

PRESENTACIÓN RESULTADOS 2023

29 FEBRERO 2024



iS insur
GRUPO

Origin (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. Este documento ha sido elaborado por INSUR únicamente para su uso en la presentación de los resultados del Grupo Consolidado Inmobiliaria del Sur, S.A. correspondientes al ejercicio 2023.

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 2023 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 acontecimiento 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, 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 - salvo excepciones, el 50%- , 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 al menos el 50% del capital social de las mismas, sino porque el Grupo lleva a cabo la gestión operativa de las mismas con base a 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**.

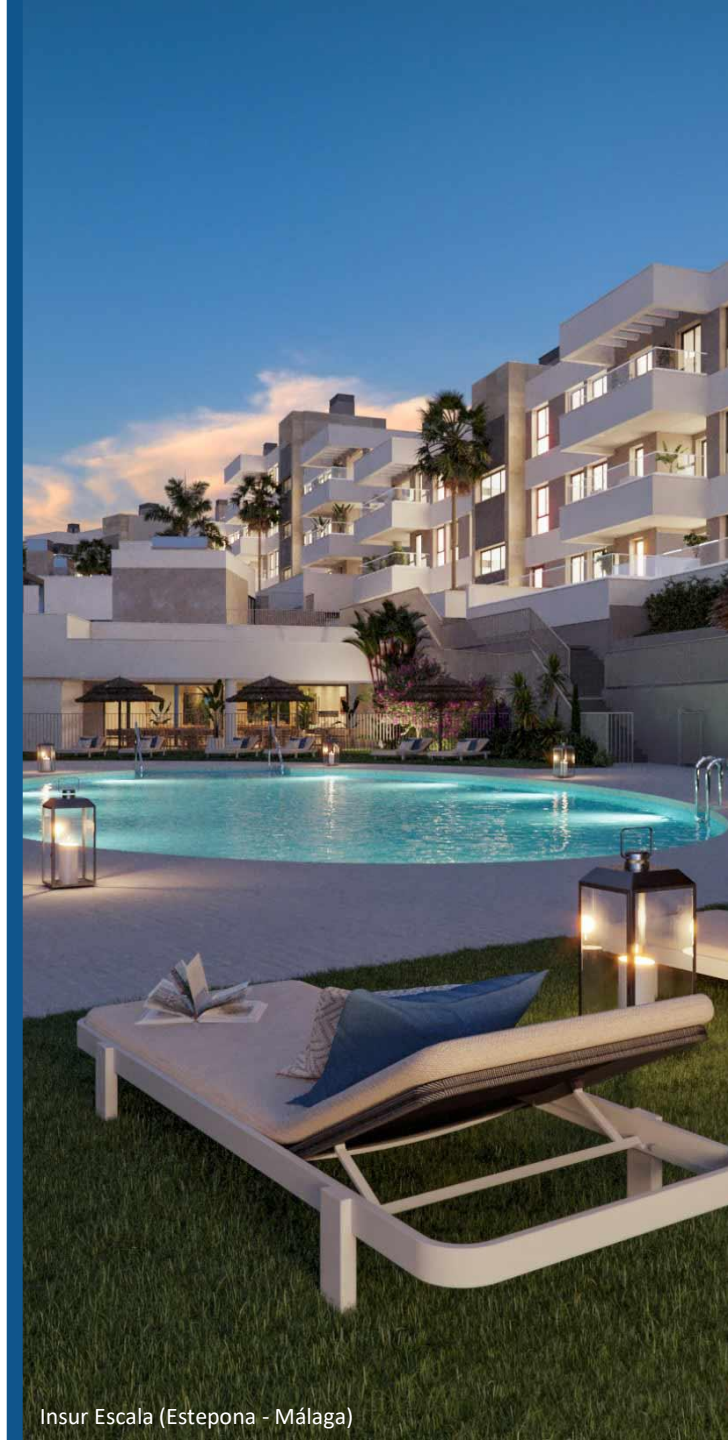
Al final de esta presentación puede verse la **conciliación de los estados financieros consolidados por ambos métodos**.



Edificio Insur Cartuja (Sevilla)

Aspectos destacados 2023

- ▶ La **cifra de negocio** ha aumentado un 1,6% frente a 2022 hasta alcanzar 119,8M€ a pesar de no haber podido entregar 54 viviendas en 2023 (25,0M€ en proporcional) correspondientes a dos promociones en Madrid por retraso en la recepción de las obras de urbanización del Sector, si bien, ya en el mes de febrero 2024 han comenzado a entregarse.
- ▶ **Capacidad de generar recursos**, al incrementarse el ebitda un 35,6% vs 2022 y situarse en 31,5M€.
- ▶ **Elevada capacidad operativa**. Nivel de actividad en máximos históricos, encontrándose en construcción 12 promociones con un total de 1.137 viviendas y tres edificios terciarios de oficinas con una edificabilidad total de 29.400 m² de techo.
- ▶ **Aumento del NAV** en 5,1M€ hasta situarse en 352,5M€ a cierre de 2023 vs 2022, a pesar del ajuste del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, lo que pone de manifiesto la capacidad para crear valor.
- ▶ A pesar de la menor **actividad comercial del 4T23**, el precio medio de venta de las ventas realizadas en el trimestre se sitúa en máximos desde el 4T19 (355k€) y cabe destacar la mejora de la actividad comercial de enero y febrero 2024 que presenta un crecimiento del 62,6% y-o-y (+51,5% en proporcional).
- ▶ Importante esfuerzo en **inversiones** en el año 2023 (94,8M€ en proporcional).
- ▶ **Compromiso con nuestros accionistas**. 0,32€/acc en dividendos repartidos en 2023 (+6,7% vs 2022). Propuesta a la JGA de 0, 29€/acc en 2024 (-9,4% vs 2023).
















