro Grupo en todas las magnitudes.

No quisiera terminar esta carta, como lo vengo haciendo siempre, sin ponderar y poner en valor la calidad y compromiso de nuestro equipo humano, que es el fundamento de la confianza que albergamos en alcanzar nuestros objetivos y seguir generando impactos positivos y creando valor a largo plazo para todos nuestros grupos de interés.



MISIÓN, VISIÓN Y VALORES

MISIÓN

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

MISIÓN, VISIÓN Y VALORES

VISIÓN

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

MISIÓN, VISIÓN Y VALORES

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.

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.



MISIÓN, VISIÓN Y VALORES

VALORES

INTEGRIDAD CONFIANZA

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



MISIÓN, VISIÓN Y VALORES

VALORES

INTEGRIDAD
CONFIANZA
COMPROMISO

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



MISIÓN, VISIÓN Y VALORES

VALORES

INTEGRIDAD

CONFIANZA

COMPROMISO

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.



MISIÓN, VISIÓN Y VALORES

VALORES

INTEGRIDAD
CONFIANZA
COMPROMISO
CALIDAD PROFESIONAL
IMPACTO POSITIVO

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

MISIÓN, VISIÓN Y VALORES

VALORES

INTEGRIDAD
CONFIANZA
COMPROMISO
CALIDAD PROFESIONAL
IMPACTO POSITIVO
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.

MISIÓN, VISIÓN Y VALORES



HISTORIA

HISTORIA

- 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 áreas donde opera Grupo Insur
- 2017 Emisión pagarés MARF. Inicio proceso reorganización societaria. Entrada inversores institucionales

HISTORIA

- 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".



MODELO DE NEGOCIO

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

ACTIVIDAD PATRIMONIAL

MODELO DE NEGOCIO

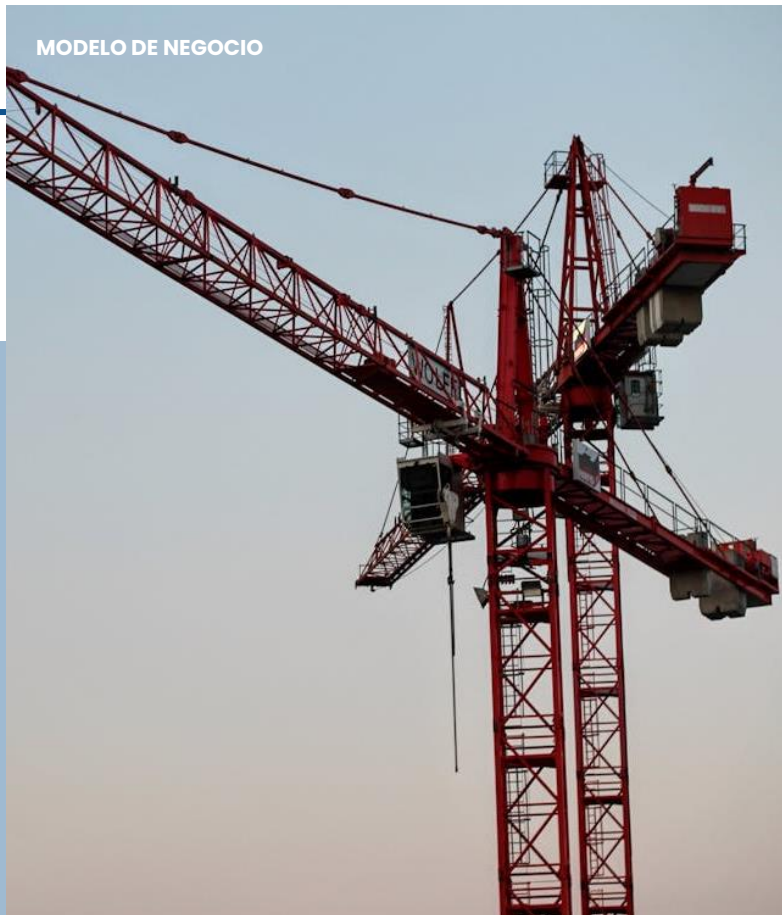


Gestión de activos terciarios, previamente desarrollados por el Grupo, generando ingresos recurrentes derivados de su arrendamiento, o no recurrentes derivados de su rotación.



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.

MODELO DE NEGOCIO



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



— ORGANIGRAMA SOCIETARIO

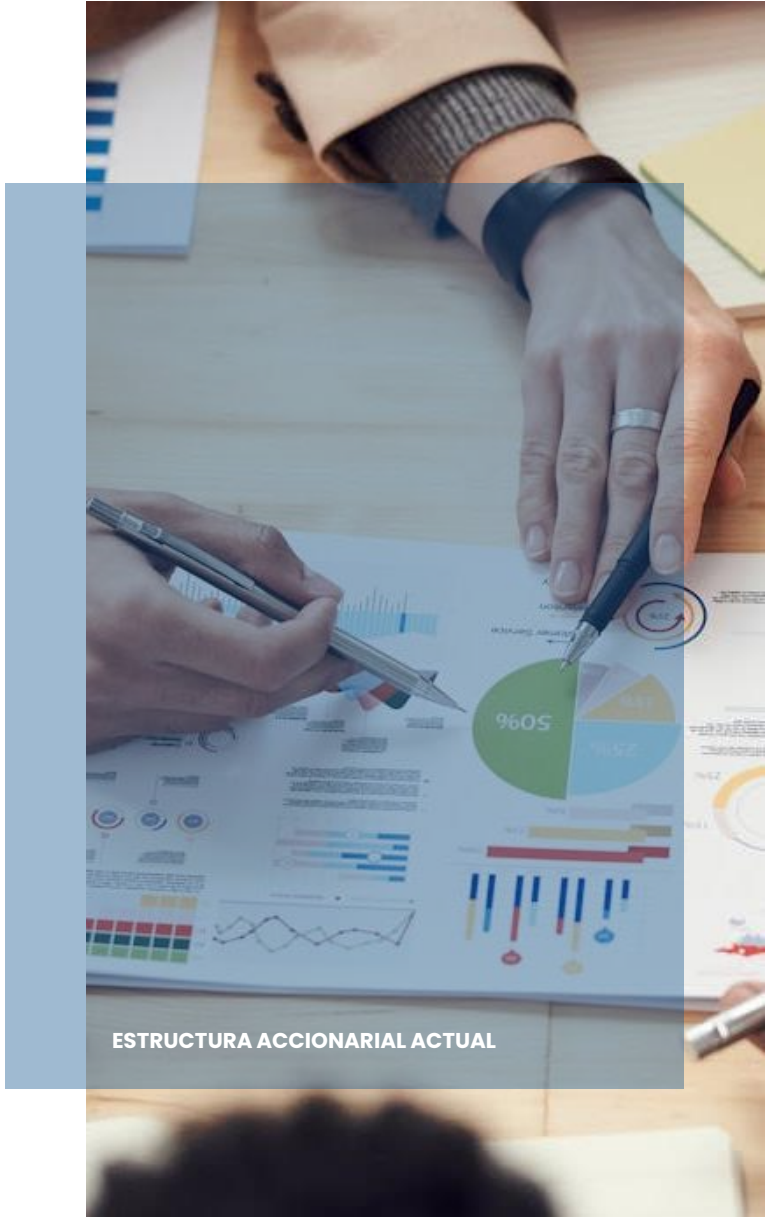
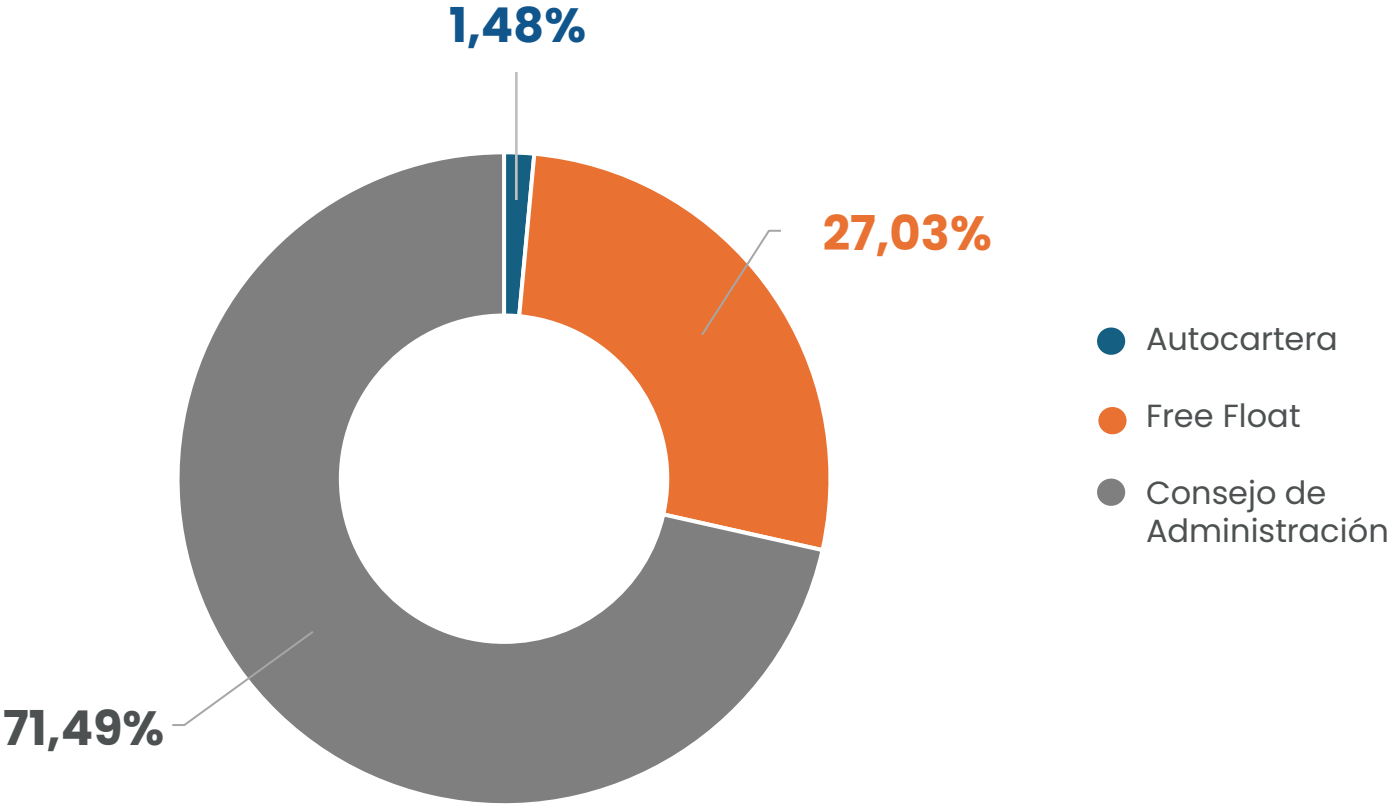
ORGANIGRAMA SOCIETARIO





