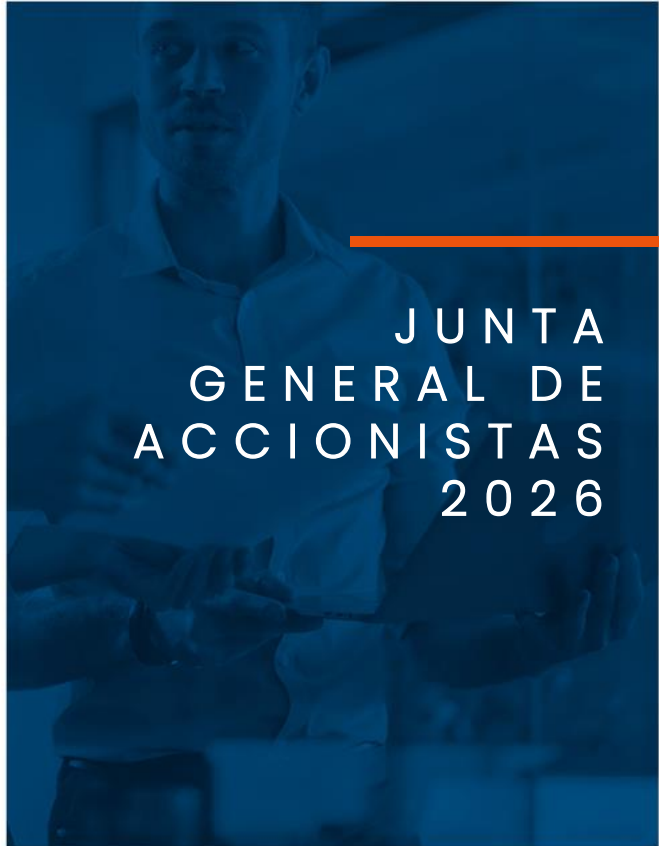




JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS 2026



JUNTA
GENERAL DE
ACCIONISTAS
2026

Magnitudes Ejercicio 2025

(CONSOLIDADO NIIF E INDIVIDUAL)



BALANCE CONSOLIDADO GRUPO INSUR

ACTIVO

MAGNITUDES EJERCICIO 2025 | CONSOLIDADO NIIF

CANTIDADES EXPRESADAS EN MILLONES €	2025	2024 Reexpresado	%
Total activo	631,7	633,2	-0,2%
Activo no corriente	435,1	405,1	7,4%
Inversiones inmobiliarias	371,2	320,0	16,0%
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	28,0	19,1	46,4%
Activo corriente	196,6	228,1	-13,8%
Existencias	49,7	123,6	-59,8%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	83,8	55,4	51,3%

BALANCE CONSOLIDADO GRUPO INSUR

PATRIMONIO NETO Y PASIVO

MAGNITUDES EJERCICIO 2025 | CONSOLIDADO NIIF

CANTIDADES EXPRESADAS EN MILLONES €	2025	2024 Reexpresado	%
Patrimonio Neto y Pasivo	631,7	633,2	-0,2%
Patrimonio Neto	279,0	252,4	10,6%
Patrimonio neto atribuible a la sociedad dominante	275,3	248,8	10,6%
Intereses minoritarios	3,7	3,5	5,1%
Pasivo no corriente	170,9	197,7	-13,6%
Obligaciones y otros valores negociables	5,6	10,3	-46,1%
Pasivos financieros con entidades de crédito	115,4	141,5	-18,5%
Pasivo corriente	181,8	183,1	-0,7%
Obligaciones y otros valores negociables	55,4	42,4	30,6%
Pasivos financieros con entidades de crédito a largo plazo	20,0	26,0	-23,1%
Pasivos financieros con entidades de crédito a corto plazo	38,8	35,1	10,6%

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA GRUPO INSUR

MAGNITUDES EJERCICIO 2025 | CONSOLIDADO NIIF©

CANTIDADES EXPRESADAS EN MILLONES €	2025	2024 Reexpresado	%
Importe neto de cifra de negocios	208,3	164,5	26,6%
Resultado por variación de valor de inversiones inmobiliarias	14,3	8,6	66,8%
Resultado entidades valoradas por el método de la participación	8,0	3,2	152,7%
Resultado de explotación	56,2	38,4	46,5%
Resultado antes de impuestos	49,9	31,6	57,5%
Resultado del ejercicio atrib.soc.dominante	39,3	24,8	58,8%

BALANCE INDIVIDUAL INMOBILIARIA DEL SUR

ACTIVO

MAGNITUDES EJERCICIO 2025 | INDIVIDUAL

CANTIDADES EXPRESADAS EN MILLONES €	2025	2024	%
Total activo	245,5	249,2	-1,5%
Activo no corriente	229,7	223,2	2,9%
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	225,0	216,1	4,1%
Activo corriente	15,8	26,0	-39,1%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8,6	13,7	-37,3%

BALANCE INDIVIDUAL INMOBILIARIA DEL SUR

PATRIMONIO NETO Y PASIVO

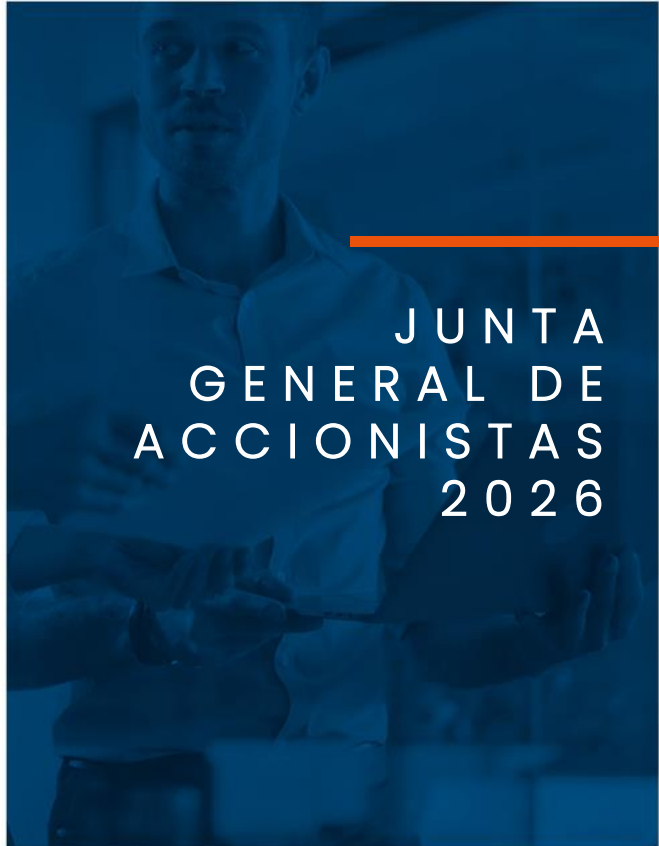
MAGNITUDES EJERCICIO 2025 | INDIVIDUAL

CANTIDADES EXPRESADAS EN MILLONES €	2025	2024	%
Patrimonio Neto y Pasivo	245,5	249,2	-1,5%
Patrimonio Neto	119,7	118,6	1,0%
Pasivo no corriente	80,3	83,6	-3,9%
Deudas con empresas del grupo y asociadas	72,3	72,0	0,3%
Pasivo corriente	45,6	47,1	-3,2%
Obligaciones y otros valores negociables	27,1	24,5	10,5%
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	9,8	0,3	2.710,9%
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	0,3	12,8	-97,5%

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INDIVIDUAL INMOBILIARIA DEL SUR

MAGNITUDES EJERCICIO 2025 | INDIVIDUAL

CANTIDADES EXPRESADAS EN MILLONES €	2025	2024	%
Importe neto de cifra de negocios	24,2	21,2	14,2%
Resultado de explotación	17,6	15,5	13,3%
Resultado antes de impuestos	12,9	9,9	30,2%
Resultado del ejercicio	14,0	11,3	23,2%

A photograph of a man in a light-colored shirt, looking slightly to the side, with his arms crossed. The image is overlaid with a dark blue filter and a white border.