Resumen ejecutivo 2023

Hitos del periodo

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



Datos financieros

| | | | | | |
|---|---|---|--|---|----------------|
|  | Cifra negocio | ▶ 119,8M€ +1,6% |  | Cifra negocio promoción | ▶ 84,7M€ +3,2% |
|  | EBITDA ⁽¹⁾⁽²⁾ | ▶ 31,5M€ +35,6% |  | Venta de edificaciones | 71,9M€ -12,4% |
|  | EBITDA ajustado ⁽¹⁾⁽³⁾ | ▶ 22,6M€ +6,7% |  | Venta de suelo y promociones en curso* | 12,8M€ n.s. |
|  | Resultado de explotación ⁽²⁾⁽⁴⁾ | ▶ 23,8M€ +7,7% |  | Cifra negocio patrimonial | ▶ 17,1M€ -2,3% |
|  | Bº Neto ⁽²⁾⁽⁴⁾ | ▶ 11,5M€ -24,2% |  | Cifra negocio construcción | ▶ 13,7M€ -8,8% |
|  | DFN | ▶ 240,5M€ (+3,5M€ vs cierre 2022) |  | Cifra negocio prestación de servicios | ▶ 4,3M€ +30,1% |
|  | Inversión total | ▶ 94,8 M€ (Suelos 13,5M€ + Capex 4,0M€+ 77,3M€ en ejec. obra) | | | |

Datos operativos promoción

| | | |
|---|---------------------------------------|-----------------------------|
|  | Entregas | ▶ 309 viviendas / PMV 262k€ |
|  | Preventas 2023 | ▶ 350 viviendas / PMV 327k€ |
|  | Cartera de preventas acumulada | ▶ 721 viviendas / PMV 327k€ |
|  | Viviendas totales | ▶ 3.685 viviendas |

Datos operativos patrimonial

| | | |
|---|--------------------------|---|
|  | Tasa de ocupación | ▶ 87,6% (-0,1 p.p vs 3T23) |
|  | Cartera | ▶ 122.000 m ² y 3.000 plazas de aparcamiento |

* Venta de 5,9M€ de un solar y una promoción en curso a 2 JVs participadas en un 50% en el 3T23 y 6,9M€ de la venta de una parcela a una JV participada en un 35% en el 4T.

(1) Eliminando del coste de las ventas de 2023 el efecto (2,8 M€) de la revalorización de activos registrada en el 1S22 por la toma de control de Desarrollos Metropolitanos del Sur (DMS).

(2) Incluye 8,9 M€ de resultado bruto por la venta de inversiones inmobiliarias (8,5M€ del edificio Capitolio en el 2T23).

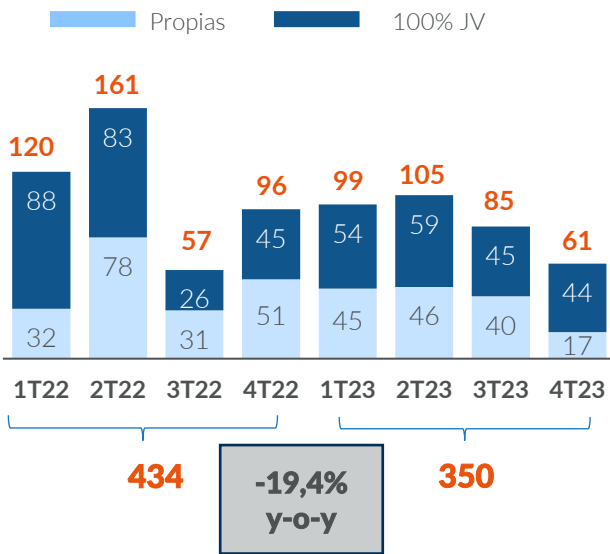
(3) No tiene en cuenta el resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias.

(4) Variación impactada por el registro en 2022 del resultado la toma de control de DMS (12,5 M€ antes de impuestos y 9,4M€ después de impuestos)

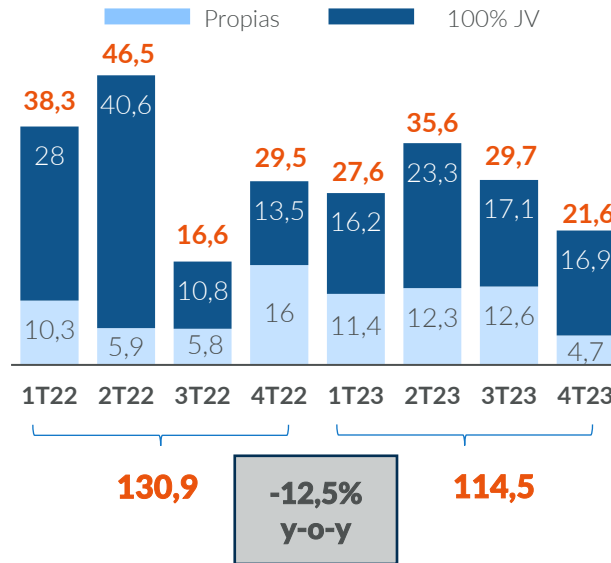
Actividad promoción Residencial. Preventas



