PRESENTACIÓN CORPORATIVA

ABRIL 2025

SOLEIL– MARBELLA (MÁLAGA)

AVISO LEGAL

Esta presentación es propiedad exclusiva de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. (INSUR) y su reproducción total o parcial está totalmente prohibida y queda amparada por la legislación vigente. Los contraventores serán perseguidos legalmente tanto en España como en el extranjero. El uso, copia, reproducción o venta de esta publicación, solo podrá realizarse con autorización expresa y por escrito de INSUR.

El presente documento tiene carácter puramente informativo y no constituye una oferta de venta, de canje o de adquisición, ni una invitación a formular ofertas de compra, sobre valores emitidos por la Sociedad. Salvo la información financiera contenida en este documento (que ha sido extraída de los resultados de 2024 del Grupo Consolidado de Inmobiliaria del Sur, S.A.), el documento contiene manifestaciones sobre intenciones, expectativas o previsiones futuras.

Todas aquellas manifestaciones, a excepción de aquellas basadas en datos históricos, son manifestaciones de futuro, incluyendo, entre otras, las relativas a nuestra posición financiera, estrategia de negocio, planes de gestión y objetivos para operaciones futuras. Dichas intenciones, expectativas o previsiones están afectadas, en cuanto tales, por riesgos e incertidumbres que podrían determinar que lo que ocurra en realidad no se corresponda con ellas. Entre estos riesgos se incluyen la evolución y competencia del sector inmobiliario, las preferencias y las tendencias de gasto e inversión de los consumidores y su acceso al crédito, las condiciones económicas y de financiación, así como las legales, entre otros.

.

Los riesgos e incertidumbres que podrían potencialmente afectar la información facilitada son difíciles de predecir. La información incluida en este documento no ha sido verificada ni revisada por los auditores de INSUR. La Compañía no asume la obligación de revisar o actualizar públicamente tales manifestaciones en caso de que se produzcan cambios o acontecimientos no previstos que pudieran afectar a las mismas.

La Compañía facilita información sobre estos y otros factores que podrían afectar las manifestaciones de futuro, el negocio y los resultados financieros del Grupo INSUR, en los documentos que presenta ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores de España. Se invita a todas aquellas personas interesadas a consultar dichos documentos.

Ni INSUR, ni sus filiales, u otras compañías del grupo o sociedades participadas por INSUR asumen responsabilidad de ningún tipo, con independencia de que concurra o no negligencia o cualquier otra circunstancia, respecto de los daños o pérdidas que puedan derivarse de cualquier uso indebido de este documento o de sus contenidos.

JUSTIFICACIÓN CONSOLIDACIÓN MÉTODO PROPORCIONAL

Grupo INSUR, cuya Sociedad matriz es Inmobiliaria del Sur, S.A., desarrolla dos actividades principales, la actividad de promoción y la patrimonial.

La actividad patrimonial se realiza a través de la Sociedad participada al 100%, Insur Patrimonial, S.L.U. (IPAT) y diferentes sociedades igualmente participadas al 100% por esta última (excepto IDS Madrid Manzanares, S.A. participada al 90%).

La actividad de promoción se realiza a través de la Sociedad participada al 100%, Insur Promoción Integral, S.L.U., (IPI), que a su vez participa en diferentes sociedades. Con objeto de incrementar el volumen de la actividad, así como diversificar riesgos y mejorar la rentabilidad de la inversión, una parte sustancial de esta actividad de promoción se realiza mediante joint ventures con terceros, a través de sociedades en las que el Grupo toma una participación significativa, es decir, sociedades consideradas negocios conjuntos. Con objeto de obtener una mejor calidad de los productos desarrollados, una mayor personalización de los mismos y un mayor control de las obras, el Grupo realiza con carácter instrumental, a través de IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U, una Sociedad participada al 100% por IPI, la actividad de construcción, tanto para las promociones propias, como para las que desarrolla con terceros a través de negocios conjuntos. Dado que el Grupo no tiene el control de las sociedades consideradas negocios conjuntos, en el sentido de poder decidir de manera unilateral las políticas financieras y de explotación de las mismas, sino que comparte esas decisiones con los restantes partícipes, según lo establecido en la NIIF 11, las participaciones en estas sociedades se consolidan por el **método de la participación.**

En consecuencia, los estados financieros consolidados NIIF no incluyen la parte proporcional a la participación del Grupo en los activos, pasivos, ingresos y gastos de dichas sociedades consideradas negocios conjuntos. El Grupo participa activamente en la gestión de las sociedades que integra por el método de la participación, no solo porque posee un porcentaje relevante en el capital social de las mismas, sino porque el Grupo lleva a cabo la gestión operativa de ellas con base en los contratos de gestión, construcción y comercialización suscritos, al carecer estas sociedades con terceros inversores de los recursos humanos y materiales necesarios.

Por todo ello y dado que el seguimiento de las actividades de estas sociedades se efectúa a efectos internos de una manera proporcional, tomando como base el porcentaje de participación en cada una de ellas, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que para un mejor entendimiento y análisis de sus negocios consolidados y sobre todo, de la auténtica magnitud de sus actividades, el volumen de los activos gestionados y el dimensionamiento de sus recursos financieros y humanos resulta más adecuado presentar esta información utilizando el **método de integración proporcional.**

Al final de esta presentación puede verse la **conciliación de los estados financieros consolidados por ambos métodos**.

NUESTRA 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

NUESTRA HISTORIA

2016

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

2017

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

2018

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

2019

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

2020

El Grupo adopta desde el primer momento medidas destinadas a paliar los impactos del COVID 19. Se obtiene la licencia de ocupación y entra en explotación el primer edificio de oficinas del Grupo en Madrid (Edificio Río 55).

2021

Aprobación del Plan Estratégico 2021-2025 y emisión de un bono en MARF 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

- **Modelo de negocio diferencial, integrando las actividades de promoción y patrimonial**
- **Estabilidad accionarial y alineamiento propiedad y gestión → estrategia largo plazo**

Equilibrio adecuado entre las dos actividades principales

- ✓ **Endeudamiento razonable:**
  - Estructura financiación con nivel adecuado de financiación ajena
  - LTV objetivo máximo del 40%
- ✓ **Actividad promoción con estrategia de mitigación de riesgos**
  - Suelo, materia prima del proceso productivo, no mercadería
  - Suelo finalista o sin riesgo de calificación urbanística
  - Proactivos en la compra de materia prima en fases bajistas del ciclo
  - Desarrollo de gran parte de la actividad a través de alianzas con terceros (Jvs), diversificando riesgos, generando ingresos adicionales de gestión y construcción, mejorando con ello la rentabilidad de los proyectos
- ✓ **Actividad de construcción al servicio de la promoción,** construyendo todos sus proyectos para un mayor control de los costes, la calidad y los plazos
- ✓ **Desarrollo de los activos patrimoniales desde la promoción** para capturar el valor añadido de todo el proceso

Notas: (1) Datos ejercicio 2024 en método integración proporcional

GRUPO INSUR EN LA ACTUALIDAD

- ✓ **Compañía cotizada** que desarrolla las actividades de promoción (residencial y terciaria, fundamentalmente a través de alianzas con terceros) y patrimonial
- ✓ Desarrolla la actividad de construcción al servicio de la actividad de promoción bajo un **modelo de integración vertical**
- ✓ Presente en **Madrid y Andalucía** en ambas actividades
- ✓ Equipo humano de **214 personas**
- ✓ Comprometido con **objetivos ESG**

Negocio Promoción (1)

276 M€ — GAV (4)

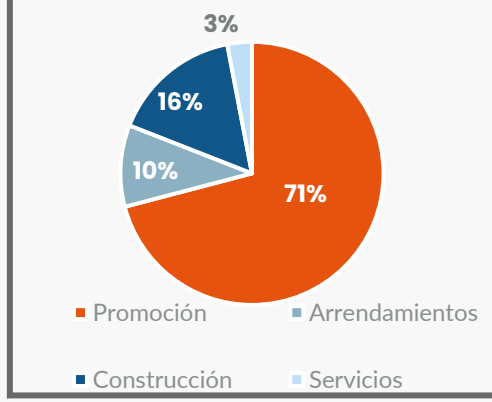
3.862 — Viviendas en cartera

292,9 M€ (2) — Preventas

1.086 — Viviendas en cartera de suelo

2.776 — Viviendas en promociones activas (3)

Detalle ingresos consolidados (1)



Negocio Patrimonial (1)

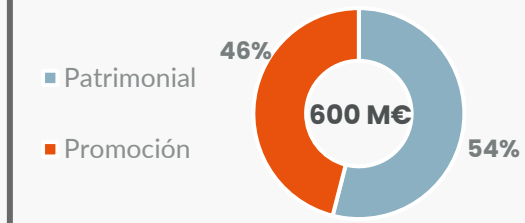
324 M€ — GAV(4)

18,5 M€ — Cifra de Negocio 2024

93,5 % — Tasa de Ocupación

Cartera de **118.000 m²** de **oficinas, hoteles y locales comerciales** y **3.000 plazas de aparcamiento**

GAV(4) (M€) y NAV (M€) (1)(4)



NAV 400 M€ FY24

Notas: (1) Datos ejercicio 2024; (2) Promociones propias y JVs (184,1M€ en proporción al porcentaje de participación); (3) suma de 890 unidades en construcción + 643 pendiente de inicio de construcción + 1.143 en fase de diseño + 100 terminadas 4) En método de integración proporcional.