JUNTA
GENERAL DE
ACCIONISTAS
2026

Magnitudes Ejercicio 2025

(CONSOLIDADO PROPORCIONAL)



MAGNITUDES EJERCICIO 2025 | CONSOLIDADO PROPORCIONAL

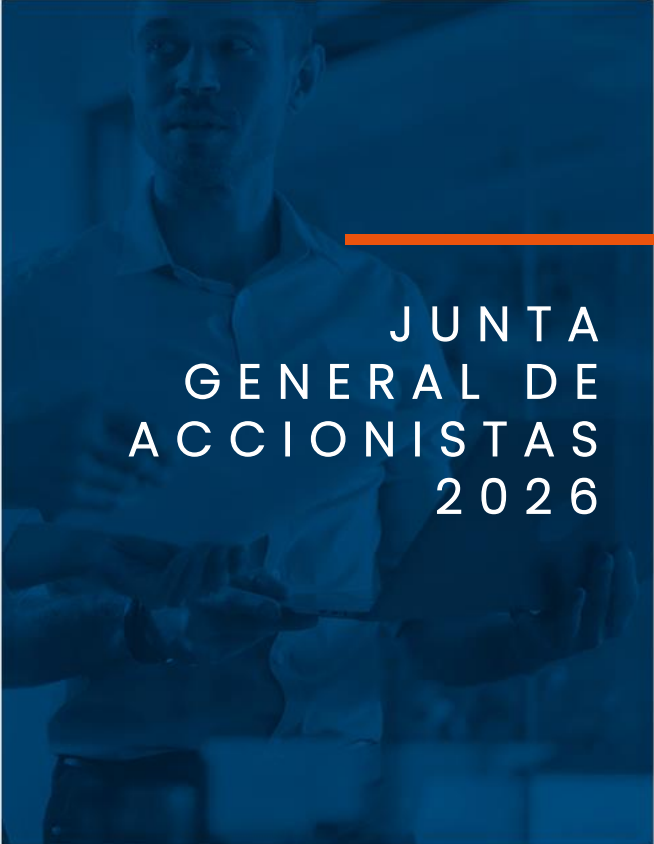
MAGNITUDES 2025 GRUPO INSUR

RATIOS SIGNIFICATIVOS	
Margen operativo (Ebitda ajustado/cifra negocio)	0,2
Ebitda ajustado sobre gastos financieros netos de capitalización	6,6x
GAV (millones €)	582,8
NAV (millones €)	425,4
Loan to Value (deuda financiera neta/GAV)	27,0%
ACCIÓN INMOBILIARIA DEL SUR (MEDIA 4T 2025)	
Capitalización (millones €)	261,3
Cotización acción (euros)	14,0
Cotización acción al cierre de 2025 (euros)	14,5

CONSOLIDADO PROPORCIONAL EJERCICIO 2025

CUENTA DE RESULTADOS (MILLONES DE €)	
Cifra del negocio	238,6
Promoción	177,7
Patrimonial	19,4
Construcción	36,9
Gestión y Comercialización	4,7
Ebitda	48,2
Ebitda ajustado*	48,1
Resultado del ejercicio atrib, soc. dominante	39,3
BALANCE DE SITUACIÓN (MILLONES DE €)	
Activo total	712,5
Patrimonio neto	279,0
Deuda financiera Neta	157,4
Fondo de Maniobra	66,0

*Sin el resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias

A photograph of a man in a light-colored shirt, looking slightly to the side, with his arms crossed. The image is overlaid with a dark blue filter and a white border.

JUNTA
GENERAL DE
ACCIONISTAS
2026

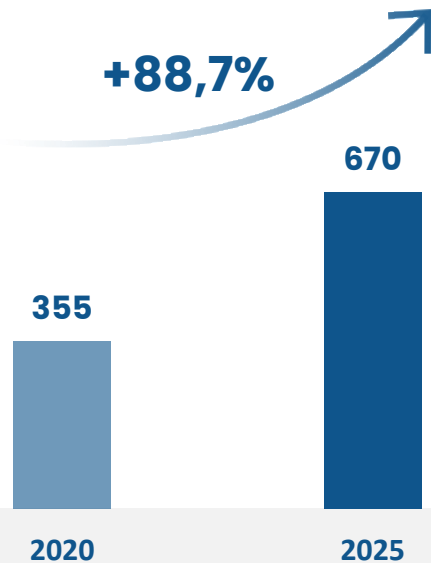
Plan Estratégico 2026-2030

Crecimiento transformador

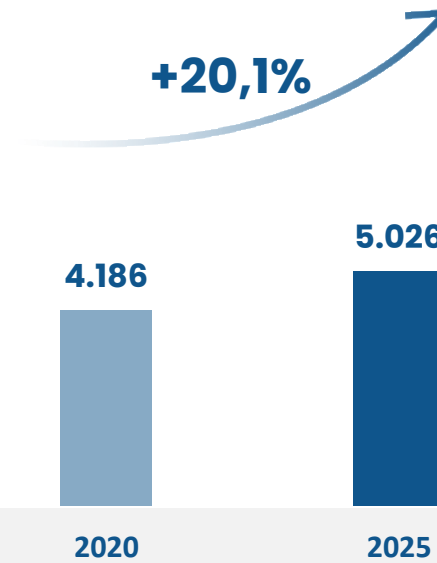
Partimos de unos cimientos sólidos para el lanzamiento del nuevo plan estratégico (i)...

Evolución entregas residencial (unidades)

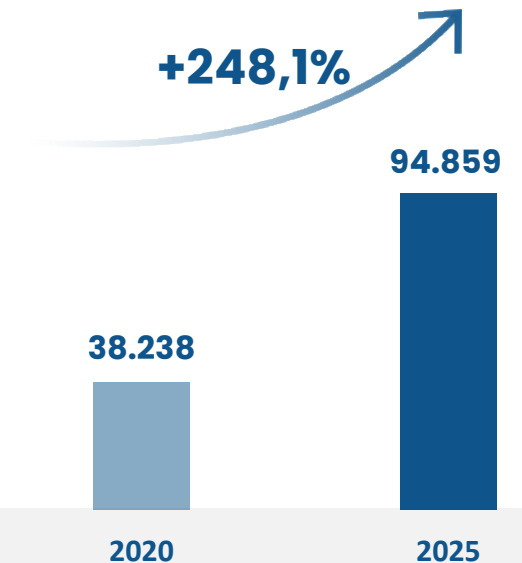
Acum. 21-25
2.198



Banco de suelo residencial (unidades)

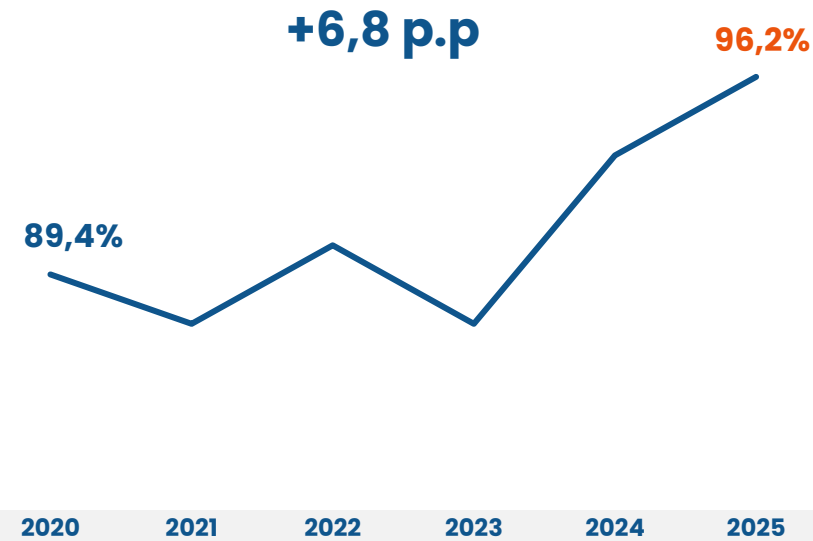


Banco de suelo terciario (m² t)



Partimos de unos cimientos sólidos para el lanzamiento del nuevo plan estratégico (ii)...

