



PRESENTACIÓN

Plan estratégico 2026 - 2030

ABRIL 2026



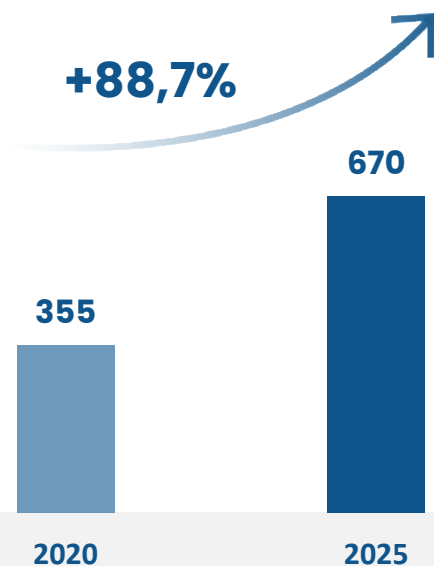
*Crecimiento
transformador*

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

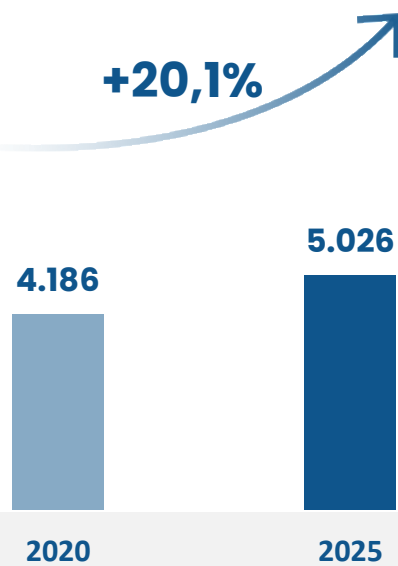
Evolución entregas residencial (unidades)

Acum. 21-25

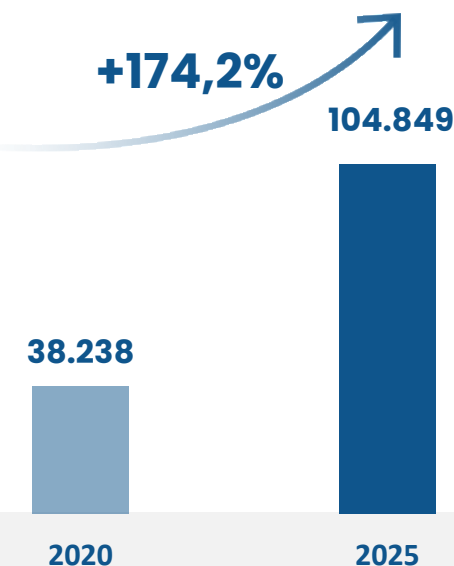
2.198



Banco de suelo residencial (unidades)



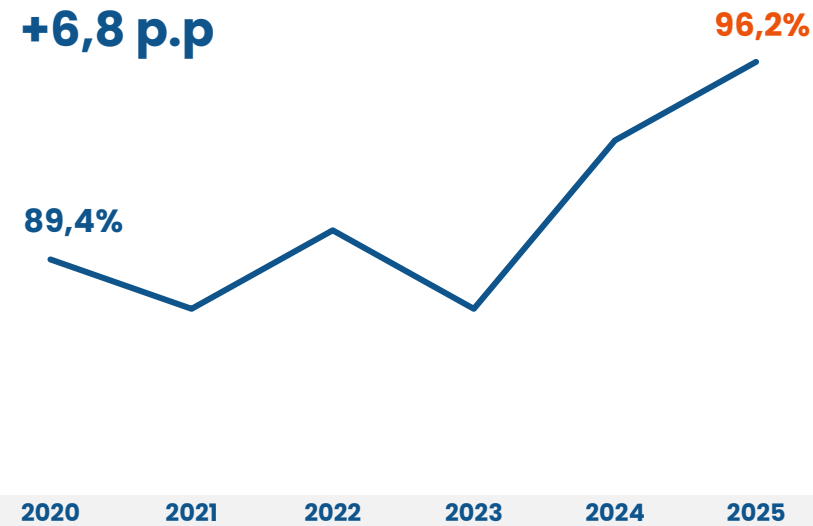
Banco de suelo terciario (m² t)



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



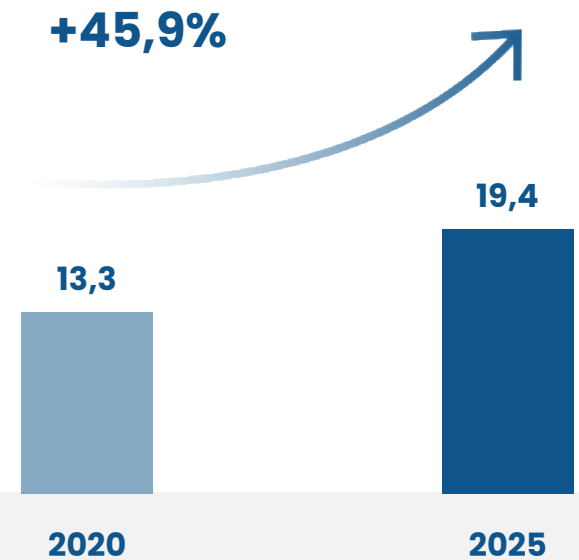
Ocupación negocio patrimonial %



Cifra de negocio patrimonial (M€)