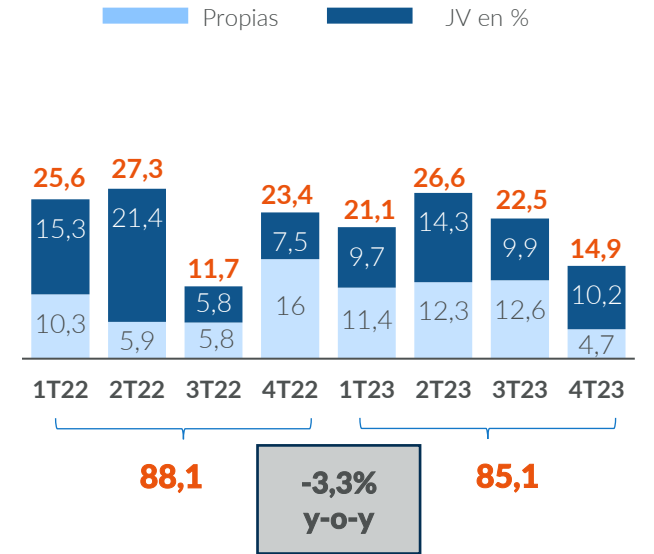
Evolución preventas trimestrales (uds)



Evolución preventas trimestrales (€M)



Evolución preventas trimestrales (€M proporcional)



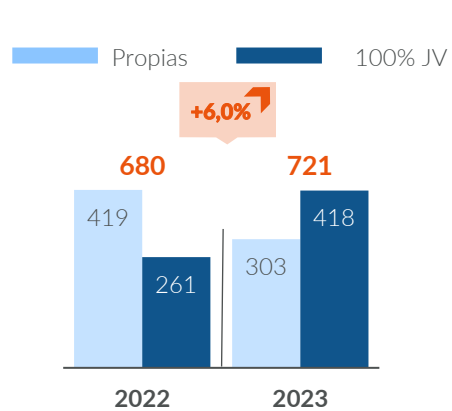
2023

350 unidades | 114,5 M€ (85,1 M€ en proporcional) | PMV de 327k€

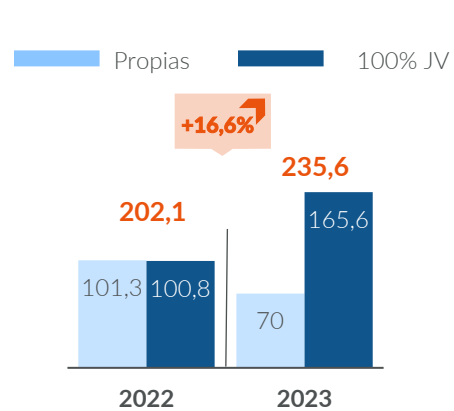
↳ 148 unidades propias con PMV de 277k€

Actividad promoción Residencial. Cartera de preventas acumulada

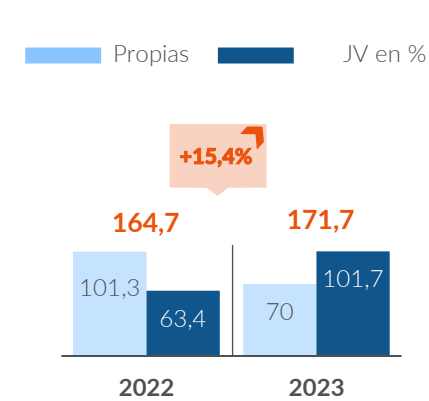
Cartera de preventas (uds)



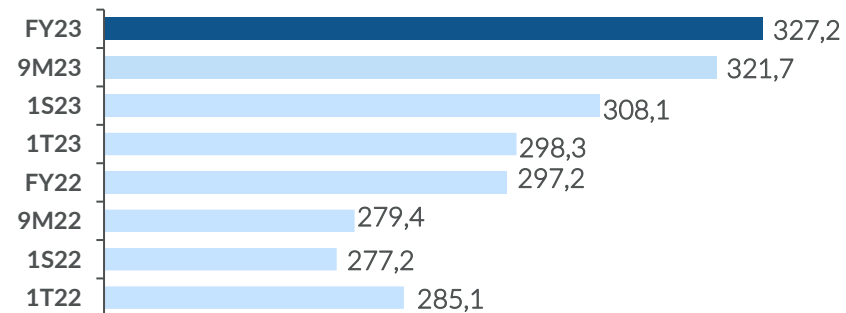
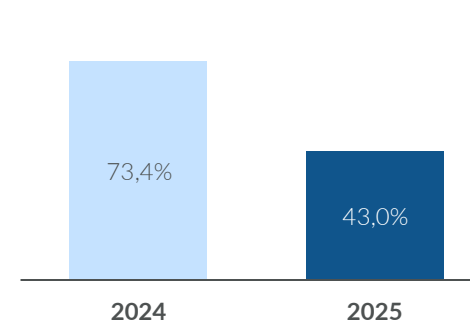
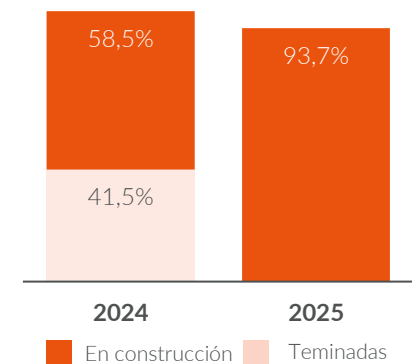
Cartera de preventas (M€)



Cartera de preventas (M€ proporcional)



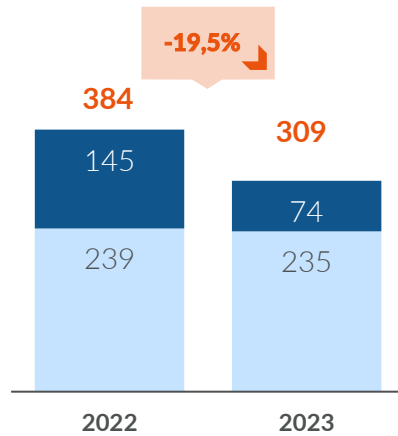
PMV de la cartera de preventas acumuladas (miles €) en máximos

Cobertura de preventas 2024E-2025E
(% sobre entregas estimadas)Avance construcción
(% sobre cobertura de preventas)

