
PRESENTACIÓN CORPORATIVA

MAYO 2026



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 2025 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 otras sociedades igualmente participadas por esta última (una de ellas, 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**.

CAMBIO DE POLÍTICA CONTABLE EN LA VALORACIÓN DE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS

Históricamente, Grupo INSUR ha registrado las inversiones inmobiliarias conforme al método del coste.

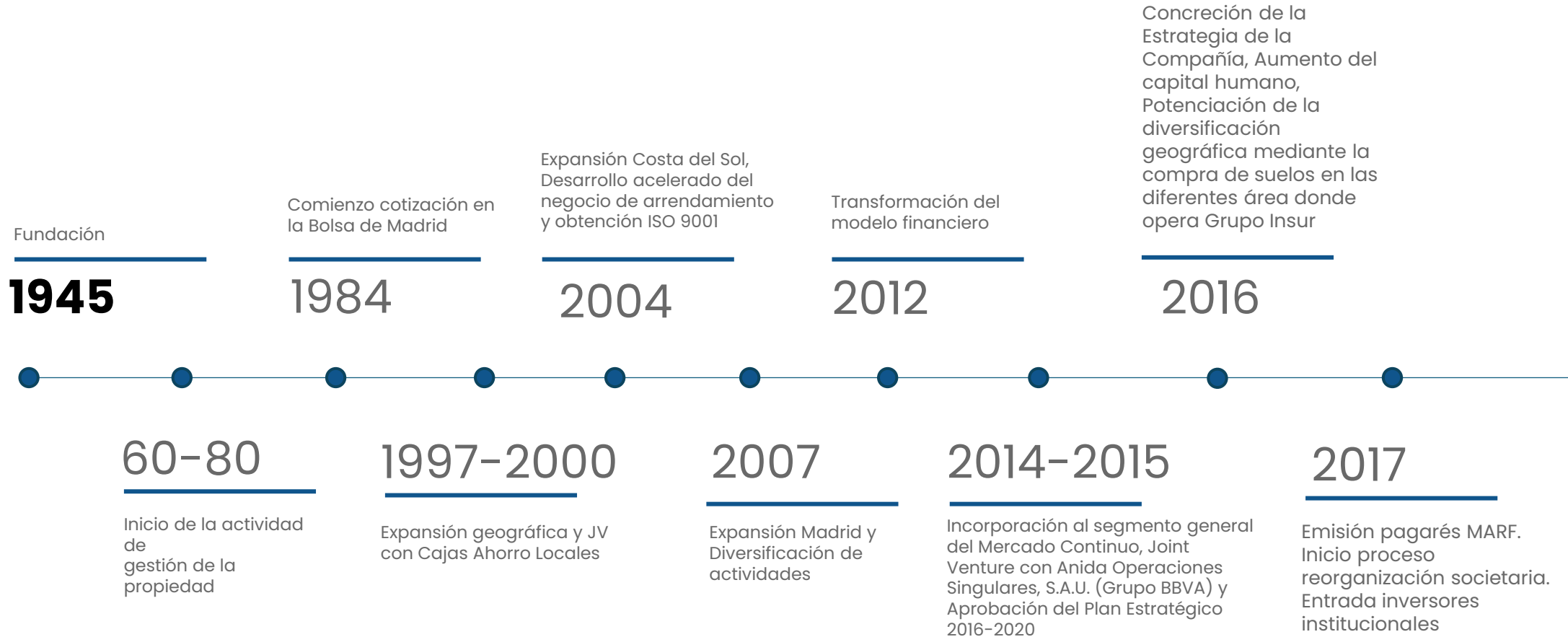
Con el fin de suministrar una información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos sobre la situación financiera, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo y también con el objetivo de que la información financiera suministrada sea más comparable con la mayoría de las sociedades patrimonialistas cotizadas, 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, en los estados financieros consolidados.

Para hacerlos comparables, y en aplicación de la NIC 8, los estados financieros del ejercicio 2024 han sido reexpresados para aplicar ese mismo método de valoración a las inversiones inmobiliarias.

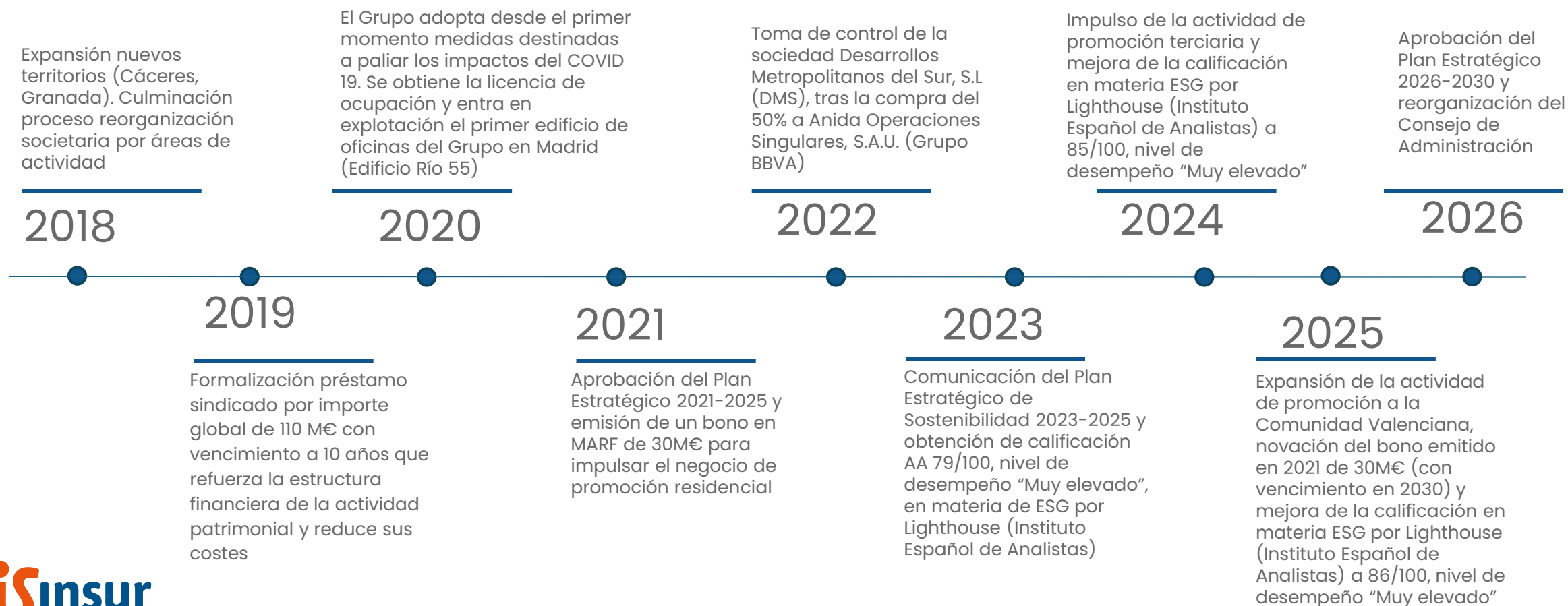
Además de los impactos en el Balance en los epígrafes de Inversiones Inmobiliarias, de Patrimonio Neto y de Pasivos por Impuestos diferidos, los impactos en la cuenta de P&G, son los siguientes:

- La partida “Resultado de la venta de inversiones inmobiliarias” reflejará la diferencia entre el precio de venta, neto de costes de la transacción, de un activo y su valor razonable.
- La partida “Cambio de valor razonable de las inversiones inmobiliarias” reflejará el cambio en las valoraciones realizadas semestralmente por terceros expertos independientes de forma que, al cierre de cada semestre, el valor razonable refleje las condiciones de mercado de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha.
- Con la aplicación del método del valor razonable, desaparecen en los Estados Financieros las dotaciones a la amortización y las dotaciones/aplicaciones de deterioros.

NUESTRA HISTORIA



NUESTRA HISTORIA



MODELO DE NEGOCIO



- **Modelo de negocio diferencial, integrado verticalmente**
- **Estabilidad accionarial y alineamiento propiedad y gestión → estrategia largo plazo**

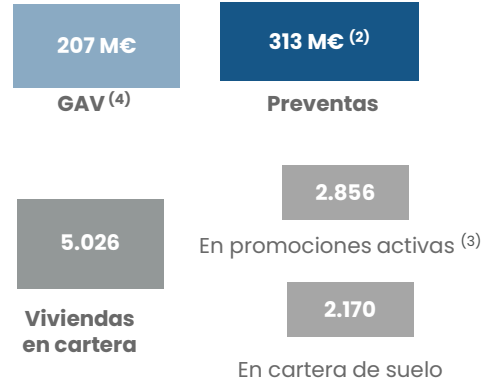
- ✓ **Endeudamiento razonable:**
 - Estructura financiación con nivel adecuado de financiación ajena
 - LTV objetivo máximo del 36-37%
 - Optimizada asignación de recursos
- ✓ **Actividades de promoción residencial y terciaria con estrategia de mitigación de riesgos:**
 - Suelo, materia prima del proceso 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 las actividades 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 la mayoría de sus proyectos para un mayor control de los costes, la calidad y los plazos**
- ✓ **Desarrollo de los activos patrimoniales desde la promoción**
- ✓ **Industrialización de todos los procesos**
- ✓ **Diferenciada asignación de capital entre los negocios:** GAV patrimonio/GAV total ~50-60%

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, Andalucía y Com. Valenciana**
- ✓ Equipo humano de **211 personas**
- ✓ Comprometido con **objetivos ESG**

Notas: (1) Datos ejercicio 2025; (2) Promociones propias y JVs (173,6M€ en proporción al porcentaje de participación); (3) suma de 774 unidades en construcción + 687 pendiente de inicio de construcción + 1.218 en fase de diseño + 177 terminadas (4) En método de integración proporcional.