Acum. 21-25

87,7M€

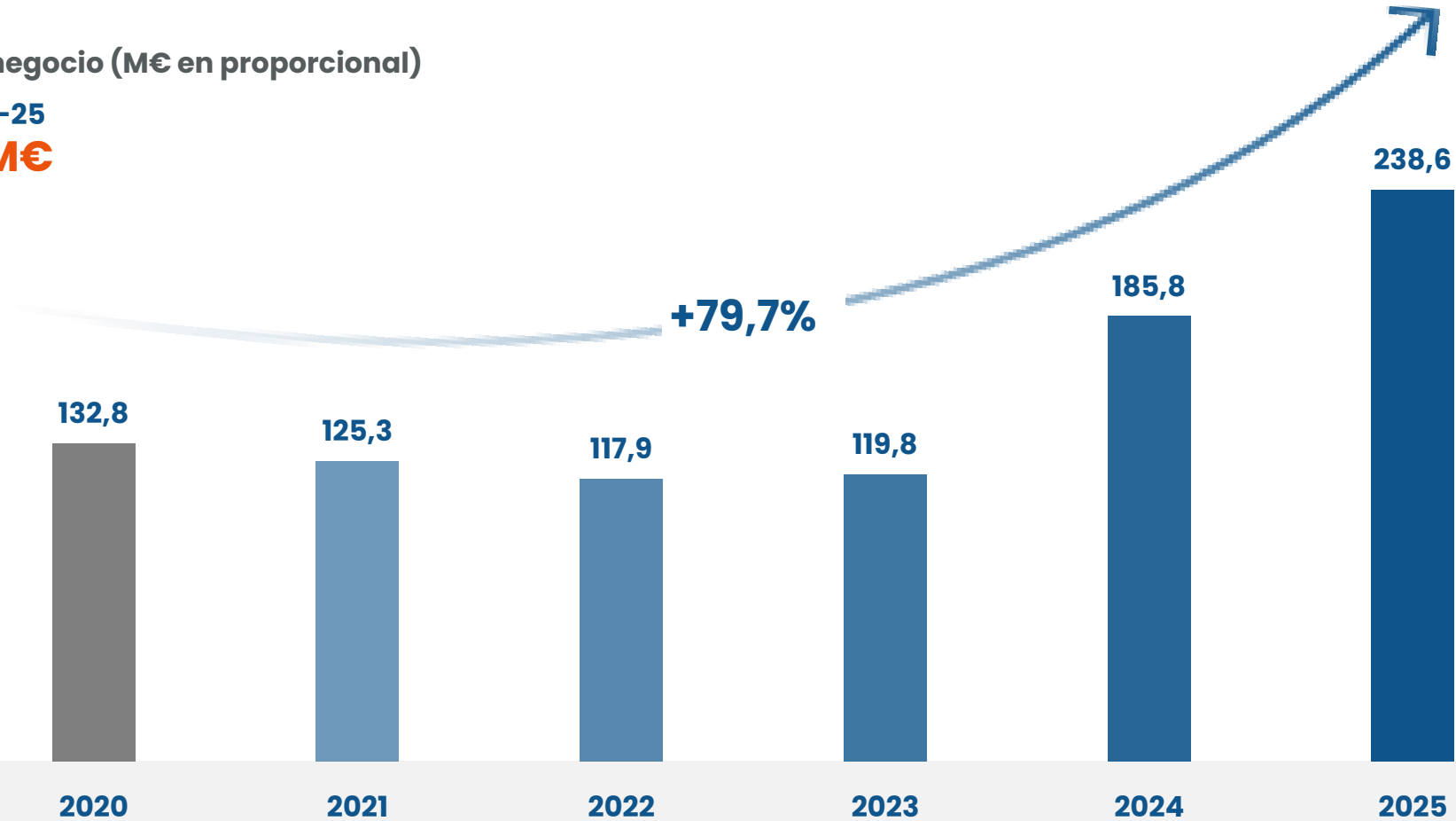


...con una cifra de negocio en 2025 que avala el crecimiento sostenible de Grupo Insur...

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)