Actividad promoción Residencial. Entregas

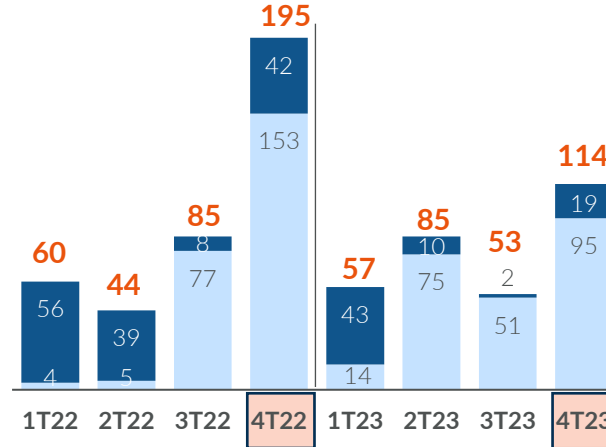
Entrega viviendas (uds)

Propias 100% JV

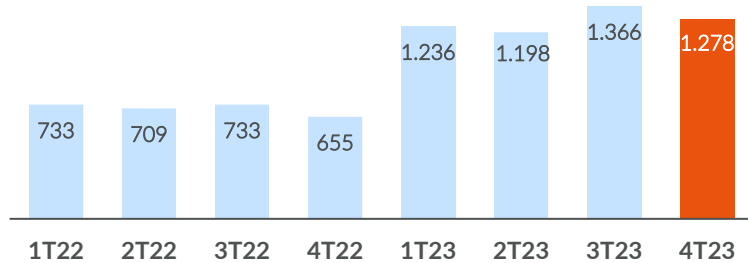


Entrega viviendas por trimestres (uds)

Propias 100% JV

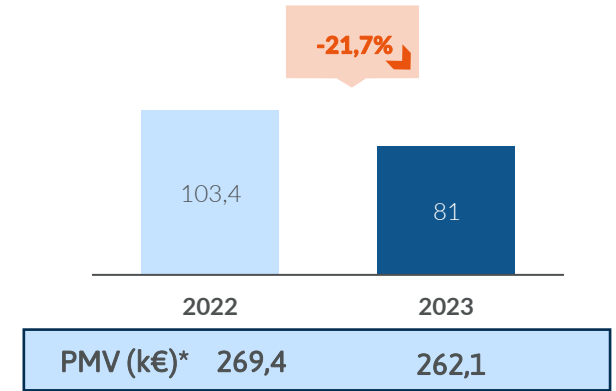


Evolución trimestral unidades en construcción y terminadas en máximos en 2023



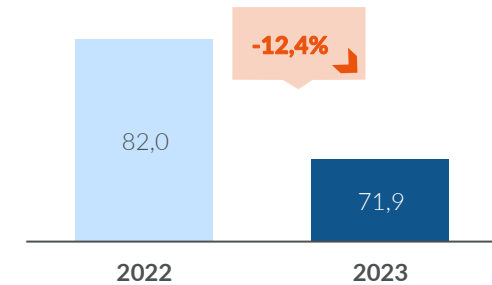
Previsto inicio de obra de 554 viviendas en 2024.

Cifra de negocio actividad promoción (M€)

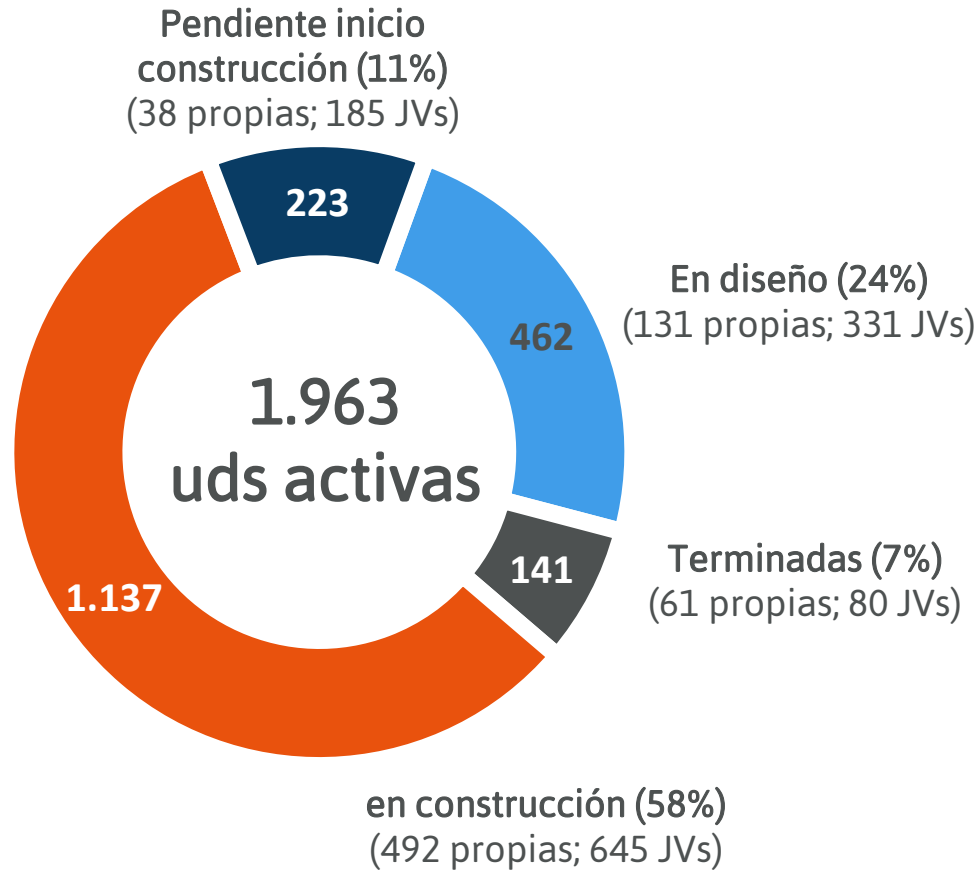


* PMV influenciado por la entrega en 2023 de una promoción propia (65 viviendas y 154k€ de precio medio) de precio asequible. El precio medio del resto de las viviendas entregadas en el año asciende a 290,8k€.