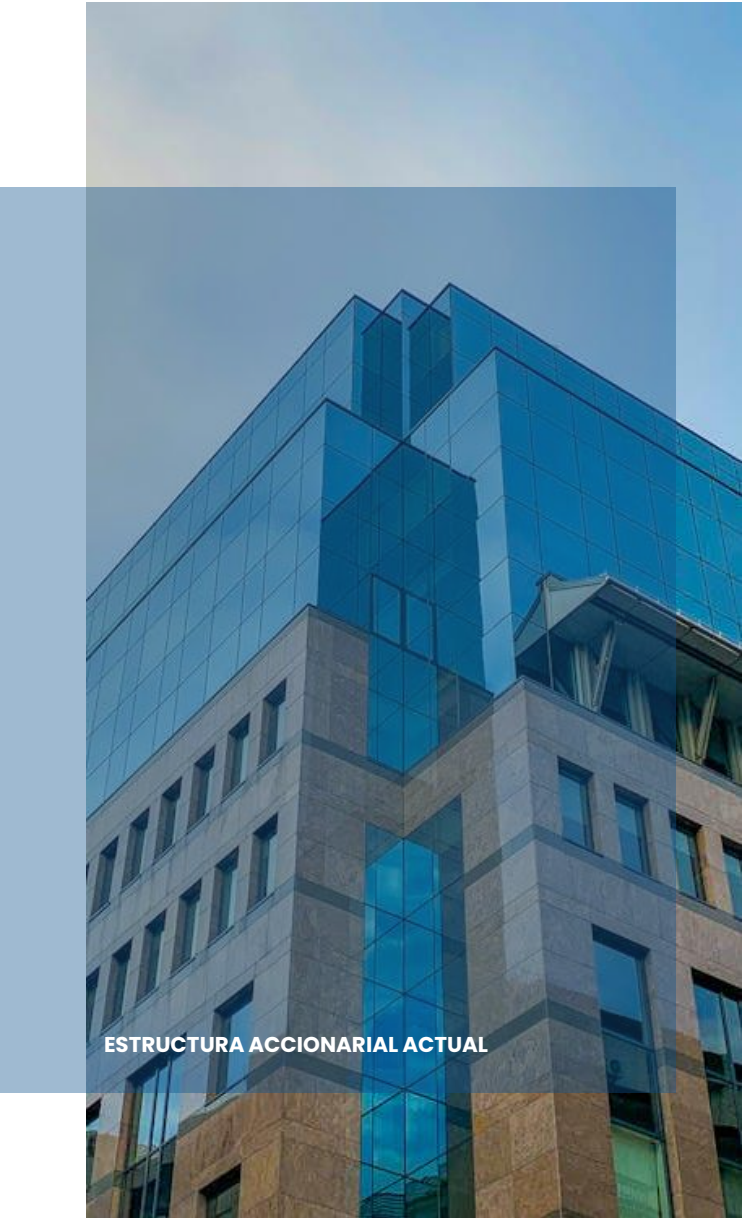
COMPOSICIÓN ACCIONARIAL Y DATOS SOCIETARIOS

ESTRUCTURA ACCIONARIAL ACTUAL



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€



ESTRUCTURA ACCIONARIAL ACTUAL



— PRINCIPALES MAGNITUDES EN MÉTODO PROPORCIONAL

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.

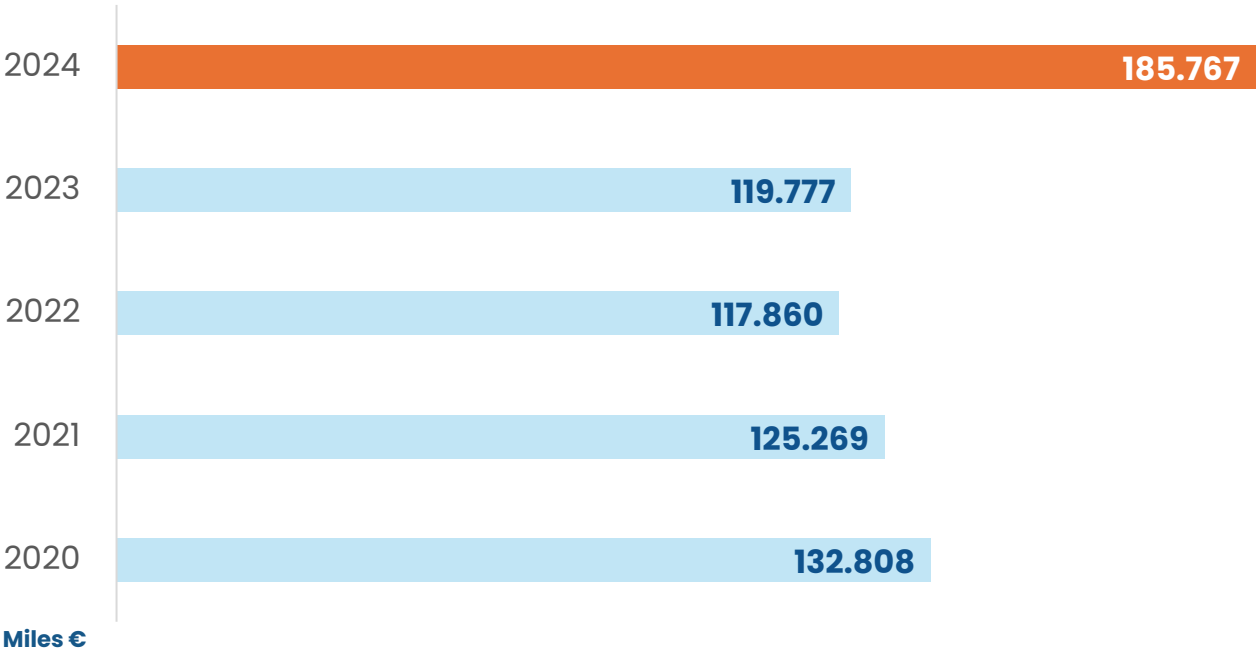
Los Administradores de Grupo Insur consideran que la consolidación de dichas participadas por el método proporcional **refleja más adecuadamente la dimensión de sus negocios y el importe de los activos gestionados y permite un mejor entendimiento y comprensión del dimensionamiento de sus recursos financieros y humanos.**

Ejercicio 2024 Grupo Inmobiliaria del Sur	
Cuenta de resultados (millones €)	
Cifra de negocio	185,8
Ebitda	39,2
Ebitda ajustado	32,7
Resultado del ejercicio	20,7
Balance de situación (millones €)	
Activo Total	565,2
Patrimonio neto atribuible Soc. Dom.	155,1
Deuda financiera neta	200,0
Fondo de Maniobra	100,1
Ratios significativos	
Margen operativo (Ebitda ajustado /cifra negocio)	0,2
Ebitda ajustado sobre gastos financieros	3,5
GAV (millones €)	600,0
Loan to Value (deuda financiera neta/GAV)	33,3%

Acción Inmobiliaria del Sur (Media 4T 2024)	
Capitalización (millones de €)	163,5
Cotización título (euros)	8,76

CIFRA DE NEGOCIO

La cifra de negocio del conjunto de las actividades se ha situado en 185.767 miles de euros, con un **incremento del 55,1% respecto del ejercicio anterior**.



PRINCIPALES MAGNITUDES EN MÉTODO PROPORCIONAL



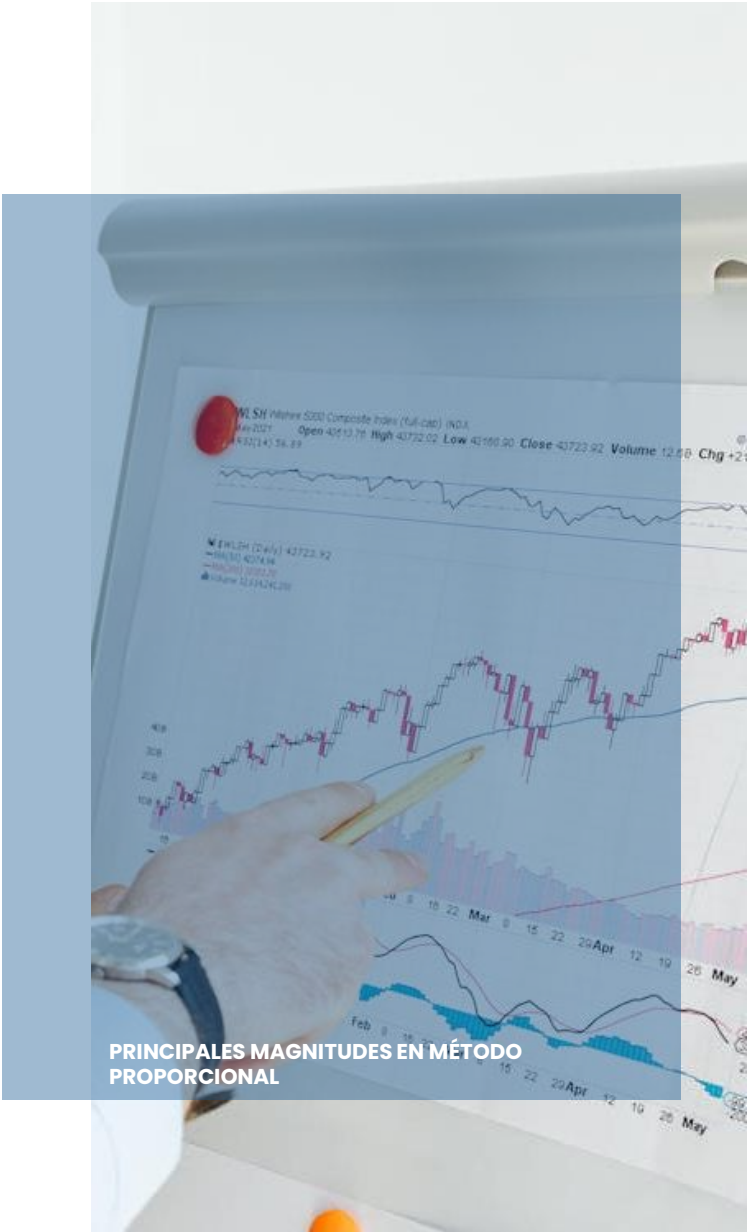
PRINCIPALES MAGNITUDES EN MÉTODO PROPORCIONAL

CIFRA DE NEGOCIO

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

- La **cifra de negocio de promoción** ha ascendido a 131.527 miles de euros, con un **incremento del 55,3%** respecto del ejercicio 2023.
- La **cifra de negocio del arrendamiento** alcanzó los 18.293 miles de euros, lo que representa un **incremento del 7,0 %** respecto al ejercicio anterior, a pesar de la venta de algunos activos durante el periodo.
- La **cifra de negocio de las actividades de construcción y gestión** ha ascendido a 30.708 y 5.239 miles de euros, respectivamente, con un **incremento del 123,8% en la actividad de construcción y un incremento del 22,7% en la de gestión.**