Negocio Promoción (1)



Negocio Patrimonial (1)

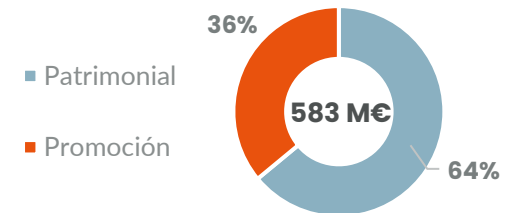


Cartera de **114.000 m²** de **oficinas, hoteles y locales comerciales** y **3.000 plazas de aparcamiento**

Detalle ingresos consolidados (1)



GAV(4) (M€) y NAV (M€) (1)(4)



NAV 425 M€ FY25

GRUPO INSUR EN LA ACTUALIDAD

Deuda Financiera Neta 2025 (1)

157,4 M€

LTV 2025(1)

27,0%

Vencimientos de la Deuda Financiera Bruta 31.12.25 (M€)(1)

98,3

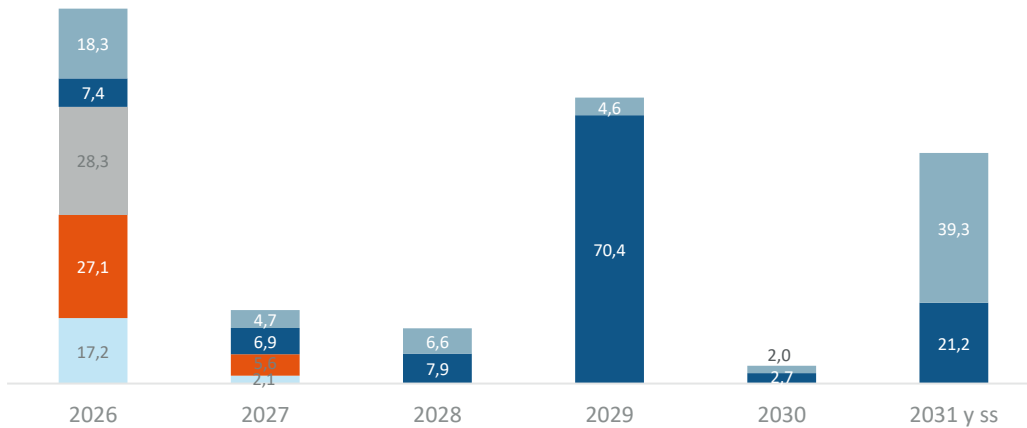
19,3

14,5

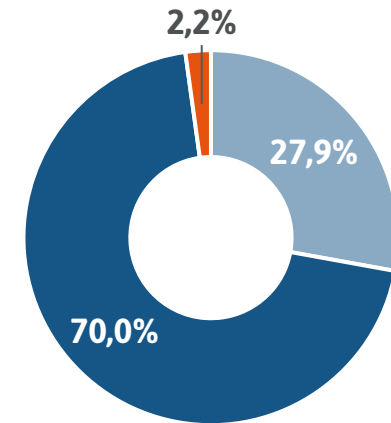
75,0

4,7

60,5



■ Pólizas ■ Pagarés MARF ■ Bono ■ Préstamos inv. Inmob. ■ Otros (2)



■ Free Float
■ Capital controlado por el Consejo
■ Autocartera

Nota: estructura accionarial tras los cambios en el Consejo aprobados en la JGA de 2026

CAPITALIZACIÓN 31.12.25 ➤ **270,7 M€**

COTIZACIÓN 31.12.25 ➤ **14,5 €/acc**

DESCUENTO SOBRE NAV ➤ **-36,4%**

ACTIVIDAD PROMOCIÓN RESIDENCIAL

PREVENTAS

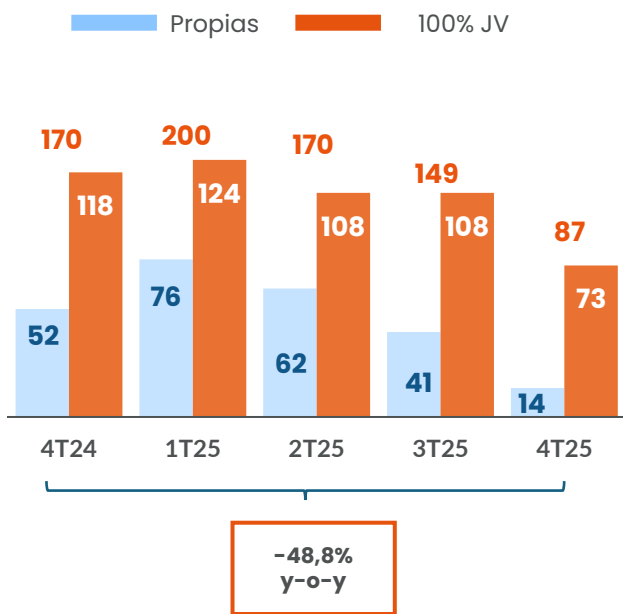
Datos ejercicio 2025

606 unidades

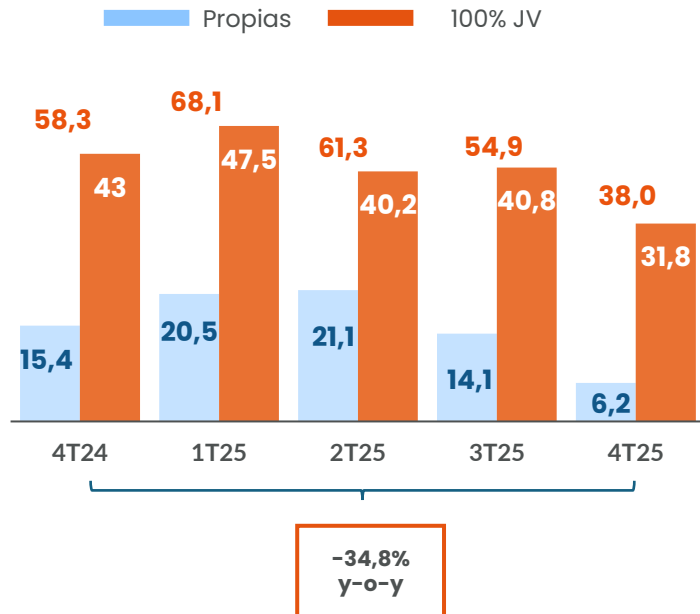
222,3 M€ (136,2 M€ en proporcional)
193 unidades propias con PMV de 321k€

PMV de 367k€

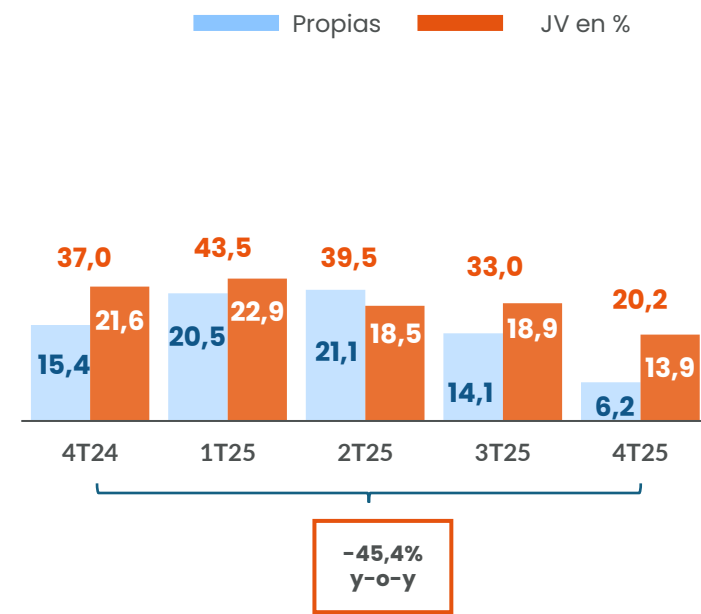
Evolución preventas trimestrales (uds)



Evolución preventas trimestrales (€M global)



Evolución preventas trimestrales (€M proporcional)