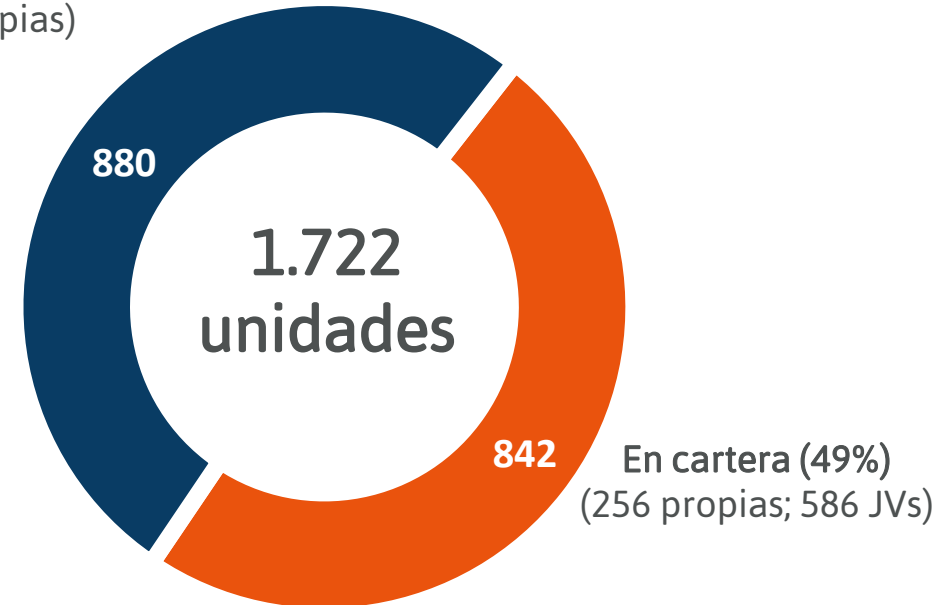
Cifra de negocio actividad promoción (M€ proporcional)



Banco de suelo residencial de 3.685 viviendas



Opcionadas (51%)
(880 propias)



EN COMERCIALIZACIÓN: 1.501 unidades (48,0% vendidas)

- ▶ 77,3 M€ (en proporcional) de inversiones en ejecuciones de obra en 2023
- ▶ Inversión en suelo de 13,5 M€ para 353 viviendas.
- ▶ Previsto inicio de obra de 166 viviendas en los próximos seis meses.

Actividad residencial por geografía



Cuenta de pérdidas y ganancias: Promoción residencial

| M€ (proporcional) | 31.12.2023 | 31.12.2022 | Var % |
|--|-------------|-------------|---------------|
| Cifra de negocio promoción residencial | 71,9 | 82,0 | -12,4% |
| Coste de las ventas | (56,1) | (64,3) | -12,8% |
| Margen bruto | 15,8 | 17,7 | -10,9% |
| % Margen bruto | 22,0% | 21,6% | +0,4 p.p. |
| Margen neto | 11,4 | 11,6 | -1,3% |
| % Margen neto | 15,9% | 14,1% | +1,8 p.p. |
| Contribución de la venta de suelo y OEC ⁽¹⁾ | 2,8 | | |
| Ebitda ⁽²⁾ | 14,7 | 12,0 | 22,6% |
| Ebitda ⁽²⁾⁽³⁾ | 11,9 | 12,0 | -0,9% |
| % Margen Ebitda ⁽²⁾⁽³⁾ | 16,5% | 14,6% | +1,9 p.p. |
| Resultado toma de control neto de impuestos | - | 3,2 | n.s. |
| Beneficio antes de impuestos | 10,7 | 12,4 | -14,0% |
| Beneficio neto | 8,0 | 9,3 | -14,0% |

(1) Resultado de la venta en el 3T23 de un solar y una promoción en curso a dos nuevas Jvs (participación del Grupo del 50%) por 5,9M€ no incluidos en la cifra de negocio de promoción (el coste de las ventas correspondientes a esta operación de 5,3M€ tampoco está incluido) y resultado de la venta en el 4T23 de una parcela a una nueva Jv (participación del Grupo del 35%) por 6,9M€ (el coste de las ventas correspondiente a esta operación de 4,7M€ tampoco está incluido).