GRUPO INSUR EN LA ACTUALIDAD

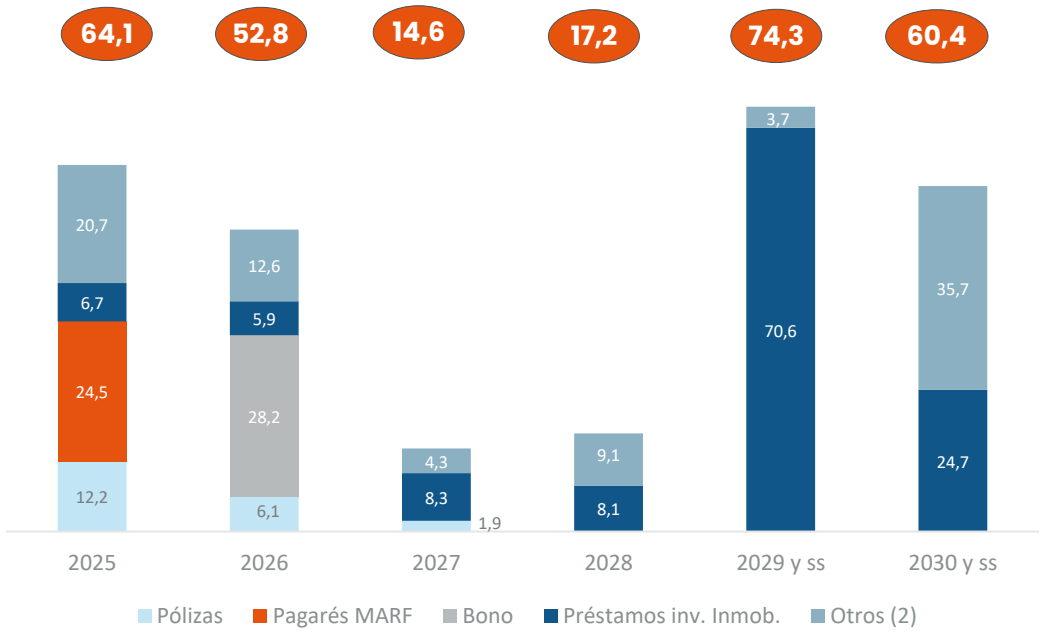
Deuda Financiera Neta 2024 (1)

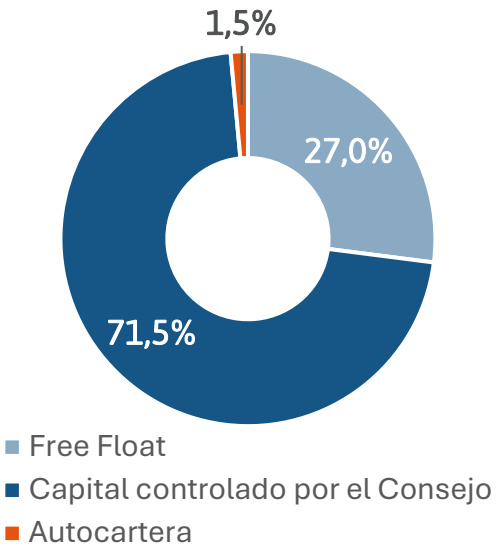
200,0 M€

LTV 2024(1)

33,3%

Vencimientos de la Deuda Financiera Bruta 31.12.24 (M€)(1)





CAPITALIZACIÓN 31.12.24 167,1 M€

COTIZACIÓN 31.12.24 8,95 €/ acc

DESCUENTO SOBRE NAV -57,8%

Notas: (1) En método de integración proporcional. (2) incluye pagos financiados, préstamos hipotecarios subrogables, préstamos solares, otros préstamos, arrendamientos financieros e intereses devengados no vencidos

ACTIVIDAD PROMOCIÓN RESIDENCIAL

PREVENTAS

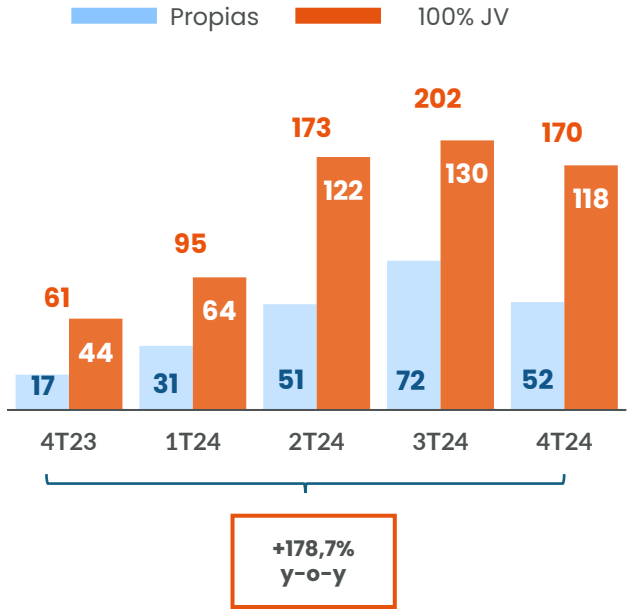
640 unidades

217,4 M€ (143,6 M€ en proporcional)

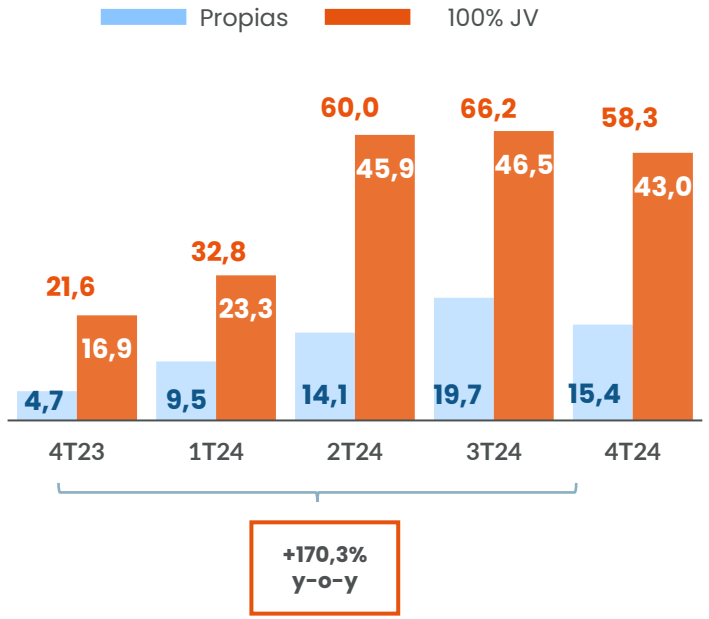
206 unidades propias con PMV de 285k€

PMV de 340k€

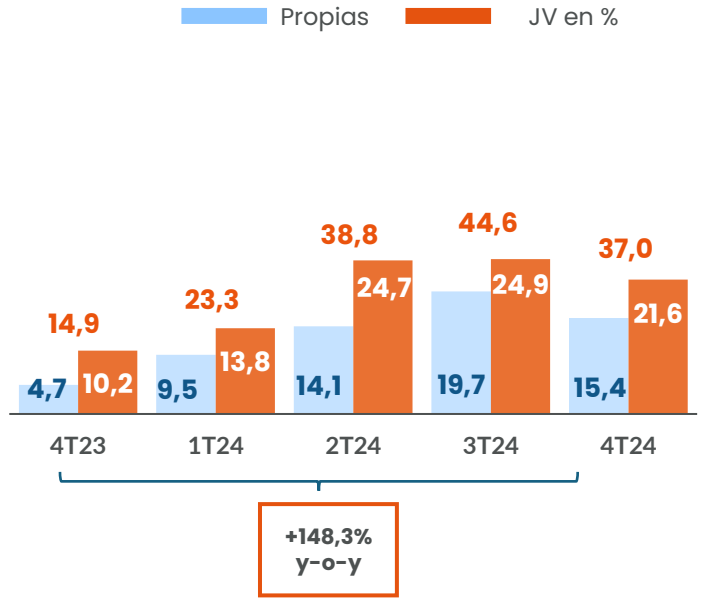
Evolución preventas trimestrales (uds)



Evolución preventas trimestrales (€M global)



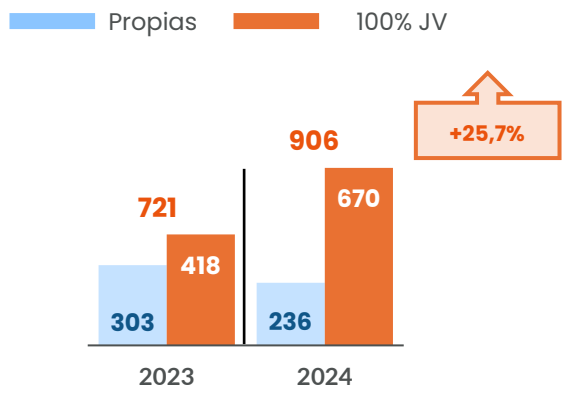
Evolución preventas trimestrales (€M proporcional)



