



2025

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS



**MAGNITUDES
EJERCICIO 2024**

(CONSOLIDADO NIIF E INDIVIDUAL)

BALANCE CONSOLIDADO GRUPO INSUR

ACTIVO

MAGNITUDES EJERCICIO 2024 | CONSOLIDADO NIIF

CANTIDADES EXPRESADAS EN MILLONES €	2024	2023	%
Total activo	507,8	483,4	5,0%
Activo no corriente	279,7	291,0	-3,9%
Inversiones inmobiliarias	194,6	205,5	-5,3%
Inversiones en negocios conjuntos	19,1	19,2	-0,5%
Activo corriente	228,1	192,4	18,6%
Existencias	123,6	115,0	7,5%

BALANCE CONSOLIDADO GRUPO INSUR

PATRIMONIO NETO Y PASIVO

MAGNITUDES EJERCICIO 2024 | CONSOLIDADO NIIF

CANTIDADES EXPRESADAS EN MILLONES €	2024	2023	%
Patrimonio Neto y Pasivo	507,8	483,4	5,0%
Patrimonio Neto	158,3	145,7	8,6%
Patrimonio neto atribuible a la soc. Dominante	155,1	142,5	8,8%
Intereses minoritarios	3,2	3,2	0,5%
Pasivo no corriente	166,4	176,1	13,4%
Deudas con entidades de crédito no corrientes	141,5	157,1	-9,9%
Pasivo corriente	183,1	161,5	13,4%
Obligaciones y otros valores negociables	42,4	33,4	26,9%
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	26,0	18,5	40,5%
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	35,1	42,2	-16,8%

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA GRUPO INSUR

MAGNITUDES EJERCICIO 2024 | CONSOLIDADO NIIF

CANTIDADES EXPRESADAS EN MILLONES €	2024	2023	%
Importe neto de cifra de negocios	164,5	138,2	19,0%
Resultado entidades valoradas por el método de la participación	3,2	0,1	n.s.
Beneficio neto por la venta de activos no corrientes	6,5	8,9	-27,0
Resultado de explotación	32,9	22,8	44,3%
Resultado antes de impuestos	26,2	15,3	71,2%
Resultado del ejercicio atrib.soc.dominante	20,6	11,3	82,3%

BALANCE INDIVIDUAL INMOBILIARIA DEL SUR

ACTIVO

MAGNITUDES EJERCICIO 2024 | INDIVIDUAL

CANTIDADES EXPRESADAS EN MILLONES €	2024	2023	%
Total activo	249,2	230,8	8,0%
Activo no corriente	223,2	212,7	4,9%
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	216,1	205,1	6,9%
Activo corriente	26,0	18,1	43,6%
Efectivo y otros activos líquidos	13,7	5,7	140,4%

BALANCE INDIVIDUAL INMOBILIARIA DEL SUR

PATRIMONIO NETO Y PASIVO

MAGNITUDES EJERCICIO 2024 | INDIVIDUAL

CANTIDADES EXPRESADAS EN MILLONES €	2024	2023	%
Patrimonio Neto y Pasivo	249,2	230,8	8,0%
Patrimonio Neto	118,6	115,2	3,0%
Pasivo no corriente	83,6	80,4	4,0%
Deudas con empresas del grupo y asociadas	72,0	65,1	10,6%
Pasivo corriente	47,1	35,2	33,8%
Obligaciones y otros valores negociables	24,5	11,1	120,7%
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	0,3	0,5	-40,0%
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	12,8	17,8	-28,1%

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INDIVIDUAL INMOBILIARIA DEL SUR

MAGNITUDES EJERCICIO 2024 | INDIVIDUAL

CANTIDADES EXPRESADAS EN MILLONES €	2024	2023	%
Importe neto de cifra de negocios	21,2	16,2	30,9%
Resultado de explotación	15,5	10,1	53,5%
Resultado antes de impuestos	9,9	5,0	98,0%
Resultado del ejercicio	11,3	6,4	76,6%



MAGNITUDES EJERCICIO 2024

(CONSOLIDADO PROPORCIONAL)

MAGNITUDES 2024 GRUPO INSUR

RATIOS SIGNIFICATIVOS	
Margen operativo (Ebitda ajustado/cifra negocio)	0,2
Ebitda ajustado sobre gastos financieros netos de capitalización	3,5x
GAV(millones €)	600,0
NAV (millones €)	400,0
Loan to Value (deuda financiera neta/GAV)	33,3%
ACCIÓN INMOBILIARIA DEL SUR (MEDIA 4T 2024)	
Capitalización (millones €)	163,5
Cotización acción (euros)	8,76
Cotización acción al cierre de 2024 (euros)	8,95

CONSOLIDADO PROPORCIONAL EJERCICIO 2024

CUENTA DE RESULTADOS (MILLONES DE €)	
Cifra del negocio	185,8
Promoción	131,5
Patrimonial	18,3
Construcción	30,7
Gestión	5,2
Ebitda	39,2
Ebitda ajustado*	32,7
Resultado del ejercicio atrib, soc. dominante	20,6
BALANCE DE SITUACIÓN (MILLONES DE €)	
Activo total	565,2
Patrimonio neto	155,1
Deuda financiera Neta	200,0
Fondo de Maniobra	100,1