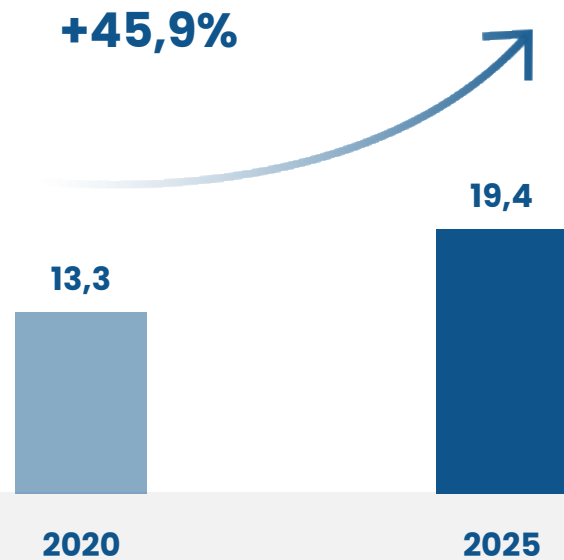
Ocupación negocio patrimonial %



Cifra de negocio patrimonial (M€)

Acum. 21-25

87,7M€

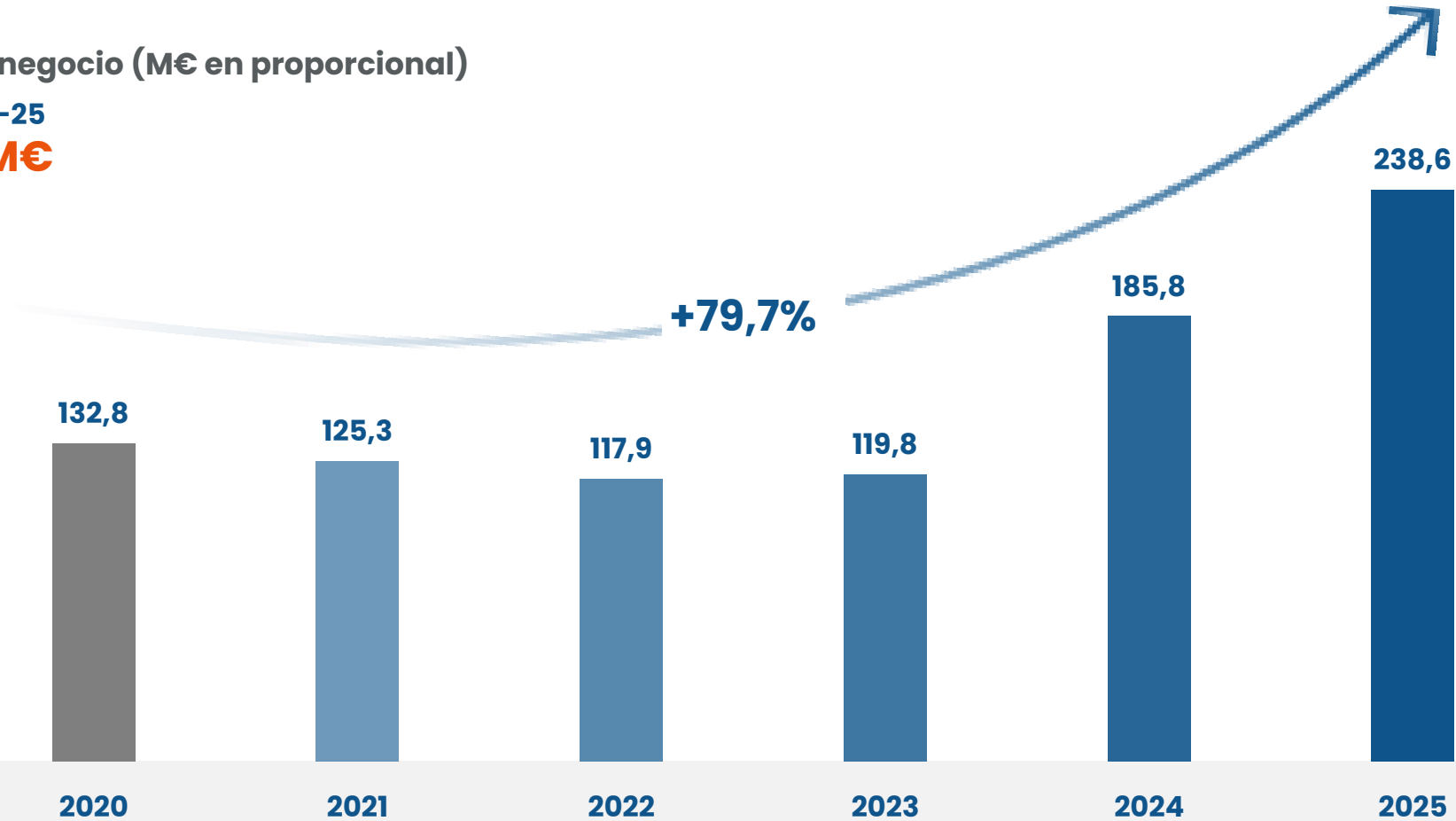


...con una cifra de negocio en 2025 que avala el crecimiento sostenible de Grupo Insur...

Cifra de negocio (M€ en proporcional)

Acum. 21-25

787,4M€



... en todas sus líneas de negocio...

Desglose cifra de negocio por actividad (M€ en proporcional)