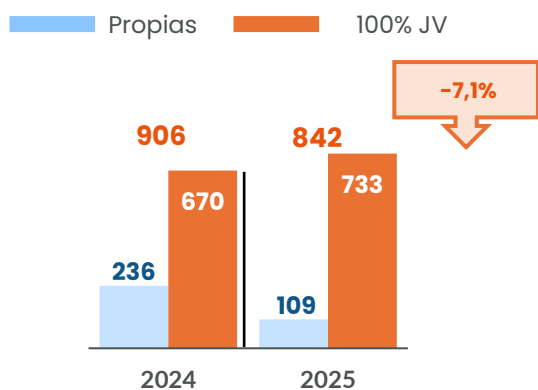


ACTIVIDAD PROMOCIÓN RESIDENCIAL

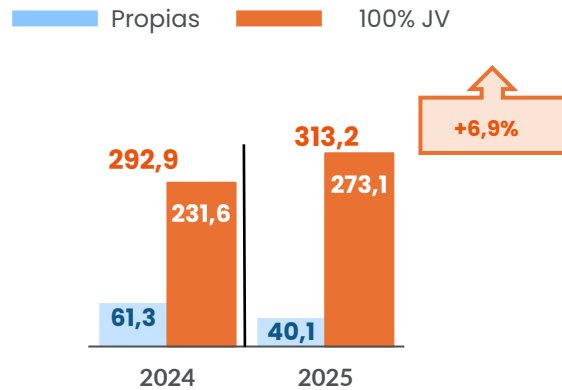
CARTERA DE PREVENTAS ACUMULADA

Datos ejercicio 2025

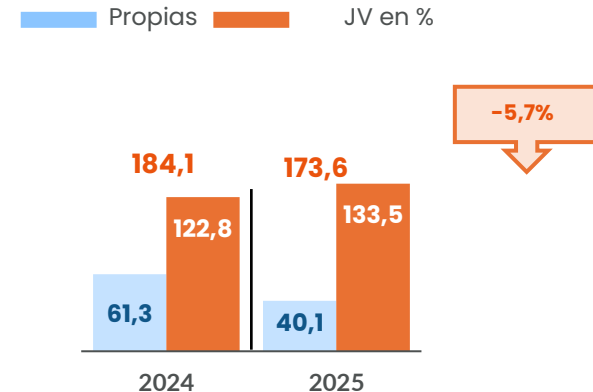
Cartera de preventas (uds)



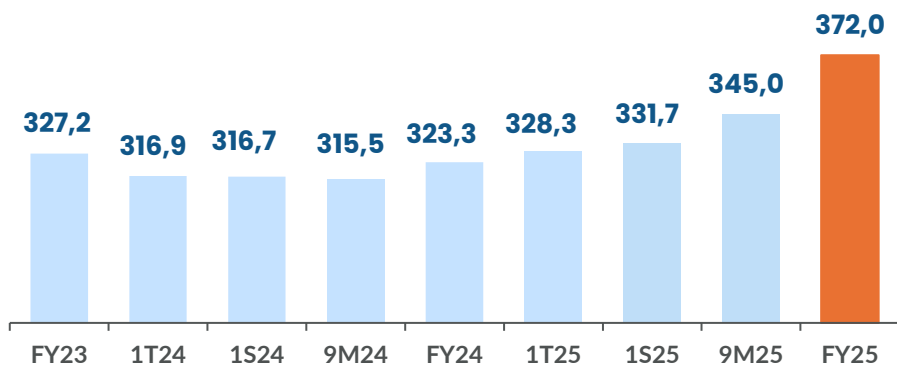
Cartera de preventas (M€ global)



Cartera de preventas (M€ proporcional)

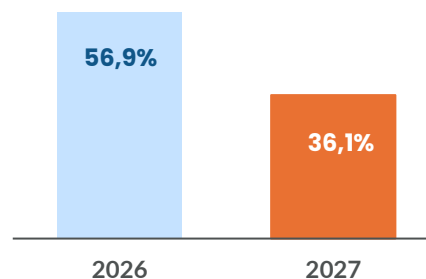


Evolución PMV de la cartera de preventas acumuladas (miles €)



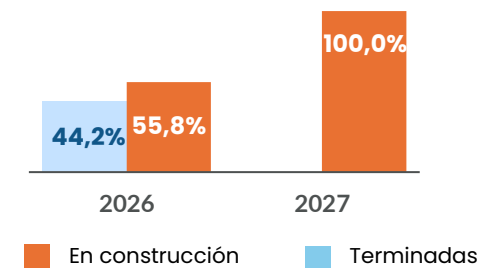
Cobertura de preventas 2026E-2027E

(% sobre entregas estimadas)



Avance construcción

(% sobre cobertura de preventas)

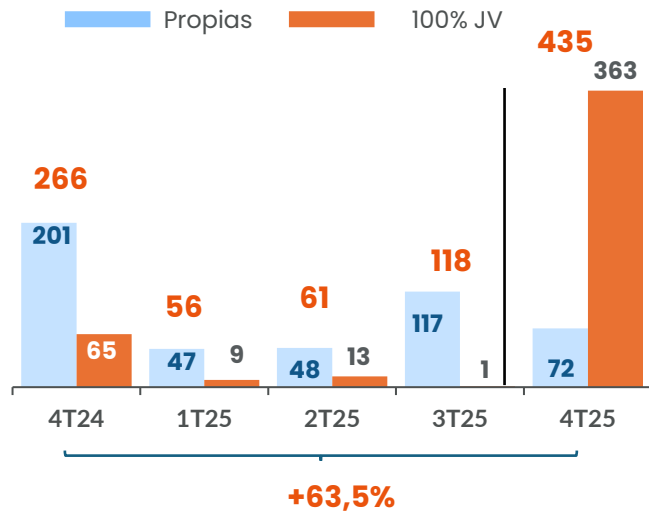


ACTIVIDAD PROMOCIÓN RESIDENCIAL

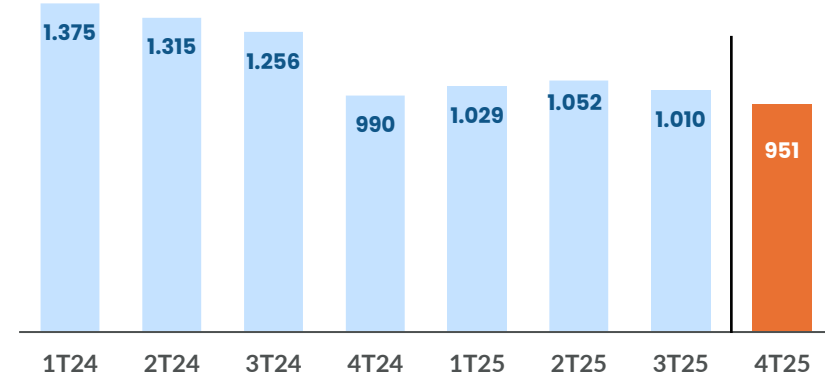
ENTREGAS

Datos ejercicio 2025

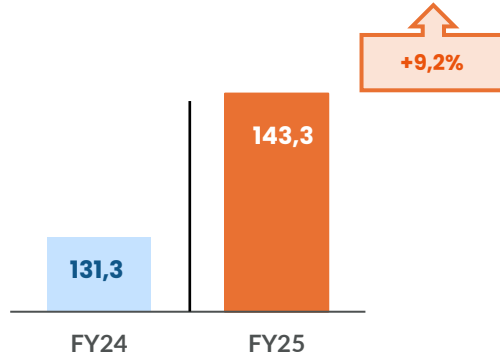
Entrega viviendas por trimestres (uds)



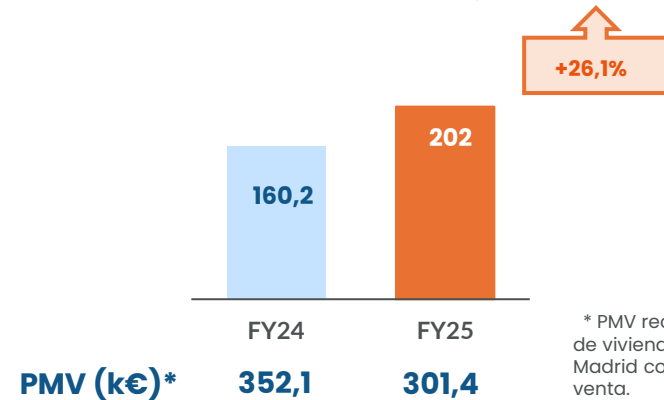
Evolución trimestral unidades en construcción y terminadas



Cifra de negocio actividad promoción (M€ proporcional)



Cifra de negocio actividad promoción (M€ global)

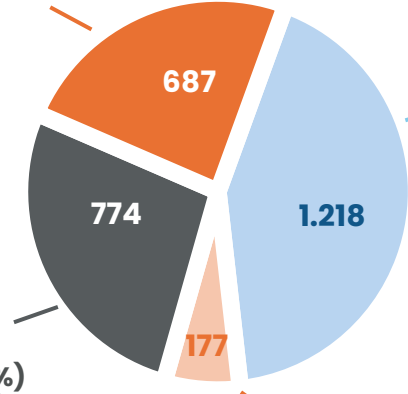


* PMV recoge la entrega en 2024 de viviendas de promociones en Madrid con un mayor precio de venta.