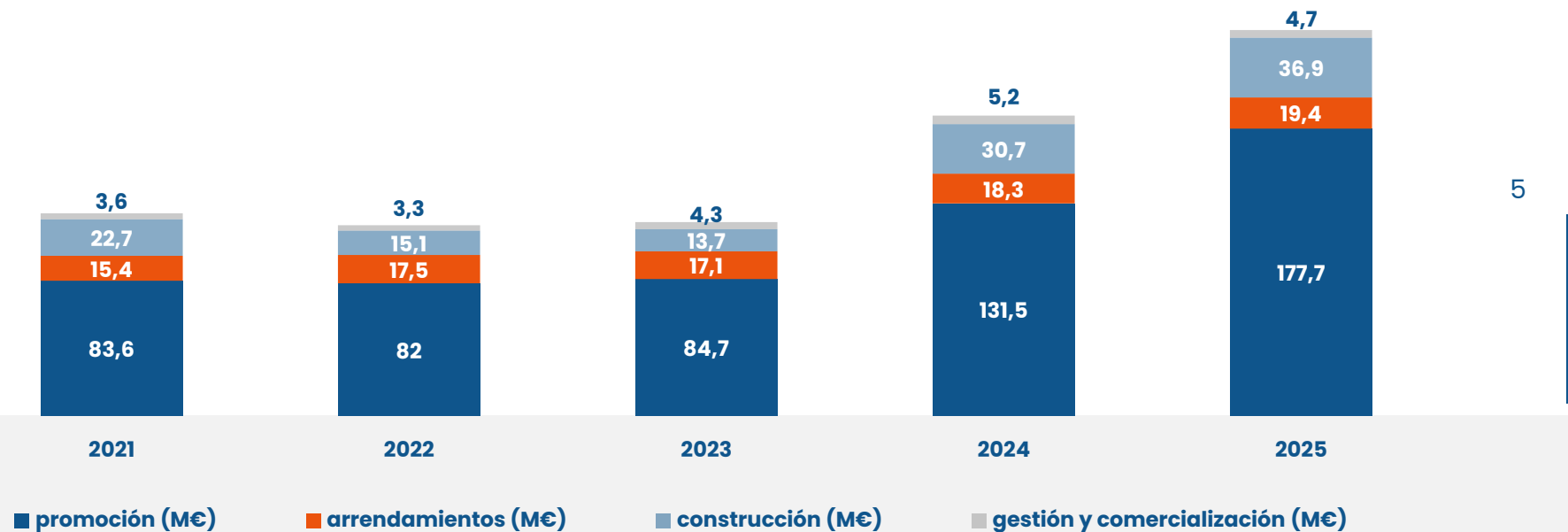
Acum. 21-25

Promoción
559,5 M€

Arrendamientos
87,7 M€

Construcción
119,1 M€

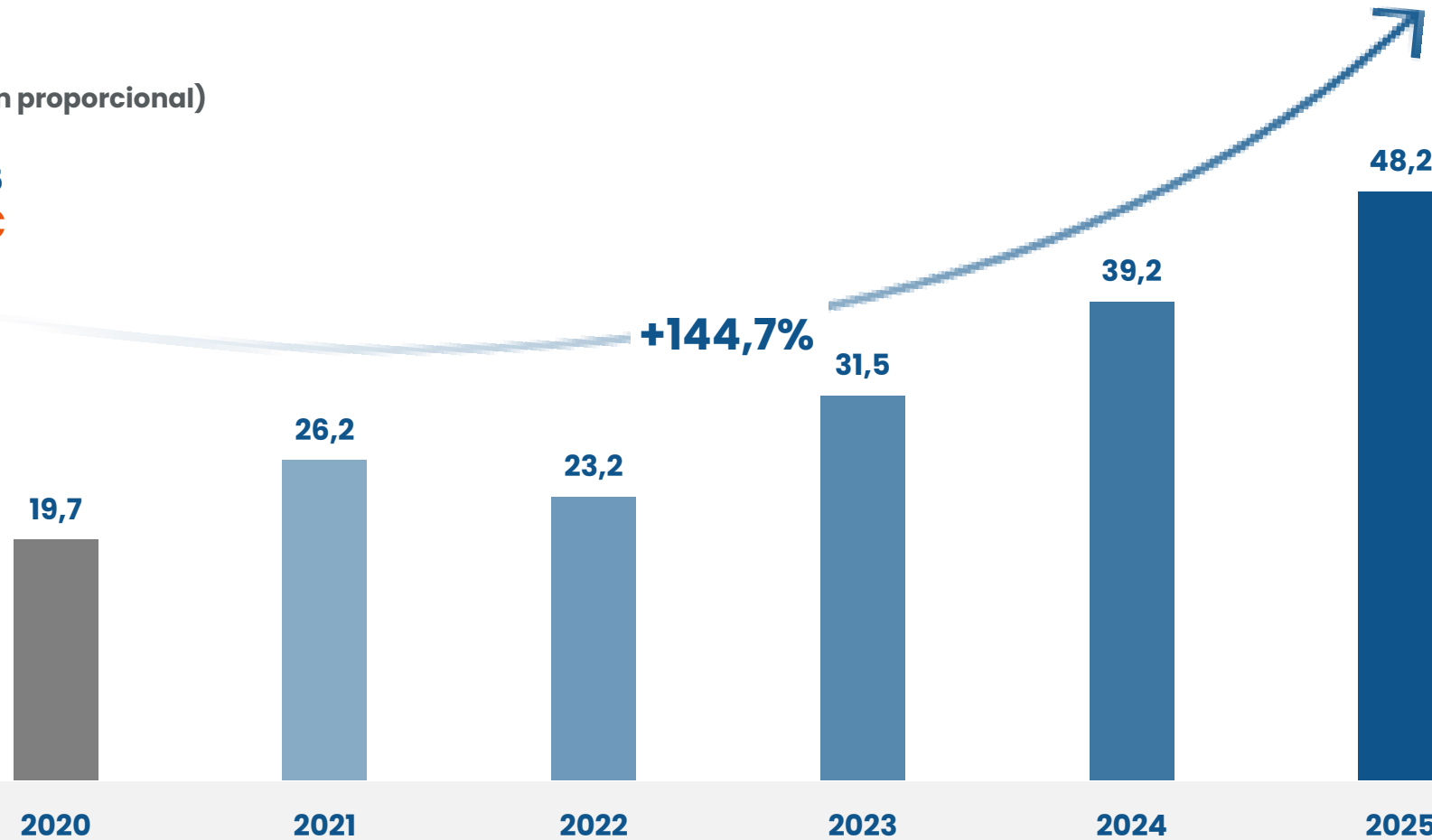
Gestión y comercialización
21,1 M€