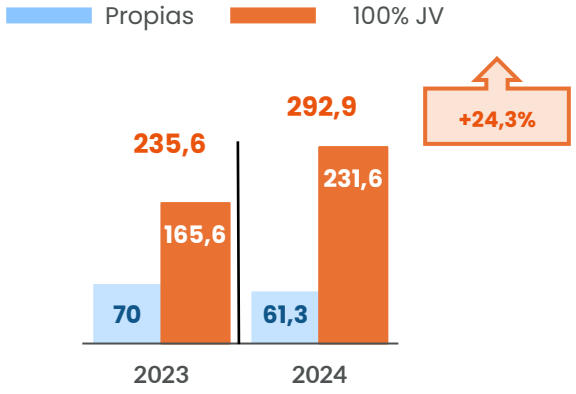
ACTIVIDAD PROMOCIÓN RESIDENCIAL

CARTERA DE PREVENTAS ACUMULADA

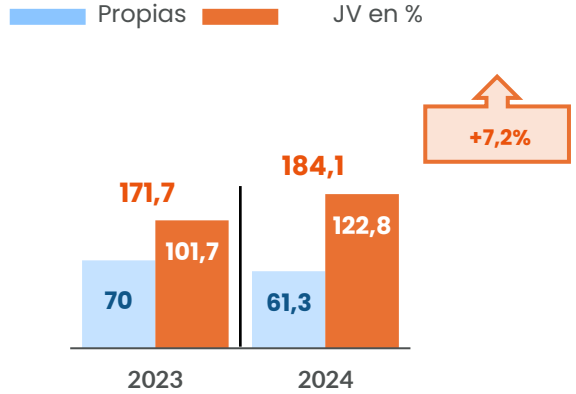
Cartera de preventas (uds)



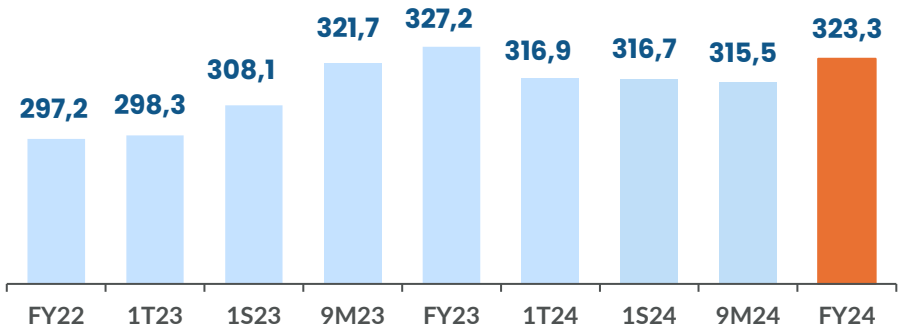
Cartera de preventas (M€ global)



Cartera de preventas (M€ proporcional)

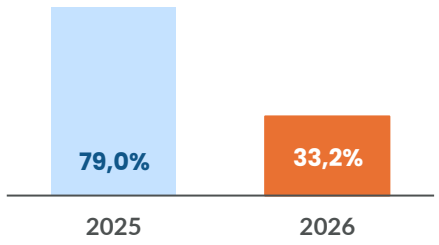


Evolución PMV de la cartera de preventas acumuladas (miles €)



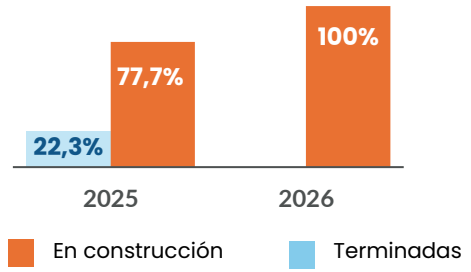
Cobertura de preventas 2025E-2026E

(% sobre entregas estimadas)



Avance construcción

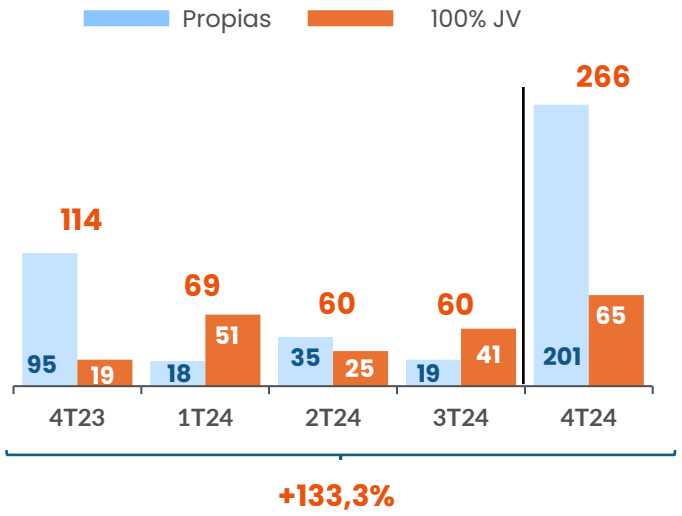
(% sobre cobertura de preventas)



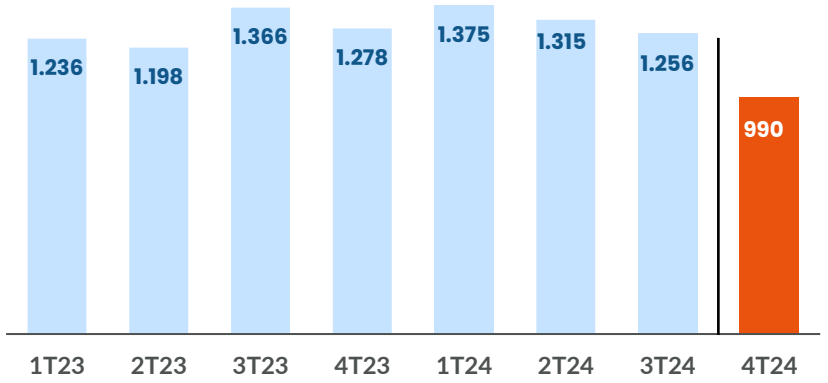
ACTIVIDAD PROMOCIÓN RESIDENCIAL

ENTREGAS

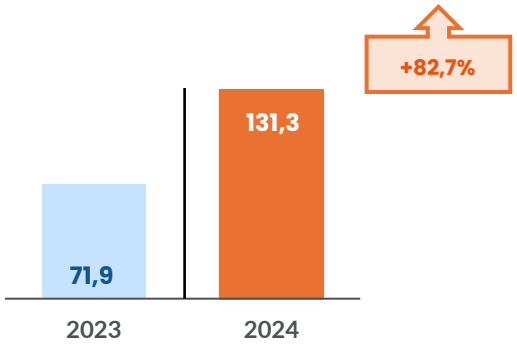
Entrega viviendas por trimestres (uds)



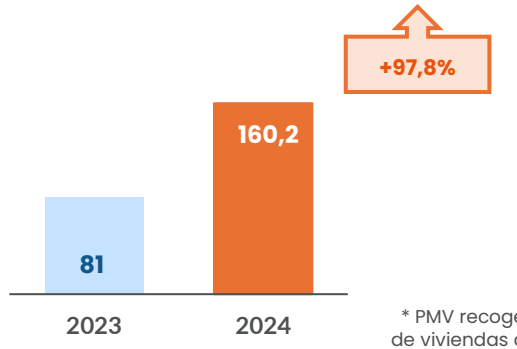
Evolución trimestral unidades en construcción y terminadas



Cifra de negocio actividad promoción (M€ proporcional)



Cifra de negocio actividad promoción (M€ global)



	2023	2024
PMV (k€)*	262,1	352,1

* PMV recoge la entrega en 2024 de viviendas de promociones en Madrid con un mayor precio de venta.

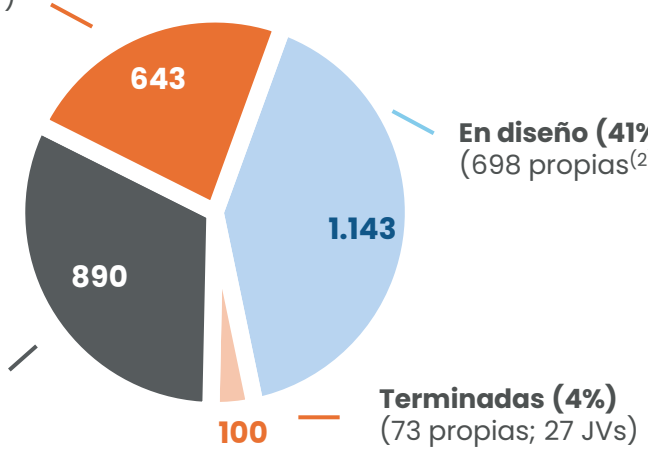
BANCO DE SUELO RESIDENCIAL DE 3.862 VIVIENDAS

Pendiente inicio construcción (23%)
(103 propias; 540 JVs(1))

En diseño (41%)
(698 propias(2); 445 JVs(3))

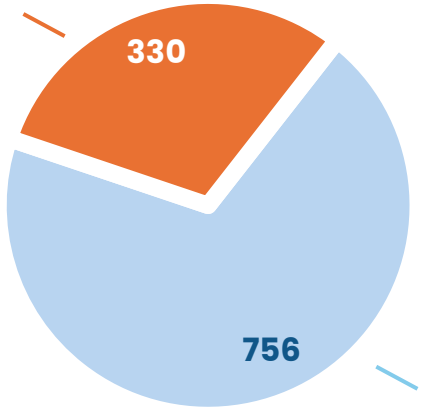
En construcción (32%)
(246 propias; 644 JVs)

Terminadas (4%)
(73 propias; 27 JVs)



Opcionadas (30%)
(330 propias)

En cartera (70%)
(756 propias)



(1) Incluye 75 viviendas de una cuenta en participación y 124 viviendas opcionadas.
(2) Incluye 550 viviendas opcionadas.
(3) Incluye 140 viviendas de una cuenta en participación.