BANCO DE SUELO RESIDENCIAL DE 5.026* VIVIENDAS

Datos ejercicio 2025

Pendiente inicio construcción (24%)
(109 propias; 578 JVs⁽¹⁾)

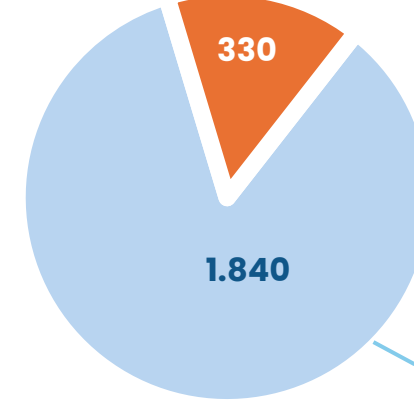


En diseño (43%)
(632 propias⁽²⁾; 586⁽³⁾ JVs)

En construcción (27%)
(114 propias; 660 JVs)

Terminadas (6%)
(35 propias; 142 JVs)

Opcionadas (15%)
(330 propias)



En cartera (85%)
(1.456 propias; 384 JVs)

- (1) Incluye 215 viviendas en cuentas en participación y 125 viviendas opcionadas
- (2) Incluye 448 viviendas opcionadas.
- (3) Incluye 67 viviendas en una cuenta en participación

Inicio de construcción en el 2025 de 631 viviendas

EN COMERCIALIZACIÓN ⁽¹⁾: 1.638 unidades
(51,4% vendidas)

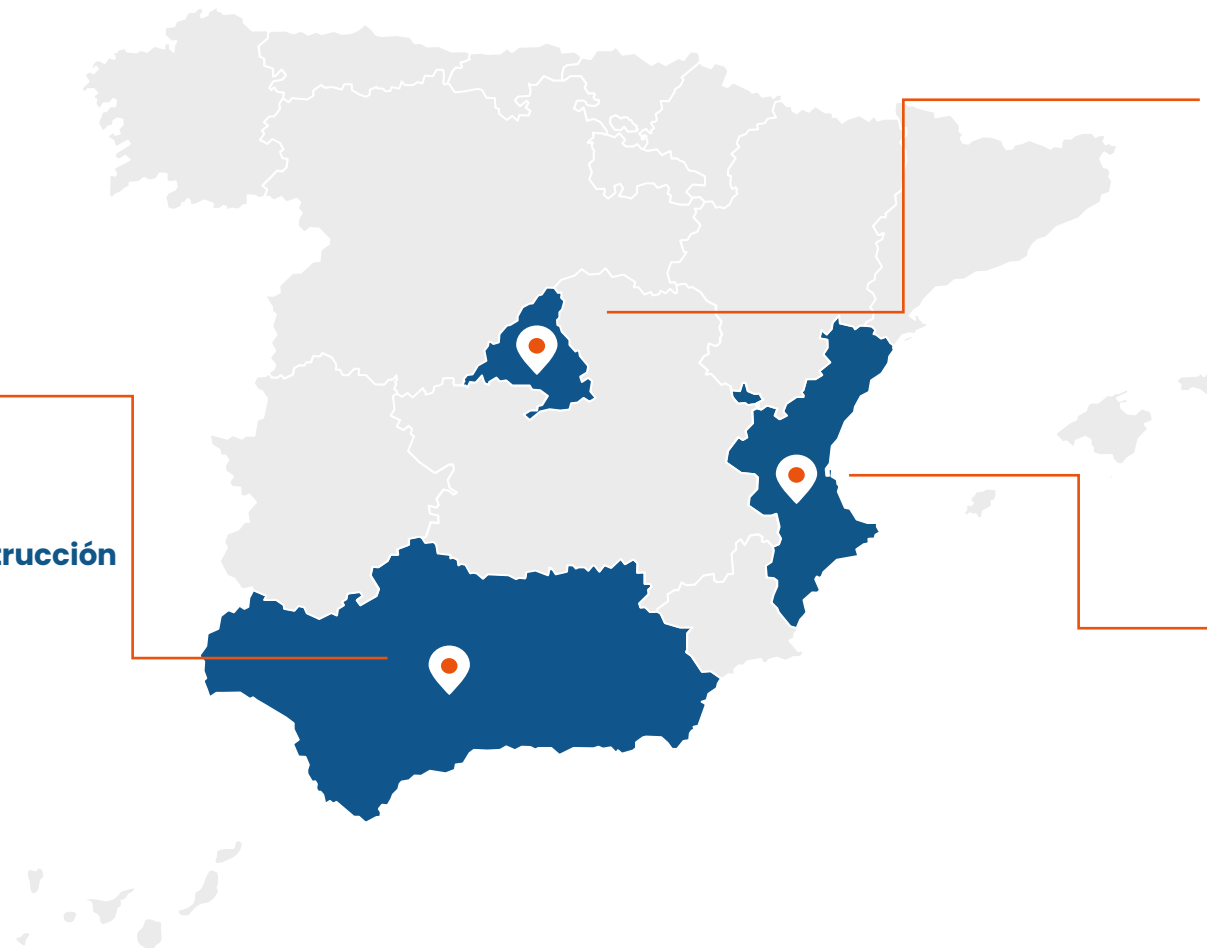
Previsto inicio de construcción de 1.637 viviendas en 2026

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

* Incluye 478 viviendas de 3 suelos comprometidos en IT26

ACTIVIDAD RESIDENCIAL POR GEOGRAFÍA

Datos ejercicio 2025



Andalucía

774 viviendas en construcción

643 viviendas pendiente inicio de construcción

958 en diseño

177 viviendas terminadas

2.170 en cartera y opcionadas

Madrid

44 viviendas en construcción

130 viviendas en diseño

C. Valenciana

130 viviendas en diseño



CARTUJA PREMIER – TOMARES (SEVILLA)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

PROMOCIÓN RESIDENCIAL

M€ (proporcional)	31.12.25	31.12.24	Var %
Cifra de negocio promoción residencial	143,3	131,0	9,4%
Coste de las ventas*	(109,4)	(103,8)	5,4%
Margen bruto	33,9	27,2	24,8%
% Margen bruto	23,7%	20,8%	+2,9 p.p.
Margen neto	28,2	21,8	29,6%
% Margen neto	19,7%	16,6%	+3,1 p.p.
Ebitda sin venta de suelo y local comercial	28,6	23,5	21,8%
% Margen Ebitda sin venta de suelo y local	20,0%	17,9%	+2,1 p.p.
Contribución de la venta de suelo ⁽¹⁾	6,2	0,0	n.s.
Contribución de la venta de local comercial ^{*(2)}	3,8	0,0	n.s.
Ebitda	38,6	23,5	64,5%
Beneficio antes de impuestos	38,9	19,0	105,0%
Beneficio neto	29,2	14,2	105,0%

* Sin efecto de la revalorización de activos de DMS registrada en 2022 con motivo de la toma de control de esta sociedad. La entrega de las promociones residenciales tiene un mayor coste en los EEFF consolidados de 0,185 miles de euros en el ejercicio 2025 y 0,136 miles de euros en el ejercicio 2024, y la venta del local comercial un mayor coste de 2,4M€.

(1) Resultado de la venta en el 3T25 de parte (25.000 m²) de una parcela en Valdebebas (Madrid -Grupo Insur al 50%) y en el 4T25 de una parcela en Atlanterra (Tarifa-Cádiz).

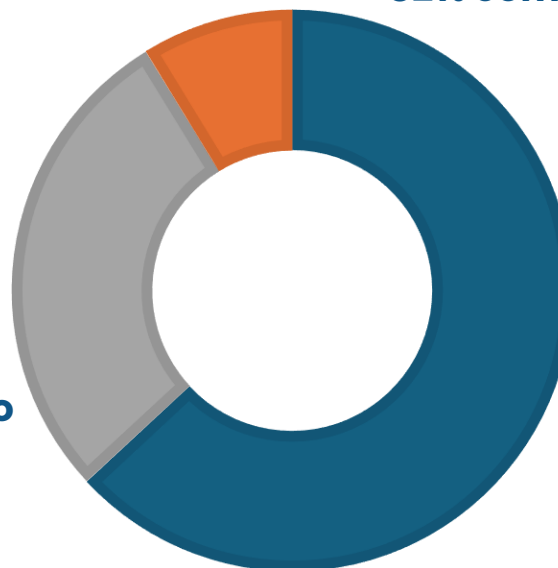
(2) Resultado de la venta en 4T25 de un local comercial en Sevilla capital, rehabilitado íntegramente con anterioridad a su venta, por 6,6M€.