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

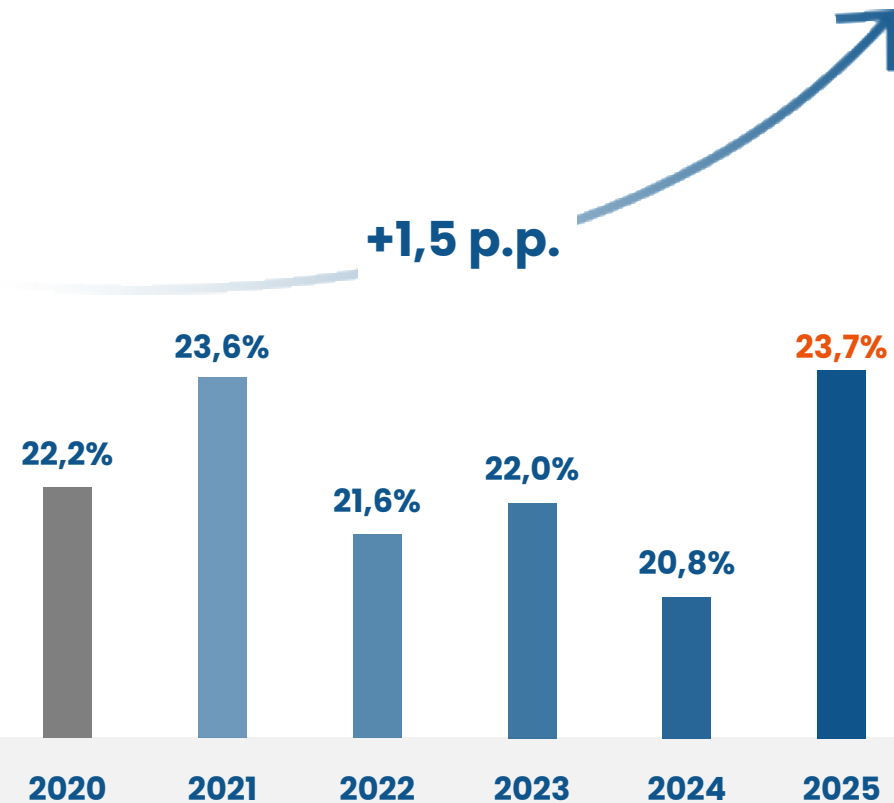
Ebitda (M€ en proporcional)

Acum. 21-25
168,3M€

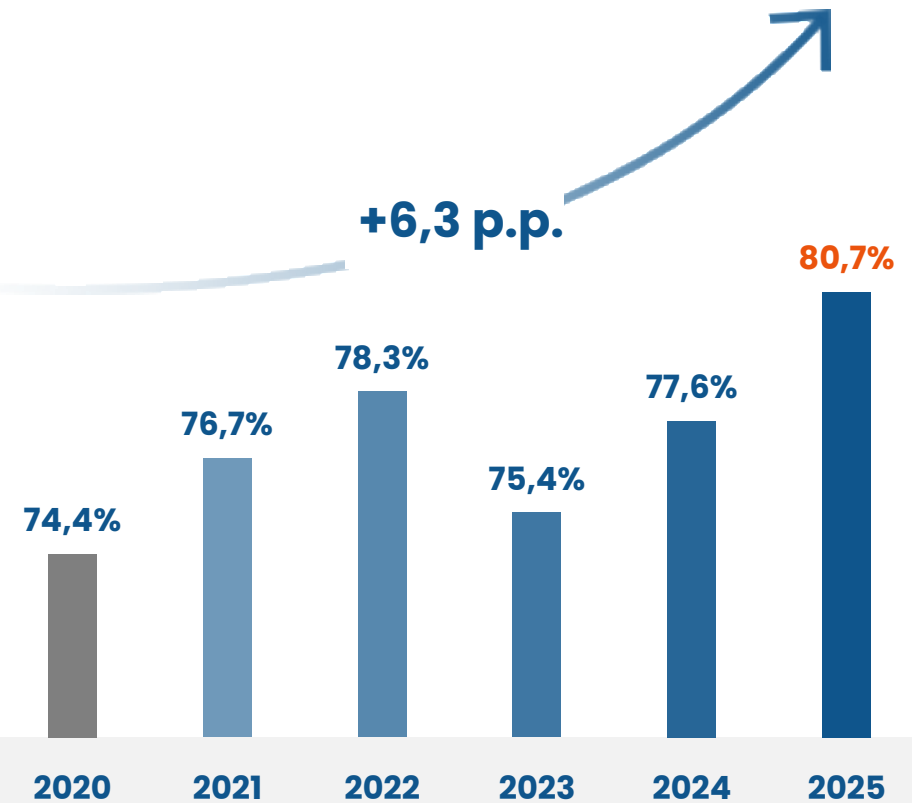


... y la mejora de márgenes en los negocios...