*Sin el resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarios



—

CONTEXTO ECONÓMICO Y PREVISIONES DEL SECTOR INMOBILIARIO

CONTEXTO ECONÓMICO FAVORABLE



**CRECIMIENTO PIB
2024 +3,2% vs
ZONA EURO (+0,7%)**



**EMPLEO EN
MÁXIMOS
HISTÓRICOS**



**CRECIMIENTO
DEMOGRÁFICO**



**MENORES COSTES
DE FINANCIACIÓN**



**NORMALIZACIÓN DE
LA INFLACIÓN
(2,8%)**

PREVISIONES SECTOR INMOBILIARIO



**CRECIMIENTO
INVERSIÓN
INMOBILIARIA**



**DESEQUILIBRIO
OFERTA/DEMANDA**



**CRECIMIENTO DEL
PRECIO DE LA
VIVIENDA**



**MAYOR DEMANDA
OFICINAS PRIME**



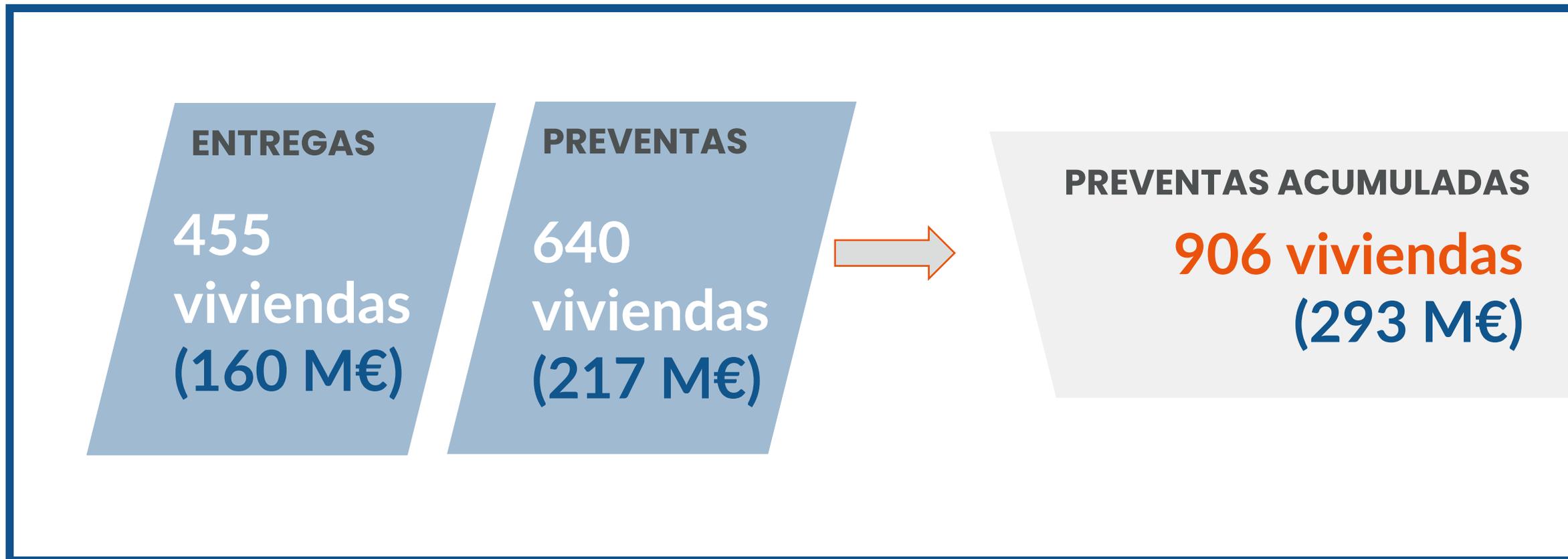
**CRECIMIENTO DEL
TURISMO**



—

ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

ACTIVIDAD PROMOCIÓN RESIDENCIAL EN 2024



ACTIVIDAD PROMOCIÓN RESIDENCIAL EN 2024

**BANCO DE SUELO DE 3.862
VIVIENDAS**



**UNIDADES EN
CONSTRUCCIÓN**

890 VIVIENDAS

**INICIO DE OBRA
EN 2025**

909 VIVIENDAS

PROMOCIÓN RESIDENCIAL

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

M€ (proporcional)	31.12.24	31.12.23	Var %
Cifra de negocio promoción residencial	131,0	71,9	82,3%
Coste de las ventas	(103,8)	(56,1)	85,2%
Margen bruto	27,2	15,8	72,0%
% Margen bruto*	20,8%	22,0%	-1,2 p.p.
Margen neto	21,8	11,4	90,4%
% Margen neto	16,6%	15,9%	+0,7 p.p.
Contribución de la venta de suelo y OEC ⁽¹⁾		2,8	n.s.
Ebitda ⁽²⁾	23,5	14,7	60,2%
% Margen Ebitda ⁽²⁾	17,9%	17,3%	+0,6 p.p.
Beneficio antes de impuestos	19,0	10,7	77,8%
Beneficio neto	14,2	8,0	77,8%

*El margen bruto está afectado en 70 p.b. por la entrega en 2024 de una promoción de escaso margen (Santa Aurelia).

- (1) Resultados de las ventas en 2023 de un solar y una promoción en curso a dos nuevas JVs (participación del Grupo del 50%) por 5,9 M€ y de una parcela a una nueva JV (participación del Grupo del 35%) por 6,9 M€ no incluidos en la cifra de negocio de promoción (el coste de las ventas correspondiente a estas operaciones tampoco está incluido).
- (2) Con el fin de reflejar una imagen fiel de la rentabilidad del negocio de promoción, el EBITDA se ha ajustado en 0,136 M€ (2,8M€ en 2024) por diferencia entre el valor razonable y el coste en Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. de las viviendas entregadas provenientes de esta sociedad en cada periodo.



—
**ACTIVIDAD DE
PROMOCIÓN
TERCIARIA**

PROYECTOS EN CURSO. MÁLAGA



EDIFICIO ÁGORA (MÁLAGA CAPITAL)

- **9.500m² de oficinas**
- Inversión⁽¹⁾: **37m€**
- **En construcción** desde IT23
- **Grado de avance** de la obra ~54%
- En comercialización

(1) Inversión prevista

PROYECTOS EN CURSO. MÁLAGA



EDIFICIO NOA (MÁLAGA CAPITAL)

- **10.900m²** de oficinas
- Inversión⁽¹⁾: **37m€**
- **En construcción** desde 1T24
- **Grado de avance** de la obra ~14%
- En comercialización

(1) Inversión prevista

PROYECTOS EN CURSO. MADRID



EDIFICIO ELEVER (LAS TABLAS - MADRID NUEVO NORTE)

- **9.990 m²** de oficinas
- Inversión⁽¹⁾: **44m€**
- **En construcción** desde el 4T23
- **Grado de avance** de la obra ~33%
- En comercialización

(1) Inversión prevista

PROYECTOS EN CURSO. MADRID



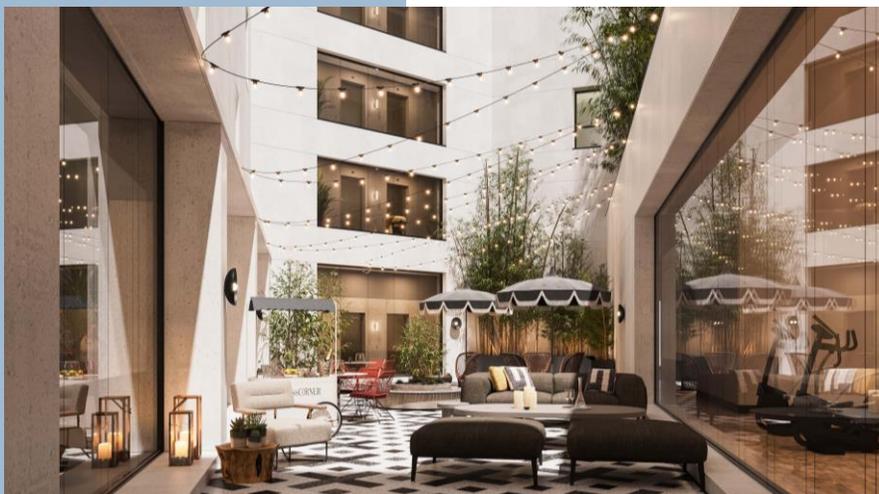
VALDEBEBAS

- **36.500m²** de diversos usos terciarios
- Inversión⁽¹⁾: **95m€**
- En comercialización
- **Proyecto de hotel en desarrollo:**
 - 11.500 m²
 - N° habitaciones: 243
 - Categoría 4*

(1) Inversión prevista

ACTIVIDAD PROMOCIÓN TERCIARIA

PROYECTOS EN CURSO. SEVILLA



IDS NERVIÓN

- **8.668 m²** de uso terciario-hotelero
- Inversión⁽¹⁾: **38m€**
- N° habitaciones: **184**
- **Categoría 4***

(1) Inversión prevista



ACTIVIDAD PATRIMONIAL

118.000 m² Y
3.000 PLAZAS DE
APARCAMIENTO

Cifra de
negocio

18,3M€

+7,0%

Contrataciones

8.636 m²

Resoluciones

3.908 m²

Release
spread

8,9%

Tasa de
ocupación

93,5%

Venta de Activos

11,6M€

(en línea vs valoración
de CBRE)

ACTIVIDAD PATRIMONIAL

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

M€ (proporcional)	31.12.24	31.12.23	Var %
Ingresos por arrendamiento	18,5	17,1	8,1%
Gastos de explotación	(2,9)	(2,9)	-0,2%
Rtdo por venta de inv. Inmob.	6,5	8,9	-26,9%
Ebitda	20,7	21,8	-5,0%
Ebitda ajustado*	14,2	12,9	10,1%
Margen ebitda ajustado	76,8%	75,4%	+1,4 p.p.
Resultado financiero **	(3,6)	(5,2)	-30,3%
Beneficio antes de impuestos	13,5	12,1	12,0%
Beneficio neto (atrib. a la soc. dominante)	10,0	8,9	12,9%

* El Ebitda ajustado no incluye los resultados de la venta de inversiones inmobiliarias.

** La novación en el 4T23 y 1S24 de las condiciones financieras de determinados préstamos, en aplicación de la NIIF 9, han tenido un impacto positivo en el resultado financiero de 2024 por importe de 2,2 M€.