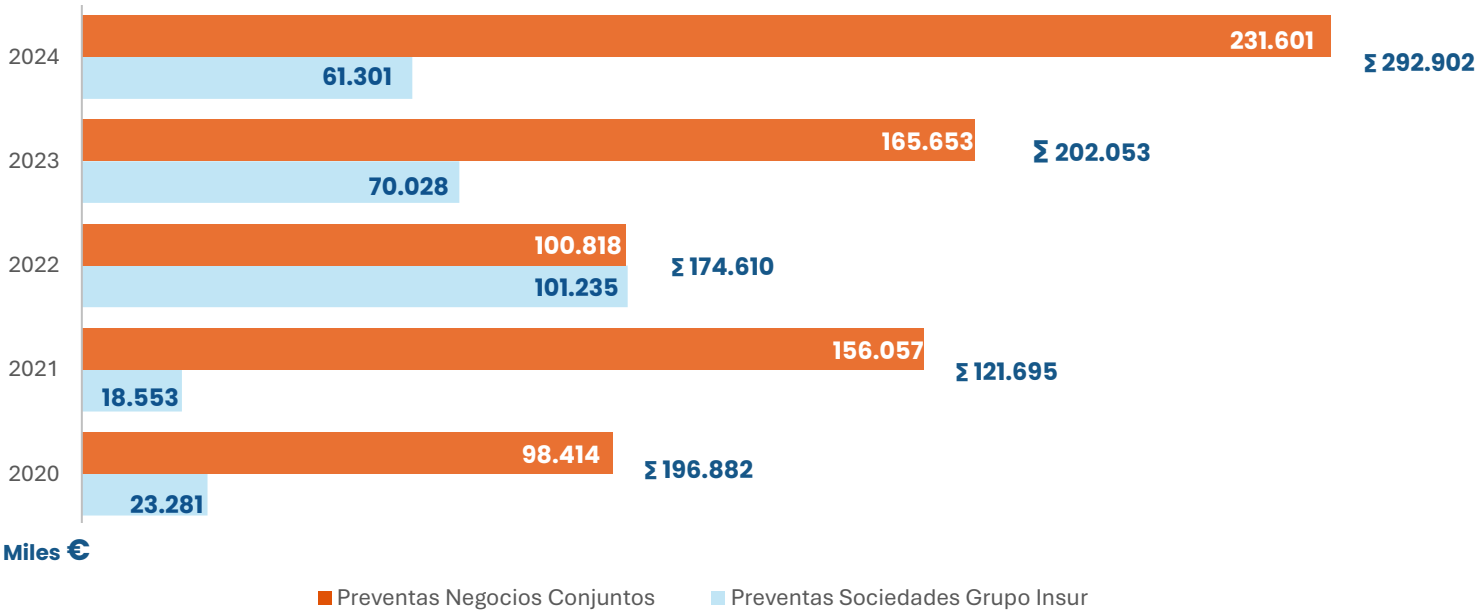
Desglose Cifra de negocio (miles de euros)	2024	2023	Variación %
Ingresos de promoción	131.527	84.693	55,3%
Ingresos arrendamiento	18.293	17.091	7,0%
Ingresos de construcción	30.708	13.722	123,8%
Ingresos de gestión a terceros	5.239	4.271	22,7%



PREVENTAS COMERCIALES

El **importe global de las preventas acumuladas** al cierre del ejercicio 2024, asciende a **292.902 miles de euros** (184.079 miles de euros considerando las preventas de sociedades conjuntas por nuestro porcentaje de participación), frente a 235.681 miles de euros en el ejercicio 2023 (171.466 miles de euros ajustado por el porcentaje de participación del Grupo en las sociedades conjuntas), lo que implica un **incremento del 24,3%**.

Este importante volumen de preventas al cierre del ejercicio 2024 visibiliza la capacidad del Grupo para generar resultados en la actividad de promoción en los próximos ejercicios.



RESULTADO DE EXPLOTACIÓN Y EBITDA

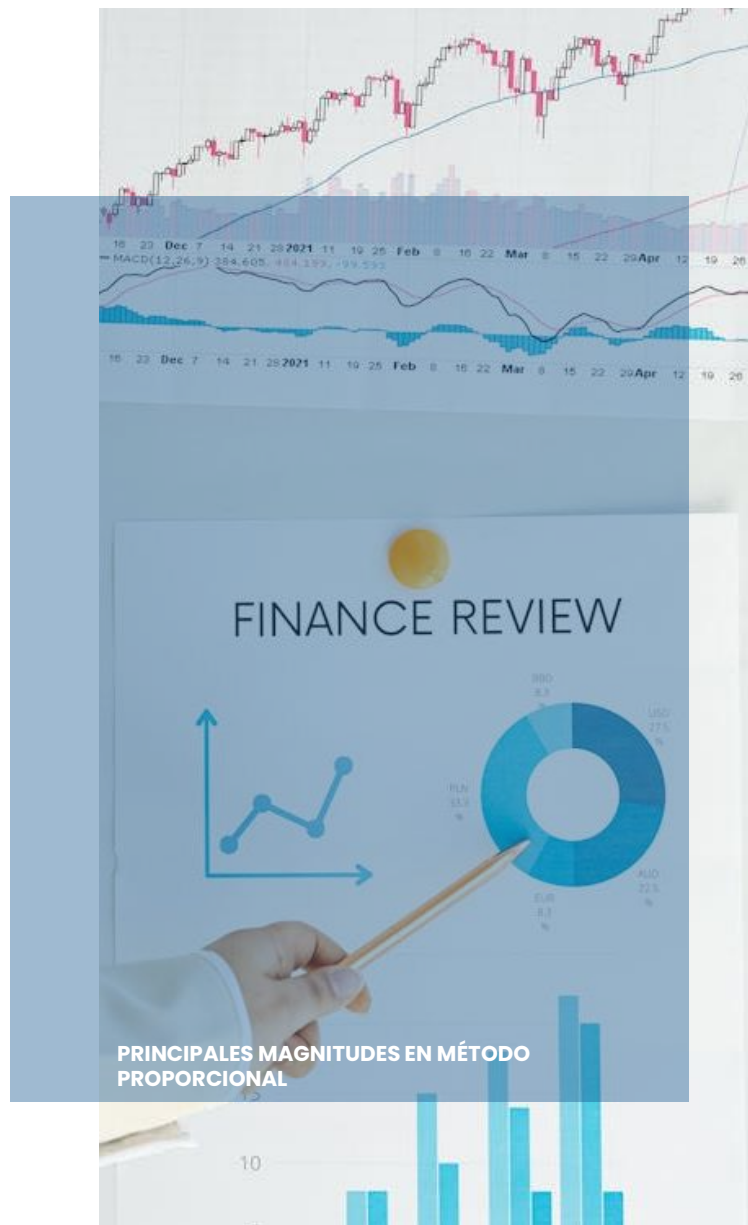
- El **resultado de explotación** se ha situado en 35.265 miles de euros, frente a 23.793 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un **incremento del 48,2%**.
- El **EBITDA** ha alcanzado la cifra de 39.197 miles de euros, frente a 31.519 miles de euros del ejercicio anterior, con un **incremento del 24,4%**.
- El **EBITDA ajustado**, que no considera el resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias, se ha situado en 32.693 miles de euros, frente a 22.618 miles de euros en 2023, con un **incremento del 44,5%**.

PRINCIPALES MAGNITUDES EN MÉTODO
PROPORCIONAL

RESULTADO FINANCIERO

El **resultado financiero negativo** se ha situado en 8.094 miles de euros, frente a 9.140 miles de euros del ejercicio anterior, lo que representa un **decremento del 11,4%**.

En esta reducción ha influido en gran medida el efecto positivo derivado de la aplicación de la NIIF 9 a la novación de determinados préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias.





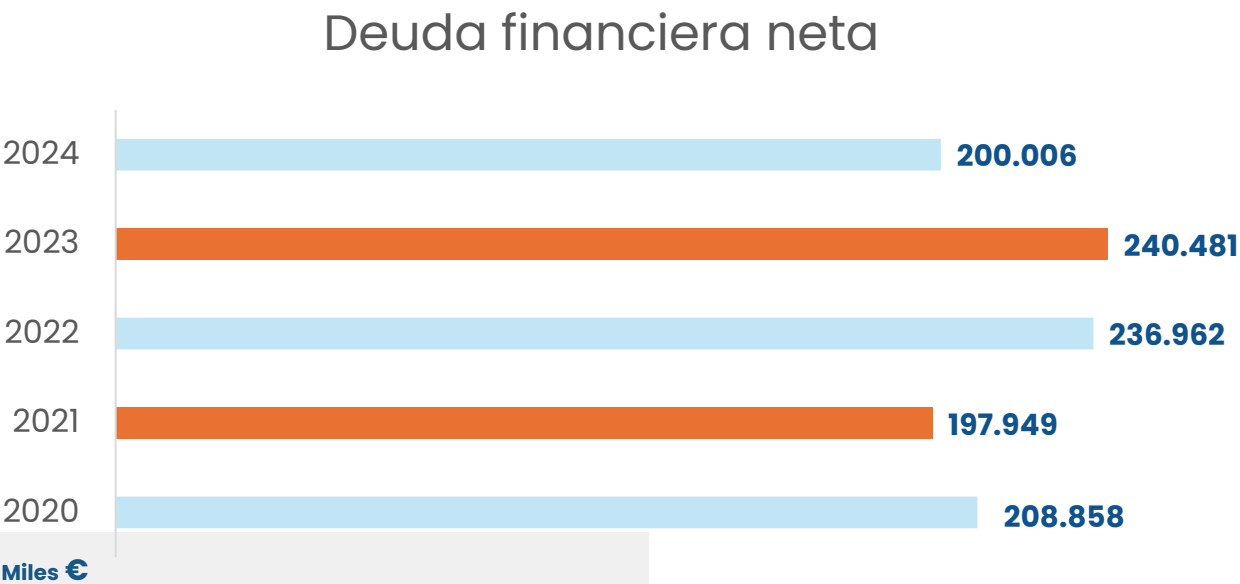
MAGNITUDES FINANCIERAS

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El **endeudamiento financiero bruto** al cierre del ejercicio 2024 asciende a 283.321 miles de euros, con un **decremento del 4,1%** 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 69.246 miles de euros.