Margen bruto negocio promoción (%)



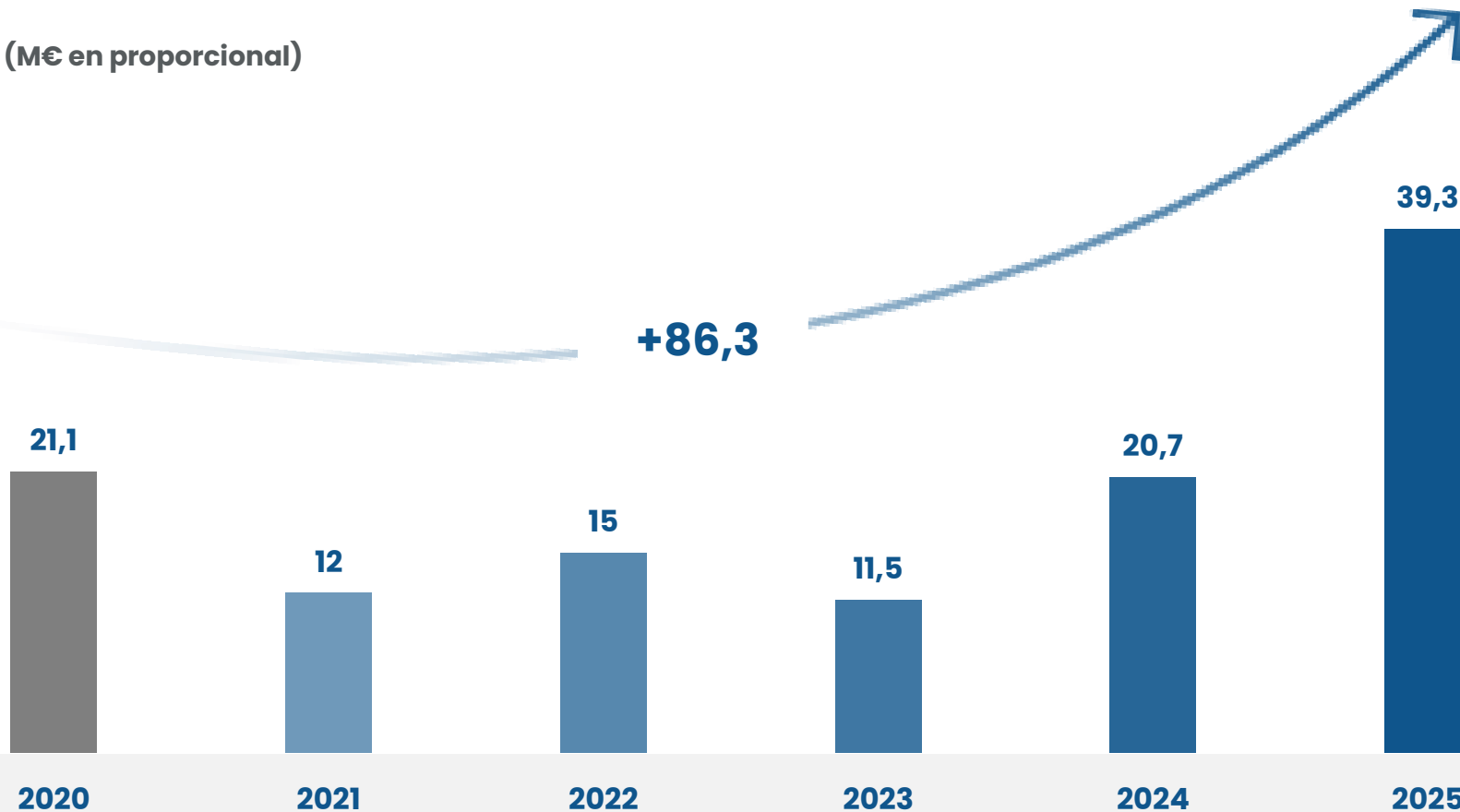
Margen ebitda ajustado negocio patrimonial (%)



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

Beneficio neto (M€ en proporcional)