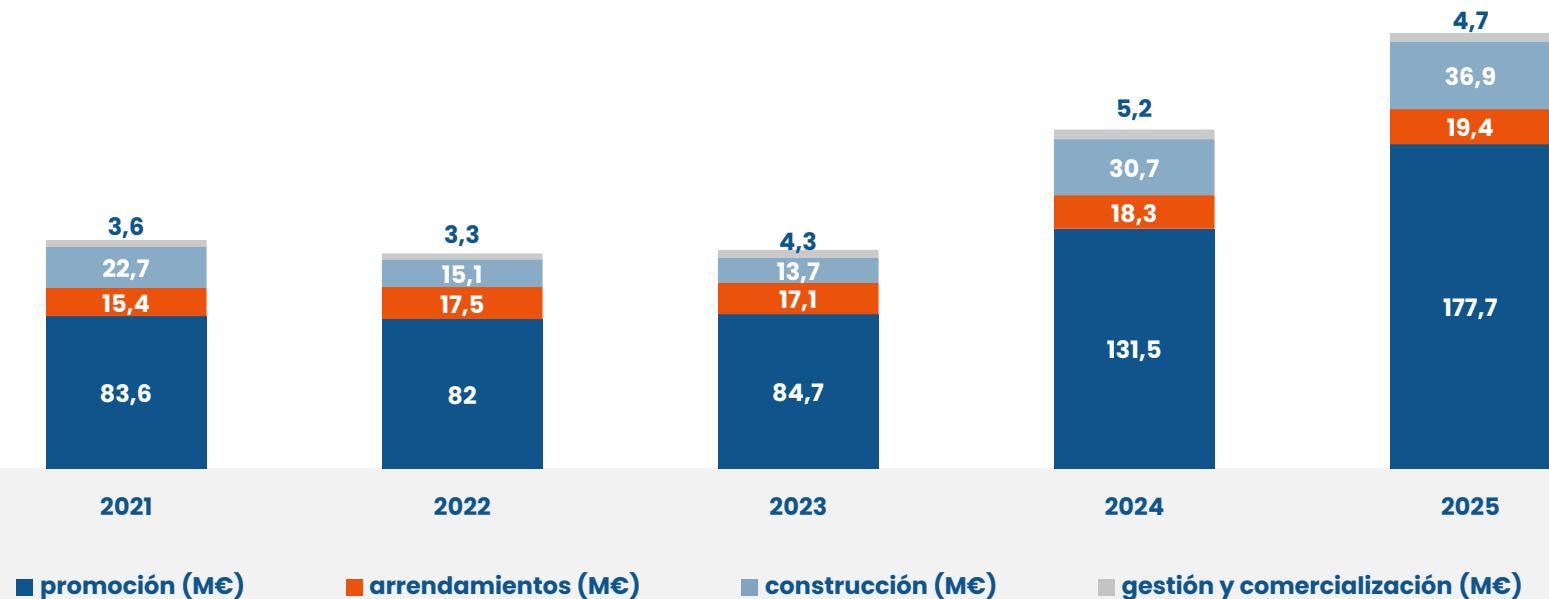
Acum. 21-25

Promoción
559,5 M€

Arrendamientos
87,7 M€

Construcción
119,1 M€

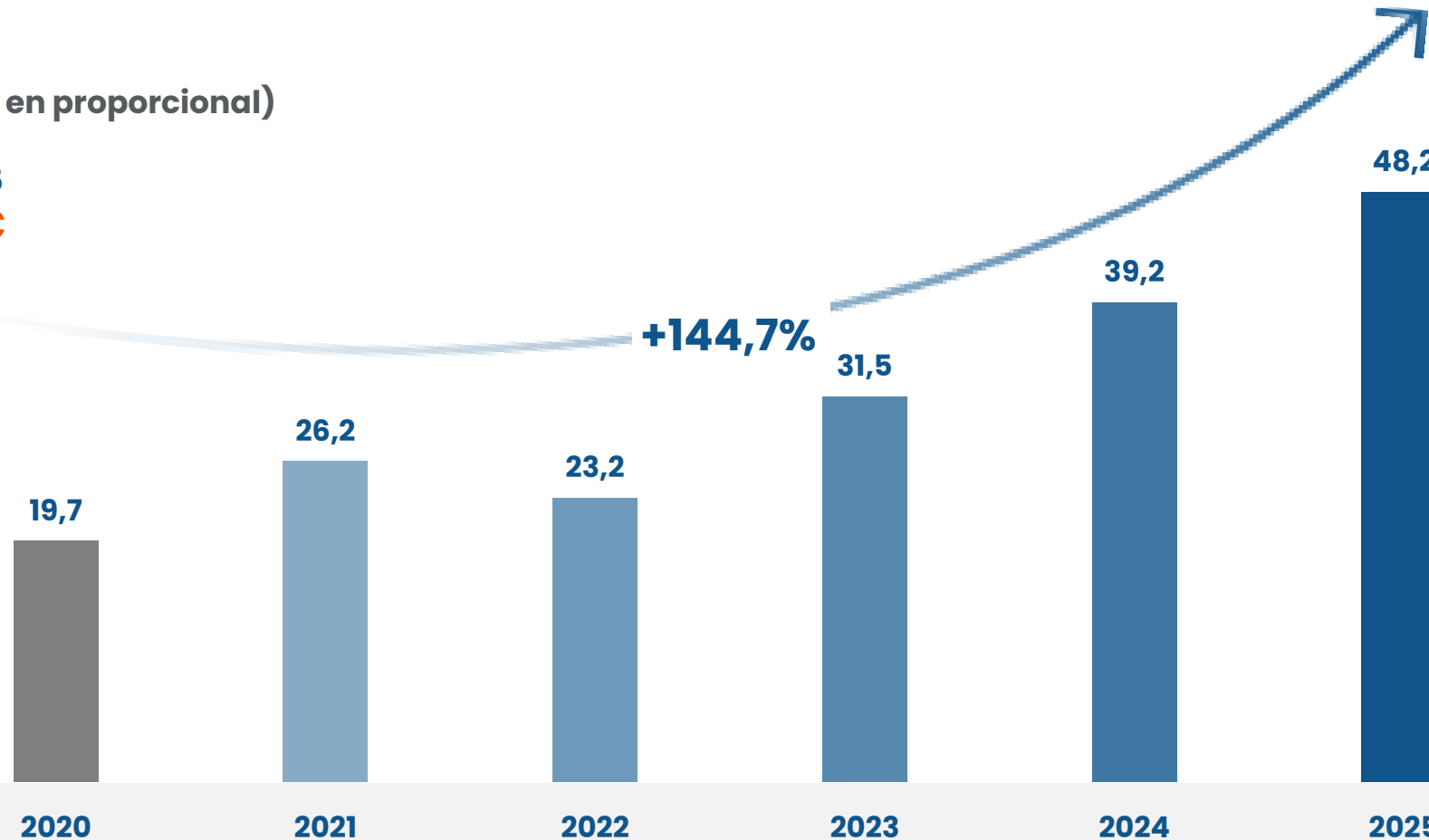
Gestión y
comercialización
21,1 M€



... destacando su elevada capacidad para generar recursos...

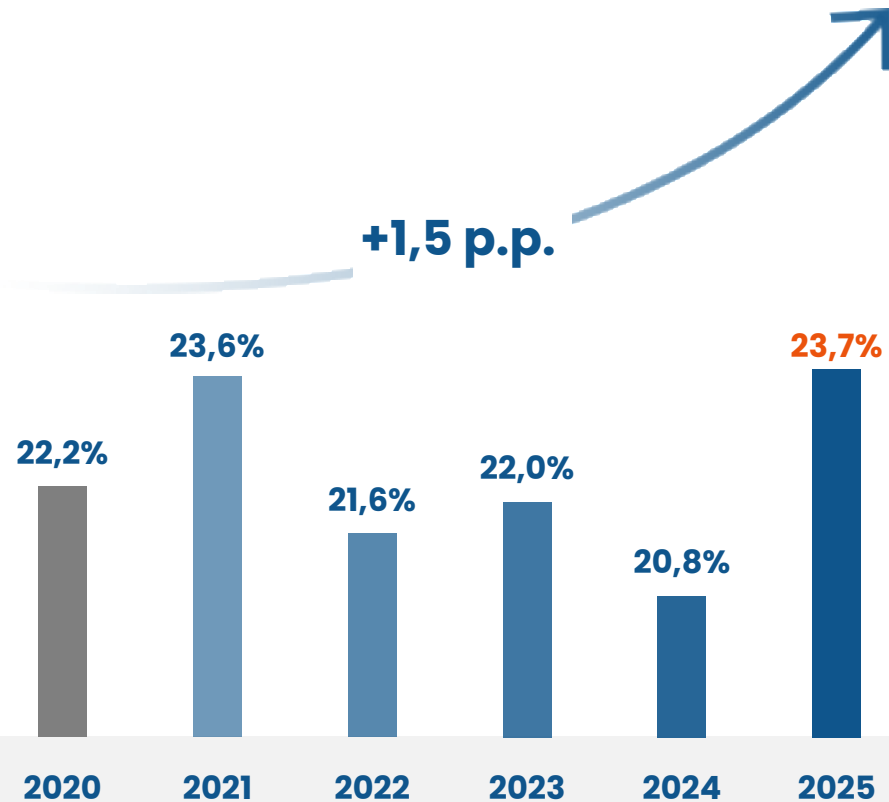
Ebitda (M€ en proporcional)

Acum. 21-25
168,3M€

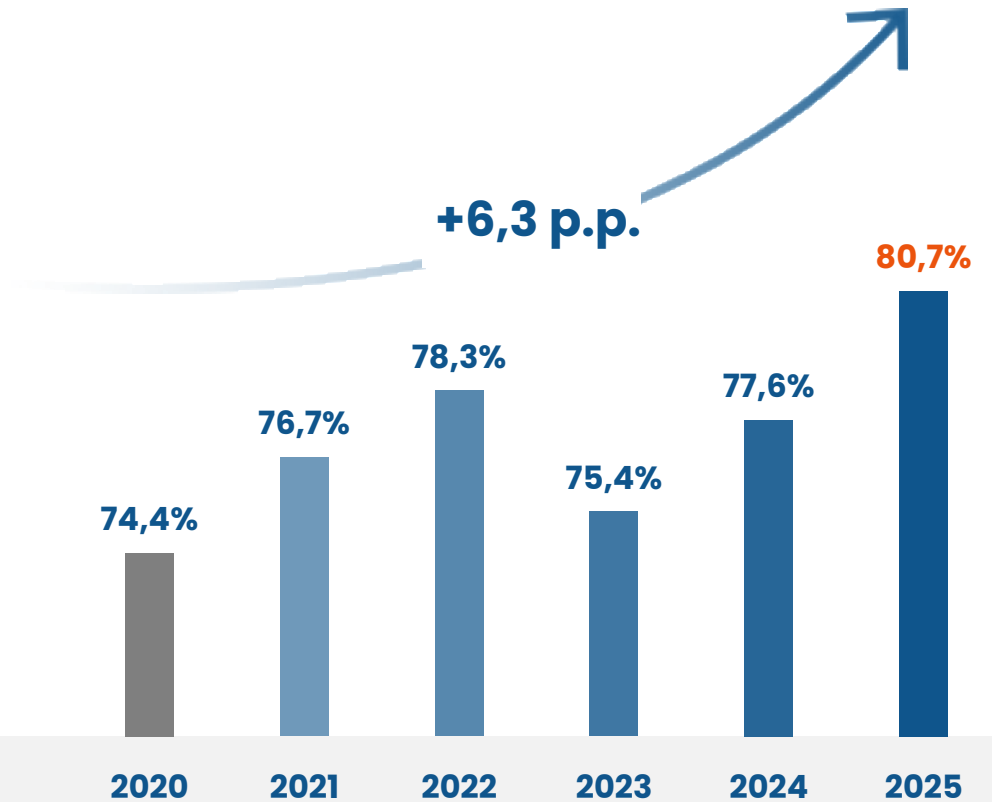


... y la mejora de márgenes en los negocios...