ACTIVIDAD PROMOCIÓN TERCIARIA

PROYECTOS EN CURSO

Datos a mayo 2026



TOTAL
104.849 m²

ACTIVIDAD PROMOCIÓN TERCIARIA

PROYECTOS EN CURSO: MÁLAGA

▶ Edificio Ágora

- ▶ **9.186m² de SBA de oficinas***
- ▶ **192** plazas de parking
- ▶ **Terminado en 1T26**
- ▶ **Comercializado** en arrendamiento **82%**

* Medición según criterios AEO



ACTIVIDAD PROMOCIÓN TERCIARIA

PROYECTOS EN CURSO: MÁLAGA

▶ Edificio Noa

- ▶ **9.805m² de SBA de oficinas***
- ▶ **327** plazas de parking
- ▶ Inversión ⁽¹⁾: **37m€**
- ▶ **En construcción** desde 1T24
- ▶ **Grado de avance** de la obra ~61%
- ▶ **CFO estimado** en 4T26
- ▶ En comercialización

* Medición según criterios AEO

(1) Inversión prevista



ACTIVIDAD PROMOCIÓN TERCIARIA

PROYECTOS EN CURSO: MADRID

▶ Hotel Madrid Valdebebas

- ▶ **11.160m²** construidos de uso terciario turístico*
- ▶ Plazas de parking: **173**
- ▶ Inversión ⁽¹⁾: **50m€**
- ▶ N° habitaciones: **244**
- ▶ Categoría **4***
- ▶ **Obras iniciadas en 1T26**
- ▶ **Comercializado** (Arrendado a Dalata Hotel Group)

* m² construidos sobre rasante

(1) Inversión prevista



ACTIVIDAD PROMOCIÓN TERCIARIA

PROYECTOS EN CURSO: SEVILLA

▶ Hotel Sevilla Nervión

- ▶ **8.548m²** construidos de uso terciario turístico*
- ▶ Plazas de parking: **43**
- ▶ Inversión ⁽¹⁾: **38m€**
- ▶ N° habitaciones: **184**
- ▶ Categoría **4***
- ▶ **Obras iniciadas en 1T26**
- ▶ **Venta llave en mano en julio 2025**
(Extendam Capital Partners y Panoram Hotel Management para un Double Tree by Hilton)

* m² construidos sobre rasante

(1) Inversión prevista



ACTIVIDAD PROMOCIÓN TERCIARIA

PROYECTOS TERMINADOS: MADRID

▶ Edificio Élever

(Las Tablas- Madrid Nuevo Norte)

- ▶ **9.990m² de SBA de oficinas***
- ▶ **214** plazas de parking
- ▶ Terminado en 1T26
- ▶ Grupo Insur decidió destinarlo a la **actividad patrimonial** a 31.12.25

* Medición según criterios AEO



ACTIVIDAD PATRIMONIAL

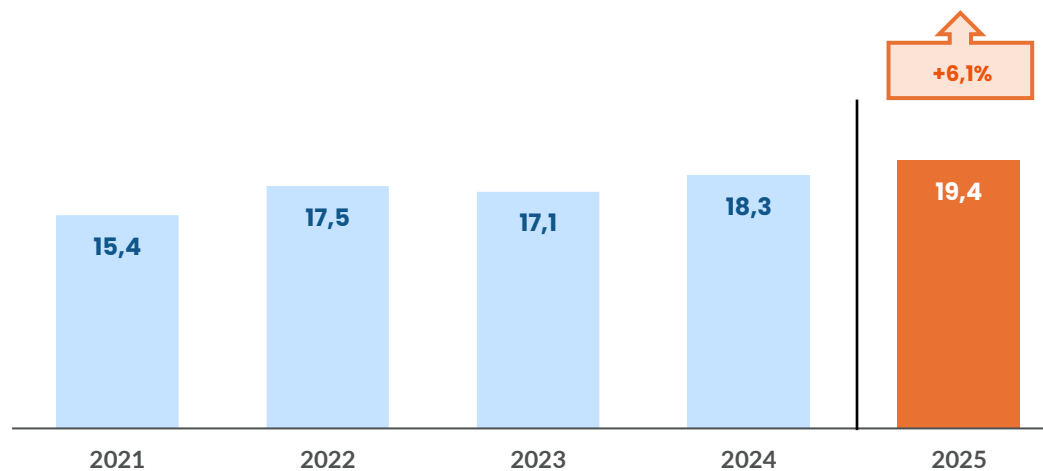
Datos ejercicio 2025

▶ **114.000 m²(1) y 3.000 plazas de aparcamiento**

▶ **La renta anualizada(2)** de los contratos en vigor a 31.12.25 se sitúa en 19,6 M€.

- (1) Grupo Insur ha decidido destinar a la actividad patrimonial el edificio de oficinas Élever (Madrid). La SBA y las plazas de aparcamiento de este edificio no están incluidas en estas cifras.
- (2) 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



NEGOCIO PATRIMONIAL

ACTIVIDAD COMERCIAL

2025 m ²	Nuevas				Release spread
	Contratados	contrataciones	Resoluciones	Renovaciones	
Oficinas	21.938	7.438	4.498	14.500	9,9%
Hoteles	-	-	-	-	-
Locales	175	175	404	-	-
TOTAL	22.113	7.613	4.902	14.500	9,9%
Sevilla	18.314	7.183	4.414	11.131	10,1%
Madrid	-	-	-	-	-
Córdoba	-	-	404	-	-
Huelva	3.799	429	84	3.370	4,9%
TOTAL	22.113	7.613	4.902	14.500	9,9%

- ▶ **Nuevas contrataciones en 2025** de 7.613 m² y resoluciones de contratos por una superficie 4.902 m²
- ▶ **Tasa de ocupación récord** que se ha situado en el 96,2%



RIO 55 – MADRID



RIO 55 – MADRID

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

ACTIVIDAD PATRIMONIAL

M€ (proporcional)	31.12.25	31.12.24	Var %
Ingresos por arrendamiento	19,4	18,3	6,1%
Gastos de explotación	(2,8)	(2,7)	3,1%
Rtdo por venta de inv. Inmob.	0,1	(0,4)	n.s.
Ebitda	15,7	13,8	14,2%
Ebitda ajustado*	15,7	14,2	10,3%
Margen ebitda ajustado	80,7%	77,6%	+3,1 p.p.
Rtdo por cambio v. razonable de inv. Inmob.	14,3	9,0	60,0%
Resultado de explotación	29,9	22,5	32,8%
Resultado financiero	(7,8)	(3,6)	117,5%
Beneficio antes de impuestos	22,1	18,9	16,7%
Beneficio neto (atrib. a la soc. dominante)	16,3	14,2	14,6%

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. Para hacerlos comparativos, la cuenta de Pérdidas y Ganancias a 31.12.24 ha sido reexpresada para aplicar ese mismo método de valoración. Valor razonable conforme a valoraciones de CBRE.

* El Ebitda ajustado no incluye el resultado por la venta de inversiones inmobiliarias.

- ▶ **Inversión de 0,5 M€** destinados al mantenimiento y adecuación de edificios

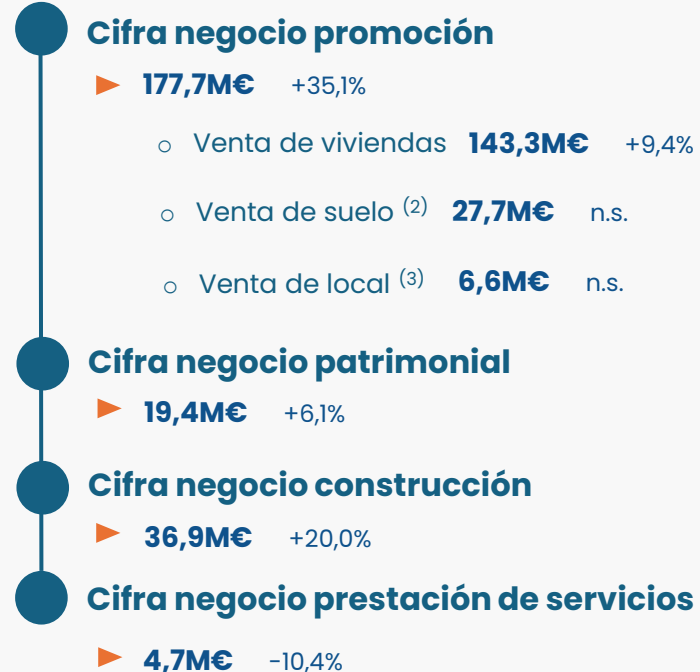
RESUMEN EJECUTIVO 2025

Datos financieros

Magnitudes por método integración proporcional

M€ = Millón Euros

Var % Interanual



(1) Incluye 14,3M€ del aumento de valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

(2) Venta de parte (25.000 m²) de una parcela en Valdebebas (Madrid- Grupo Insur al 50%) y una parcela en Atlanterra (Tarifa-Cádiz).