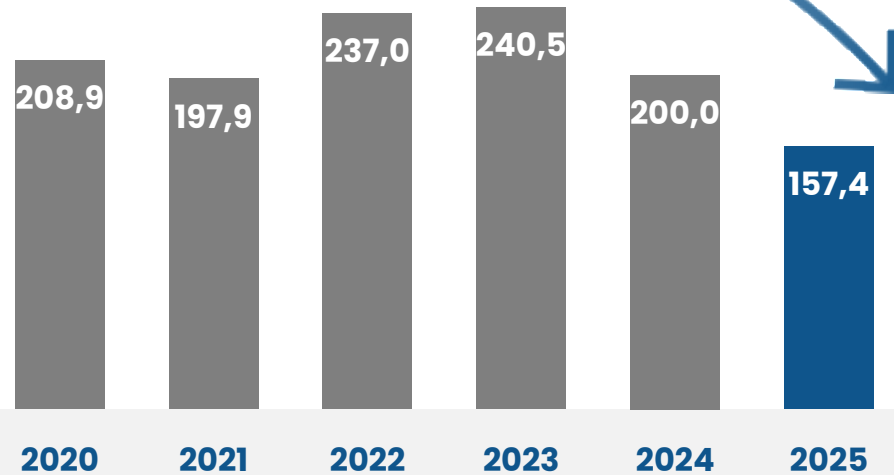
Acum. 21-25
98,5M€



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

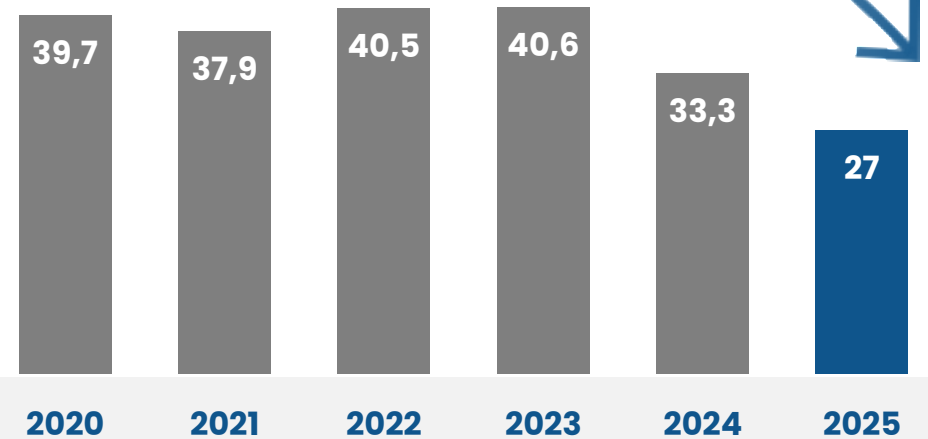
Deuda Financiera Neta (M€ proporcional)

-24,7%



LTV (%)

-12,7 p.p.

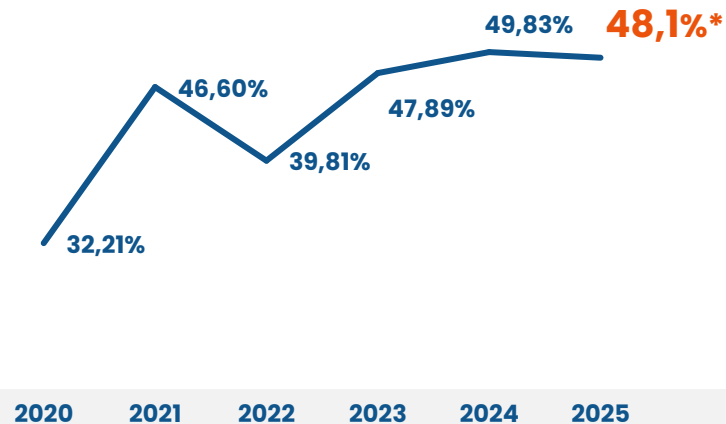


... y con foco en la creación de valor para el accionista (i)...

Evolución cotización de la acción en 2021-2025

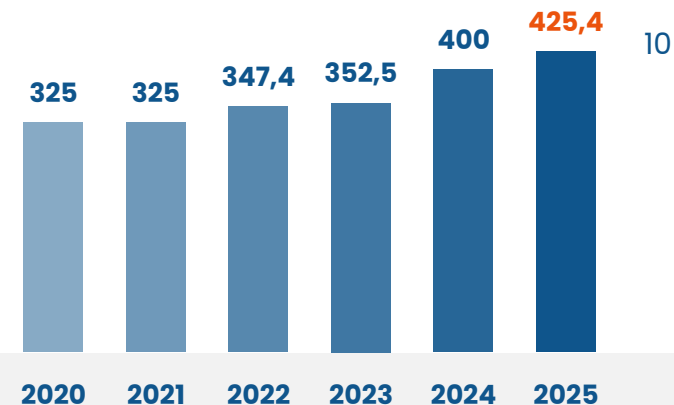


Evolución Pay-out



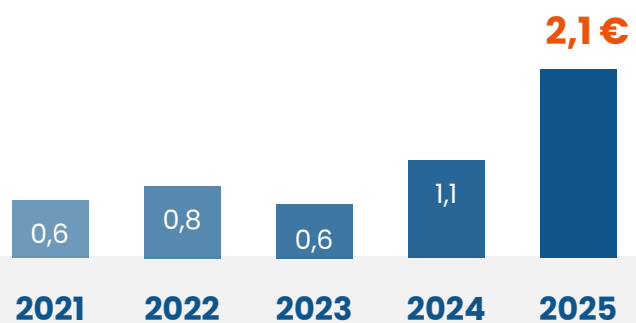
*Calculado sobre el beneficio recurrente

NAV (M€)

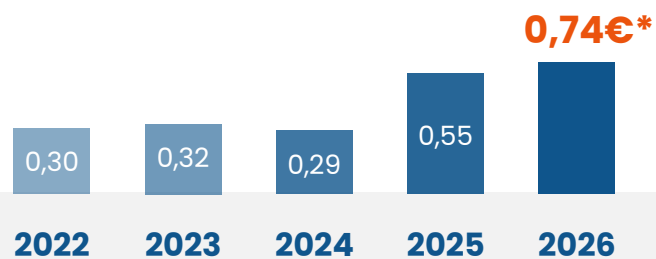


... y con foco en la creación de valor para el accionista (ii)...