Margen bruto negocio promoción (%)



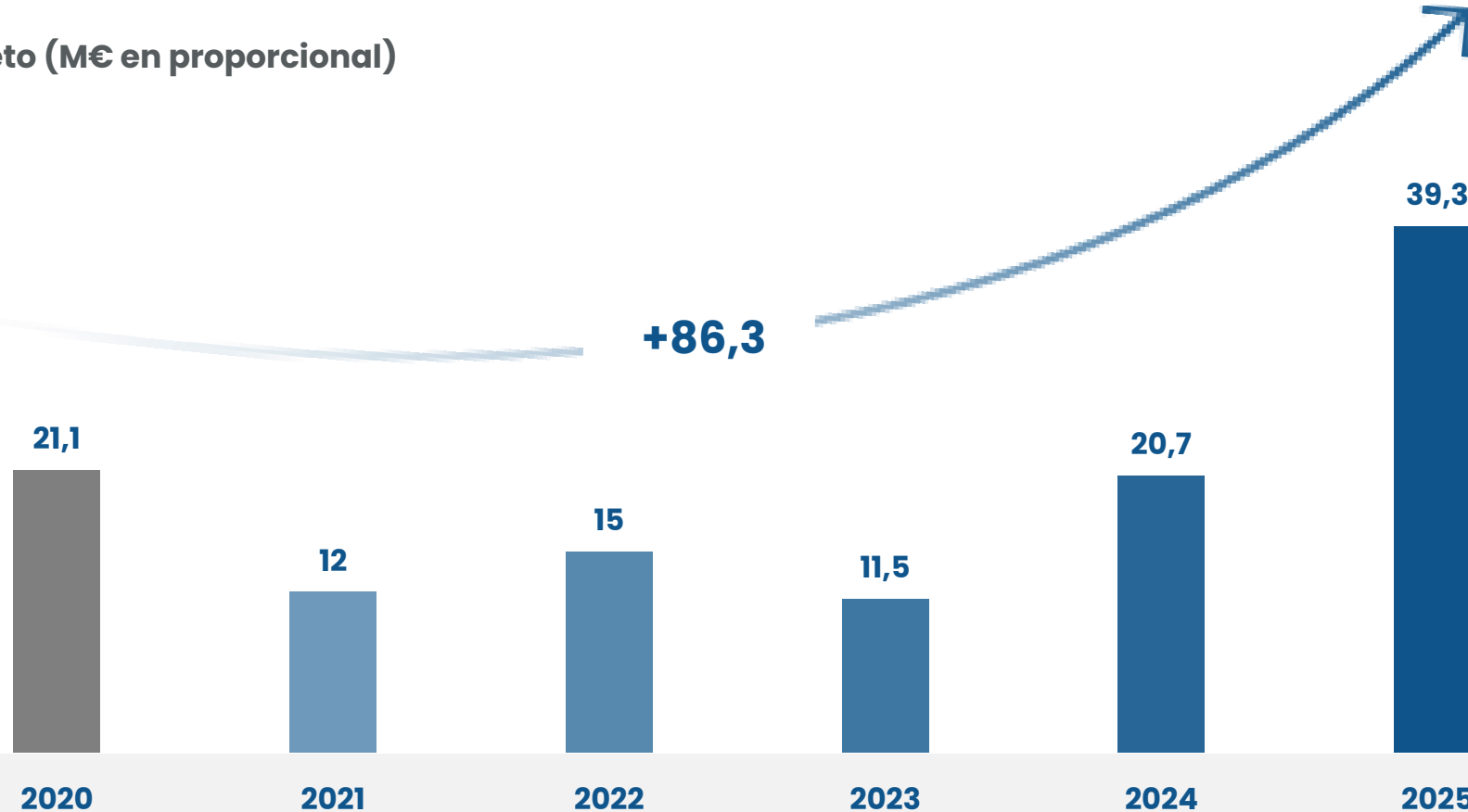
Margen ebitda ajustado negocio patrimonial (%)



... asegurando la viabilidad y el éxito de un nuevo plan estratégico, alcanzando un beneficio récord en 2025...

Beneficio neto (M€ en proporcional)

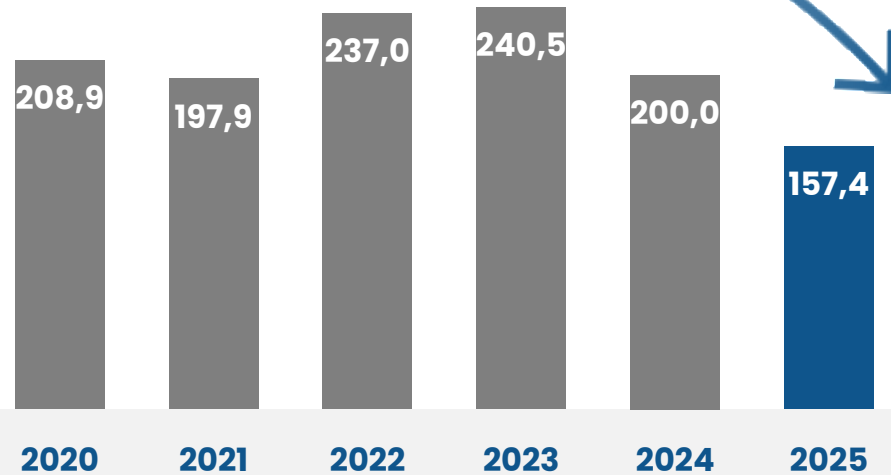
Acum. 21-25
98,5M€



... con un control exhaustivo del endeudamiento...

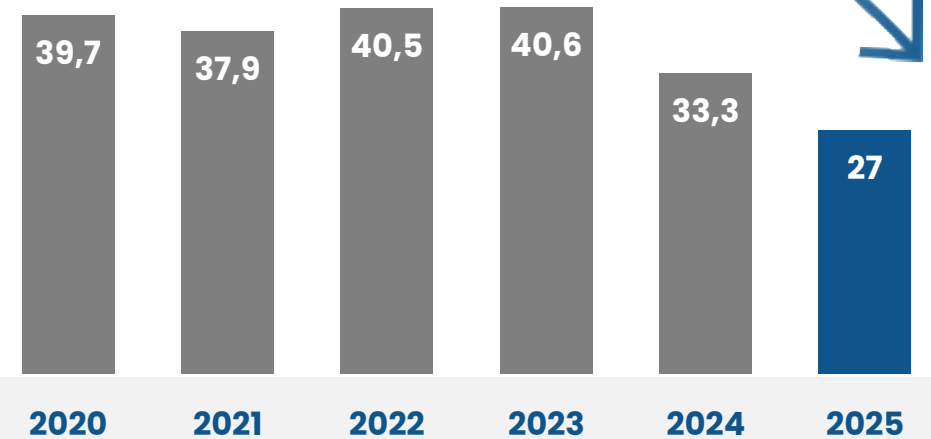
Deuda Financiera Neta (M€ proporcional)

-24,7%



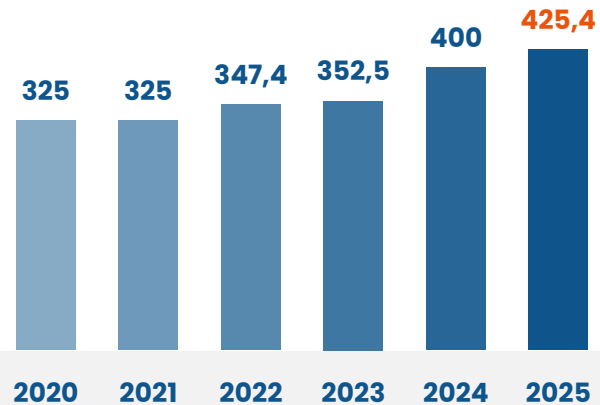
LTV (%)

-12,7 p.p.