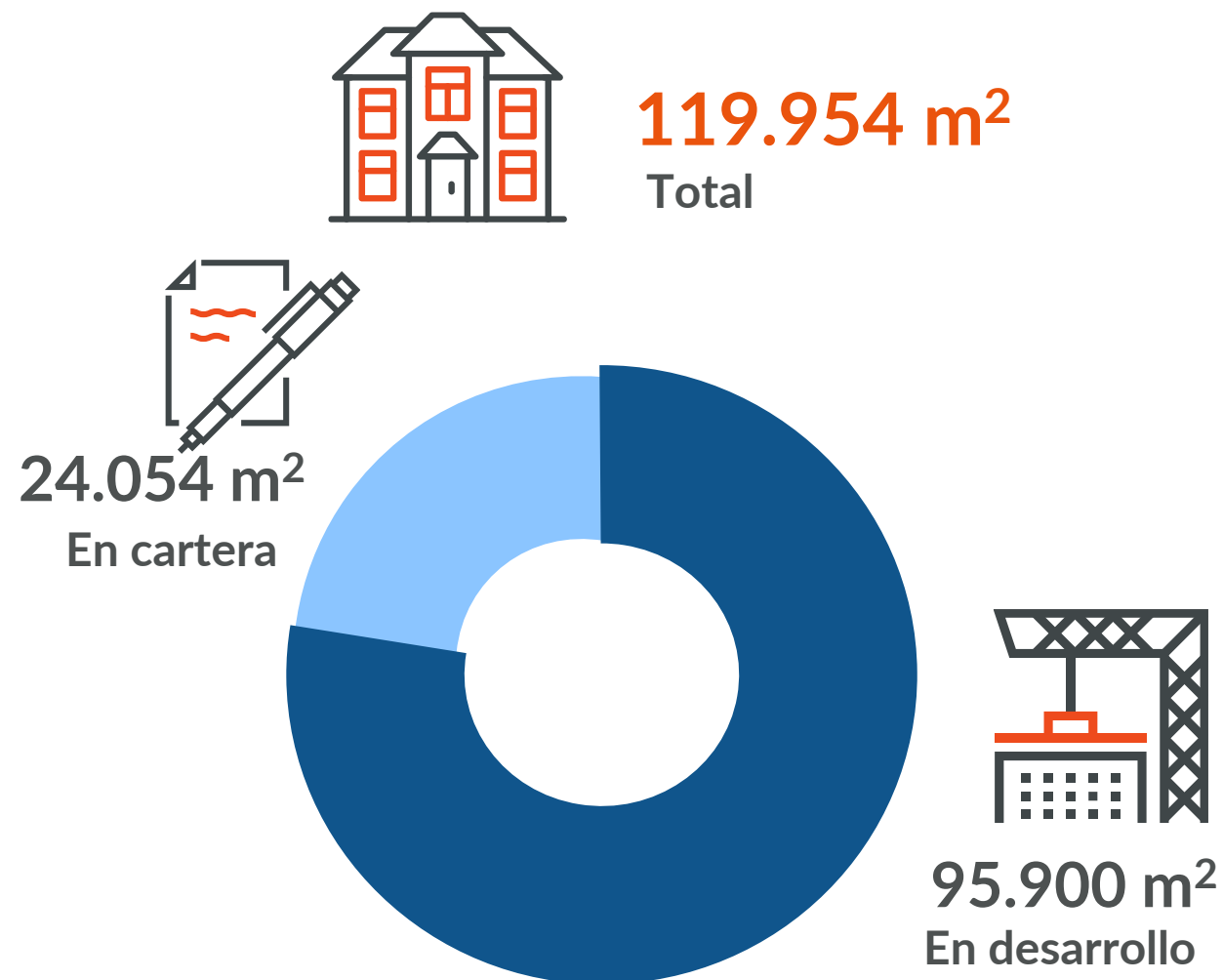
(2) Sin efecto de la revalorización de activos de DMS registrada en 2022 con motivo de la toma de control de esta sociedad. Las entregas realizadas del 01.01.23 al 31.12.23 de estos activos tenían un mayor coste en el consolidado por importe de 2,8M€.

(3) Sin el Ebitda generado por la venta de suelos y promociones en curso por importe de 2,8M€.

Actividad promoción terciaria

Proyectos en curso

Cumpliendo el objetivo establecido para 2021-2025:
Crecer en promoción terciaria-oficinas en Madrid y Málaga



Actividad promoción terciaria

Proyectos en curso. Málaga



Proyecto Ágora (Málaga capital)

9.500m² de oficinas
Inversión⁽¹⁾: 37m€
En construcción desde 1T23
En comercialización



Proyecto Martiricos (Málaga capital)

10.900m² de oficinas
Inversión⁽¹⁾: 37m€
Obras iniciadas en el 1T24
En comercialización



(1) Inversión prevista

Actividad promoción terciaria

Proyectos en curso. Madrid



Proyecto en Las Tablas Madrid Nuevo Norte

9.000m² de oficinas
 Inversión⁽¹⁾: 39m€
 Obras iniciadas en el 4T23



Campus empresarial en Valdebebas

36.500m² de diversos usos terciarios
 Inversión⁽¹⁾: 95m€
 En comercialización para diversos usos terciarios



(1) Inversión prevista

Actividad promoción terciaria

Proyectos en curso. Cádiz



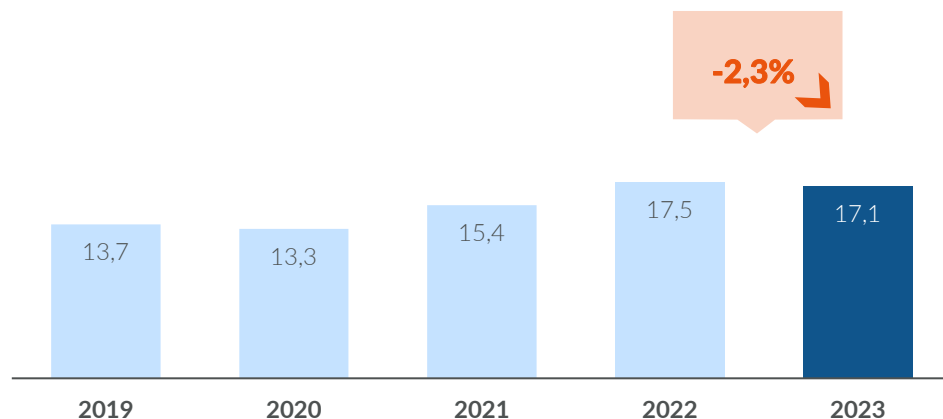
Proyecto hotelero en Atlanterra (Tarifa)

30.000m² edificables
Inversión prevista: 85m€

Actividad patrimonial

122.000 m2 y 3.000 plazas de aparcamiento

Cifra de negocio actividad patrimonial



La renta anualizada* de los contratos en vigor a 31.12.23 se sitúa en 18,1 M€ vs 18,9 M€ en 4T22 motivado por la rotación de activos y las resoluciones de contratos.