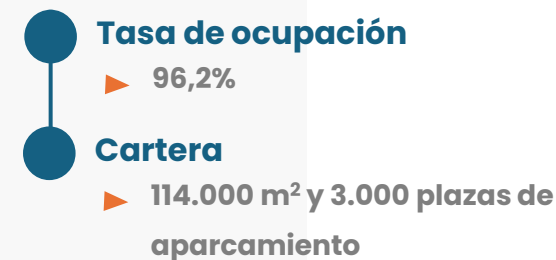
(3) Venta de un local comercial en Sevilla capital, rehabilitado íntegramente con anterioridad a su venta.

Datos operativos promoción

PMV= Precio medio de venta



Datos operativos patrimonial



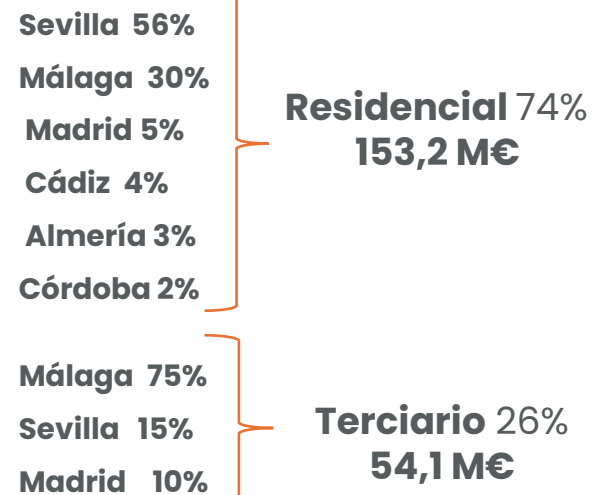
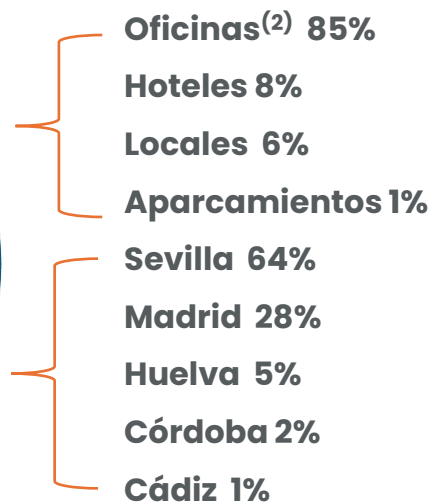
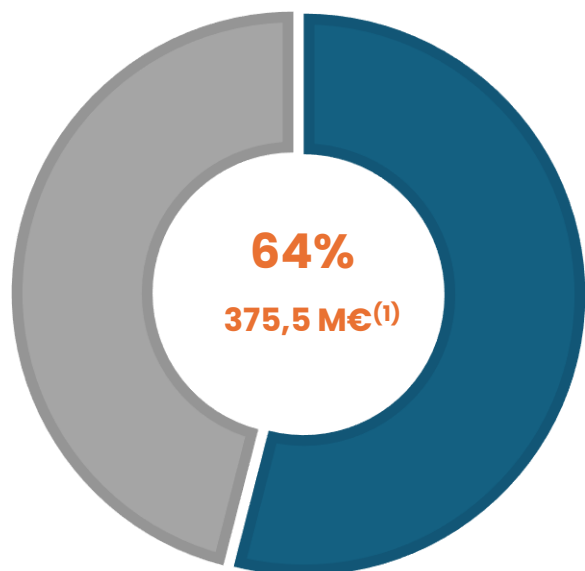
PATRIMONIAL

(+13,7%)

TOTAL 582,8M€*

PROMOCIÓN

(-32,7%)

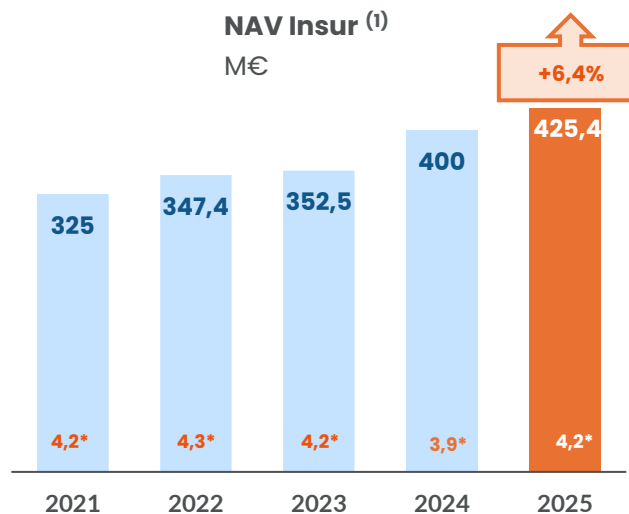
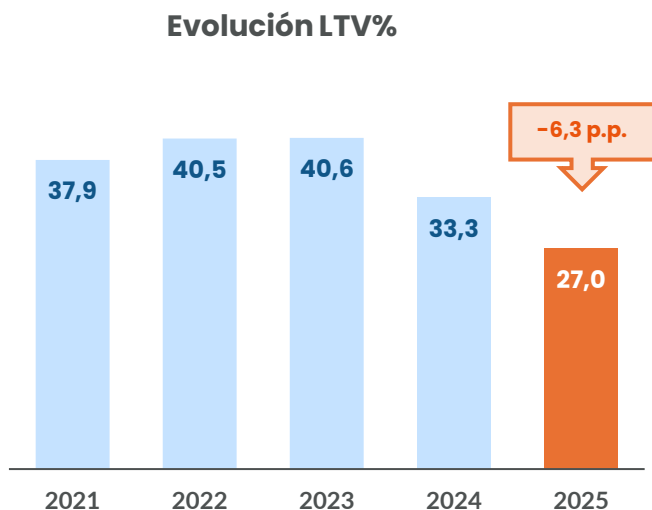


*Según valoración de CBRE a 31.12.25

- (1) Grupo Insur ha decidido destinar a la actividad patrimonial el edificio de oficinas Élever (Madrid).
- (2) Se Incluyen los aparcamientos situados en los edificios de oficinas y la sede central de Insur.

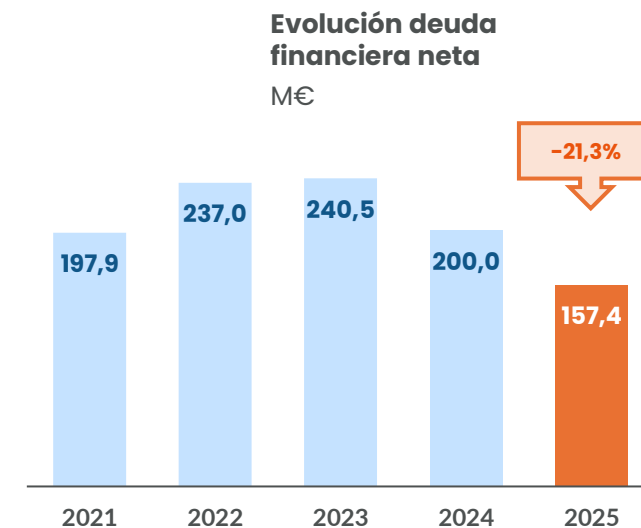
NAV, LTV Y ENDEUDAMIENTO

MAGNITUDES POR MÉTODO INTEGRACIÓN PROPORCIONAL



(1) NAV calculado como GAV – Deuda financiera neta

*M€ del NAV correspondientes a minoritarios



NAV por acción

22,8€

Cotización 31.12.25

14,5€

Descuento sobre NAV*

36,4%

* vs precio de la acción a cierre 31.12.25

PLAN ESTRATÉGICO 2026-30 EN CIFRAS

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

RATING ESG

Mejora de la calificación en materia de ESG por Lighthouse (Instituto Español de Analistas) por el progreso en los pilares Ambiental (E) y de Gobierno Corporativo (G).