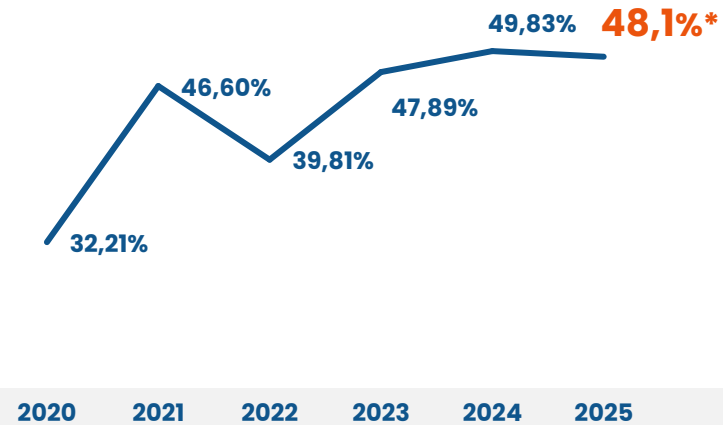


... y con foco en la creación de valor para el accionista (i)...

NAV (M€)



Evolución Pay-out



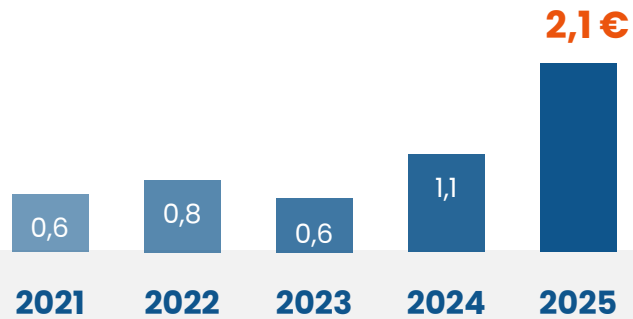
*Calculado sobre el beneficio recurrente

Evolución cotización de la acción en 2021-2025

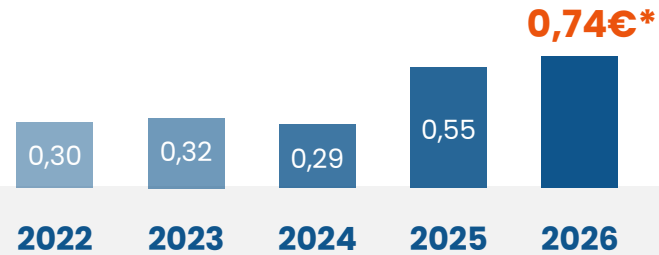


... y con foco en la creación de valor para el accionista (ii)...

Evolución BPA (€/acc)

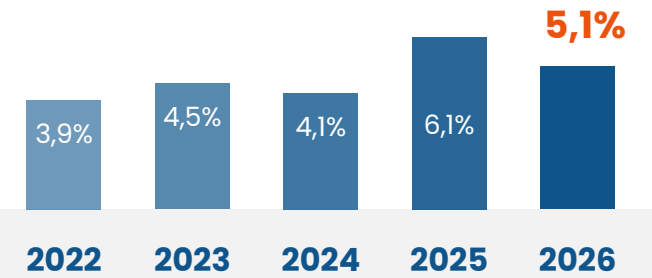


Dividendos abonados (€/acc)



*Pendiente de aprobación en la JGA 2026

Rentabilidad por dividendo*



*Calculado como dividendo abonado en el ejercicio sobre el precio de cierre del año anterior

... en un mercado favorable como España...



**FORTALEZA
MERCADO LABORAL**



**BAJO
APALANCAMIENTO DE
LOS HOGARES**



DEMANDA INTERNACIONAL



**CRECIMIENTO PIB
2025 (+2,9%)**



**SECTOR INMOBILIARIO:
ACTIVO DE INVERSIÓN**



**MEJORA CONDICIONES DE
FINANCIACIÓN**



**SOLIDEZ SISTEMA
FINANCIERO**



... y con mucho trabajo avanzado...

Iniciando cambios en nuestra organización para una mayor especialización y diferenciación de los negocios

Redimensionando y alineando el comité de dirección

Ampliando nuestra base de inversores en nuestro modelo de coinversión

Consolidando nuestra presencia en los mercados de capitales

Profundizando en nuestro modelo de integración vertical

Accediendo a proyectos de mayor tamaño y mayor valor unitario

Aumentando nuestra actividad en Madrid

Creciendo en promoción terciaria

Comenzando proyectos de automatización e innovación

Incorporando a nuestros proyectos soluciones prefabricadas

Impulsando nuestra capacidad de atraer y retener talento

... con grandes oportunidades en residencial, terciario y patrimonial...

RESIDENCIAL

- **Desequilibrio** en el mercado
- **Rotación** de inversores institucionales

TERCIARIO

Oficinas

- **Desocupaciones** en descenso
- Centro de **captación y retención de talento**
- **Stock** estancado
- Foco en **activos A/prime ESG**
- **Compresión** de yields prime

Hoteles

- **Récord histórico** de turistas
- Crecimiento del **PIB turístico**
- **Dinámicas geopolíticas** ponen el foco en España

Flex

- **Oferta** más amplia y adaptada

PATRIMONIO

Potencial **crecimiento de valor** de nuestra cartera patrimonial por

- **Convergencia de rentas** en los mercados prime
- **compresión adicional de yields**

... a pesar de un escenario como el actual

RIESGOS RESIDENCIAL

- Escasez de **suelo**
- Complejidad **normativa**
- Tensiones en **costes y mano de obra**. Dificultad de ejecución
- Falta de **infraestructuras** para el crecimiento
- **Tensión social** por falta de acceso a la vivienda

RIESGOS TERCIARIO/PATRIMONIAL

- **Cambios del entorno macroeconómico**, con impacto en rentas y ocupaciones
- **Evolución tipos de interés/yields**, impacto en valoraciones

RIESGOS GEOPOLÍTICOS

- **Disrupción logística y repunte de costes de materiales.**
- **Shock energético** → inflación y coste financiero
- **Volatilidad en financiación** y valoraciones inmobiliarias
- **Demanda volátil:** turismo y consumo bajo estrés

Fuente: CBRE, BCE, S&P Global

Iniciamos un nuevo plan 2026 – 2030

7 palancas estratégicas de crecimiento

- **Crecimiento sólido, sostenible y transformador**
 - **Orgánico**
 - Actitud proactiva ante **oportunidades inorgánicas** para las unidades de negocio

- **Estructura estratégica del grupo**
 - Tres negocios especializados y diferenciados
 - **Promoción residencial**
 - **Promoción terciaria**
 - **Patrimonio**
 - Construcción
 - Gestión y comercialización
 - Optimizada asignación de recursos

- **Política de asignación de capital**
 - Diferenciada asignación de capital entre los negocios
 - GAV patrimonio/GAV total ~ 50-60%**
 - **Reducción** de los **proyectos propios** de promoción
 - **Menor participación de capital en los negocios conjuntos en 2030:**
 - 42,5% para proyectos residenciales
 - 35% para proyectos terciarios