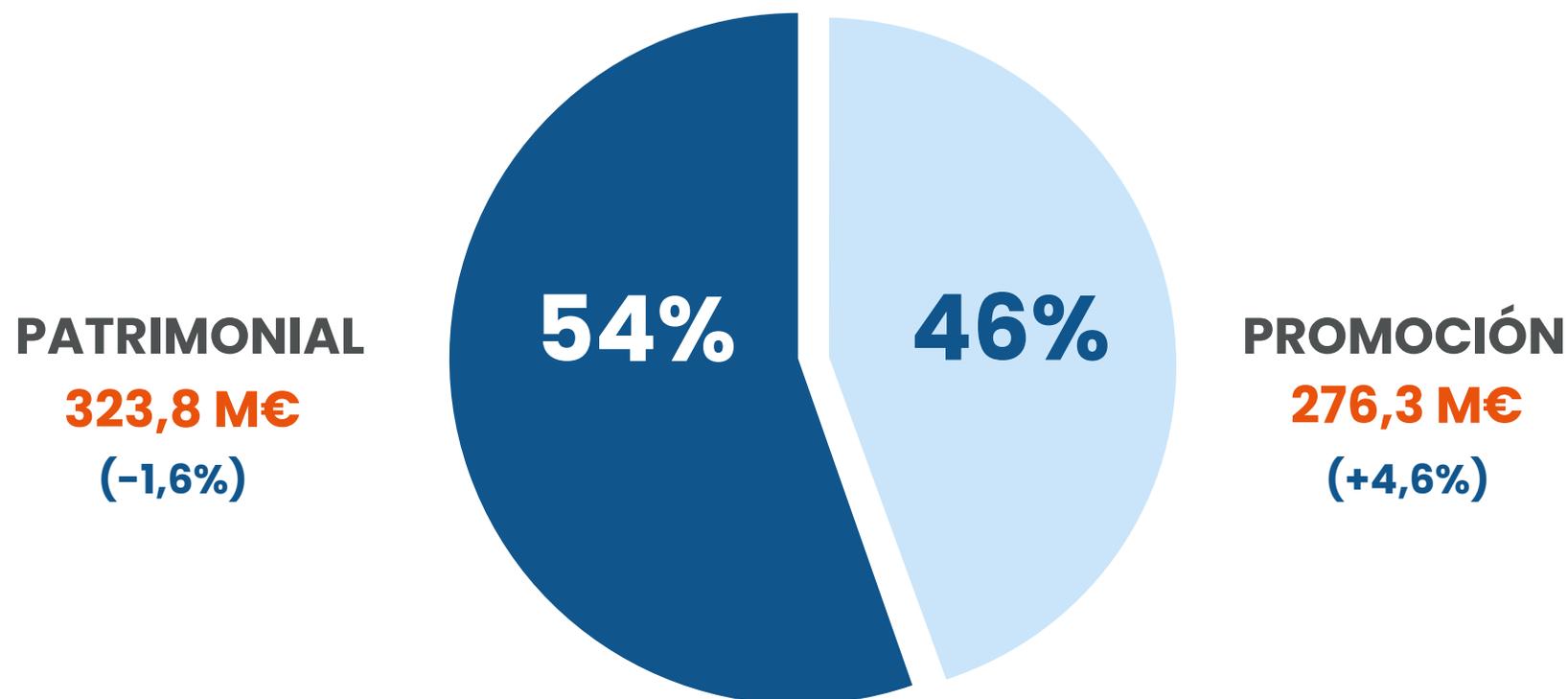


— VALORACIÓN Y DEUDA

GAV

Magnitudes por método integración proporcional

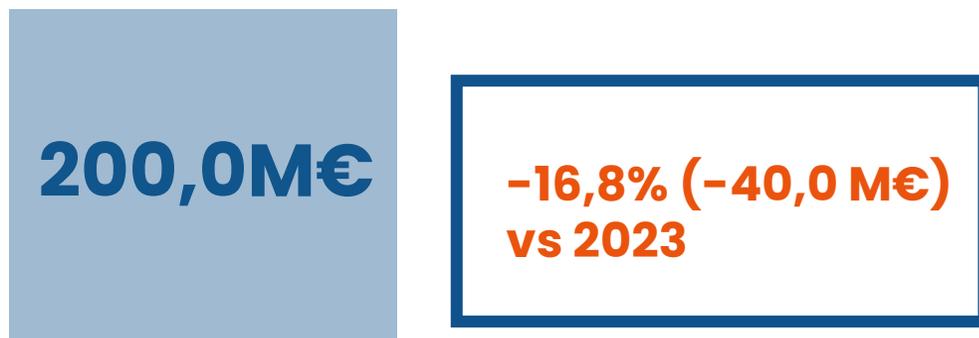
600,0M€* +1,2% vs 2023



*Según valoración de CBRE a 31.12.24

VALORACIÓN Y DEUDA

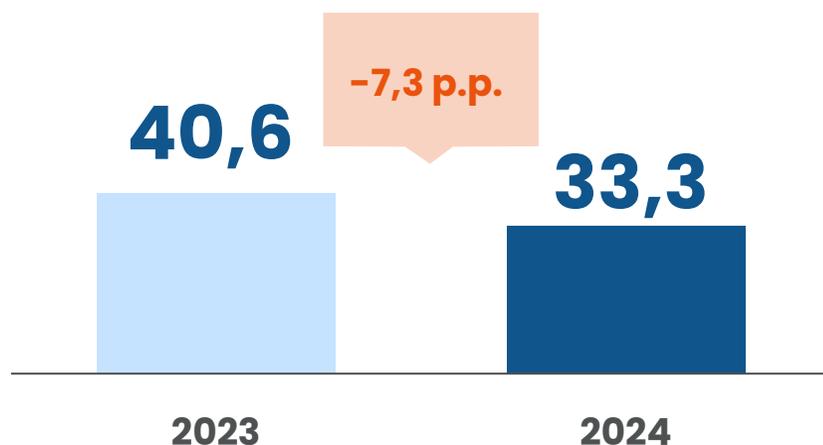
DEUDA FINANCIERA NETA



NAV



EVOLUCIÓN LTV%



NAV POR ACCIÓN

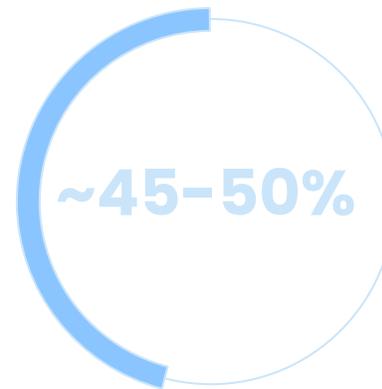


RETRIBUCIÓN AL ACCIONISTA

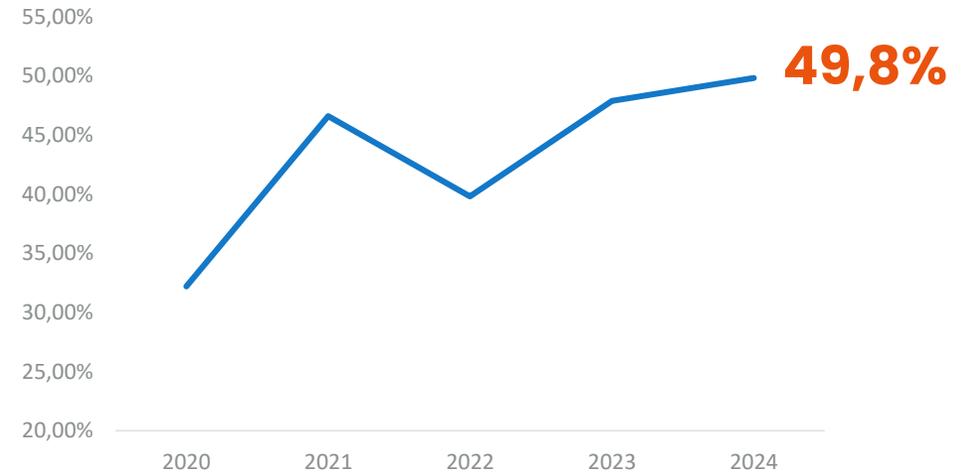
Evolución cotización de la acción en 2024