Evolución BPA (€/acc)

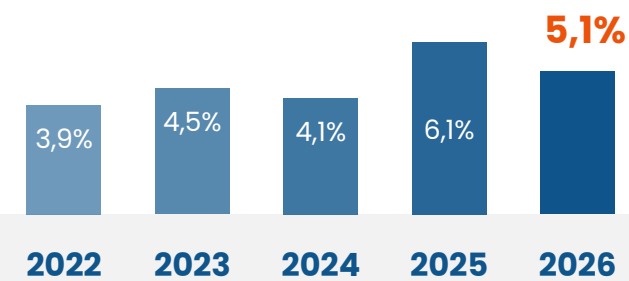


Dividendos abonados (€/acc)



*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 del mercado laboral y del crecimiento económico: Paro: 9,9% en el 4T25 y población activa (24,9 mil de personas), PIB en 2025 (+2,9%), por encima de la Eurozona, y +2,3% en 2026

Mejora de las condiciones de financiación: normalización de tipos (Euríbor 12m en el entorno ~2,1-2,2% en 2025; tipos oficiales de referencia hipotecarios BDE en torno a 2,4-2,8% a inicios de 2026) mejora el coste de financiación de promotoras y compradores

Bajo apalancamiento de los hogares (histórico): la deuda de familias se situó en ~41,3% del PIB en 3T25 (mínimos desde 2001), lo que reduce vulnerabilidad a tipos y apoya la demanda a medio plazo

Demanda internacional estructuralmente sólida

Atractivo del inmobiliario como activo de inversión: refugio, generador de rentas y protección vs inflación

Solidez del sistema financiero y menor riesgo sistémico

Fuente: BdE, INE, CBRE, Caixabank Research

... 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...

OPORTUNIDADES

Desequilibrio en el mercado

- **Demanda sólida** por crecimiento y cambio demográfico
- **Oferta insuficiente.** Déficit estructural de la vivienda **+700k** y seguirá creciendo en **+150-200k** anuales hasta 2028
- Creación de **nuevos hogares** 2025-2030 de >1,5 M (21,24 M en 2030), con fuerte crecimiento de hogares unipersonales y tamaño medio a la baja (2,50→2,32 a 2039)

Rotación de inversores institucionales en el sector

Fuente: CBRE

... en promoción terciaria...

OPORTUNIDADES

Oficinas

- **Desocupación muy baja en CBD** (Madrid ~3-4%), incremento de rentas
- Oficina como **centro de captación y retención de talento**
- **Stock estancado**: falta de producción y reconversión a otros usos
- Demanda de oficinas centrada en **activos A/prime ESG**
- **Compresión de yields prime** en 2025 (Madrid 4,60%) por mejora de expectativas financieras

Hoteles

- **Récord histórico de turistas** internacionales en 2025 en España: 96,8 mill
- **PIB** turístico 2025 +2,5% y previsión 2026 +2,4%, con foco en valor más que volumen
- **Dinámicas geopolíticas** acentúan el foco en España

Flex

- **Oferta más amplia y adaptada** para mejorar la accesibilidad y responder a nuevas preferencias residenciales (senior living, flex living, residencia de estudiantes)

...y ciertos players están redirigiendo el foco a otros segmentos y mercados... data centers

Fuente: INE, Exceltur y CBRE

... y actividad patrimonial

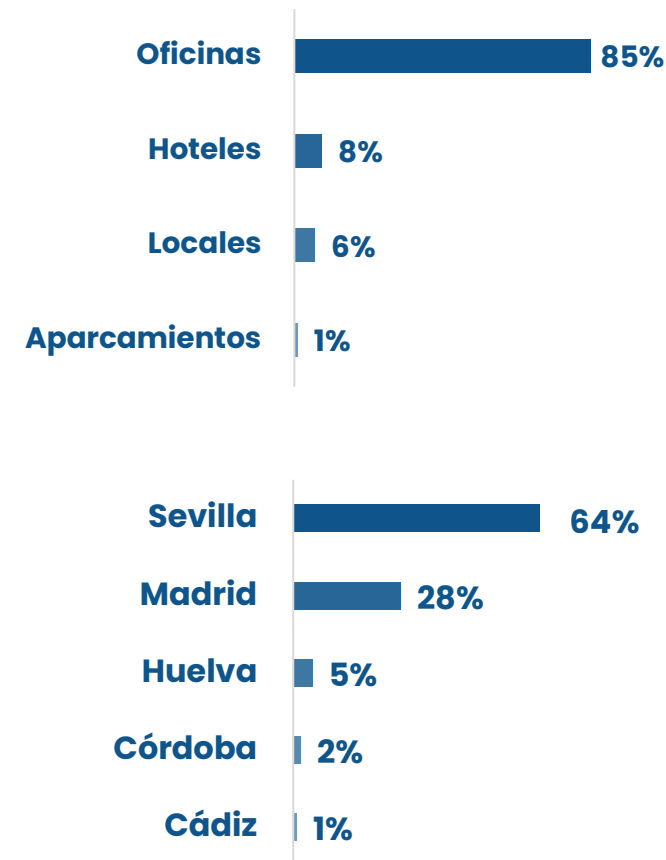
OPORTUNIDADES

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

- **Convergencia de rentas** en los mercados prime con sus comparables europeos, con arrastre al resto de mercados
- Mejora en la percepción del riesgo país, **compresión adicional de yields**

Y también nuevas oportunidades por rotación de inversores institucionales en el segmento...