Inicio de construcción en 2024 de 166 viviendas

EN COMERCIALIZACIÓN (1): 1.633 unidades

(55,5% vendidas)

Previsto inicio de construcción en 2025 de 789 viviendas

(1) Viviendas en construcción + pendiente inicio de construcción + terminadas

Notas: Datos a cierre 2024

ACTIVIDAD RESIDENCIAL POR GEOGRAFÍA

Andalucía

890 viviendas en construcción

643 viviendas pendiente inicio de construcción

1.099 en diseño

89 viviendas terminadas

1.086 en cartera y opcionadas

Madrid

44 viviendas en diseño

11 viviendas terminadas

Notas: Datos a cierre 2024

SAVIA – MIJAS (MÁLAGA)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

PROMOCIÓN RESIDENCIAL

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.

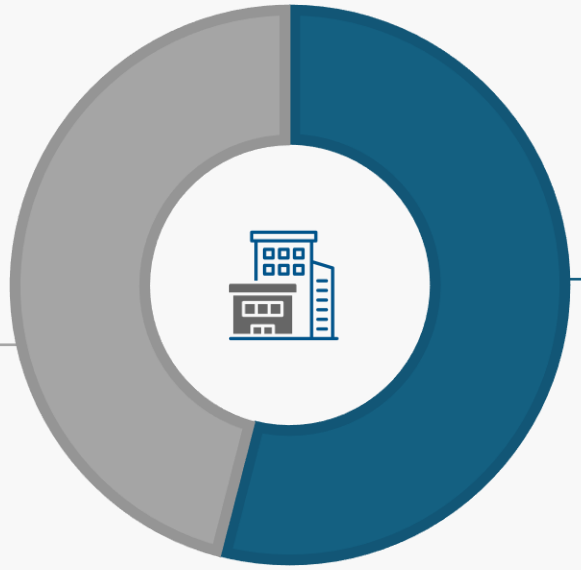
NOA - MÁLAGA

ACTIVIDAD PROMOCIÓN TERCIARIA

PROYECTOS EN CURSO

Cumpliendo el objetivo establecido para 2021-2025:

- Crecer en promoción terciaria-oficinas en Madrid y Málaga



52.830 m²*
En cartera

75.555m²
En desarrollo

TOTAL
128.385 m²*

* Incluye 30.000 m² de un solar en Atlanterra (Tarifa-Cádiz) que se ha vendido en contrato privado de compraventa en enero 2025.

ACTIVIDAD PROMOCIÓN TERCIARIA

PROYECTOS EN CURSO: MÁLAGA

EDIFICIO ÁGORA (MÁLAGA CAPITAL)

- **9.500m² de oficinas**
- Inversión(1): **37m€**
- **En construcción** desde 1T23
- **Grado de avance** de la obra ~54%
- En comercialización

(1) Inversión prevista

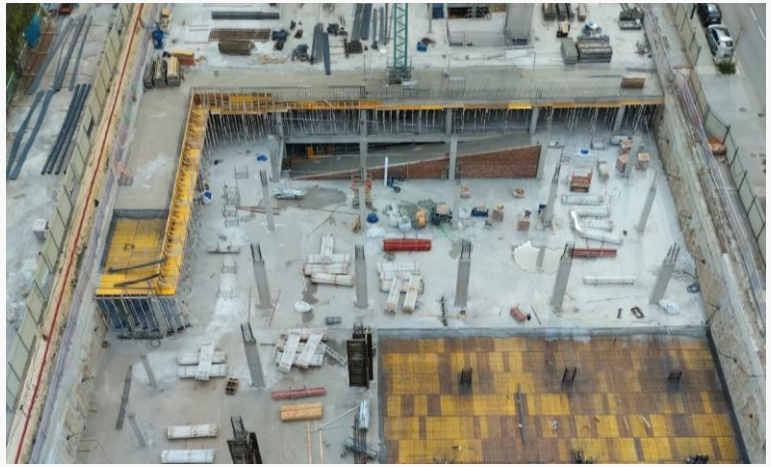
ACTIVIDAD PROMOCIÓN TERCIARIA

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



ACTIVIDAD PROMOCIÓN TERCIARIA

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

ACTIVIDAD PROMOCIÓN TERCIARIA

PROYECTOS EN CURSO: MADRID

VALDEBEBAS

- **36.500m²** de diversos usos terciarios
- Inversión(1): **95m€**
- En comercialización
- **Proyecto de hotel en desarrollo**:
  - 11.500 m²
  - Nº 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€**
- Nº habitaciones: **184**
- **Categoría 4***

(1) Inversión prevista

ACTIVIDAD PATRIMONIAL

Edificio Suecia (Sevilla) por 10,0 M€ en el 2T24 (-2,3% vs valoración de CBRE a 31.12.23)

11,6 M€ de venta de activos en 2024
(en línea con la valoración de CBRE)

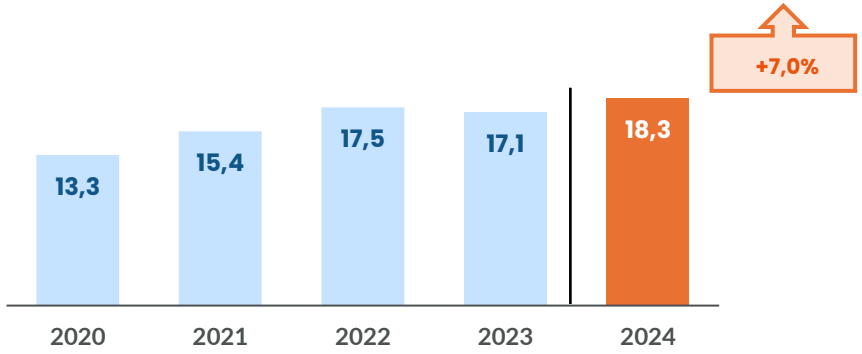
5 Locales, 2 plazas de garaje y 1 oficina (Sevilla, Málaga y Córdoba) por 1,6 M€ en 2024 (+17,5% vs valoración de CBRE a 31.12.23)

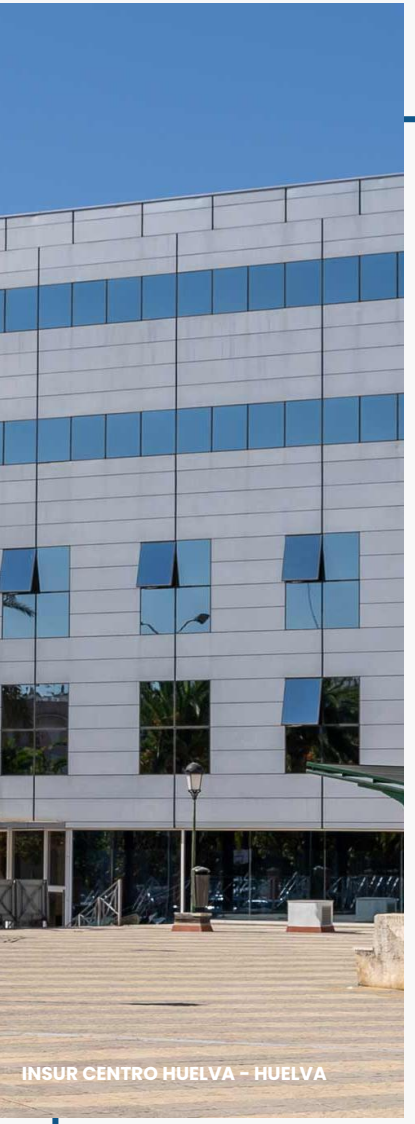
- **118.000 m2 y 3.000 plazas de aparcamiento**

  - **La renta anualizada*** de los contratos en vigor a 31.12.24 se sitúa en 19,2 M€, un 3,0% superior a la registrada en el 9M24.

*Calculada como 12 meses de ingresos por arrendamientos de contratos formalizados sin considerar la fecha de inicio del devengo de la renta.

Cifra de negocio actividad patrimonial




INSUR CENTRO HUELVA - HUELVA

NEGOCIO PATRIMONIAL

ACTIVIDAD COMERCIAL

2024 m²	Contratados	Nuevas contrataciones	Resoluciones	Renovaciones	Release spread
Oficinas	11.393	6.778	3.356	4.615	9,6%
Hoteles	-	-	-	-	-
Locales	3.353	1.858	552	1.494	6,9%
TOTAL	**14.746**	**8.636**	**3.908**	**6.109**	**8,9%**
Sevilla	13.422	7.313	3.413	6.109	8,9%
Madrid	-	-	-	-	-
Córdoba	-	-	-	-	-
Huelva	1.323	1.323	495	-	-
TOTAL	**14.746**	**8.636**	**3.908**	**6.109**	**8,9%**

- **Nuevas contrataciones en 2024** de 8.636 m2 y resoluciones de contratos por una superficie 3.908 m2.
- **La tasa de ocupación** se ha situado en el 93,5% +1,5 p.p. vs 9M24.