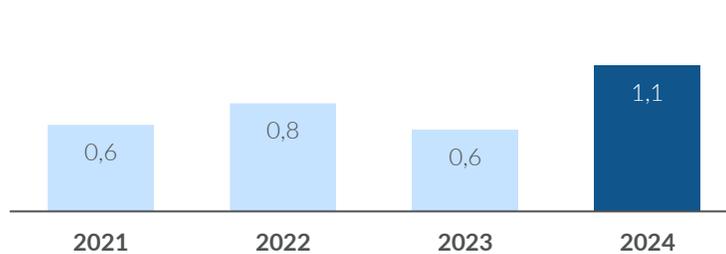
Compromiso Pay-out



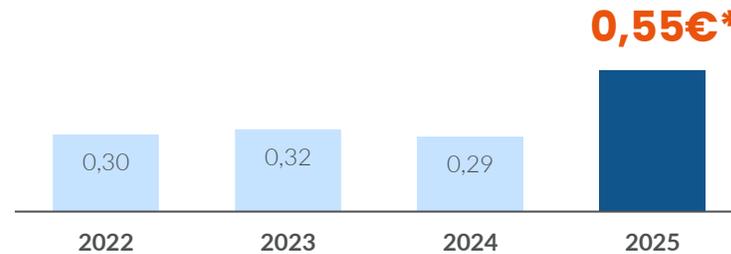
Evolución Pay-out



Evolución BPA (€/acc)



Dividendos abonados (€/acc)



* Pendiente de aprobación en la JGA 2025

Rentabilidad por dividendo*



*Calculado sobre precio de cierre de la acción a 31.12.24



PLAN ESTRATÉGICO 2021 - 2025

EN LA SENDA DE CUMPLIMIENTO DEL PLAN ESTRATÉGICO 2021-2025 A PESAR DE FACTORES EXTERNOS

- 
COVID 19
- 
GUERRA UCRANIA
- 
TIPOS DE INTERÉS

	PLAN ESTRATÉGICO 2021- 2025		PLAN ESTRATÉGICO 2021- 2025	
CIFRA NEGOCIO	833 -925 M€		RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	170 -190 M€
PROMOCIÓN	600-675 M€		EBITDA	190-205 M€
PATRIMONIAL	87-90 M€		RESULTADO FINANCIERO	40-45 M€
CONSTRUCCIÓN	130-142 M€		BAI	125-150 M€
PRESTACIÓN DE SERVICIOS	16-18 M€		BDI	94-113 M€



—

SOSTENIBILIDAD

COMPROMISO CON LA SOSTENIBILIDAD. MEJORA EN 2024

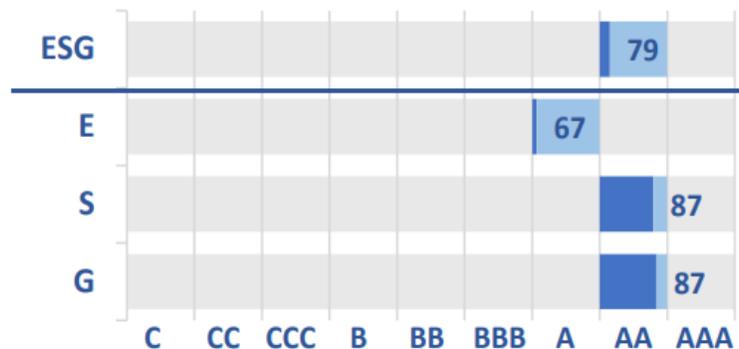
Mejora de la calificación en materia de ESG por Lighthouse (Instituto Español de Analistas) por el notable progreso en el pilar ambiental (E).

2023

AA 79/100

Nivel de desempeño
"Muy elevado"

ESG rating 2023⁽¹⁾ (por pilares)



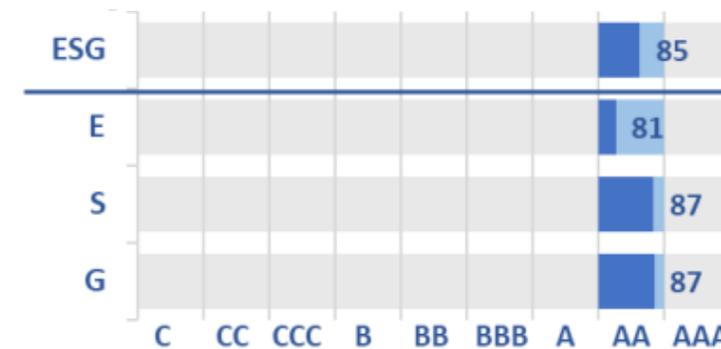
(1) El tramo azul oscuro refleja la calificación alcanzada por la compañía en su rating ESG y el tramo azul claro indica la distancia hasta alcanzar el siguiente nivel en el rating ESG.

2024

AA 85/100

Nivel de desempeño
"Muy elevado"

ESG rating 2024⁽¹⁾ (por pilares)



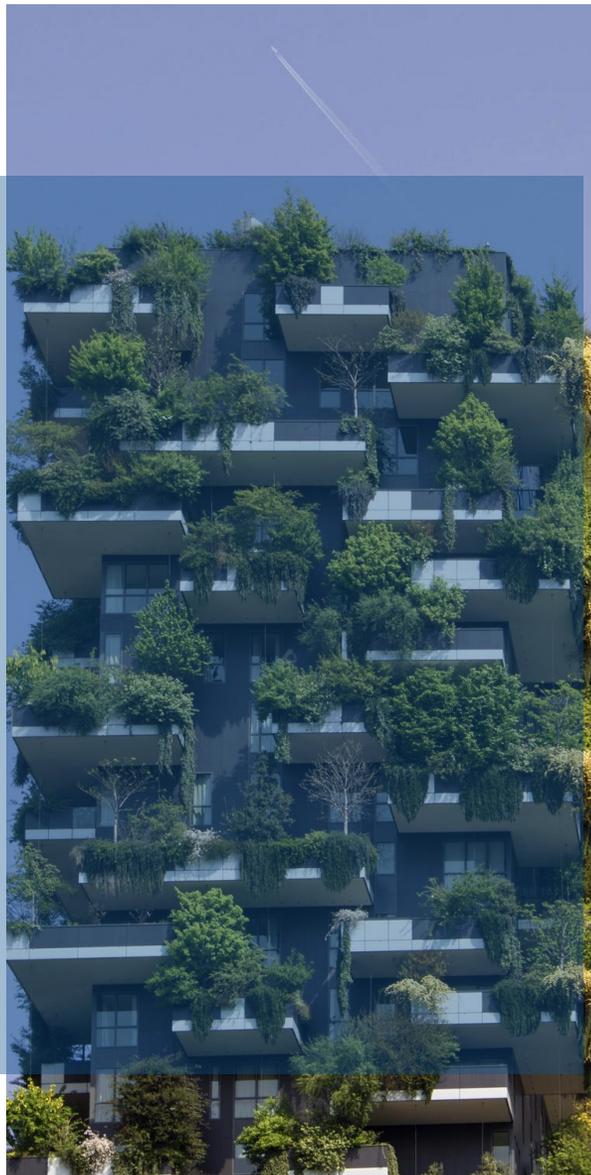
(1) El tramo azul oscuro refleja la calificación alcanzada por la compañía en su rating ESG y el tramo azul claro indica la distancia hasta alcanzar el siguiente nivel en el rating ESG.