14,4 M€ de venta de activos

(-2,8% vs valoración de CBRE)

- ▶ Edificio Capitolio por 11,7 M€ en 2T23 (-6,5% vs valoración de CBRE a 31.12.22)
- ▶ Local por 2,2M€ en 3T23 (+17,8% vs valoración de CBRE a 30.06.23)

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



Actividad Patrimonial. Actividad comercial

| 2023 m ² | Nuevas | | | | |
|---------------------|---------------|----------------|---------------|--------------|----------------|
| | Contratados | contrataciones | Resoluciones | Renovaciones | Release spread |
| Oficinas | 15.902 | 7.782 | 11.584 | 8.120 | 9,4% |
| Hoteles | - | - | - | - | - |
| Locales | 2.033 | 2.033 | 700 | - | - |
| TOTAL | 17.935 | 9.815 | 12.284 | 8.120 | 9,4% |
| Sevilla | 16.597 | 8.811 | 11.963 | 7.787 | 9,5% |
| Madrid | 359 | 359 | - | - | - |
| Córdoba | 365 | 365 | - | - | - |
| Huelva | 614 | 280 | 321 | 333 | 6,1% |
| TOTAL | 17.935 | 9.815 | 12.284 | 8.120 | 9,4% |

- ▶ **Nuevas contrataciones en el 4T** de 2.721,4 m² y resoluciones de contratos por una superficie 533,6 m².
- ▶ **La tasa de ocupación** se ha situado en el 87,7% a cierre de año.

Cuenta de pérdidas y ganancias:

Actividad Patrimonial

| M€ (proporcional) | 31.12.2023 | 31.12.2022 | Var % |
|--|-------------|-------------|--------------|
| Ingresos por arrendamiento | 17,1 | 17,5 | -2,3% |
| Gastos de explotación | (2,9) | (2,7) | 8,7% |
| Rtdo por venta de inv. Inmob. | 8,9 | 2,2 | n.s. |
| Ebitda | 21,8 | 15,8 | 37,5% |
| Ebitda ajustado* | 12,9 | 13,7 | -5,9% |
| Margen ebitda ajustado | 75,4% | 78,3% | -2,9 p.p. |
| Beneficio antes de impuestos | 12,1 | 12,4 | -2,5% |
| Beneficio neto (atrib. a la soc. dominante) | 8,9 | 9,2 | -3,0% |

* No tiene en cuenta el resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias

- ▶ La variación de los ingresos recoge el efecto negativo por la desocupación del edificio Suecia y la venta del edificio Capitolio en el 2T23, si bien ha estado en parte compensado con el incremento de los precios de los arrendamientos y la recuperación de los ingresos de aparcamientos y centro de negocios en el 2023.
- ▶ **Rotación de activos:** resultado impactado fundamentalmente por la venta en el 2T23 del Edificio Capitolio que ha reportado un beneficio bruto de 8,5 M€.
- ▶ **Inversión en 2023 de 4,0 M€** destinados al mantenimiento y adecuación de edificios.

GAV

Magnitudes por método integración proporcional

Total 593,0M€* **+1,5% vs 2022**

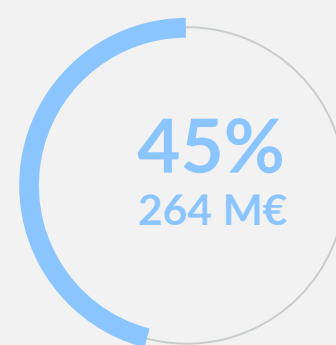
Patrimonial (-10,2%)



Oficinas⁽¹⁾ 82%
Hoteles 8%
Locales 9%
Otros 1%

Sevilla 71%
Madrid 20%
Huelva 6%
Córdoba 2%
Cádiz 1%

Promoción (+21,0%)



Residencial 75%
198M€

Terciario 25%
66M€

Sevilla 51%
Madrid 27%
Málaga 11%
Granada 6%
Cádiz 3%
Córdoba 2%

Madrid 49%
Málaga 22%
Cádiz 19%
Sevilla 10%

*Según valoración de CBRE a 31.12.23

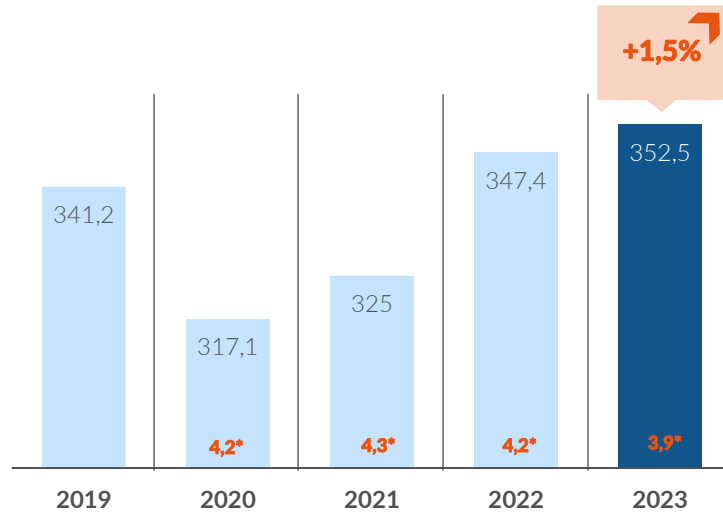
(1) Se incluyen los aparcamientos situados en los edificios de oficinas

NAV, LTV y endeudamiento

Magnitudes por método integración proporcional

NAV Insur

M€



*M€ del NAV correspondientes a minoritarios

A pesar de las fuertes inversiones realizadas en el año (94,8 M€) y el retraso en la entrega de dos promociones en Madrid, la DFN se mantiene estable vs el cierre de 2022.