El **endeudamiento financiero neto** se ha situado en 200.006 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 12.097 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 no corrientes” del activo del balance, así como imposiciones por importe de 1.972 miles de euros que aseguran obligaciones financieras.

El endeudamiento financiero neto ha **disminuido en un 16,8%** respecto del ejercicio anterior:



ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

Deuda Financiera Neta (miles de euros)	2024	%	2023	%
Deuda financiera con vencimiento a largo plazo	222.522	79%	239.381	81%
Deuda financiera con vencimiento a corto plazo	60.799	21%	56.167	19%
Total Deuda financiera	283.321		295.548	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	83.315*		55.067*	
Total Deuda financiera neta	200.006		240.481	

*Incluye el importe consignado en la cuenta "escrow" por importe de 12.097 miles de euros (7.707 miles de euros en 2023) del Bono MARF y un importe de 1.972 miles de euros (1.972 miles de euros en 2023) 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 69.246 miles de euros**, frente a 45.388 miles de euros en el ejercicio anterior.

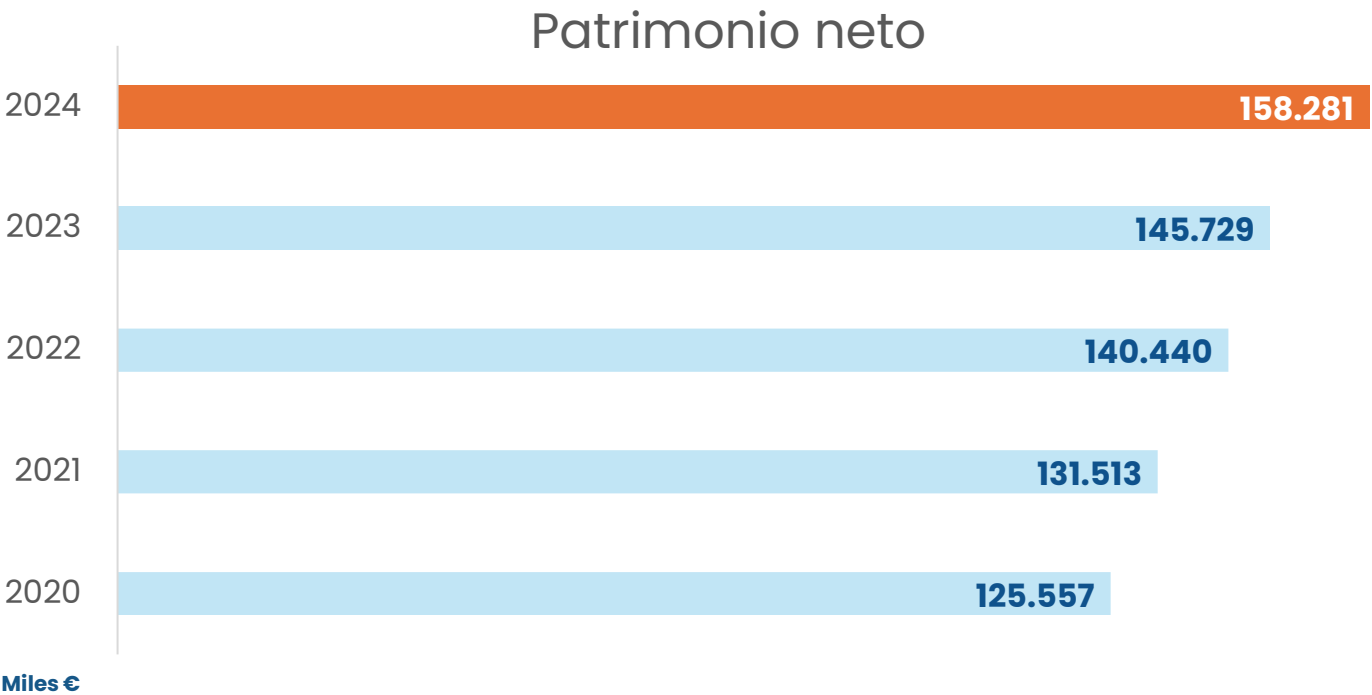
El Grupo **dispone de un importe de 12.097 miles de euros, de la emisión del Bono en MARF**, registrado en “Otros activos no corrientes”, cuyo destino es la adquisición de solares. Al cierre del ejercicio 2024, de los 30.000 miles de euros de la emisión, se han destinado un total de 17.903 miles de euros a dichas adquisiciones.

Adicionalmente el Grupo cuenta con **facilidades crediticias no dispuestas por un importe de 16.995 miles de euros**.

RATIOS DE SOLVENCIA

El **patrimonio neto** del Grupo asciende a 158.281 miles de euros, frente a 145.729 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un **incremento del 8,6%**.

El **patrimonio neto sobre el activo total** se sitúa en el **28%**, frente al **26,7%** del ejercicio anterior.



RATIOS DE SOLVENCIA

El **valor razonable de las inversiones inmobiliarias**, tanto las destinadas a arrendamiento como a uso propio, **asciende a 323.790 miles de euros**, según valoración realizada a 31 de diciembre de 2024 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, 320.000 miles de euros corresponden a inversiones inmobiliarias destinadas a arrendamiento y 3.790 miles de euros a inmuebles destinados a uso propio.

Dado que dichas inversiones inmobiliarias e inmuebles de uso propio figuran contabilizadas por un valor de coste de 195.609 miles de euros, el Grupo mantiene unas plusvalías latentes en estos activos inmobiliarios por importe de 128.181 miles de euros. Si considerásemos estas plusvalías latentes, netas de impuestos (25%), incluidas en el patrimonio neto del Grupo, éste ascendería a 254.416 miles de euros e implicaría que el balance estaría financiado en un 36,7% con recursos propios.

El **valor razonable de las existencias**, según valoración realizada por CBRE, **asciende a 276.185 miles de euros** y figuran contabilizadas, neto de deterioros, por importe de 229.101 miles de euros.

El **valor bruto de los activos inmobiliarios del Grupo (GAV) asciende a 599.975 miles de euros**, frente a 593.012 miles de euros al cierre del ejercicio 2024, lo que supone un incremento del 1,2%. La deuda financiera neta del Grupo asciende a 200.006 miles de euros, frente a 240.481 miles de euros en el ejercicio 2024, lo que representa un decremento del 16,8%.

El **NAV, o valor bruto de los activos neto de deuda, asciende a 399.969 miles de euros**, frente a 352.531 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento en valores absolutos de 47.438 miles de euros y del 13,5% en términos porcentuales. La ratio entre deuda financiera neta y el valor bruto de los activos, loan to value (LTV), es del 33,3%, frente al 40,6% del ejercicio anterior.



EVOLUCIÓN EN BOLSA

EVOLUCIÓN EN BOLSA

En **2024 la acción de Insur (ISUR) se ha apreciado un 27,0%**, el Ibex-35 ha crecido un 13,9% y el Ibex Small Cap ha registrado una subida del 0,8%.

El volumen de títulos negociados durante el ejercicio 2024 fue de 598 miles de títulos con un volumen de negociación de 4.849 miles de euros.

A cierre de 2024 cubrían el valor 5 casas de análisis: Alantra, Renta 4, Bestinver y Lighthouse.

02/01/2024 - 31/12/2024

■ Grupo Insur (MSE) 8,95 ■ IBEX 35 11.595,00 ■ IBEX Small Cap 8.148,60



ACCIONES

■ Grupo Insur

ÍNDICES

■ IBEX 35

■ IBEX Medium Cap

■ IBEX Small Cap

DATOS BURSÁTILES 2024

- Cotización al cierre: **8,95 €/acción**
- Capitalización bursátil al cierre: **167,1 millones de euros**
- Cotización máxima del periodo: **9,25 €/acción**
- Cotización mínima del periodo: **6,95 €/acción**
- Cotización media del periodo: **8,07 €/acción**
- Volumen medio diario negociado: **2.337 acciones**



EVOLUCIÓN EN BOLSA



— ENTORNO ECONÓMICO Y SECTORIAL

ENTORNO ECONÓMICO Y SECTORIAL



Una vez más la economía española ha terminado el ejercicio con un **incremento del PIB por encima de las previsiones** y ha vuelto a ser la que más crece y con mucha diferencia entre las grandes economías de la Unión Europea. Según ha adelantado el Instituto Nacional de Estadística la economía española creció un 3,2% en 2024, frente al 0,7% de la zona Euro, gracias al tirón del consumo privado, el mantenimiento del consumo público y la mejora de la inversión.



Las perspectivas de la economía española para los próximos ejercicios son positivas. Según el Banco de España crecerá un 2,5%, 1,9% y 1,7% en 2025, 2026 y 2027, respectivamente, por el aumento del consumo privado apoyado en el ahorro de las familias, el aumento del empleo, la confianza de los hogares y el incremento de la población previsto. Asimismo, se espera que mejore la inversión gracias al despliegue de los fondos europeos Next Generation EU. Entre 2025 y 2027, la economía española seguirá creando empleo, aunque a un ritmo inferior de los últimos trimestres y mejorará la productividad. De igual forma continuará reduciéndose la tasa de paro, que quedaría por debajo del 10% en 2027.



Esta favorable evolución de la economía española, unido a la relajación de la política monetaria iniciada a mediados de 2024, ha tenido y seguirá teniendo **repercusión en el mercado inmobiliario español en general, pero muy especialmente en el segmento residencial.**



Según el Ministerio de Fomento hasta septiembre de este año las transacciones de viviendas crecieron un 9,5% respecto del mismo período del año anterior, **estimándose que 2024 termine con un volumen de transacciones de 720 mil unidades, igualando con el año 2022 el mejor registro desde el año 2008.** Y partiendo del incremento de hogares que, según el Instituto Nacional de Estadística, se prevén para los próximos ejercicios (más de 200.000 nuevos hogares al año), el buen tono de la economía, el aumento del empleo y la bajada de los tipos de interés, se espera que el volumen de transacciones en 2025 supere el buen registro de 2024.