ARES IV – ENTRENÚCLEOS (SEVILLA)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

PROMOCIÓN PATRIMONIAL

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€.

- **Rotación de activos:** resultado impactado fundamentalmente por la venta en el 2T24 del edificio Suecia (Sevilla) que ha reportado un beneficio bruto de 6,0 M€.
- **Inversión de 0,8 M€** destinados al mantenimiento y adecuación de edificios.

RESUMEN EJECUTIVO 2024

Datos financieros

Magnitudes por método integración proporcional
M€ = Millón Euros
Var % Interanual

Cifra negocio
- 185,8M€ +55,1%

EBITDA
- 39,2M€ +24,4%

EBITDA ajustado (1)
- 32,7M€ +44,5%

Resultado de explotación
- 35,3M€ +48,2%

Beneficio Neto
- 20,7M€ +80,6%

DFN
- 200,0M€ (-16,8% VS 4T23)

Inversión total
- 104,3M€ (Capex 0,8M€ + 100,6M€ en ejec. Obra + Suelos 2,9M€)

Cifra negocio promoción
- **131,5M€ +55,3%**
  - Venta de edificaciones **131,0M€** +82,3%
  - Venta de suelo y promociones en curso **0,5M€** -95,8%

Cifra negocio patrimonial
- 18,3M€ +7,0%

Cifra negocio construcción
- 30,7M€ +123,8%

Cifra negocio prestación de servicios
- 5,2M€ +22,7%

(1) No tiene en cuenta el resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias.

Datos operativos promoción

PMV= Precio medio de venta

Entregas
- 455 viviendas / PMV 352k€

Preventas
- 640 viviendas / PMV 340k€

Carteras de preventas acumulada
- 906 viviendas / PMV 323K€

Viviendas totales
- 3.862 viviendas

Datos operativos patrimonial

Tasa de ocupación
- **93,5%** (+1,5 p.p vs 9M24)

Cartera
- 118.000 m2 y 3.000 plazas de aparcamiento

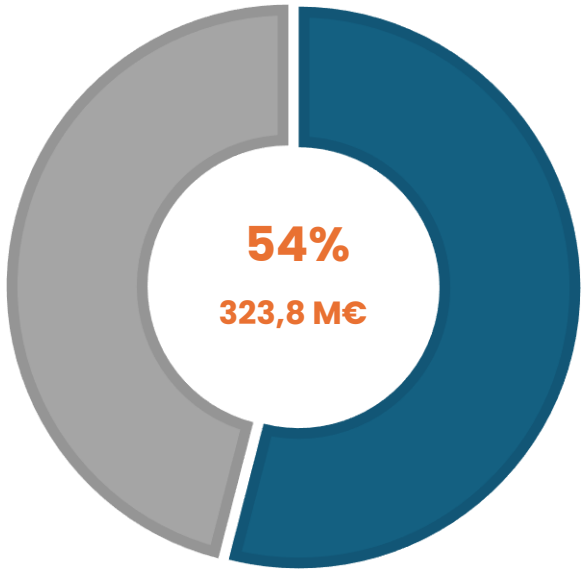
GAV

MAGNITUDES POR MÉTODO INTEGRACIÓN PROPORCIONAL

PATRIMONIAL (-1,6%)

TOTAL 600,0M€*
+1,2% vs 2023

PROMOCIÓN (+4,6%)



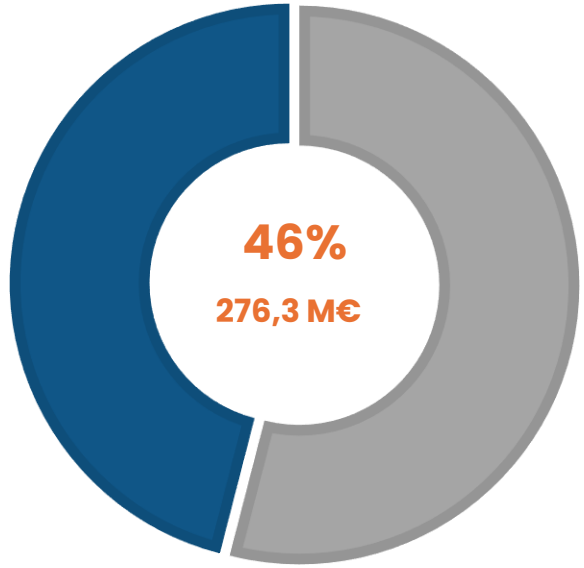
- Oficinas(1) 82%
- Hoteles 9%
- Locales 8%
- Otros 1%
- Sevilla 70%
- Madrid 20%
- Huelva 6%
- Córdoba 3%
- Cádiz 1%

Residencial 67%
184,8 M€

- Sevilla 61%
- Málaga 24%
- Córdoba 5%
- Granada 4%
- Madrid 3%
- Cádiz 3%

Terciario 33%
91,4 M€

- Madrid 47%
- Málaga 23%
- Cádiz 18%
- Sevilla 12%

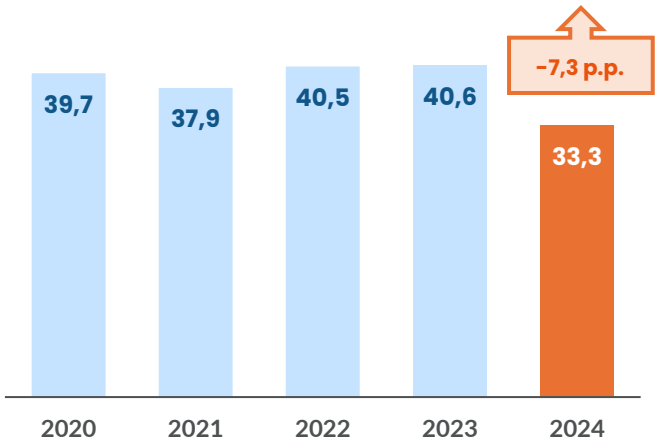


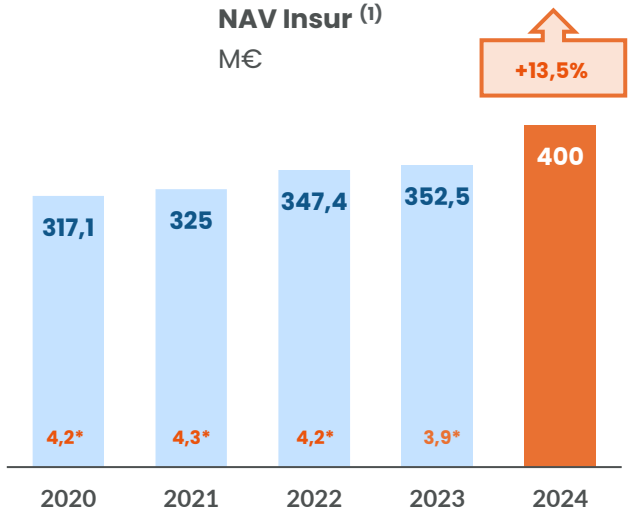
*Según valoración de CBRE a 31.12.24

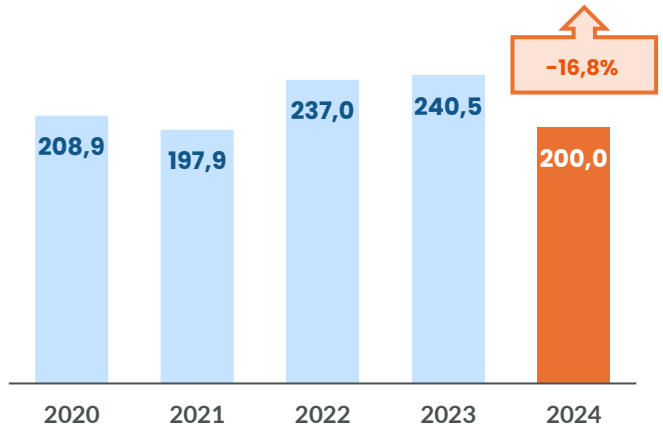
(1) Se incluyen los aparcamientos situados en los edificios de oficinas

NAV, LTV Y ENDEUDAMIENTO

MAGNITUDES POR MÉTODO INTEGRACIÓN PROPORCIONAL







*M€ del NAV correspondientes a minoritarios

En 2024 la DFN registrada se ha reducido un 16,8% frente al cierre de 2023, a pesar de haber aumentado las existencias un 12,9%.