— APROBACIÓN DE LOS PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA

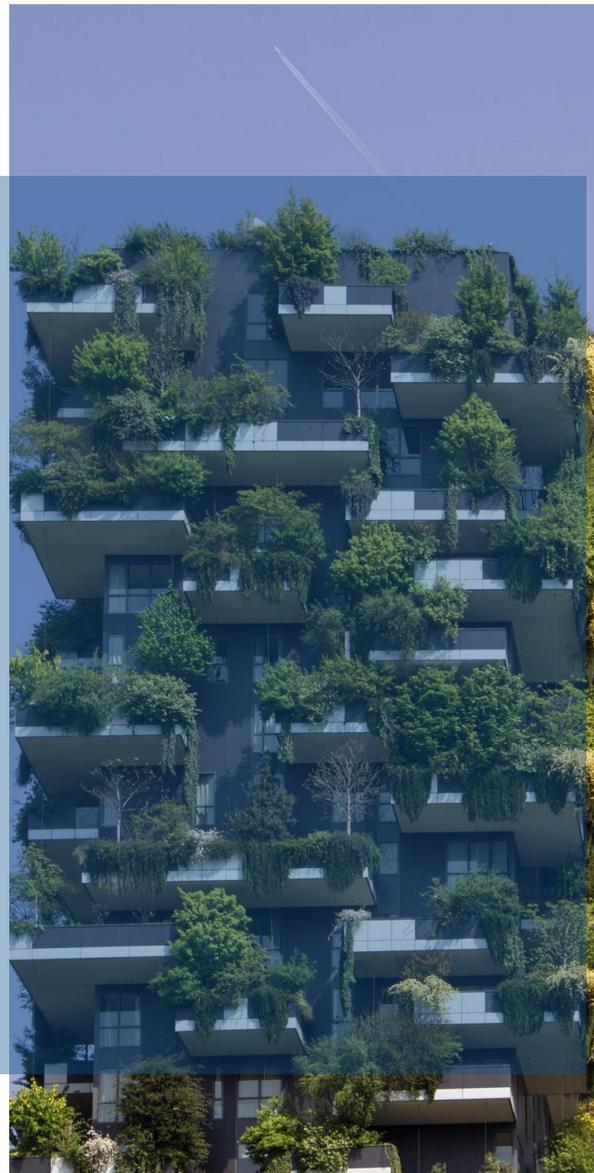
APROBACIÓN DE LOS PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA

1. APROBACIÓN CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN 2024



APROBACIÓN DE LOS PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA

1. APROBACIÓN CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN 2024
2. APROBACIÓN PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL RESULTADO 2024



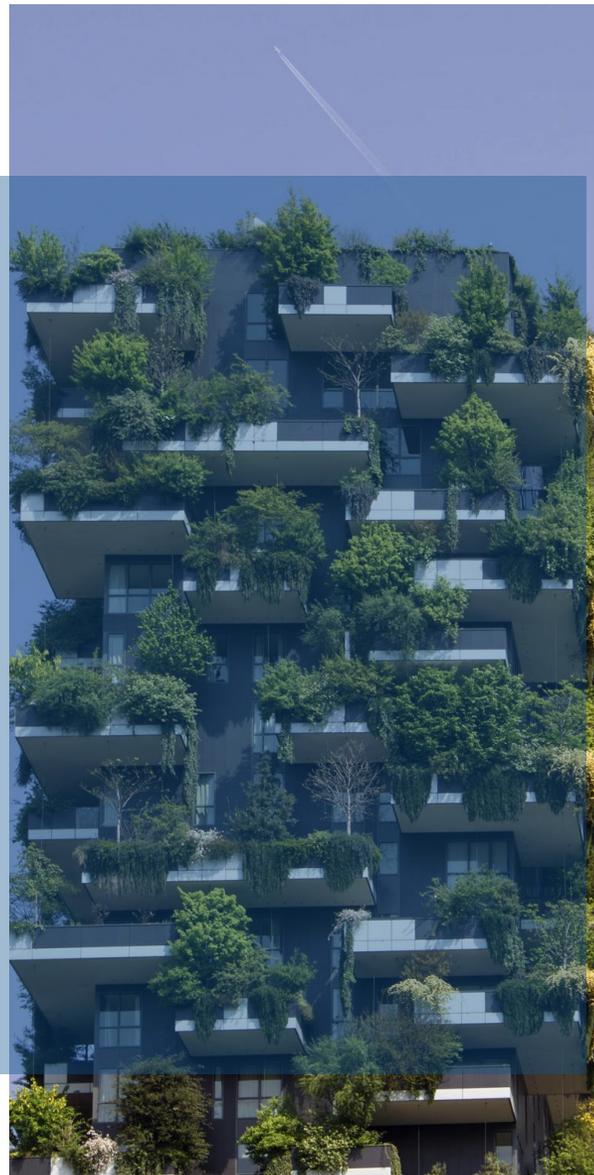
RESULTADO CONTABLE DESPUES DE IMPUESTOS €	11.325.832,22
REPARTO	
A dividendos €	10.267.967,05
A reserva de capitalización IS 2024 (Art. 25 LIS)	961.570,48
A reservas voluntarias €	96.294,69
TOTAL €	11.325.832,22

DETALLE REPARTO DIVIDENDOS	
Código ISIN	ES0154653911
Número de acciones	18.669.031
Dividendo por acción €	0,55
Dividendos* €	10.267.967,05

*Pagado a cuenta en enero 2025, 0,27€. Complementario 0,28€ en julio 2025.

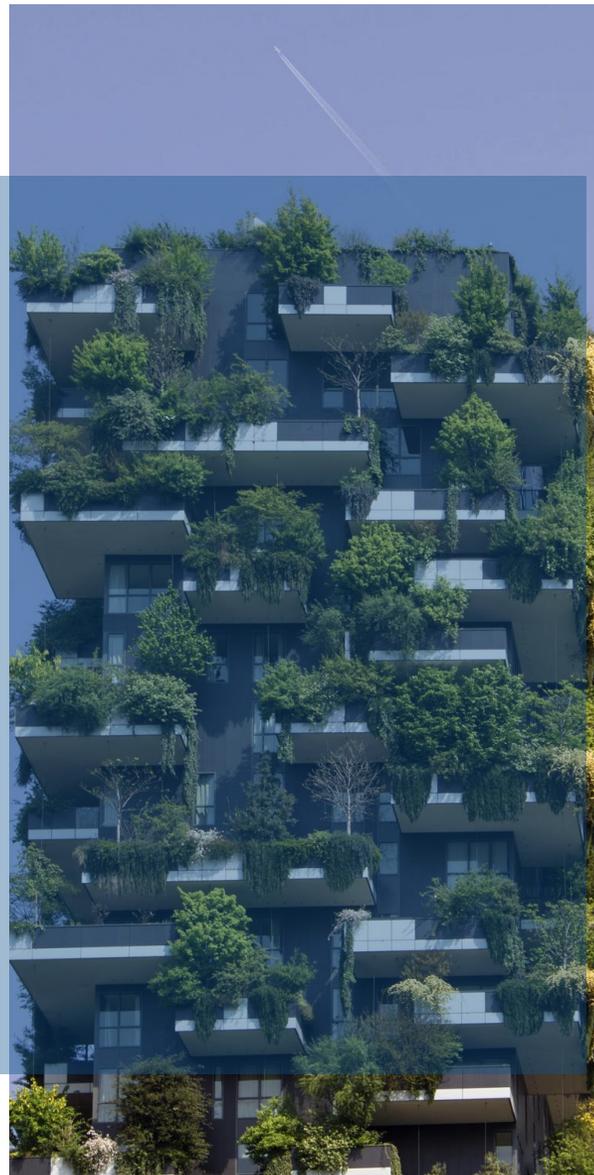
APROBACIÓN DE LOS PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA

1. APROBACIÓN CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN 2024
2. APROBACIÓN PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL RESULTADO 2024
3. **NOMBRAMIENTO DE VERIFICADOR**