ENTORNO ECONÓMICO Y SECTORIAL



Los visados de obra nueva, aunque han aumentado hasta septiembre un 17,3% respecto del mismo período de 2023, siguen en niveles muy reducidos para satisfacer la demanda, **acrecentándose un año más el déficit de viviendas que padece el país y que supera ya, según datos del Banco de España, las 600 mil unidades.**



A pesar del incremento de los visados de obra nueva, el número de viviendas terminadas siguen sin crecer en la misma proporción, con un exiguuo incremento del 4,9% en los nueve primeros meses de 2024 frente al mismo período de 2023. **Las viviendas terminadas durante los nueve primeros meses de 2024, entre libres y protegidas, ascendió a 69.500 unidades, cifra que refleja el claro desequilibrio entre oferta y demanda.**



El fuerte desequilibrio (más de 200.000 nuevos hogares frente a menos de 100.000 unidades terminadas al año) ha tenido su traslado a los precios. Según datos del Ministerio de Fomento puede estimarse que **el valor tasado de la vivienda libre aumentará un 6% en 2024, aunque otras entidades, como el INE, Fotocasa o El Idealista sitúan el incremento entre el 8% y el 9%.**



Dado el largo período de maduración de las promociones residenciales, entre tres y cuatro años, por mucho que se activen los factores que limitan la oferta, tenemos por delante una serie de años acrecentándose ese desequilibrio entre oferta y demanda y, como consecuencia de ello, la subida de los precios y una mayor dificultad, por tanto, de acceso a la vivienda en propiedad, **aumentando aún más la demanda de vivienda en alquiler, que tensionará todavía más al alza las rentas.**

ENTORNO ECONÓMICO Y SECTORIAL



En el sector de oficinas, la vuelta al trabajo presencial que reclaman las empresas está dinamizando el mercado, especialmente para los edificios grado A. En 2024, la contratación en los dos principales mercados, Madrid y Barcelona, supera los 800.000 m², un 30% más que en 2023 y situándose ya en máximos desde 2019. Las rentas siguen creciendo, especialmente las rentas de los edificios prime, que ya han superado los 41€/m². El mercado de inversión empieza a animarse, con un incremento del 25% respecto de 2023. Las previsiones para 2025 son positivas, con una contratación creciente, disponibilidades reduciéndose y las rentas creciendo, especialmente, las rentas prime. **Se prevé un incremento de la actividad inversora y como consecuencia de ello y de la reducción de los tipos de interés una compresión de las rentabilidades prime.**



En Sevilla, la demanda de oficinas sigue recuperándose, reduciéndose la tasa de disponibilidad y aumentando las rentas, especialmente en las zonas prime y activos de calidad. **En Málaga,** donde estamos promoviendo dos nuevos edificios de oficinas, **las perspectivas son muy favorables debido a la escasez de producto,** especialmente de productos modernos, sostenibles y saludables.



Y el **sector hotelero,** donde también estamos presentes, **se ha recuperado totalmente de los estragos de la pandemia.** España ha batido un nuevo record de visitantes extranjeros, alcanzando ya la cifra de 94 millones de visitantes. Los precios siguen mejorando y con ello las rentabilidades. Se mantiene un importante volumen de inversión que representa aproximadamente el 25% de la inversión en Real Estate. **Las buenas perspectivas turísticas sugieren un escenario positivo para el sector hotelero en España en 2025.**



— ACTIVIDAD PROMOCIÓN INMOBILIARIA

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 nuevo Plan, con el objeto de diversificar riesgos y abordar operaciones de mayor envergadura.



La toma de control, con fecha 16 de junio de 2022, de la sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U., 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. De ese importe, que bruto del Impuesto de sociedades registrado ascendía a 12.526 miles de euros, 9.186 se asignaron a activos de la actividad de promoción (existencias) y 3.340 a activos de la actividad patrimonial (inversiones inmobiliarias).



Desde la fecha de la toma de control y hasta el cierre del ejercicio 2022, se entregaron existencias de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. a los 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 6.013 miles de euros. Durante el ejercicio 2024 se han entregado existencias de las referidas con anterioridad 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 136 miles de euros (2.833 miles de euros en el ejercicio 2023). Estos importes respecto a las existencias entregadas en los ejercicios 2024 y 2023 se han considerado como menor importe del coste de las ventas y por tanto como mayor ebitda de los referidos ejercicios.

ACTIVIDAD PROMOCIÓN INMOBILIARIA

Para una mejor comprensión de la verdadera dimensión de la actividad de promoción inmobiliaria, 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)	67.344	92.871	160.215	130.984
Cifra de Negocio por venta Suelos y OEC	543	-	543	543
Total Cifra de Negocio	67.887	92.871	160.758	131.527
Ventas comerciales	58.617	158.380	216.997	143.118
Preventas al cierre	61.301	231.601	292.902	184.079
Inversión en solares	8.700	13.409	22.109	15.405
Coste de las existencias	123.568	212.381	335.949	229.101
Valor razonable existencias	136.913	266.898	403.811	276.185

ACTIVIDAD PROMOCIÓN INMOBILIARIA



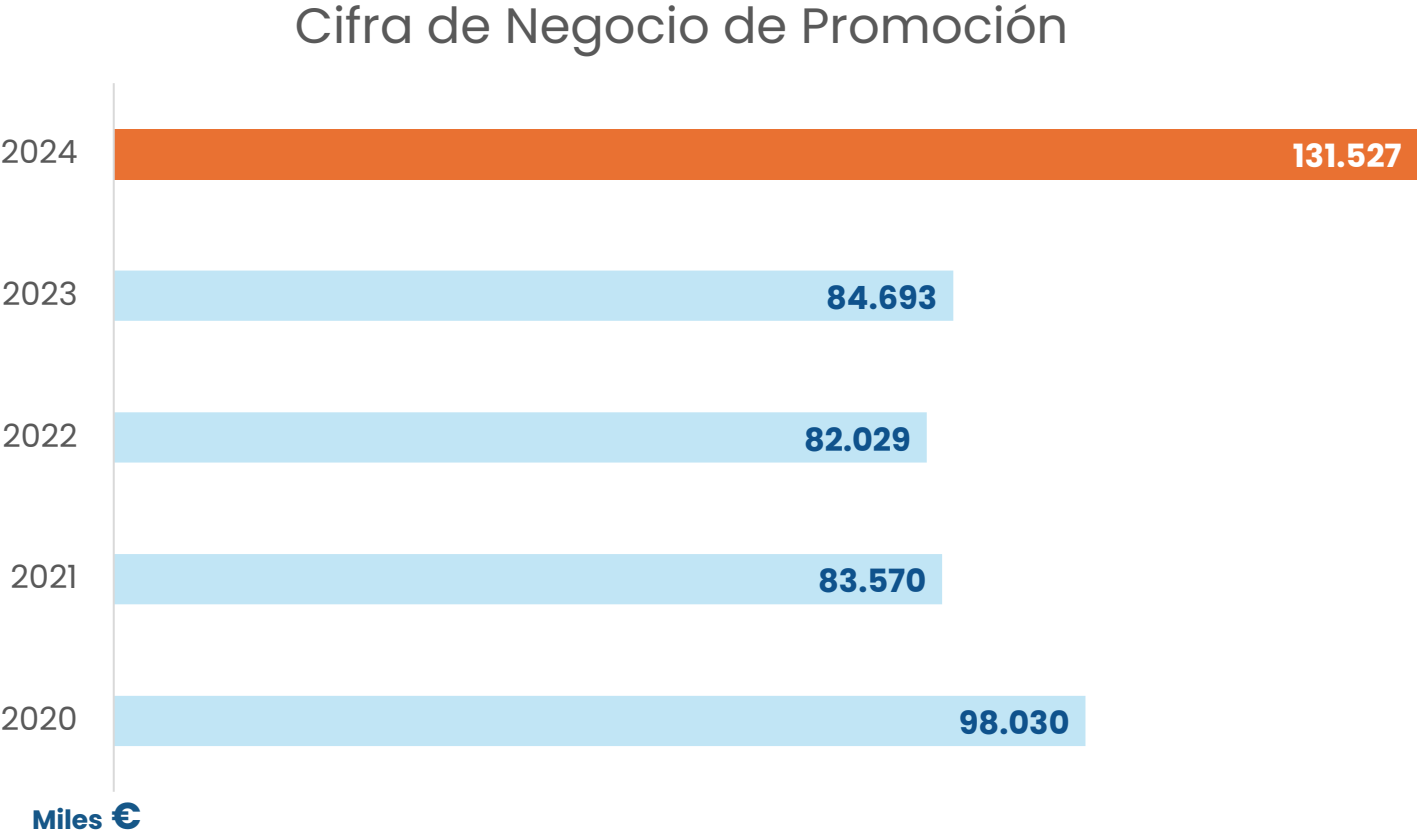
La cifra de negocio de la actividad de promoción del Grupo se ha situado en 131.527 miles de euros, un 55,3% superior a la obtenida en el ejercicio anterior. Dentro de esta cifra, la cifra de negocios por venta de edificaciones ha ascendido a 130.984 miles de euros mientras que 543 miles de euros corresponden a la venta de una parcela en Sevilla capital. La operación se llevó a cabo mediante aportación y su correspondiente canje por 527.639 acciones de la sociedad Techo Hogar Socimi, S.A.



El número de viviendas entregadas en 2024 ascendió a 455 unidades (309 en 2023), de las cuales 273 unidades corresponden a promociones propias y 182 unidades a promociones que han sido desarrolladas a través de negocios conjuntos.