(1) NAV calculado como GAV – Deuda financiera neta

NAV por acción	Cotización 31.12.24	Descuento sobre NAV*
21,2€	8,95€	57,8%

* vs precio de la acción a cierre 31.12.24

CUMPLIMIENTO DEL PLAN ESTRATÉGICO 2021-2025 EN CIFRAS

	PLAN ESTRATÉGICO 2021- 2025	ACUMULADO 2024	2024
CIFRA NEGOCIO	833 -925 M€	548,7 M€	185,8 M€
PROMOCIÓN	600-675 M€	381,8 M€	131,5 M€
PATRIMONIAL	87-90 M€	68,3 M€	18,3 M€
CONSTRUCCIÓN	130-142 M€	82,2 M€	30,7 M€
PRESTACIÓN DE SERVICIOS	16-18 M€	16,4 M€	5,2 M€

	PLAN ESTRATÉGICO 2021- 2025	ACUMULADO 2024	2024
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	170 -190 M€	103,1 M€	35,3 M€
EBITDA	190-205 M€	120,1 M€	39,2 M€
RESULTADO FINANCIERO	40-45 M€	28,0 M€	8,1 M€
BAI	125-150 M€	75,1 M€	27,2 M€
BDI	94-113 M€	58,9 M€	20,7 M€

Las cifras estimadas para 2025 son sustancialmente superiores a las registradas en 2024

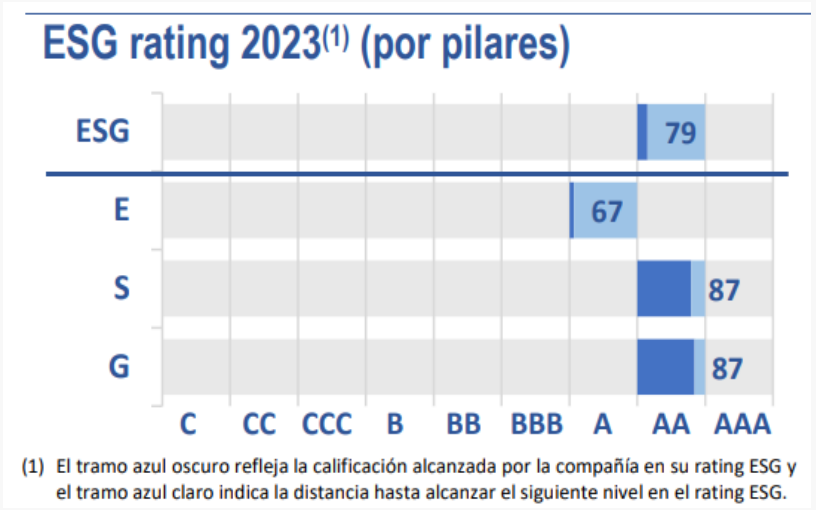
RATING ESG 2024

- 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"

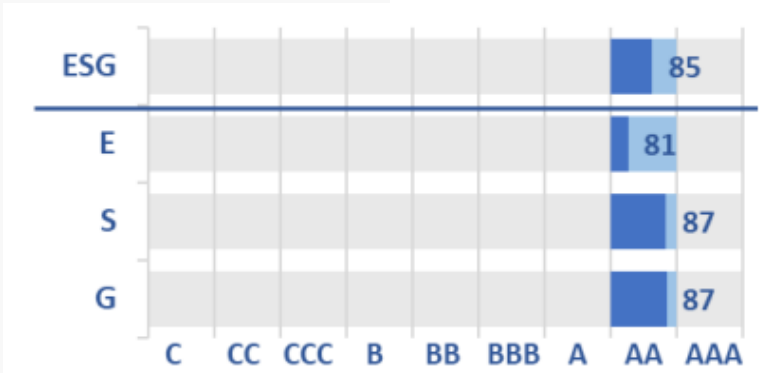


(1) El tramo azul oscuro refleja la calificación alcanzada por la compañía en su rating ESG y el tramo azul claro indica la distancia hasta alcanzar el siguiente nivel en el rating ESG.

2024

AA 85/100

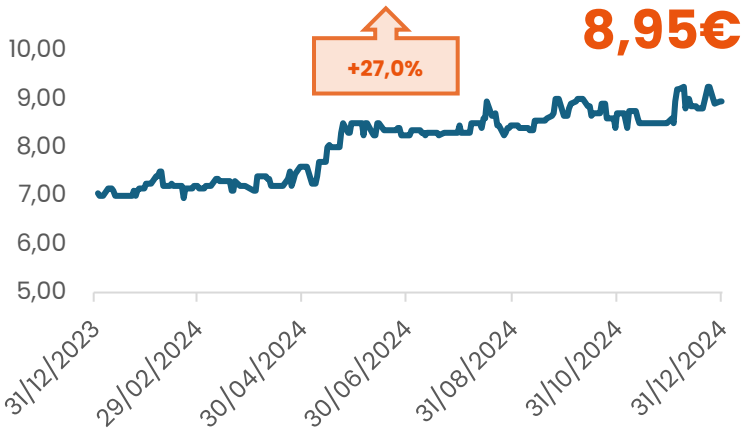
Nivel de desempeño "Muy elevado"



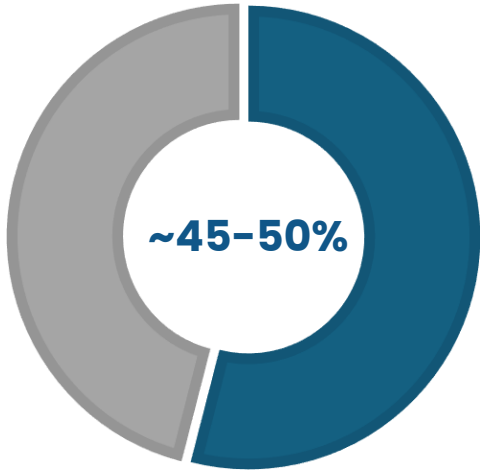
(1) El tramo azul oscuro refleja la calificación alcanzada por la compañía en su rating ESG y el tramo azul claro indica la distancia hasta alcanzar el siguiente nivel en el rating ESG.

RETRIBUCIÓN AL ACCIONISTA

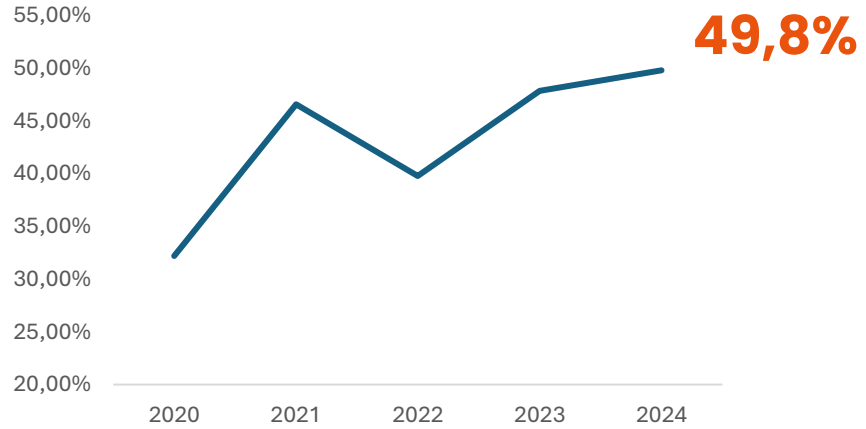
Evolución cotización de la acción en 2024



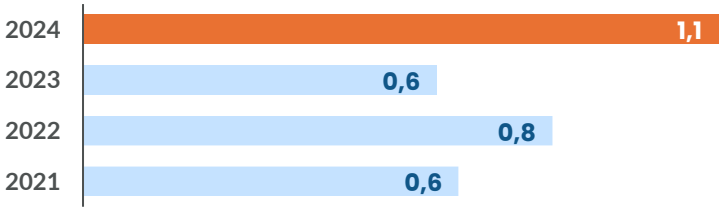
Compromiso Pay-out



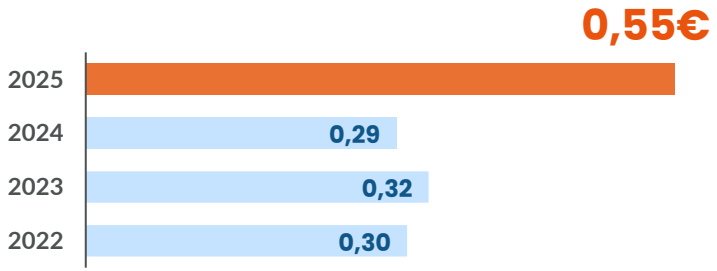
Evolución Pay-out



Evolución BPA (€/acc)



Dividendos abonados (€/acc)