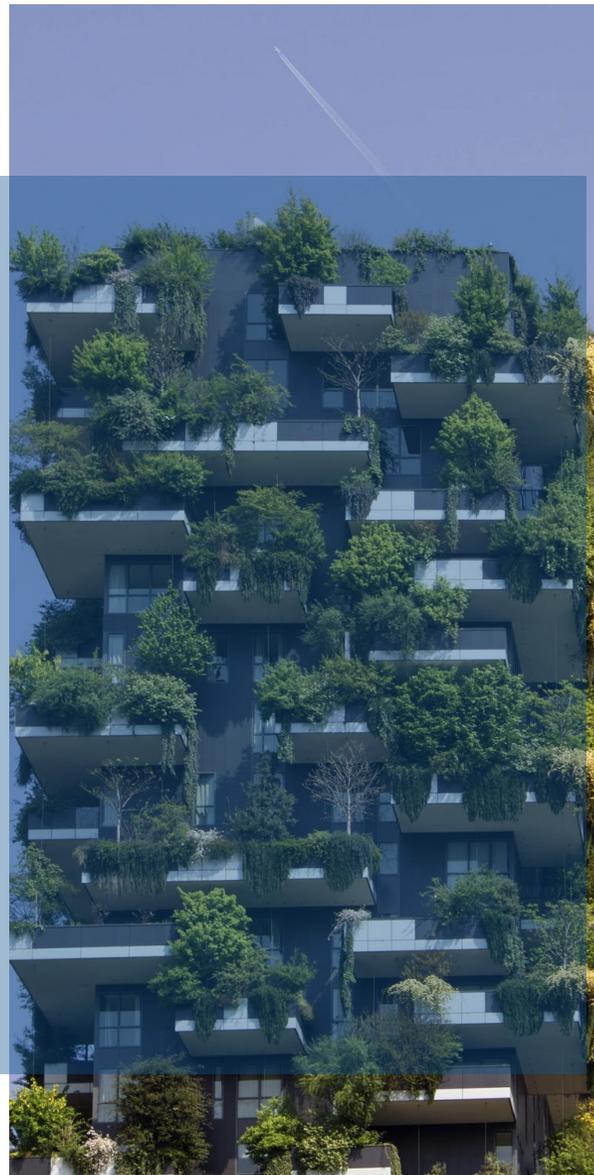
APROBACIÓN DE LOS PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA

1. APROBACIÓN CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN 2024
2. APROBACIÓN PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL RESULTADO 2024
3. NOMBRAMIENTO DE VERIFICADOR
4. **NOMBRAMIENTO DE CONSEJERO DOMINICAL**



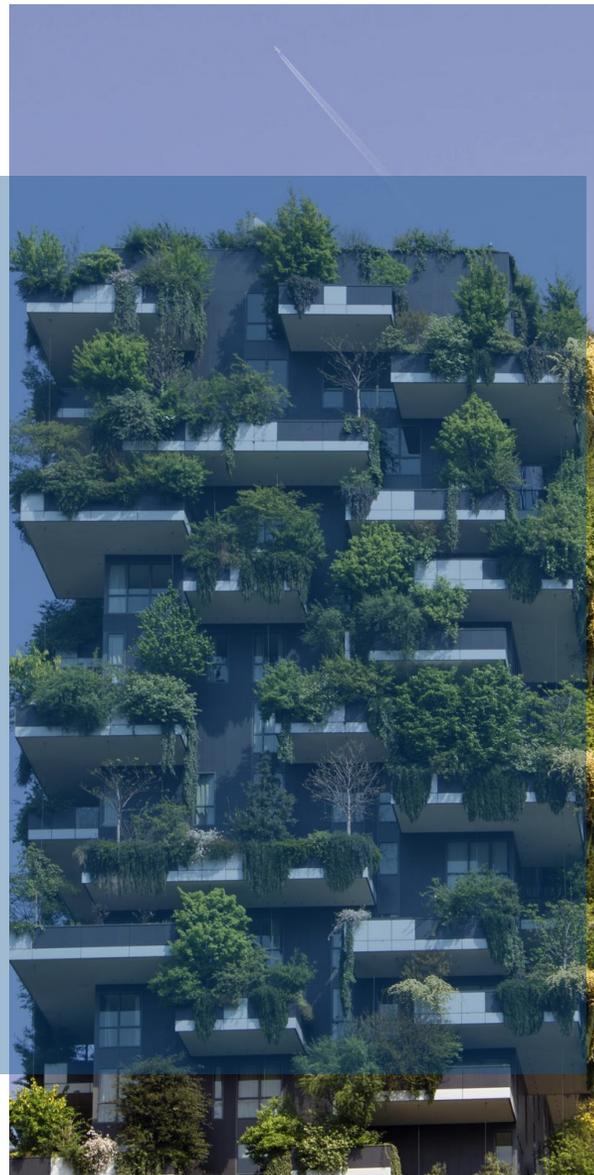
APROBACIÓN DE LOS PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA

1. APROBACIÓN CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN 2024
2. APROBACIÓN PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL RESULTADO 2024
3. NOMBRAMIENTO DE VERIFICADOR
4. NOMBRAMIENTO DE CONSEJERO DOMINICAL
5. **NOMBRAMIENTO DE CONSEJERO INDEPENDIENTE**



APROBACIÓN DE LOS PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA

1. APROBACIÓN CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN 2024
2. APROBACIÓN PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL RESULTADO 2024
3. NOMBRAMIENTO DE VERIFICADOR
4. NOMBRAMIENTO DE CONSEJERO DOMINICAL
5. NOMBRAMIENTO DE CONSEJERO INDEPENDIENTE
6. **INFORME ANUAL DE REMUNERACIONES 2024**

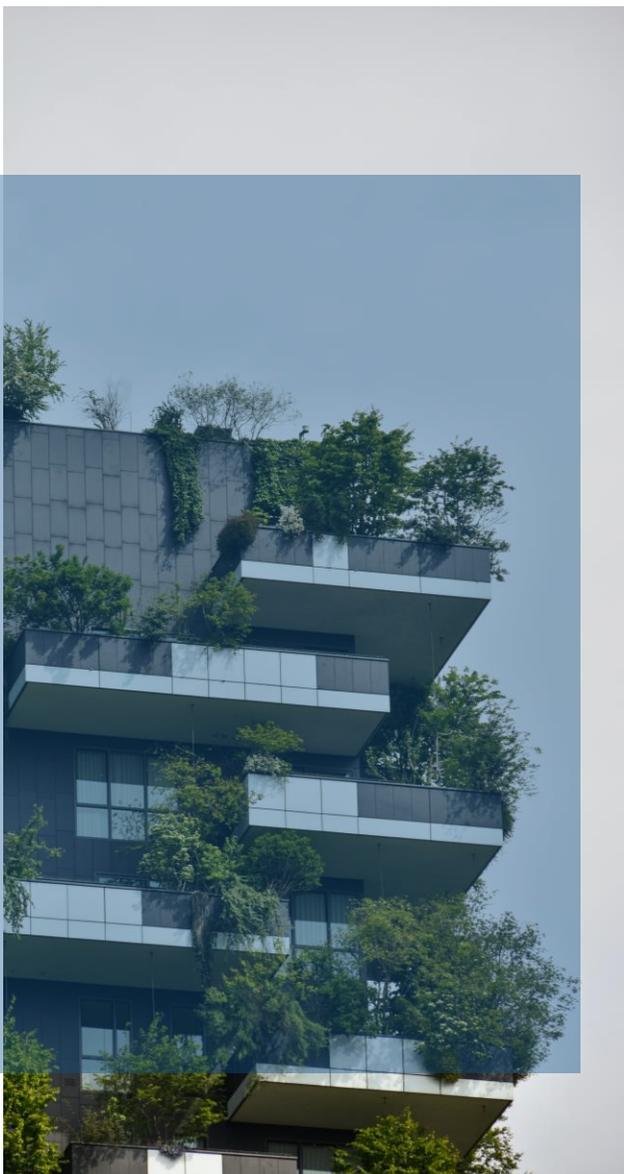


APROBACIÓN DE LOS PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA

1. APROBACIÓN CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN 2024
2. APROBACIÓN PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL RESULTADO 2024
3. NOMBRAMIENTO DE VERIFICADOR
4. NOMBRAMIENTO DE CONSEJERO DOMINICAL
5. NOMBRAMIENTO DE CONSEJERO INDEPENDIENTE
6. INFORME ANUAL DE REMUNERACIONES 2024
7. **MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES**