Iniciamos un nuevo plan 2026 – 2030

7 palancas estratégicas de crecimiento

- **Competitividad con tecnología e industrialización**
 - Impulsando decididamente la **innovación**
 - Apostando por la **industrialización de todos los procesos**, especialmente en la construcción
 - **Maximizando y flexibilizando** nuestro modelo de **integración vertical**
- **El cliente como foco diferencial**
 - Estableciendo una **relación duradera** y de generación de **valor recurrente**
- **Expansión territorial**
 - Ampliando actividades a la **Comunidad Valenciana**
 - Desarrollando una presencia relevante en los mercados clave: **Andalucía, Madrid y Com. Valenciana**
- **Talento y Personas**
 - Invirtiendo en **desarrollo profesional**, ampliando capacidades ante el **reto tecnológico y la IA**

Iniciamos un nuevo plan 2026 – 2030

Objetivos financieros

M€	PROPORCIONAL	GLOBAL
Cifra de negocio	1.095-1.215	
Promoción residencial	620-690	1.050-1.200
Promoción terciaria	75-85	180-200
Patrimonio	110-115	
Construcción	240-270	
Gestión y comercialización	50-55	
EBITDA	230-250	
Beneficio neto	175-195	
Dividendos	67-74	
Inversión en suelos + urbanización	220-240	450-500
LTV*	31,6%	

El 75% del Ebitda y del BDI se van a generar en 2028-2030

* LTV en 2030

Iniciamos un nuevo plan 2026 – 2030

Objetivos Promoción residencial y terciaria

PROMOCIÓN RESIDENCIAL

Objetivos a 2030

Entregas: **+3.000 viviendas**

Banco de suelo: **+6.000 viviendas**

Cifra de negocio: **1.050-1.200 M€ (global)**

Incorporamos el **Co-living**

PROMOCIÓN TERCIARIA

Objetivos a 2030

m² entregados: **+40.000**

Banco de suelo: **~80.000 m²**

Cifra de negocio: **180-200 M€ (global)**

Incorporamos el **Flex-living**

Iniciamos un nuevo plan 2026 – 2030

Objetivos Actividad patrimonial

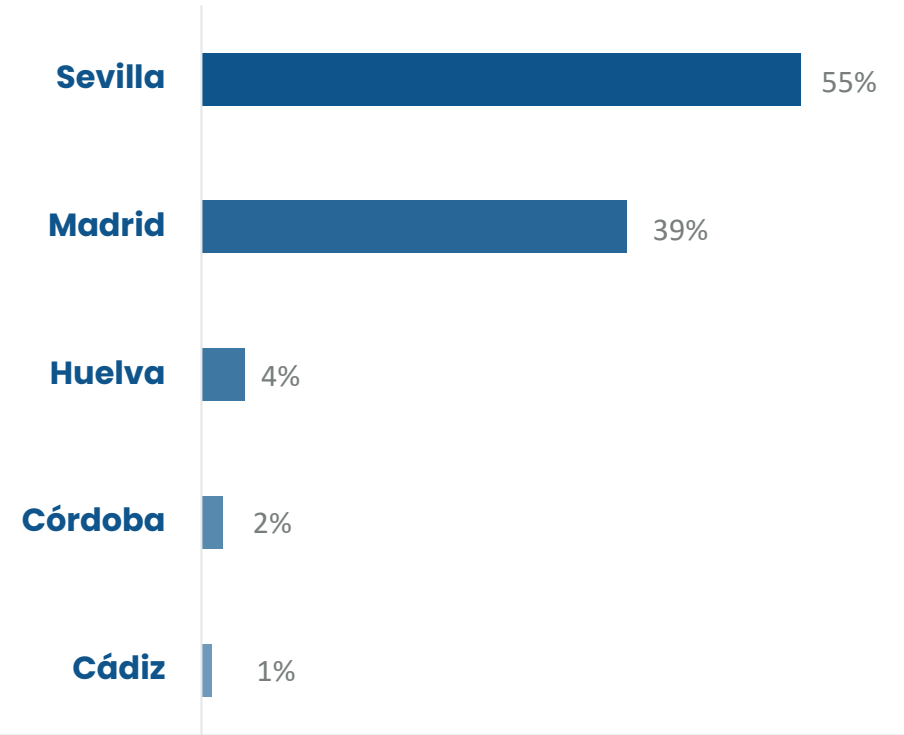
m² en cartera en 2030

+130.000 m²

Peso de Madrid en GAV en 2030

~ 39%

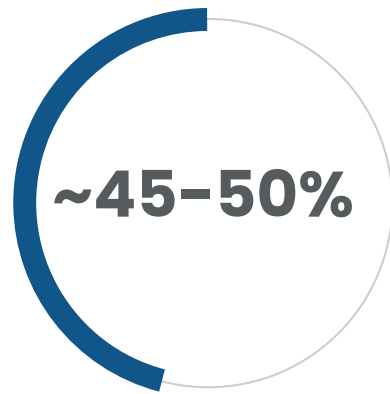
Diversificación territorial en 2030



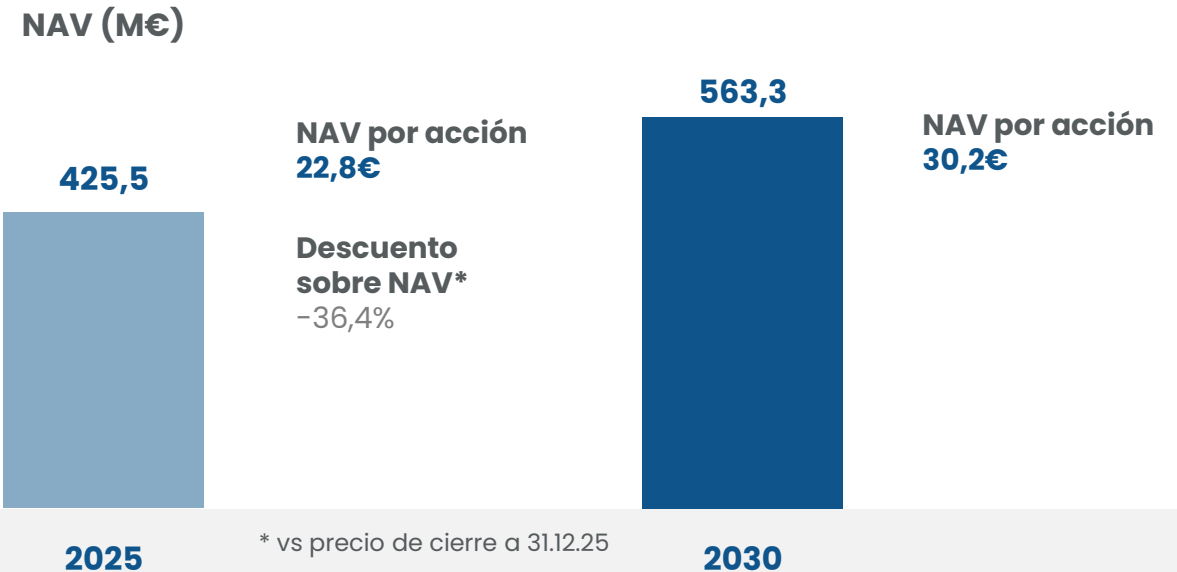
Iniciamos un nuevo plan 2026 – 2030

Creando valor para el accionista

Compromiso Pay-out*



* Calculado sobre el beneficio sin contar la revalorización de las inversiones inmobiliarias



Dividendos estimados anuales medios 2026-2030 (1) 0,75€ /acc

(1) Dividendos devengados

Creación de valor vía NAV
Dividendos devengados
Total

+137,8M€
+74M€
+211,8M€

Iniciamos un nuevo plan 2026 – 2030

Sostenibilidad

Grupo Insur va a profundizar en su estrategia de sostenibilidad, con un foco aún mayor en el **retorno a largo plazo para todos sus grupos de interés**. Un enfoque ESG de largo plazo no persigue tendencias ni rankings coyunturales