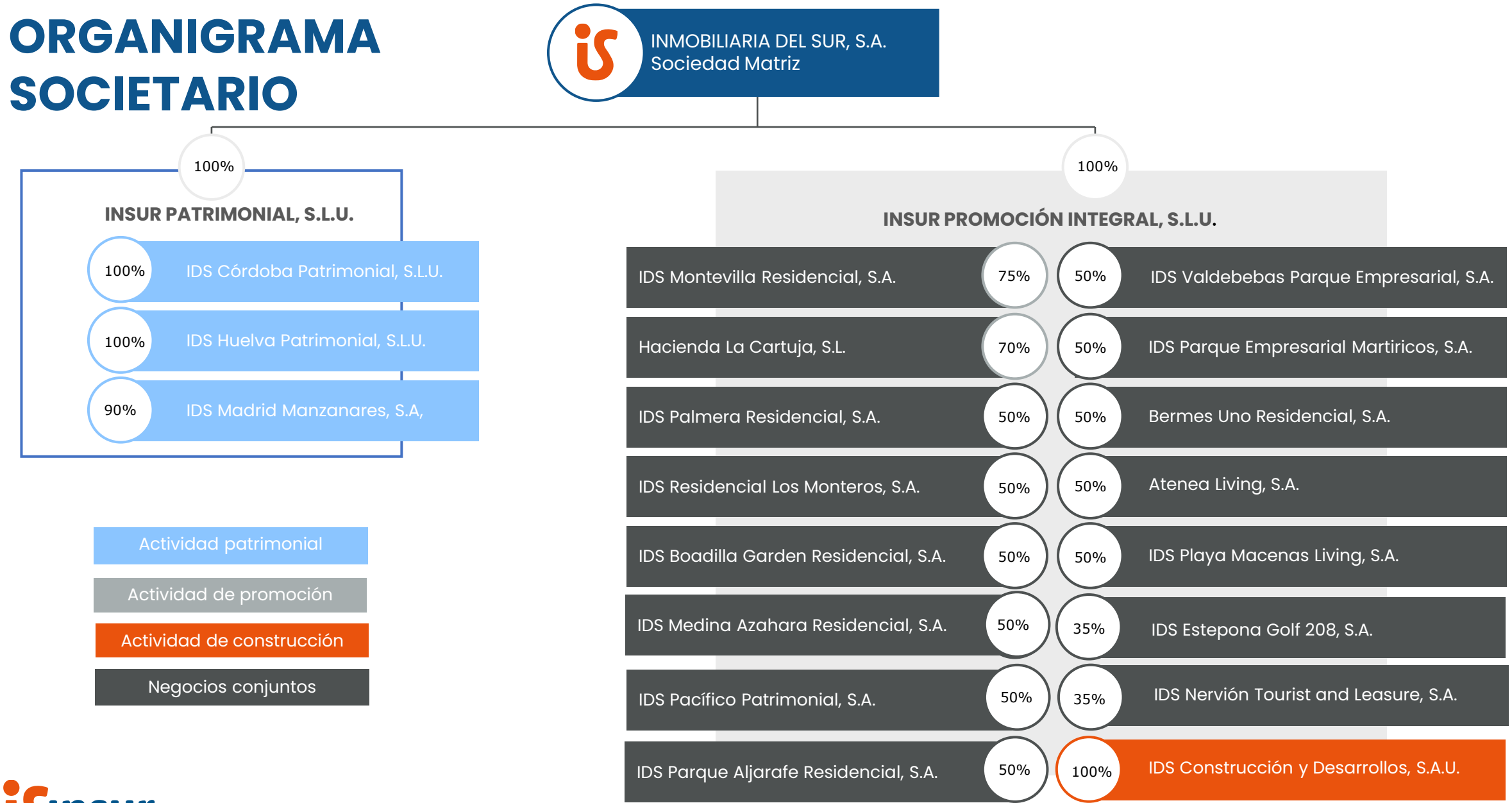
Rentabilidad por dividendo*

6,1%

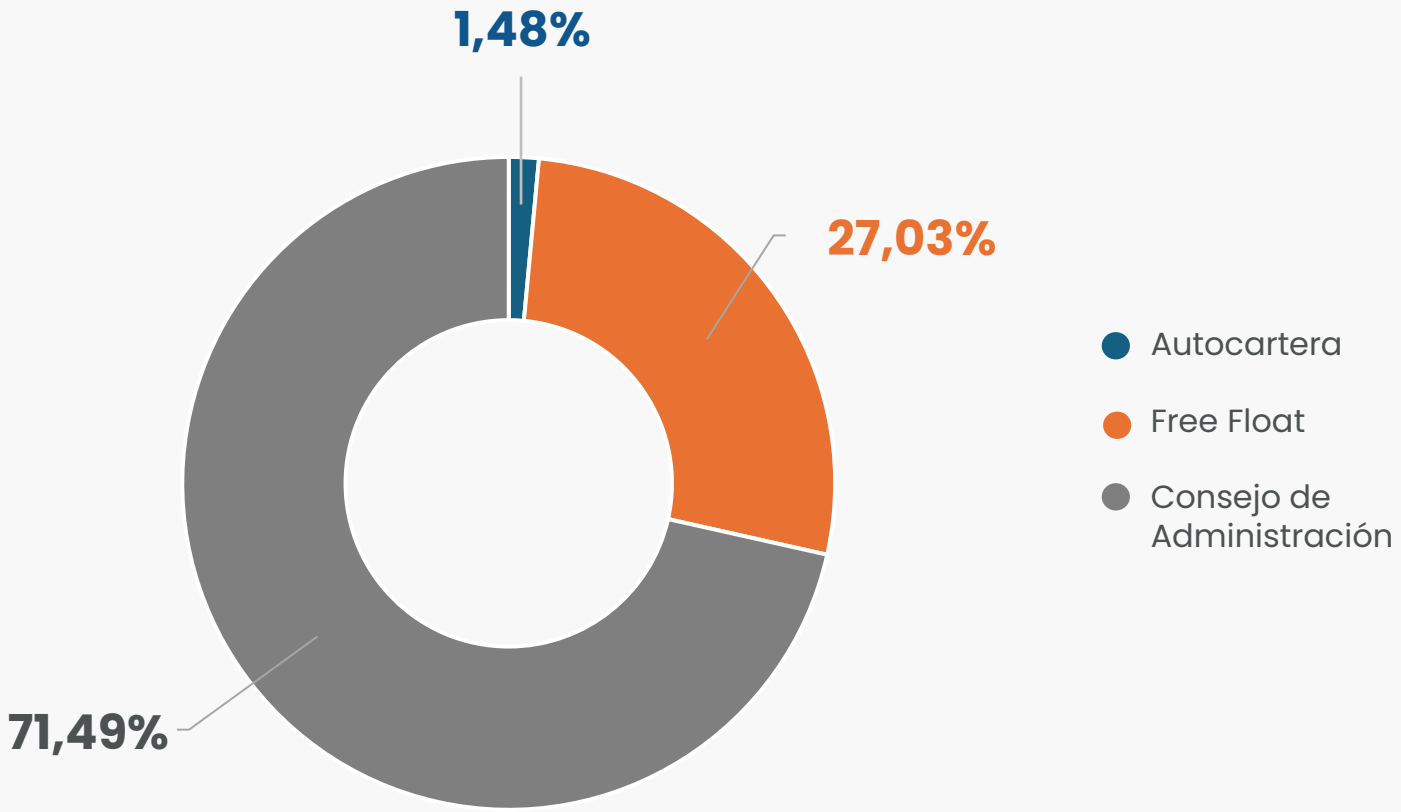
*Calculado sobre precio de cierre de la acción a 31.12.24

ANEXOS

ORGANIGRAMA SOCIETARIO



ESTRUCTURA ACCIONARIAL



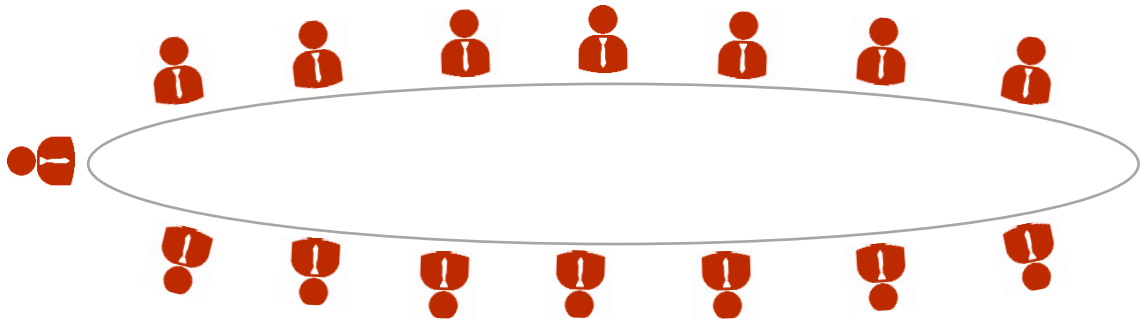
COMPOSICIÓN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Consejeros Dominicales
Ignacio Ybarra Osborne
José Manuel Pumar López
Salvador Granell Balén
Candelas Arranz Pumar
Alberto Hoyos-Limón Pumar
Luis Alarcón de Francisco
Antonio Román Lozano
Blanca Conradi Trueba
Guillermo Pumar Ortiz

Consejeros Independientes
Brita Hektoen Wergeland
José Luis Galán González
Mª Luisa García García
Alicia Hinojosa Fernández de Angulo

Presidente

Ricardo Pumar López
(Ejecutivo)



Vicepresidente

Esteban Jiménez Planas
(Dominical)

Comisión de Auditoría

Comisión de Estrategia e Inversiones

Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad

COMITÉ DE DIRECCIÓN

Ricardo Pumar
Presidente

Miembro del consejo desde 2001 y Presidente del Consejo de Administración desde 2005.
Licenciado en Derecho y Administración de Empresas (ICADE) y Senior Management Program (Instituto San Telmo).
Cuenta con más de 20 años de experiencia en Administración de Empresas y Derecho Civil.