GAV Patrimonial a 31.12.25 de **375,5M€**
124.000 m² SBA + 3.200 plazas de aparcamiento



16

... 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%	

20

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

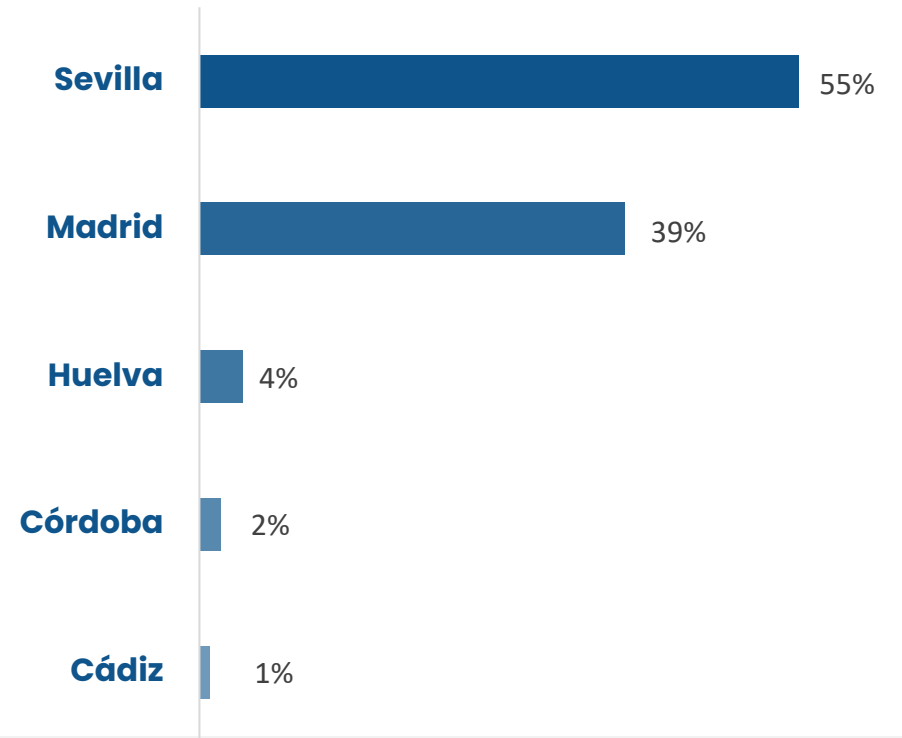
m² en cartera en 2030

+130.000 m²

Peso de Madrid en GAV en 2030

~ 39%

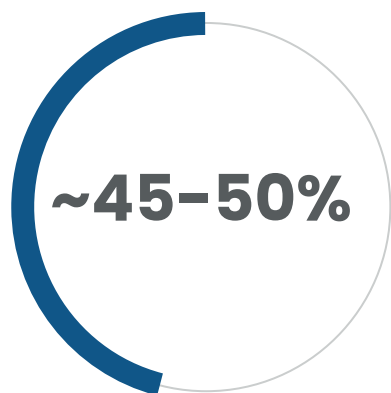
Diversificación territorial en 2030



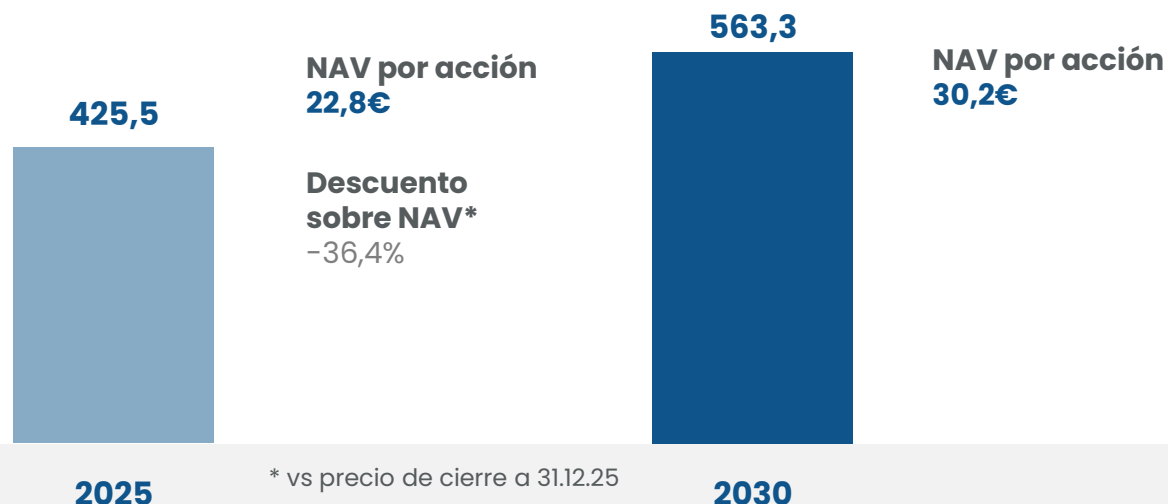
Iniciamos un nuevo plan 2026 – 2030

Creando valor para el accionista

Compromiso Pay-out*



NAV (M€)



* 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