2024

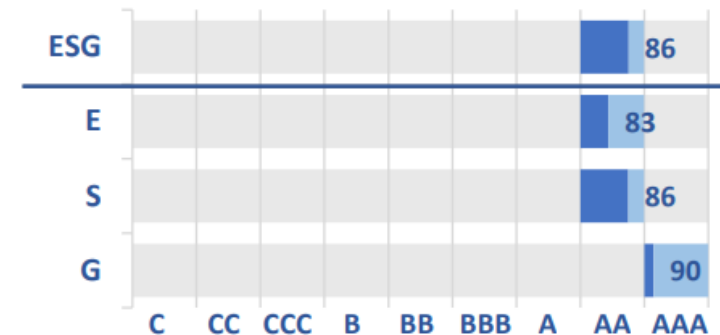
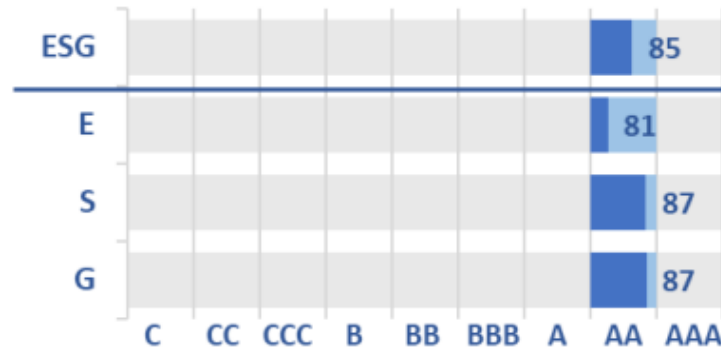
2025

AA 85/100

Nivel de desempeño
"Muy elevado"

AA 86/100

Nivel de desempeño
"Muy elevado"

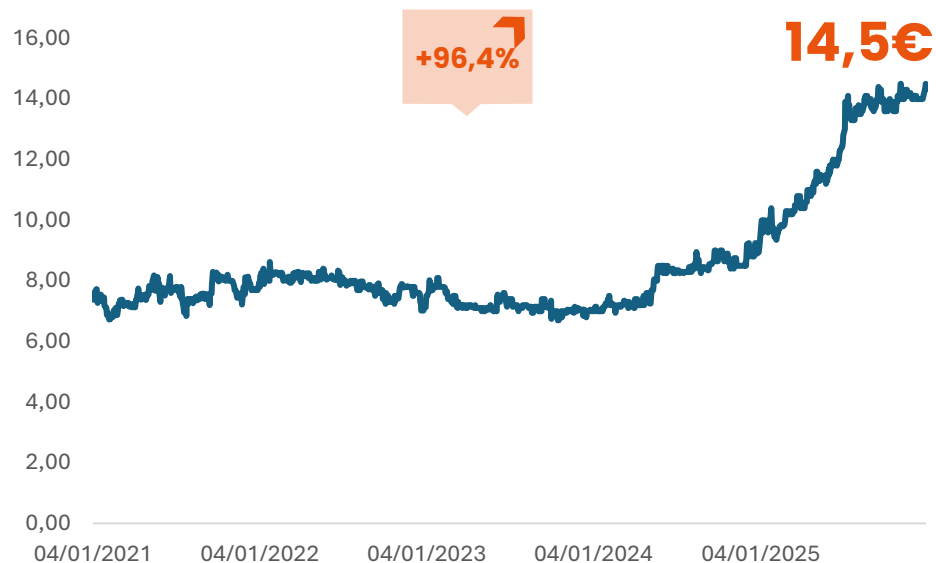


(1) El tramo azul oscuro refleja la calificación alcanzada por la compañía en su rating ESG y el tramo azul claro indica la distancia hasta alcanzar el siguiente nivel en el rating ESG.

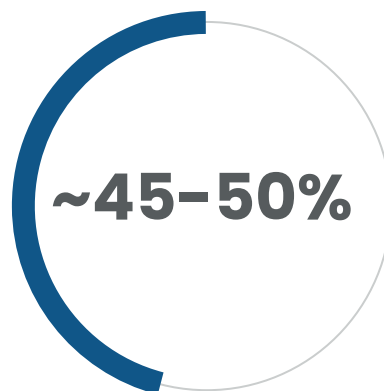
(1) El tramo azul oscuro refleja la calificación alcanzada por la compañía en su rating ESG y el tramo azul claro indica la distancia hasta alcanzar el siguiente nivel en el rating ESG.

RETRIBUCIÓN AL ACCIONISTA

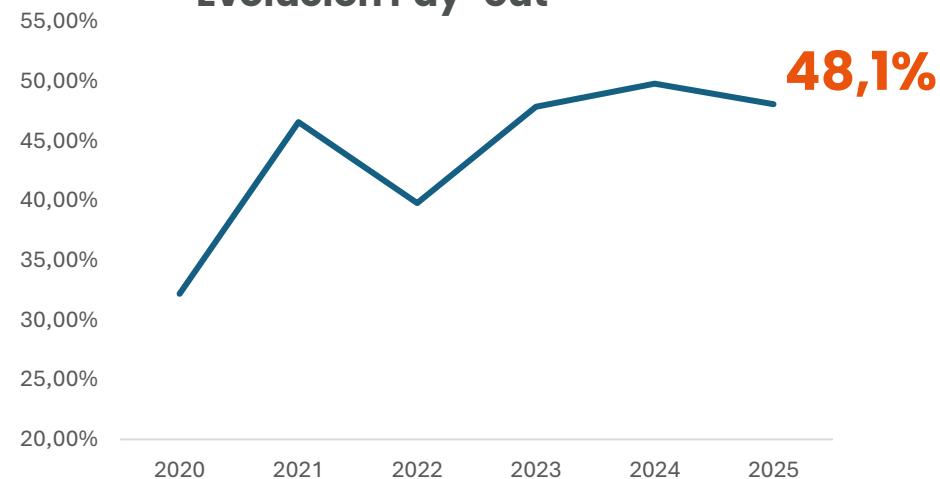
Evolución cotización de la acción en 2021-2025



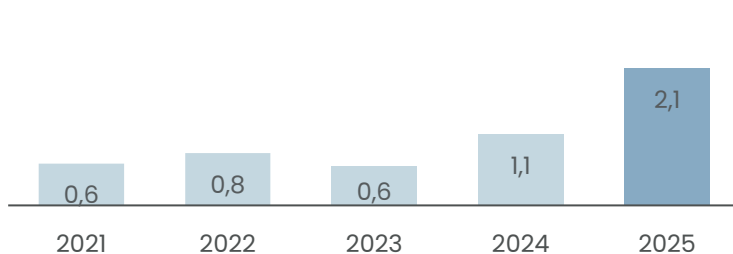
Compromiso Pay-out



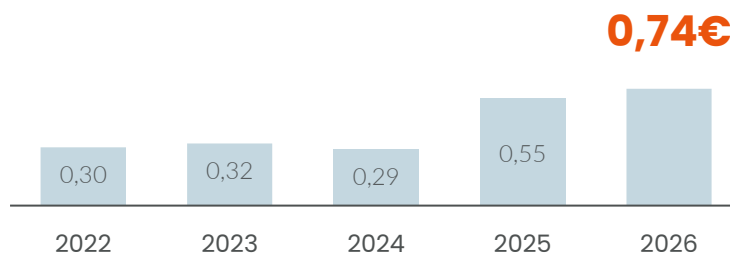
Evolución Pay-out



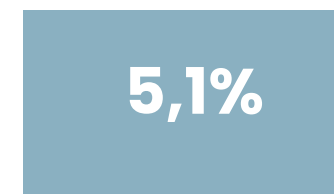
Evolución BPA (€/acc)



Dividendos abonados (€/acc)



Rentabilidad por dividendo*



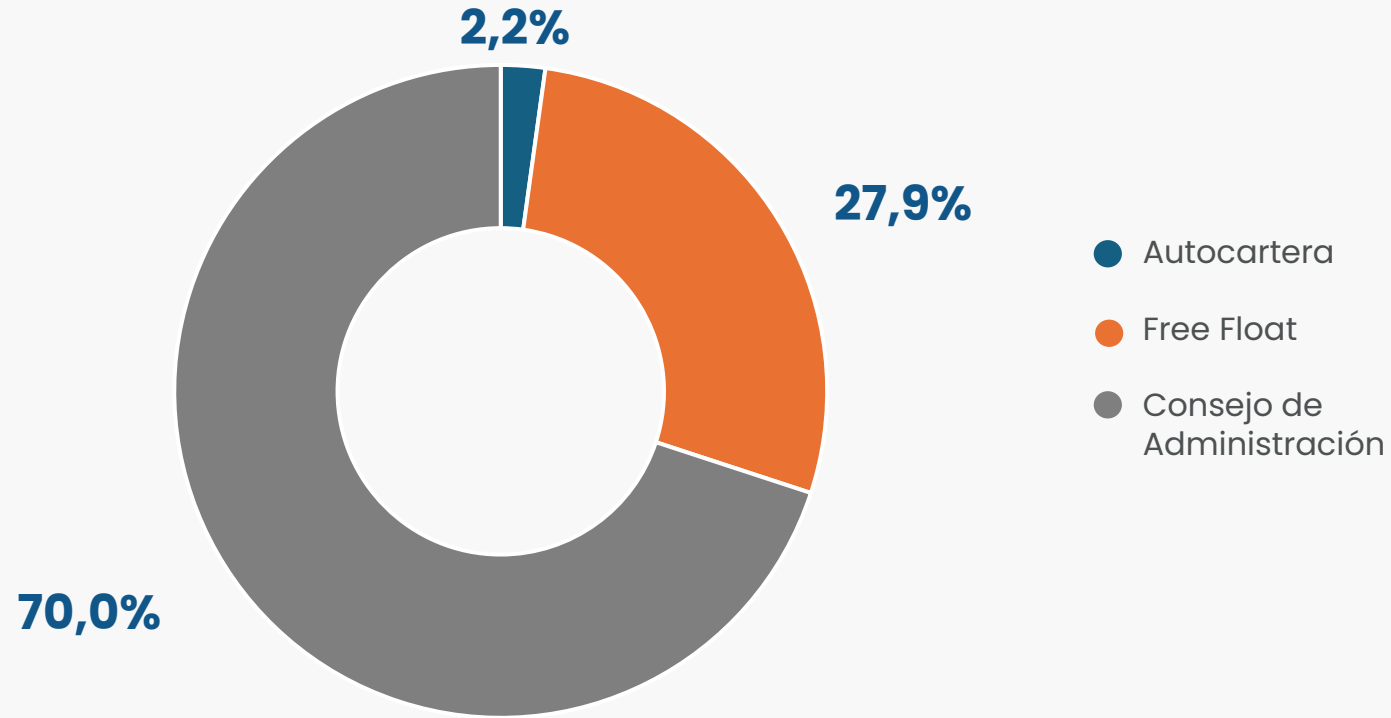
*Calculado sobre precio de cierre de la acción a 31.12.25