Francisco Pumar
Director General

Se unió a Grupo Insur en 1999.
Licenciado en Derecho (Universidad de Sevilla), MBA por ESADE (Barcelona) con intensificación internacional en Johnson (Cornell- NY) y PADE por IESE (Madrid).
Inició su trayectoria en Grupo Insur como Director del departamento de Desarrollo y Urbanismo y posteriormente Adjunto a la Dirección General, asumiendo las funciones de Director General en 2010.

Domingo González
Director Financiero

Se unió a Grupo Insur en 2002.
Licenciado en Administración y Dirección de Empresas (Universidad de Sevilla), auditor de cuentas y MBA (Instituto San Telmo).
Previamente había desarrollado su carrera profesional en la auditoría interna y externa. Inició su trayectoria en Grupo Insur como responsable de empresas participadas y controller y desde 2007 es Director Financiero.

Zacarías Zulategui
Director de Promoción Residencial

Se unió a Grupo Insur en 2009.
Licenciado en Derecho (Universidad de Sevilla), MBA por ESADE (Barcelona) con intensificación internacional en HEC (Montreal), Programa de formación en Empresas Inmobiliarias (IESE), Programa de Experto en Urbanismo (IPE) y Programa Superior en Internet Business (ISDI). Previamente había trabajado como Director de Desarrollo en diferentes empresas inmobiliarias.

Enrique Ayala
Director de Promoción Terciaria

Se unió a Grupo Insur en 2007.
Licenciado en Derecho y Ciencias Empresariales (ICADE) y MBA por IESE (Barcelona).
Anteriormente fue Responsable de Expansión y Desarrollo inmobiliario en compañías internacionales.

COMITÉ DE DIRECCIÓN

Lola Cánovas
Directora de Patrimonio

Se unió a Grupo Insur en 1994.
Diplomada en Ciencias Empresariales (Escuela Universitaria de Estudios Empresariales de Murcia) y Diplomada en Dirección de Empresas (Instituto San Telmo).
Ha desarrollado toda su carrera profesional en Grupo Insur, inicialmente en el departamento comercial, como Directora de Calidad y desde 2010 es Directora de Gestión Patrimonial.

Raquel Bravo
Directora de Cliente, Comunicación e Innovación

Se unió a Insur en 2018.
Especialista en Marketing, Publicidad y RRPP. Data Management Executive Program (ISDI), Programa Executive Innovación (IESE), Máster Marketing Digital (MSMK). Cuenta con más de 25 años de experiencia en Marketing y Comunicación. Previamente trabajó en Havas Worldwide, Habitat Inmobiliaria, Grupo Pinar | Adaptis | Q2Real Estate y Aelca.

Juan Antonio Pizarro
Director de Operaciones

Se unió a Grupo Insur en 2016.
Ingeniero de Caminos (Universidad de Granada), MBA (ESADE), PMP y Curso de alta dirección de empresa inmobiliaria (IPE).
Previamente había trabajado como Responsable de Negocio en diferentes empresas inmobiliarias de ámbito nacional.

Samuel Roldán
Director de Personas & Talento

Se unió a Grupo Insur en 2010
Licenciado en Economía por la Universidad de Sevilla, máster en Dirección Financiera y Finanzas por el Instituto de Estudios Cajasol y máster Executive en Recursos Humanos por el Centro de Estudios Garrigues. Acumula quince años de experiencia profesional en áreas financieras y recursos humanos, con dedicación plena a gestión de Personas en perfil generalista en la última década.

CONCILIACIÓN MÉTODO PARTICIPACIÓN Y PROPORCIONAL

CUENTA DE P&G CONSOLIDADA (M€)

	2024			2023			Var %
	Participación	Ajustes	Proporcional	Participación	Ajustes	Proporcional	Proporcional
Cifra de negocio	164,5	21,3	185,8	138,2	(18,4)	119,8	55,1%
Promoción	67,9	63,6	131,5	80,3	4,4	84,7	55,3%
Arrendamientos	18,3	0,0	18,3	17,1	0,0	17,1	7,0%
Construcción	68,9	(38,2)	30,7	35,6	(21,9)	13,7	123,8%
Prestación de servicios	9,4	(4,2)	5,2	5,3	(1,0)	4,3	22,7%
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	3,2	(3,2)	0,0	0,1	(0,1)	0,0	n.s.
EBITDA*	36,8	2,3	39,2	30,5	1,0	31,5	24,4%
Resultado de la venta de inversiones inmobiliarias	6,5	-	6,5	8,9	-	8,9	n.s.
EBITDA ajustado	30,3	2,3	32,7	21,6	1,0	22,6	44,5%
Beneficio de explotación	32,9	2,3	35,3	22,8	1,0	23,8	48,2%
Resultado financiero	(6,7)	(1,4)	(8,1)	(7,4)	(1,7)	(9,1)	-11,4%
Resultado antes de impuestos	26,2	1,0	27,2	15,3	(0,7)	14,7	85,4%
Resultado después de impuestos	20,7	-	20,7	11,5	-	11,5	80,6%
Resultado atribuido a la sociedad dominante	20,6	-	20,6	11,3	-	11,3	82,3%
Resultado atribuido a intereses minoritarios	0,086	-	0,086	0,151	-	0,151	-43,0%

Principales ajustes

a) Cifra de negocio de promoción: se incrementa al incorporar la cifra de negocio de esta actividad de los negocios conjuntos en la proporción en que participa el Grupo Insur.

b) Cifra de negocio de construcción: la cifra de negocio de esta actividad se compone de los ingresos por las obras de promociones de las sociedades consideradas como negocios conjuntos. Al consolidar estas sociedades por el método de integración proporcional se eliminan los ingresos correspondientes a la proporción en que participa el Grupo Insur en estas sociedades.

c) EBITDA: el resultado de las sociedades valoradas por el método de la participación en la cuenta de resultados NIIF-UE se integra neto de gasto por Impuesto sobre sociedades e incluye el resultado financiero de los negocios conjuntos. En la cuenta de resultados por el método proporcional los resultados financieros de los negocios conjuntos no forman parte del resultado de explotación (ni en consecuencia del EBITDA) y el resultado de explotación no incluye el gasto por Impuesto sobre Sociedades correspondiente a los resultados de los negocios conjuntos.

CONCILIACIÓN MÉTODO PARTICIPACIÓN Y PROPORCIONAL

BALANCE RESUMIDO CONSOLIDADO M€

	31.12.24			31.12.23		
	Participación	Ajustes	Proporcional	Participación	Ajustes	Proporcional
Inversiones inmobiliarias	195,6	0,0	195,6	206,6	0,0	206,6
Inversiones en empresas asociadas	19,1	(19,1)	0,0	19,2	(19,2)	0,0
Existencias	123,6	105,5	229,1	115,0	109,7	224,6
Deudores y otras cuentas a cobrar	36,1	(11,4)	24,7	32,2	(5,6)	26,7
Otros activos	66,0	(31,6)	34,4	73,4	(39,5)	33,9
Tesorería restringida Bono MARF	12,1	0,0	12,1	7,7	(0,0)	7,7
Efectivo y otros medios líquidos	55,4	13,9	69,2	29,3	16,1	45,4
TOTAL ACTIVO	507,8	57,4	565,2	483,4	61,5	544,9
Patrimonio neto atribuido a la sociedad dominante	155,1	0,0	155,1	142,5	0,0	142,5
Intereses minoritarios	3,2	0,0	3,2	3,2	0,0	3,2
Deudas con entidades de crédito	202,6	28,0	230,6	217,8	38,5	256,3
Obligaciones y otros valores negociables	52,7	0,0	52,7	39,3	0,0	39,3
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	50,0	1,2	51,2	35,3	12,1	47,4
Otros pasivos	44,2	28,2	72,3	45,3	10,9	56,2
TOTAL PASIVO y PATRIMONIO NETO	507,8	57,4	565,2	483,4	61,5	544,9

Con efectos para el ejercicio 2025 se ha modificado la política contable en la valoración de las inversiones inmobiliarias adoptando el método del valor razonable. Bajo este criterio, a 31.12.24, el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" asciende a 320,0 M€, el "Patrimonio neto atribuido a la sociedad dominante" asciende a 248,8 M€ y "Otros pasivos" se incrementan en 31,3 M€, todo ello en ambos métodos de integración.

Principales ajustes:

a) Inversiones financieras en empresas asociadas: el coste de las inversiones financieras en negocios conjuntos del activo del balance consolidado formulado según NIIF-UE se sustituye por los activos y pasivos que estos negocios conjuntos integran en el balance consolidado por el método proporcional, en la participación que mantiene el Grupo en los mismos.

b) Existencias: la integración proporcional de los negocios conjuntos supone la incorporación de su cifra de existencias en la proporción en que participa el Grupo en estas sociedades.

c) Deudas con entidades de crédito: la integración proporcional de los negocios conjuntos supone la incorporación de su endeudamiento en la proporción en que participa el Grupo en estas sociedades.

d) Acreedores comerciales y otros pasivos: la integración de los negocios conjuntos supone la incorporación de sus cuentas a pagar en la proporción en que participa el Grupo en estas sociedades. Incluye los anticipos de clientes.

insur
GRUPO