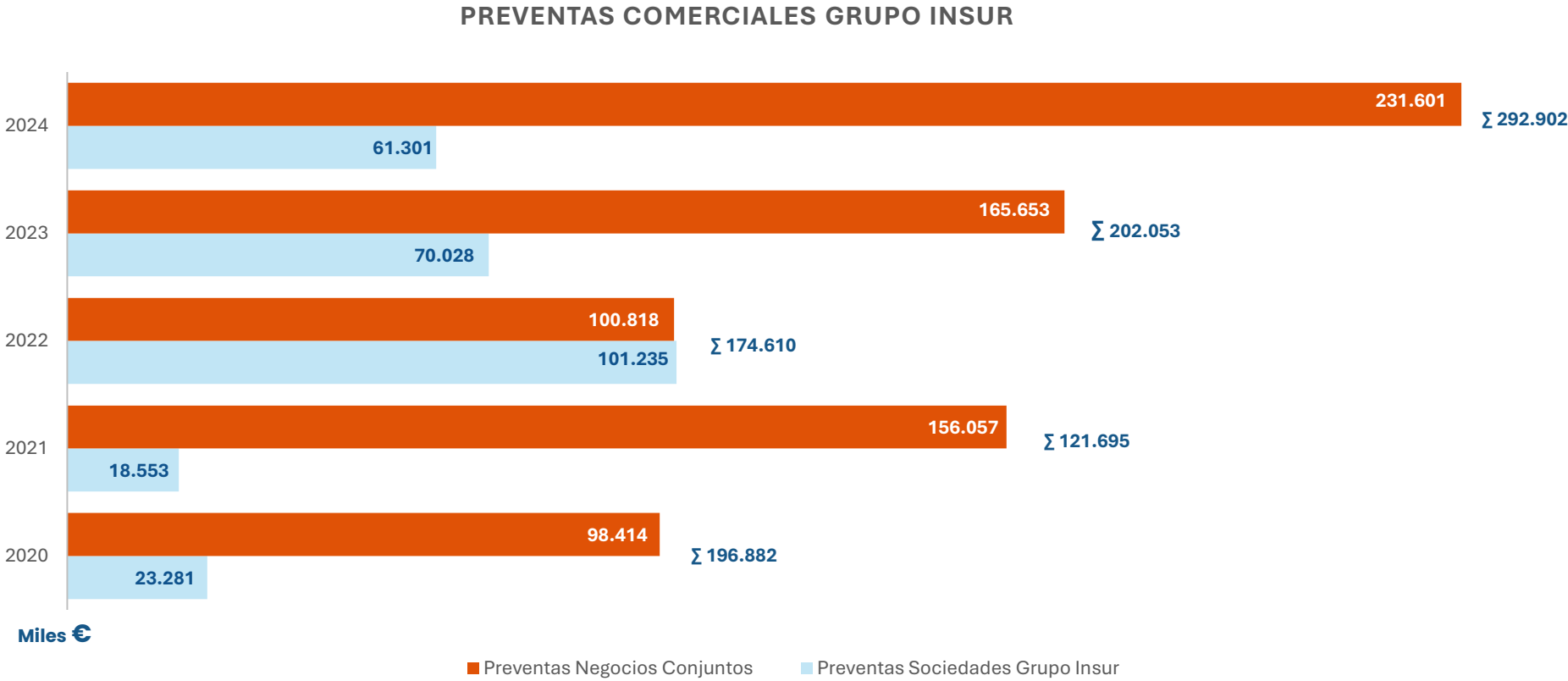
Viviendas entregadas en 2024			
	Andalucía Occidental	Andalucía Oriental	Madrid
Grupo Insur (promociones propias)	191	82	
JV's (promociones negocios conjuntos)	31		151
Totales	222	82	151

ACTIVIDAD PROMOCIÓN INMOBILIARIA



ACTIVIDAD PROMOCIÓN INMOBILIARIA

El **importe global de las preventas acumuladas al cierre del ejercicio 2024, asciende a 292.902 miles de euros** (184.079 miles de euros considerando las preventas de sociedades conjuntas por nuestro porcentaje de participación), frente a 235.681 miles de euros en el ejercicio 2023 (171.466 miles de euros ajustado por el porcentaje de participación del Grupo en las sociedades conjuntas), lo que **implica un incremento del 24,3%**. Este importante volumen de preventas al cierre del ejercicio 2024 visibiliza la capacidad del Grupo para generar resultados en la actividad de promoción en los próximos ejercicios.



ACTIVIDAD PROMOCIÓN INMOBILIARIA

Durante el ejercicio 2024 se han adquirido solares de uso residencial para la actividad de promoción con una inversión de 15.405 miles de euros.

Promoción	Ubicación	Edificabilidad (m2) / nº viviendas	Sociedad adquirente
Parcela UH-8 (Insur Ares IV)	Dos Hermanas (Entrenúcleos)	12.578 m2/76 Viv.	Insur Promoción Integral, S.L.U.
Parcela Espartales RU-1,2 y 3	Alcalá de Henares (Madrid)	5.901 m2/44 Viv.	Insur Promoción Integral, S.L.U.
Parcela Rc2 UEI Mojácar	Mojácar (Almería)	13.022 m2/124 Viv.	IDS Playa Macenas Living, S.A.
Parcelas 206 y 208 URP-T02	Estepona (Málaga)	18.751 m2/158 Viv.	IDS Estepona Golf 208, S.A.

ACTIVIDAD PROMOCIÓN INMOBILIARIA

La **actividad promotora** del Grupo queda resumida en el siguiente cuadro:

	Viviendas inicio construcción durante 2024			Viviendas que iniciarán su construcción durante 2025 (en proyecto y/o con licencia de obras)		
	Andalucía Occidental	Andalucía Oriental	Madrid	Andalucía Occidental	Andalucía Oriental	Madrid
Grupo Insur	38	-	-	281	-	44
JV's	128	-	-	284	300	-
Totales	166	-	-	565	300	44
Totales 166			Totales 909			



— ACTIVIDAD PATRIMONIAL

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 117.693 m² y 2.890 plazas de aparcamiento en las principales zonas prime de Sevilla, Madrid, Huelva y Córdoba**, con un valor neto contable de 195.609 miles de euros y un valor razonable a 31 de diciembre de 2024, según valoración realizada por CBRE, de 320.000 miles de euros. Adicionalmente dispone de activos para uso propio, con un valor neto contable de 1.042 miles de euros y un valor razonable de 3.790 miles de euros.



La **cifra de negocio de la actividad patrimonial se ha situado en 2024 en 18.293 miles de euros** frente a los 17.091 miles de euros obtenidos en 2023, lo que supone un incremento del 7%.



Durante el ejercicio 2024 **se han firmado nuevos contratos** de arrendamiento por una superficie bruta alquilable de **8.636,08 m²** y se han producido bajas por finalizaciones de arrendamientos por un total de 3.908,34 m². La tasa de ocupación a 31 de diciembre de 2024 se sitúa en el 93,47%, con un incremento de 5,8 puntos porcentuales sobre la existente al cierre del ejercicio anterior. El aumento de la tasa de ocupación se ha debido en parte a la venta de activos en el ejercicio que se encontraban con una baja tasa de ocupación. 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 explotación" de la cuenta de resultados se ha situado en 1.745 miles de euros, frente a 2.142 miles de euros del ejercicio precedente, lo que representa un decremento del 11,7%.

ACTIVIDAD PATRIMONIAL



En el ejercicio 2024 **se han seguido realizando inversiones en la actividad patrimonial para la reconversión y remodelación de edificios destinados a arrendamiento**, con una inversión de 801 miles de euros (4.028 miles de euros en 2023), 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 **reducirá paulatinamente la brecha entre cifra de negocio y renta anualizada de los contratos en vigor**.

	2020	2021	2022	2023	2024
Superficie Bruta Alquilable* (SBA) (m²)	130.921	129.865	132.869	122.083	117.693
m² Comercializados	6.434	10.173	11.158	9.815,39	8.636,08
Comercialización s/SBA	4,92%	7,83%	8,4%	8%	7,33%
Tasa de Ocupación (%)	88,35%	86,97%	90,44%	87,64%	93,47%

ACTIVIDAD PATRIMONIAL



Durante el ejercicio 2024 y dentro de la política de **rotación de activos del Grupo**, se han producido **desinversiones por un precio de venta de 11.596 miles de euros** que han generado un resultado antes de impuestos de 6.504 miles de euros.

Detalle Rotación de activos 2024	Importe (miles €)
Importe venta de las enajenaciones de Inversiones Inmobiliarias	11.596
Coste de las ventas de Inversiones Inmobiliarias	(4.774)
Gastos asociados a la venta de las inversiones inmobiliarias	(318)
Beneficio de las enajenaciones de Inversiones Inmobiliarias	6.504

El valor de mercado de las inversiones vendidas en el ejercicio 2024, según valoración realizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. al 31 de diciembre de 2023, ascendía a 11.598 miles de euros, prácticamente igual al precio de venta.



ACTIVIDAD 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 30.708 miles de euros, frente a 13.722 miles de euros del ejercicio precedente, lo que supone un incremento del 123,8%.



—

ACTIVIDAD GESTIÓN

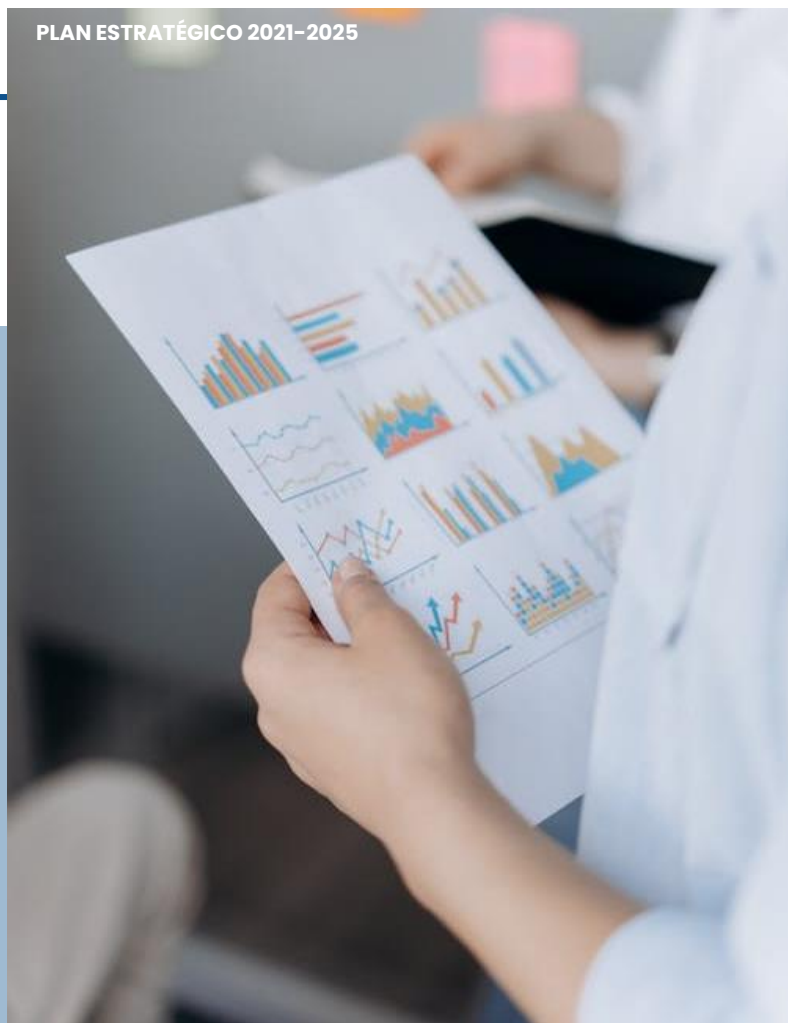


La actividad de gestión comprende los servicios de gestión y comercialización prestado por el Grupo a sociedades con terceros, consideradas negocios conjuntos.

La cifra de negocio de esta actividad se ha incrementado en un 22,7%, pasando de 4.271 miles de euros en 2023 a 5.239 miles de euros en 2024.