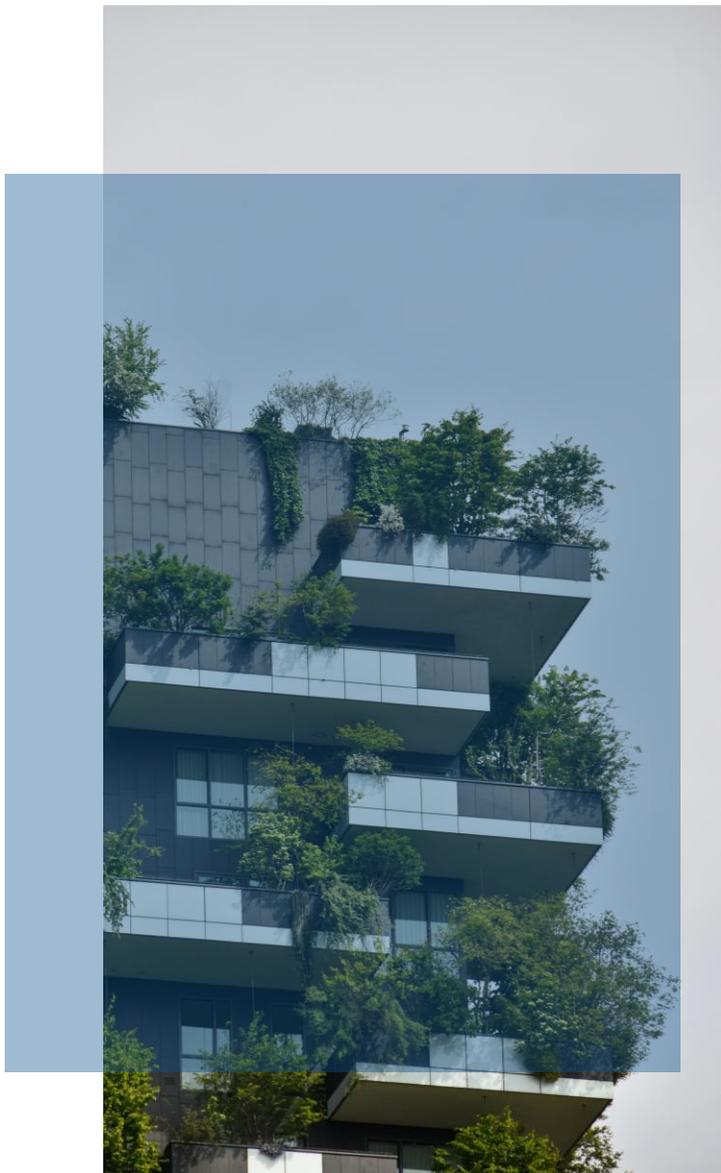
APROBACIÓN DE LOS PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA

8. MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DEL CONSEJO



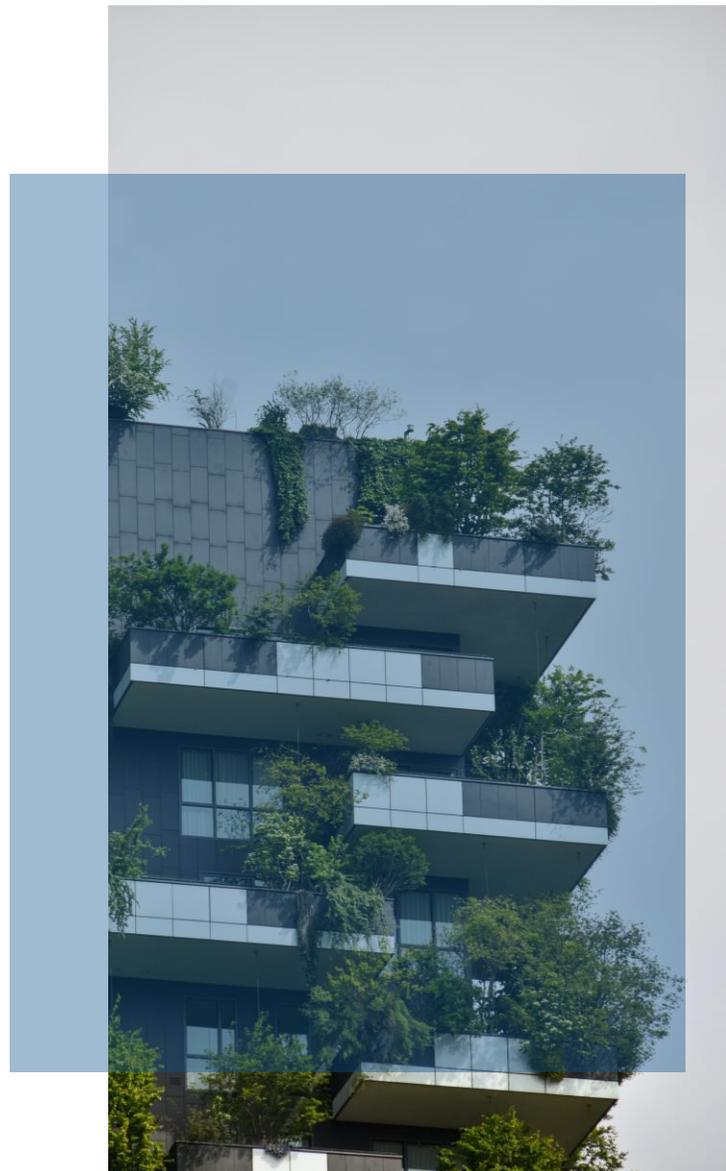
APROBACIÓN DE LOS PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA

8. MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DEL CONSEJO
9. MODIFICACIÓN DEL ART. 12 DEL REGLAMENTO DE LA JGA



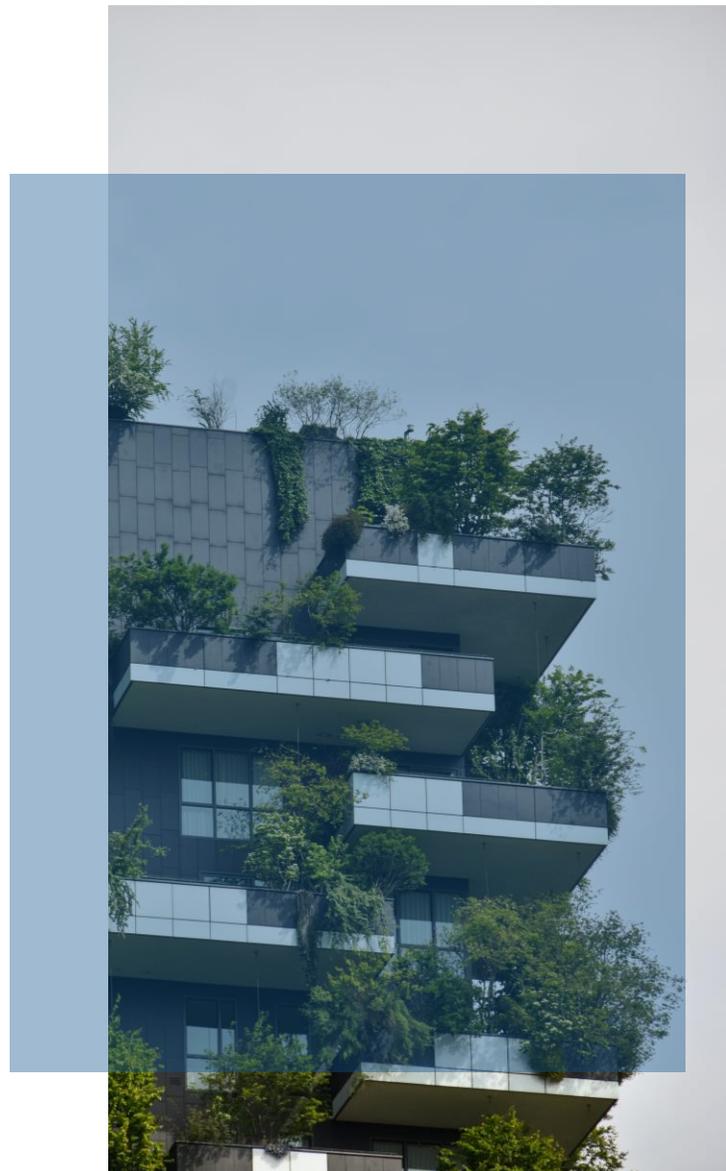
APROBACIÓN DE LOS PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA

- 8. MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DEL CONSEJO
- 9. MODIFICACIÓN DEL ART. 12 DEL REGLAMENTO DE LA JGA
- 10. POLÍTICA DE REMUNERACIONES DE CONSEJEROS**



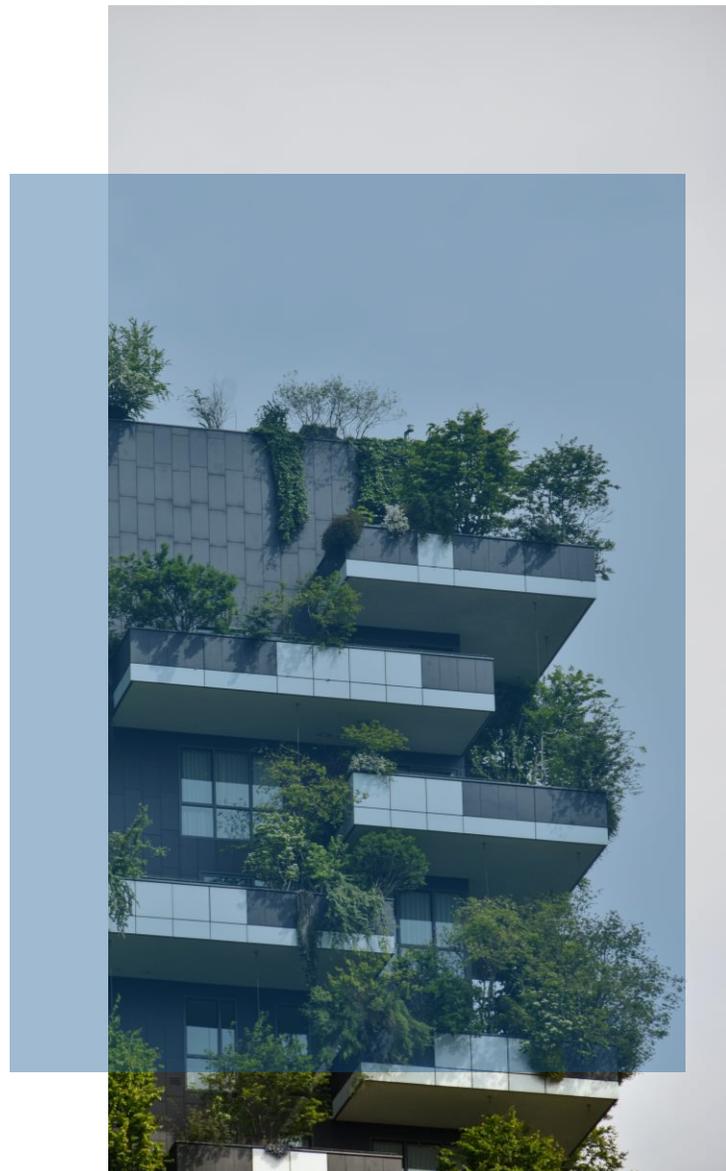
APROBACIÓN DE LOS PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA

8. MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DEL CONSEJO
9. MODIFICACIÓN DEL ART. 12 DEL REGLAMENTO DE LA JGA
10. POLÍTICA DE REMUNERACIONES DE CONSEJEROS
- 11. AUTORIZACIÓN PARA LA ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS**



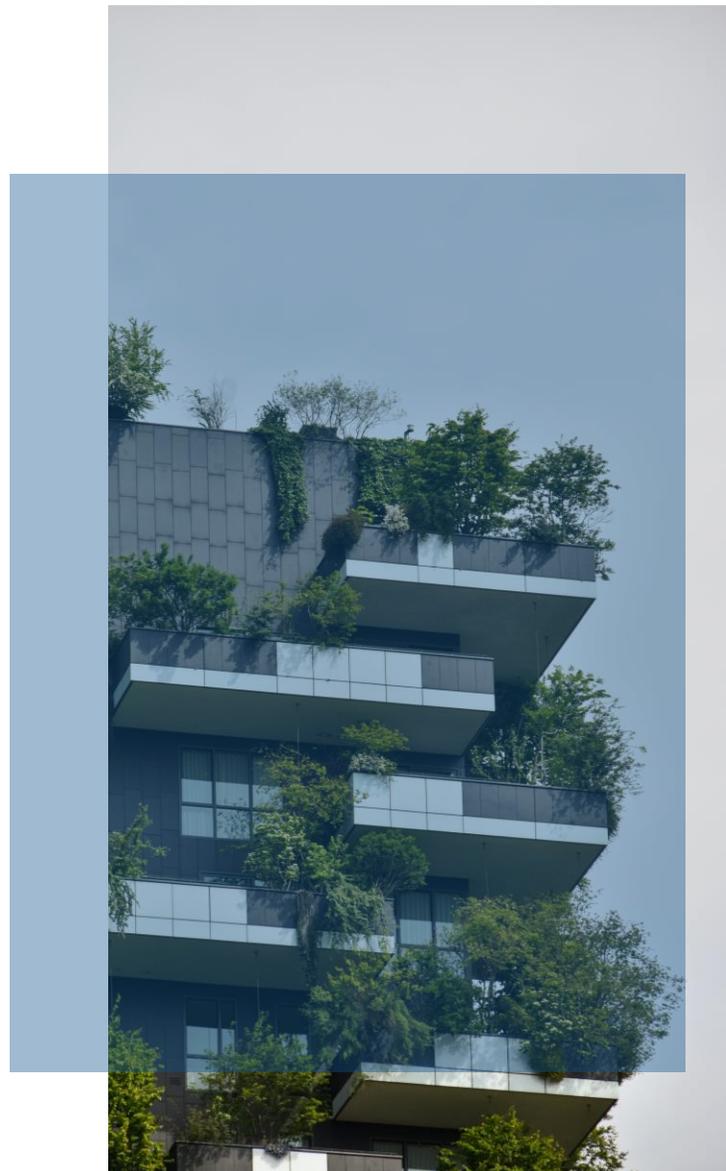
APROBACIÓN DE LOS PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA

8. MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DEL CONSEJO
9. MODIFICACIÓN DEL ART. 12 DEL REGLAMENTO DE LA JGA
10. POLÍTICA DE REMUNERACIONES DE CONSEJEROS
11. AUTORIZACIÓN PARA LA ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS
- 12. DELEGACIÓN DE FACULTADES**



APROBACIÓN DE LOS PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA

8. MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DEL CONSEJO
9. MODIFICACIÓN DEL ART. 12 DEL REGLAMENTO DE LA JGA
10. POLÍTICA DE REMUNERACIONES DE CONSEJEROS
11. AUTORIZACIÓN PARA LA ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS
12. DELEGACIÓN DE FACULTADES
- 13. RUEGOS Y PREGUNTAS**





GRACIAS