ANEXOS

ORGANIGRAMA SOCIETARIO

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Sociedad Matriz	100% INSUR PATRIMONIAL, S.L.U.	100% IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U		
		100% IDS Madrid Manzanares, S.A.		
	100% INSUR PROMOCIÓN INTEGRAL, S.L.U.	75% IDS Montevilla Residencial, S.A.	70% Hacienda la Cartuja, S.L	50% IDS Palmera Residencial, S.A.
		50% IDS Residencial Los Monteros, S.A.	50% IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	50% IDS Medina Azahara Residencial, S.A.
		50% IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	50% IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	50% IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A
		50% IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	50% Bermes Uno Residencial, S.A.	50% Atenea Living, S.A.
		50% IDS Playa Macenas Living, S.A.	50% Iris Living, S.A.	50% IDS Hytasa Residencial, S.A.
		50% IDS Hytasa Living, S.A.	50% IDS Valdecarros Residencial I, S.A.	50% IDS Paterna, S.A.
		50% IDS Mas Sevilla, S.A.	35% IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A.	35% IDS Estepona Golf 208, S.A.
		100% IDS Construcción y Desarrollos SAU, S.A.		

ESTRUCTURA ACCIONARIAL



Nota: estructura accionarial tras los cambios en el Consejo aprobados en la JGA de 2026

COMPOSICIÓN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Consejeros Dominicanos

Ignacio Ybarra Osborne
Candelas Arranz Pumar
Alberto Hoyos-Limón Pumar
Luis Alarcón de Francisco
Blanca Conradi Trueba
María Teresa Pumar López

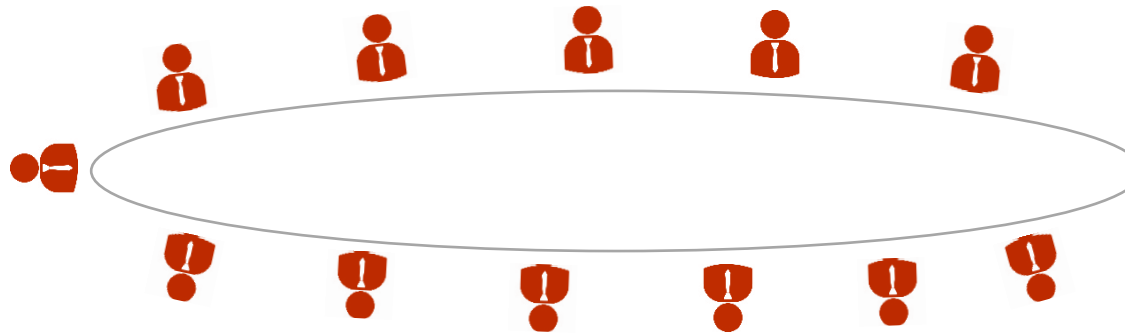
Consejeros Independientes

Brita Hektoen Wergeland
M^a Luisa García García
Alicia Hinojosa Fernández de Angulo

Otros externos

Leopoldo Parias Mora-Figueroa

Presidente
Francisco 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



Francisco Pumar
Presidente

Miembro del consejo y Presidente del Consejo de Administración desde abril 2026. 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.



Fátima Saez del Cano
Directora General

Se unió a Grupo Insur en 2026 como Directora General. Licenciada en Arquitectura Superior por la Universidad Politécnica de Madrid y Posgrado por la Universidad Pontificia de Comillas (ICADE). Con amplia experiencia en el sector inmobiliario, previamente ha desarrollado funciones de CEO en Newdock, Executive Director en Grosvenor Group y Directora territorial residencial y Managing Director en Lar Senior (Grupo Lar).



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€)

	FY25			FY24			Var %
	Participación	Ajustes	Proporcional	Participación	Ajustes	Proporcional	Proporcional
Cifra de negocio	208,3	30,3	238,6	164,5	21,3	185,8	28,4%
Promoción	99,3	78,4	177,7	67,9	63,6	131,5	35,1%
Arrendamientos	19,4	(0,0)	19,4	18,3	0,0	18,3	6,1%
Construcción	80,2	(43,4)	36,9	68,9	(38,2)	30,7	20,0%
Prestación de servicios	9,4	(4,7)	4,7	9,4	(4,2)	5,2	-10,4%
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	8,0	(8,0)	0,0	3,2	(3,2)	0,0	n.s.
EBITDA*	44,8	3,4	48,2	29,9	2,3	32,3	49,2%
Resultado de la venta de inversiones inmobiliarias	0,1	-	0,1	0,4	0,0	0,4	n.s.
EBITDA ajustado	44,7	3,4	48,1	30,3	2,3	32,7	47,1%
Cambio de valor razonable de las inversiones	14,3	0,0	14,3	8,6	0,0	8,6	66,8%
Beneficio de explotación	56,2	3,4	59,6	38,4	2,3	40,7	46,3%
Resultado financiero	(6,3)	(1,2)	(7,5)	(6,7)	(1,4)	(8,1)	-7,0%
Resultado antes de impuestos	49,9	2,2	52,0	31,6	1,0	32,6	59,5%
Resultado después de impuestos	39,6	-	39,6	24,8	-	24,8	60,0%
Resultado atribuido a la sociedad dominante	39,3	-	39,3	24,8	-	24,8	58,8%
Resultado atribuido a intereses minoritarios	0,290	-	0,290	(0,004)	-	(0,004)	n.s.

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. Para hacerlos comparativos, los estados financieros del ejercicio 2024 han sido reexpresados para aplicar en 2024 ese mismo método de valoración.

* Con el fin de reflejar una imagen fiel de la rentabilidad del negocio de promoción, el EBITDA se ha ajustado en 2,634M€ (0,136M€ en FY24) por diferencia entre el valor razonable y el coste en Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. de las viviendas y local comercial entregados por esta sociedad en 2025.

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€)

	31.12.25			31.12.24		
	Participación	Ajustes	Proporcional	Participación	Ajustes	Proporcional
Inversiones inmobiliarias	371,2	0,0	371,2	320,0	0,0	320,0
Inversiones en empresas asociadas	28,0	(28,0)	0,0	19,1	(19,1)	0,0
Existencias	49,7	111,1	160,8	123,6	105,5	229,1
Deudores y otras cuentas a cobrar	40,6	(6,2)	34,4	36,1	(11,4)	24,7
Otros activos	46,0	(13,3)	32,8	67,0	(31,6)	35,5
Tesorería restringida Bono MARF	12,4	0,0	12,4	12,1	0,0	12,1
Efectivo y otros medios líquidos	83,8	17,1	100,9	55,4	13,9	69,2
TOTAL ACTIVO	631,7	80,8	712,5	633,2	57,4	690,6
Patrimonio neto atribuido a la sociedad dominante	275,3	(0,0)	275,3	248,8	0,0	248,8
Intereses minoritarios	3,7	0,0	3,7	3,5	0,0	3,5
Deudas con entidades de crédito	174,2	37,2	211,3	202,6	28,0	230,6
Obligaciones y otros valores negociables	60,9	0,0	60,9	52,7	0,0	52,7
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	38,3	3,8	42,1	50,0	1,2	51,2
Otros pasivos*	79,2	39,9	119,1	75,5	28,2	103,7
TOTAL PASIVO y PATRIMONIO NETO	631,7	80,8	712,5	633,2	57,4	690,6

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. Para hacerlos comparativos, los estados financieros del ejercicio 2024 han sido reexpresados para aplicar en 2024 ese mismo método de valoración.

* Incluye los pasivos por impuesto diferido correspondientes al cambio de criterio de valoración de las inversiones inmobiliarias y los anticipos recibidos de clientes.

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.



María Ferrer

Responsable de Relación con Inversores
accionistas@grupoinsur.com