PLAN ESTRATÉGICO 2021-2025



El plan estratégico 2021-2025 de Grupo Insur, que se aprobó y presentó al mercado en septiembre de 2021, **sigue en marcha.**

En 2022, algunas de las bases fundamentales sobre los que se apoya este plan cambiaron sustancialmente y por ello, ante el impacto que tiene sobre las actividades del Grupo la inflación en general, y la inflación de los costes de construcción en particular, así como el incremento de los tipos de interés y el retiro de los estímulos monetarios por parte de los bancos centrales para controlarla, Grupo Insur realizó un ajuste en las cifras proyectadas.

Actualmente estamos inmersos en el último ejercicio del Plan Estratégico 2021-2025 y el Grupo prevé alcanzar la gran mayoría de los objetivos establecidos en el mismo.



SOSTENIBILIDAD Y RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

SOSTENIBILIDAD Y RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA



La Sostenibilidad ha estado en el ADN de la compañía desde el primer día, a lo largo de sus casi 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.

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.

SOSTENIBILIDAD Y RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA



En línea con este compromiso, es de destacar que, durante 2024, Grupo Insur ha evaluado nuevamente su desempeño en Sostenibilidad obteniendo un **Rating ESG con una calificación “AA” (85/100), desempeño “Muy Elevado”**, mejorando en 6 puntos la puntuación obtenida en 2023 (79/100). 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.

Las **Líneas Estratégicas** aprobadas en el Plan Estratégico de Sostenibilidad 2023-2025 son las siguientes:

- **MEDIO AMBIENTE**
- **SOCIAL**
- **GOBERNANZA**

SOSTENIBILIDAD Y RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA



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.



MEDIO AMBIENTE

MEDIO AMBIENTE: NEUTRALIDAD Y ADAPTACIÓN CLIMÁTICA

El estado de los **Objetivos Estratégicos** correspondientes a cada una de las Líneas Estratégicas, a fecha 31/12/2024, es el siguiente:

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 y 2023. Esta verificación ha sido llevada a cabo por AENOR. A cierre del ejercicio 2024, se ha calculado la HC de 2024, aunque está pendiente de ser verificada por AENOR.

A cierre de 2024, la reducción respecto a 2023 ha sido del **13,47%, superior al 5%**, por lo que se está cumpliendo el objetivo propuesto. Este logro ha sido posible gracias a medidas como la instalación de sistemas fotovoltaicos de apoyo a los suministros eléctricos de los edificios patrimoniales, así como la renovación de vehículos de renting que actualmente tiene la compañía por opciones que emiten menos CO2.

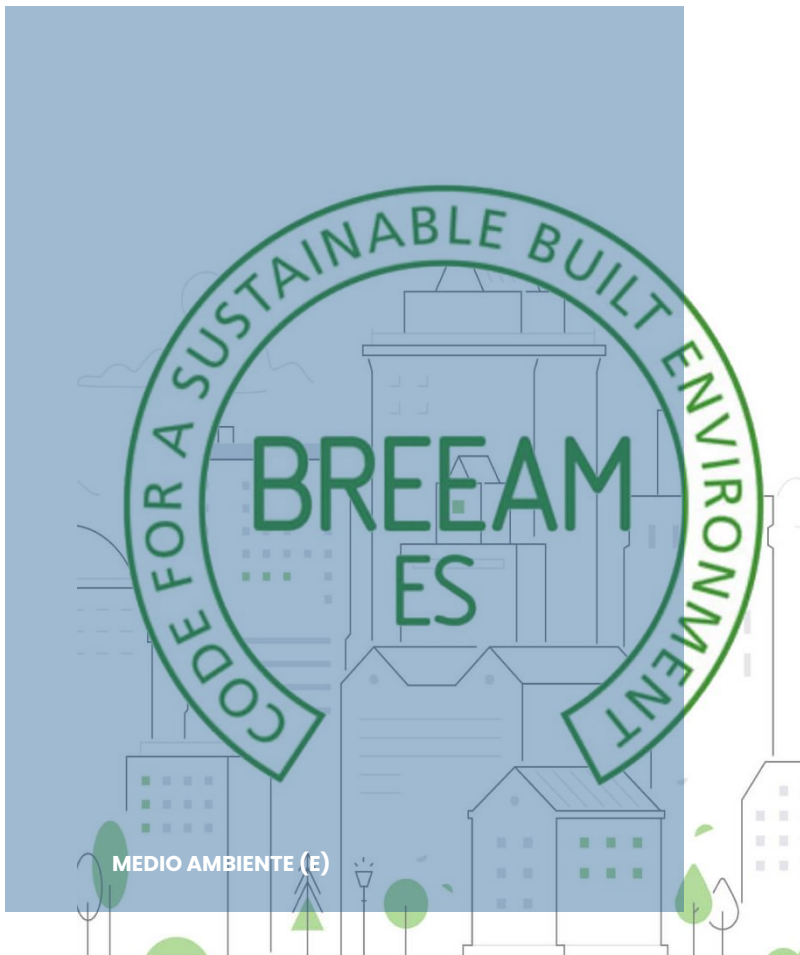
MEDIO AMBIENTE (E)

MEDIO AMBIENTE: SOSTENIBILIDAD DE LAS PROMOCIONES Y EDIFICIOS DE OFICINAS

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 han iniciado durante 2023 y continúan durante 2024: Edificios Élever (Madrid) Ágora (Málaga) y Noa (Málaga). Todos ellos contarán con certificación LEED o BREEAM®. También contará con estas certificaciones el campus empresarial que se está desarrollando en Valdebebas (Madrid).

MEDIO AMBIENTE (E)



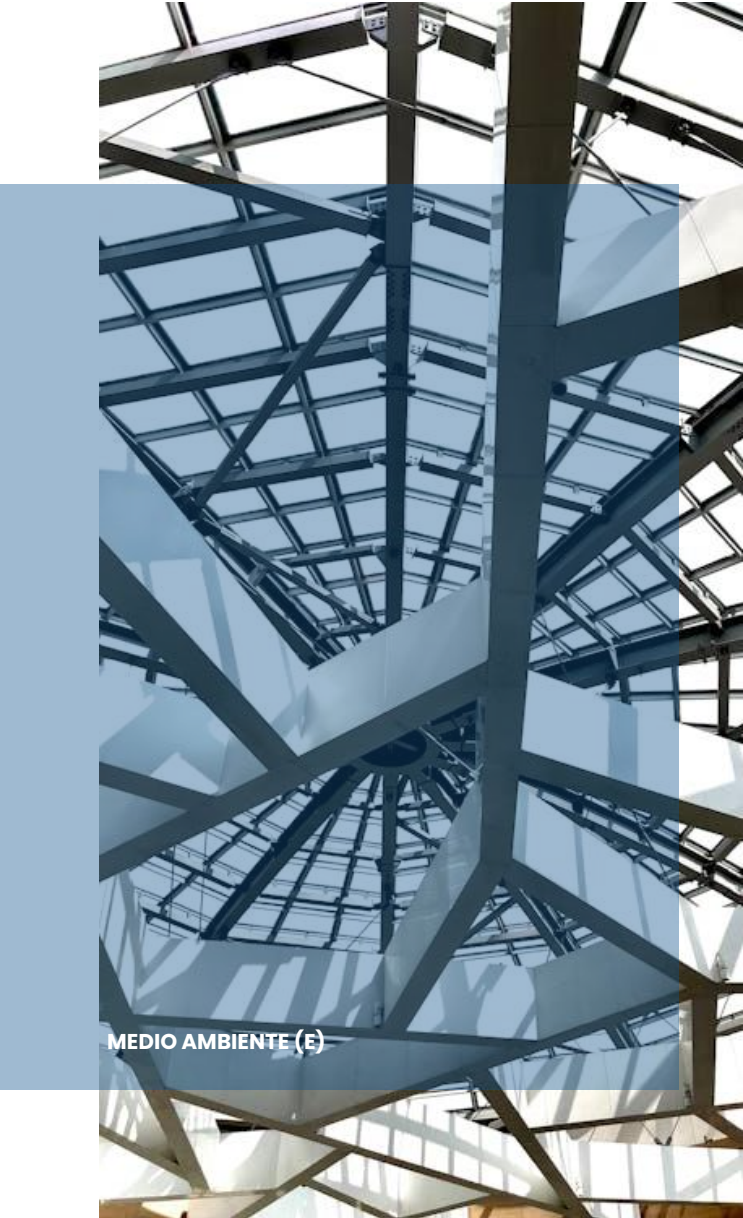
Certificación “BREEAM® En Uso” de al menos el 80% de nuestra superficie alquilable de oficinas

Durante 2024, se ha obtenido la Certificación “**BREEAM® en Uso**” en el Edificio Insur Centro Huelva. Con ello, la superficie de oficinas que cuenta con la certificación BREEAM® asciende a **38.581,82 m²**, lo que supone un **48,20%** de la superficie de oficinas alquilable. Se continuará con los trabajos de acondicionamiento del resto de edificios para alcanzar el objetivo previsto para 2025.

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 2024 se han **entregado 420 viviendas**, de las cuales **211 cuentan con calificación energética AA**, lo supone un 50,24%, superando el objetivo previsto del 40%. El total de viviendas con calificación A en emisiones de CO2 es de 312, cifra que incluye a todas las que tienen calificación doble A, representando el 74,29% del total. Esto cumple con el objetivo del 70% previsto para la calificación A.

MEDIO AMBIENTE (E)



MEDIO AMBIENTE: INDUSTRIALIZACIÓN DE LA PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN

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)

Durante el último trimestre de 2024, se ha realizado la entrega parcial de la primera promoción con fachada industrializada, con un total de 311 viviendas, de las cuales se han entregado 101. Además, está prevista la construcción de cuatro promociones de viviendas con fachada industrializada, en tres de las cuales ya se han iniciado las obras. Entre 2024 y 2025 se prevén entregar un total de 407 viviendas con fachada industrializada.

Igualmente, están previstas tres promociones de activos terciarios con muro cortina industrializado, las tres iniciadas ya, que suponen 180 unidades equivalentes de terciario* a entregar en 2025.

La cifra total de viviendas y unidades equivalentes de terciario que está previsto entregar hasta 2025 asciende a 1.667, por lo que el grado de cumplimiento es del **35,21%**, por encima del objetivo previsto.

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

MEDIO AMBIENTE: MEJORES PRÁCTICAS EN GESTIÓN AMBIENTAL

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

En julio de 2024, 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)

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 2024, se han generado 110.419 toneladas de RCDs, logrando valorizar aproximadamente, 105.624 toneladas, lo que supone un **95,66%** del total.