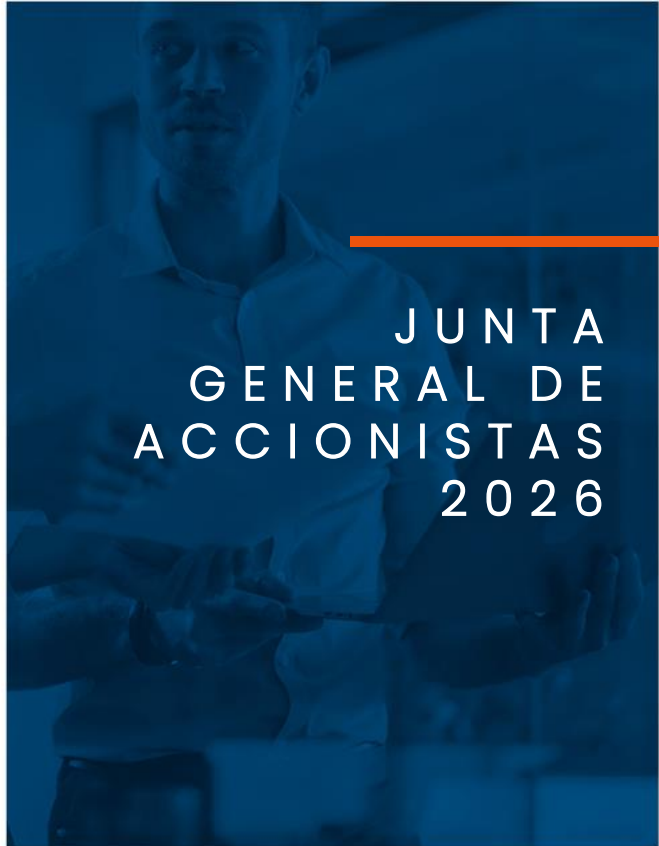
Se construye integrando criterios ambientales, sociales y de gobernanza en la estrategia, la toma de decisiones y la asignación de capital, con el objetivo de asegurar la resiliencia, la creación de valor sostenible y la viabilidad del negocio en el tiempo

- **Pilares estratégicos de la política de ESG**
 - Materialidad estratégica del negocio
 - Gobernanza y toma de decisiones
 - Asignación de capital y gestión del riesgo
 - Relación coherente con stakeholders clave
 - Métricas estables y comparables en el tiempo

Este plan transforma Grupo Insur en una compañía...

- más rentable:** mayor rotación de los proyectos
- más abierta:** más accionistas, más socios, más mercado de capitales
- más atenta:** a las oportunidades inorgánicas
- más nacional:** presencia en más territorios
- más especializada:** diferenciación de los negocios dentro del grupo
- más gobernanza:** un consejo más reducido, diverso y paritario
- más digital:** más estandarización de procesos, automatización e innovación
- más industrial:** más construcción industrializada
- más atractiva:** con mayor capacidad de atraer y retener talento
- más sostenible:** económica, social y ambientalmente

Y todo ello para convertirnos en un referente nacional del sector, con un modelo de gestión diferente, siendo nuestro principal objetivo la satisfacción total del cliente



JUNTA
GENERAL DE
ACCIONISTAS
2026

Aprobación de los puntos del orden del día



APROBACIÓN DE LOS PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA

1. APROBACIÓN CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN 2025



APROBACIÓN DE LOS PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA

1. APROBACIÓN CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN 2025
2. **APROBACIÓN PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL RESULTADO 2025**



RESULTADO CONTABLE DESPUES DE IMPUESTOS €	13.955.537,87
RESERVAS VOLUNTARIAS €	1.033.568,15
BASE DE REPARTO €	14.989.106,02
A dividendos €	13.815.082,94
A reserva de capitalización IS 2025 (Art. 25 LIS)	1.174.023,08

DETALLE REPARTO DIVIDENDOS	
Código ISIN	ES0154653911
Número de acciones	18.669.031
Dividendo por acción €	0,74
Dividendos* €	13.815.082,94

*Pagado a cuenta en enero 2026, 0,35€. Complementario 0,39€ en julio 2026.

APROBACIÓN DE LOS PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA



1. APROBACIÓN CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN 2025
2. APROBACIÓN PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL RESULTADO 2025
3. **REDUCCIÓN CONSEJO ADMINISTRACIÓN**

APROBACIÓN DE LOS PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA



1. APROBACIÓN CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN 2025
2. APROBACIÓN PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL RESULTADO 2025
3. REDUCCIÓN CONSEJO ADMINISTRACIÓN
4. **NOMBRAMIENTO DE CONSEJERO EJECUTIVO**

APROBACIÓN DE LOS PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA



1. APROBACIÓN CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN 2025
2. APROBACIÓN PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL RESULTADO 2025
3. REDUCCIÓN CONSEJO ADMINISTRACIÓN
4. NOMBRAMIENTO DE CONSEJERO EJECUTIVO
5. **NOMBRAMIENTO DE CONSEJERA DOMINICAL**

APROBACIÓN DE LOS PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA



1. APROBACIÓN CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN 2025
2. APROBACIÓN PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL RESULTADO 2025
3. REDUCCIÓN CONSEJO ADMINISTRACIÓN
4. NOMBRAMIENTO DE CONSEJERO EJECUTIVO
5. NOMBRAMIENTO DE CONSEJERA DOMINICAL
6. **NOMBRAMIENTO DE CONSEJERO EXTERNO**

APROBACIÓN DE LOS PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA



1. APROBACIÓN CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN 2025
2. APROBACIÓN PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL RESULTADO 2025
3. REDUCCIÓN CONSEJO ADMINISTRACIÓN
4. NOMBRAMIENTO DE CONSEJERO EJECUTIVO
5. NOMBRAMIENTO DE CONSEJERA DOMINICAL
6. NOMBRAMIENTO DE CONSEJERO EXTERNO
- 7. REELECCIÓN CONSEJERO DOMINICAL**

APROBACIÓN DE LOS PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA



1. APROBACIÓN CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN 2025
2. APROBACIÓN PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL RESULTADO 2025
3. REDUCCIÓN CONSEJO ADMINISTRACIÓN
4. NOMBRAMIENTO DE CONSEJERO EJECUTIVO
5. NOMBRAMIENTO DE CONSEJERA DOMINICAL
6. NOMBRAMIENTO DE CONSEJERO EXTERNO
7. REELECCIÓN CONSEJERO DOMINICAL
8. **REELECCIÓN CONSEJERO DOMINICAL**

APROBACIÓN DE LOS PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA



8. REELECCIÓN CONSEJERO DOMINICAL
9. **REELECCIÓN CONSEJERA INDEPENDIENTE**

APROBACIÓN DE LOS PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA



8. REELECCIÓN CONSEJERO DOMINICAL
9. REELECCIÓN CONSEJERA INDEPENDIENTE
- 10. INFORME ANUAL REMUNERACIONES
CONSEJEROS**

APROBACIÓN DE LOS PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA



8. REELECCIÓN CONSEJERO DOMINICAL
9. REELECCIÓN CONSEJERA INDEPENDIENTE
10. INFORME ANUAL REMUNERACIONES
CONSEJEROS
- 11. POLÍTICA REMUNERACIONES CONSEJEROS**

APROBACIÓN DE LOS PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA



8. REELECCIÓN CONSEJERO DOMINICAL
9. REELECCIÓN CONSEJERA INDEPENDIENTE
10. INFORME ANUAL REMUNERACIONES
CONSEJEROS
11. POLÍTICA REMUNERACIONES CONSEJEROS
- 12. DELEGACIÓN EN EL CONSEJO PARA AMPLIAR
CAPITAL SOCIAL**

APROBACIÓN DE LOS PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA



8. REELECCIÓN CONSEJERO DOMINICAL
9. REELECCIÓN CONSEJERA INDEPENDIENTE
10. INFORME ANUAL REMUNERACIONES
CONSEJEROS
11. POLÍTICA REMUNERACIONES CONSEJEROS
12. DELEGACIÓN EN EL CONSEJO PARA AMPLIAR
CAPITAL SOCIAL
- 13. DELEGACIÓN DE FACULTADES**

APROBACIÓN DE LOS PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA



8. REELECCIÓN CONSEJERO DOMINICAL
9. REELECCIÓN CONSEJERA INDEPENDIENTE
10. INFORME ANUAL REMUNERACIONES
CONSEJEROS
11. POLÍTICA REMUNERACIONES CONSEJEROS
12. DELEGACIÓN EN EL CONSEJO PARA AMPLIAR
CAPITAL SOCIAL
13. DELEGACIÓN DE FACULTADES
- 14. RUEGOS Y PREGUNTAS**



insur
GRUPO

GRACIAS