Si unificamos todos los años desde 2022, obtenemos un total de 263.278 toneladas de residuo generado, y 248.296 toneladas valorizadas, lo que supone un **94,90%, logrando así cumplir con el objetivo marcado para el Plan Estratégico.**

MEDIO AMBIENTE (E)



SOCIAL

SOCIAL: MANTENER EL FUERTE COMPROMISO CON LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

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

Para lograr este objetivo, durante 2024 se profundizó en el proyecto **INSUR RE-EVOLUTION**.

Se trata de un proyecto de reorganización interna y de cambio de enfoque en el liderazgo y desarrollo de los proyectos de promoción, iniciado en 2023, con el objetivo prioritario de incrementar la rentabilidad de nuestro negocio de promoción/construcción.

SOCIAL (S)



SOCIAL (S)

Durante 2024 se ha puesto el **foco en profundizar y consolidar el modelo organizativo de “Enfoque al Proyecto”**, siendo el último hito importante acaecido (en junio 2024) la puesta en marcha del nuevo sistema de incentivos con enfoque al proyecto, donde se detallan, para cada promoción, los objetivos de rentabilidad, comercialización, entregas, costes de construcción y planificación, y, en base a estos parámetros, se establecen los objetivos propuestos para todos los integrantes del proyecto.

Se constata que el nuevo modelo organizativo con Enfoque al Proyecto se está consolidando. Pendiente de comprobar el incremento de rentabilidad de los proyectos a finales de 2025. A principios de 2025, se va a iniciar la evaluación de los objetivos 2024 con el nuevo sistema de incentivos implantado.

Incrementar la rentabilidad del portfolio 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 ha alcanzado 76,8% con un incremento de 1,4 p.p. respecto a 2023, y 2,4 p.p. respecto al inicio del Plan.

La mejora de rentas en los alquileres, la finalización del proceso de remodelación de edificios y la gestión de la unidad de Patrimonio permitirá mejorar esta ratio antes de finalizar el Plan Estratégico 2021-2025.



SOCIAL (S)

SOCIAL: EXTENSIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD A PROVEEDORES Y CONTRATISTAS

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

Durante 2024 se ha automatizado el envío del cuestionario ESG a los proveedores que se homologan para trabajar con Grupo Insur. Durante el primer año de vida de este procedimiento, se han obtenido 148 respuestas frente a 371 envíos realizados, lo que supone un 40% de respuestas, dato que aún se encuentra lejos del objetivo fijado.

No obstante, el **cuestionario de homologación/alta** de proveedor para poder trabajar con Grupo Insur contiene igualmente criterios ESG, si bien no de manera tan exhaustiva como el cuestionario específico ESG, que suele ser cumplimentado por las empresas de mayor tamaño / estructura. En este sentido, se puede concluir que todas las empresas que trabajan con Grupo Insur son previamente homologadas con criterios ESG.

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)

SOCIAL: OFICINAS SALUDABLES PARA LOS CLIENTES

Certificación WELL del 100% de nuestros nuevos proyectos terciarios

La experiencia obtenida con la certificación “WELL Oro” de nuestro proyecto de oficinas “Río 55 Madrid Business Park”, finalizado en 2020, se ha trasladado a nuestros nuevos proyectos de oficinas:

- Élever (Madrid)
- Ágora (Málaga) y Noa (Málaga) actualmente en ejecución.
- También se certificará con WELL Oro el campus empresarial que se desarrollará en Valdebebas (Madrid).



SOCIAL (S)

SOCIAL: LA SEGURIDAD Y SALUD DE LOS EMPLEADOS Y COLABORADORES EN EL CENTRO DE NUESTRAS PRIORIDADES

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 2024, 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)

Accidentabilidad 0 en nuestras obras de construcción

En 2024 la cifra ha sido de 5,49 accidentes con baja por cada 100 trabajadores, es decir, **0,59 menos que el año anterior** (6,08) teniendo en cuenta que el número de trabajadores indirectos se ha visto incrementado en 2024, pasando de 600 trabajadores indirectos en 2023 a 700 trabajadores en 2024, aprox.

A pesar del elevado número de trabajadores en nuestras obras, **no se ha producido ningún accidente considerado grave ni mortal durante 2024**, todo ello gracias al robusto sistema de prevención de riesgos laborales implantado en la compañía.

En 2024 se han producido 5 accidentes con baja de personal interno.



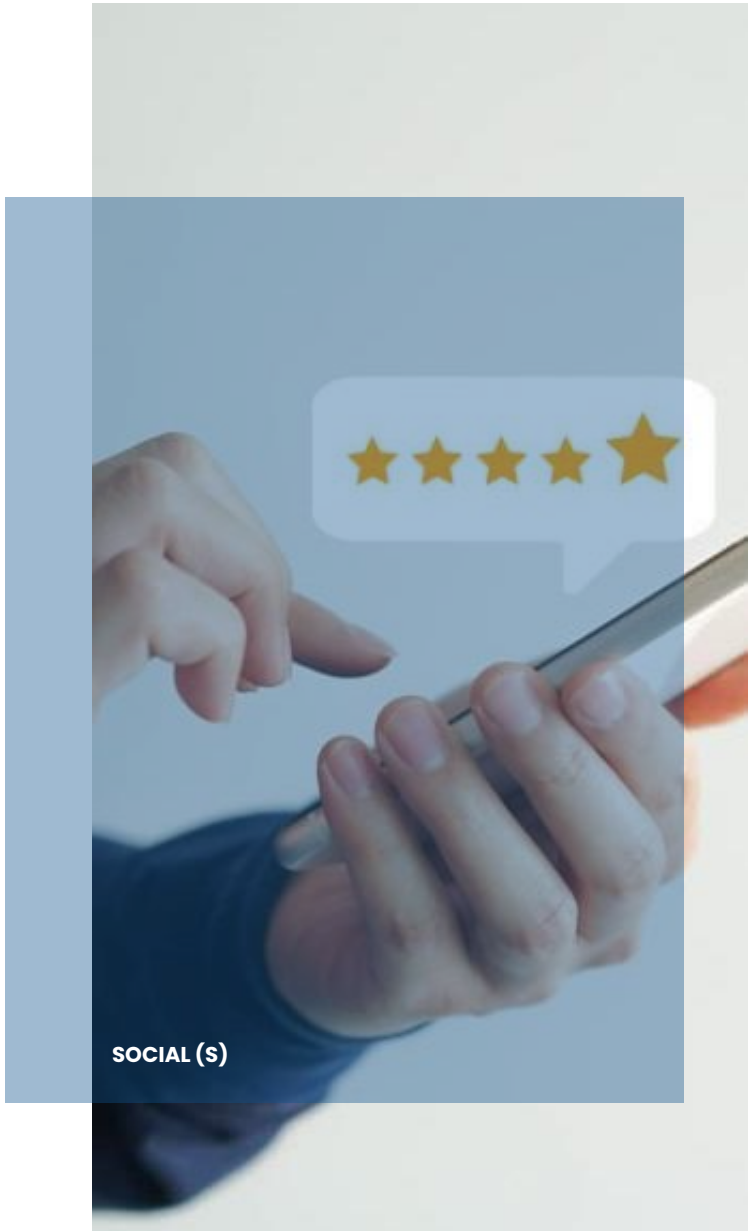
SOCIAL (S)

SOCIAL: CLIENTES SATISFECHOS

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

En 2024 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:

- Centro de negocios: **9,61** (frente a 9,38 en 2023).
- Parking: **8,60** (frente a 8,37 en 2023).
- Alquiler de oficinas: **8,41** (frente a 8,46 en 2023).



SOCIAL (S)

Mejora de la satisfacción de los clientes en las actividades de promoción (+10%)

Durante 2024 se ha medido el índice de satisfacción de los clientes en la actividad de promoción, habiéndose obtenido un resultado de **6,31/10** logrando mejorar la puntuación de 2023 (5,78) un **9,2%**.

- Aspectos mejor valorados: diseño y el confort de la vivienda.
- Aspectos a mejorar: servicio postventa.

Se está trabajando en la mejora del servicio postventa mediante la digitalización del servicio para responder con prontitud y eficacia a las reclamaciones y, fundamentalmente, mediante la implantación de medidas de prevención de la postventa.



SOCIAL (S)

SOCIAL: IMPACTO POSITIVO Y PROGRESO SOCIAL

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 2024 ha ascendido a **175.029,57 €**, un incremento de un **16,3%** 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).

Cabe destacar en 2024 el proyecto de colaboración con la empresa social tuTECHÔ para la erradicación sinhogarismo en España, consistente en la participación en el capital social de TECHO HOGAR SOCIMI, mediante la aportación al mismo de un solar sobre el que TECHÔ, con la colaboración y experiencia de Grupo Insur, va a desarrollar un edificio diseñado y certificado en "passive house", que será centro de día y centro asistencial para personas en situación de exclusión por carecer de un hogar.

SOCIAL (S)



GOBERNANZA

GOBERNANZA: REPUTACIÓN Y LIDERAZGO

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” (85/100)** desempeño “Muy Elevado”, 6 puntos por encima del resultado obtenido en 2023 (79/100), gracias al notable progreso en el pilar ambiental. Esta certificación ha sido emitida por Lighthouse (Instituto Español de Analistas Financieros).

De cara a 2025, se han implantado las recomendaciones realizadas por Lighthouse, y está previsto medir nuevamente el Rating ESG, con el objetivo de mejorar la puntuación obtenida en 2024.

GOBERNANZA (G)

GOBERNANZA: MEJORES PRÁCTICAS EN GOBIERNO CORPORATIVO Y ÉTICA EN LOS NEGOCIOS

Aumentar la diversidad en la composición del Consejo

Durante 2024 se ha nombrado una Consejera en sustitución de un Consejero, aumentando de este modo la participación de mujeres en el Consejo hasta alcanzar el **26,7%**.

Así mismo, durante 2024 la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad ha llevado a cabo un proceso de selección para incorporar a una nueva mujer en el Consejo, cuyo nombramiento será formalizado en la JGA de 2025. De esta manera, la compañía pasará a tener un 33,3% de mujeres en el Consejo, dando cumplimiento al objetivo.

GOBERNANZA (G)

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

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 2024, el número de recomendaciones que se cumplen se mantiene respecto a 2023, con un **grado de cumplimiento del 89,47%**.



GOBERNANZA (G)

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 y 2024, 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 2024 no se han detectado **No Conformidades**, lo que pone de manifiesto un alto grado de adecuación del Sistema a la UNE: 19601/2017.

GOBERNANZA (G)



DATOS DE CONTACTO

DATOS DE CONTACTO

- **Contacto:** María Ferrer
 - Responsable de Relación con Inversores
- **Teléfono:** +34 915 982 826
- **Email:** accionistas@grupoinsur.com