NAV por acción

▶ 18,7€



Cotización 31.12.23

▶ 7,0€

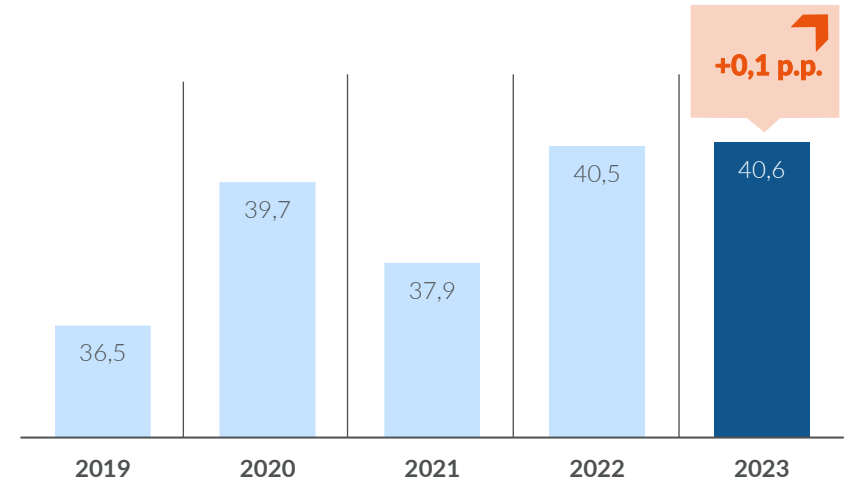


Descuento sobre NAV*

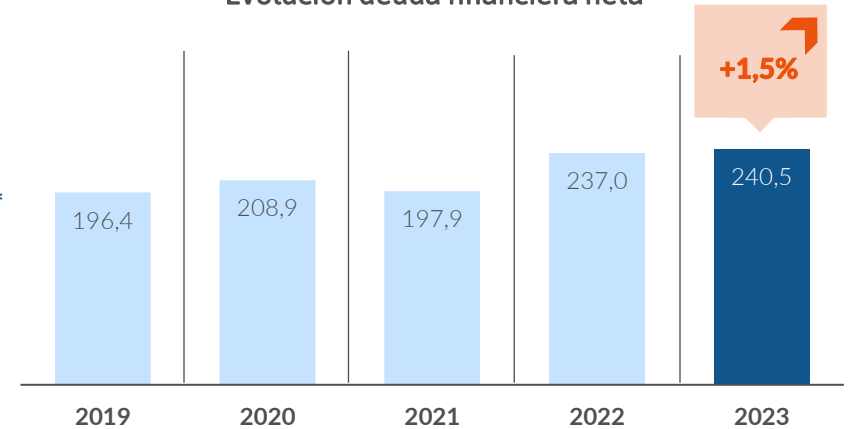
▶ 62,5%

* vs precio de la acción a cierre 31.12.23

Evolución LTV%



Evolución deuda financiera neta



Conciliación método participación y proporcional:

| Cuenta de P&G consolidada (M€) | 31.12.23 | | | 31.12.22 | | | Var % |
|--|---------------|------------|--------------|---------------|------------|--------------|---------------|
| | Participación | Ajustes | Proporcional | Participación | Ajustes | Proporcional | Proporcional |
| Cifra de negocio | 138,2 | (18,4) | 119,8 | 116,5 | 1,3 | 117,9 | 1,6% |
| Promoción | 80,3 | 4,4 | 84,7 | 60,3 | 21,7 | 82,0 | 3,2% |
| Arrendamientos | 17,1 | 0,0 | 17,1 | 17,4 | 0,1 | 17,5 | -2,3% |
| Construcción | 35,6 | (21,9) | 13,7 | 34,7 | (19,7) | 15,1 | -8,8% |
| Prestación de servicios | 5,3 | (1,0) | 4,3 | 4,0 | (0,8) | 3,3 | 30,1% |
| Resultado de entidades valoradas por el método de la participación | 0,1 | (0,1) | 0,0 | 1,7 | (1,7) | (0,0) | n.s. |
| EBITDA* | 30,5 | 1,0 | 31,5 | 22,3 | 0,9 | 23,2 | 35,6% |
| Resultado de la venta de inversiones inmobiliarias | 8,9 | - | 8,9 | 2,0 | - | 2,0 | n.s. |
| EBITDA ajustado | 21,6 | 1,0 | 22,6 | 20,3 | 0,9 | 21,2 | 6,7% |
| Beneficio de explotación | 22,8 | 1,0 | 23,8 | 21,2 | 0,9 | 22,1 | 7,7% |
| Resultado financiero | (7,4) | (1,7) | (9,1) | (4,8) | (0,4) | (5,2) | 74,6% |
| Resultado antes de impuestos | 15,3 | (0,7) | 14,7 | 16,4 | 0,5 | 16,9 | -13,1% |
| Resultado después de impuestos | 11,5 | - | 11,5 | 15,1 | - | 15,1 | -24,2% |
| Resultado atribuido a la sociedad dominante | 11,3 | - | 11,3 | 15,0 | - | 15,0 | -24,7% |
| Resultado atribuido a intereses minoritarios | 0,151 | - | 0,151 | 0,100 | - | 0,100 | 51,0% |

*Con el fin de reflejar una imagen fiel de la rentabilidad del negocio de promoción, el EBITDA se ha ajustado en 2,8M€ (6,0M€ en FY22) por diferencia entre el valor razonable y el coste en Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. de las viviendas entregadas por esta sociedad en FY23.

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€

| | 31.12.23 | | | 31.12.22 | | |
|---|---------------|-------------|--------------|---------------|-------------|--------------|
| | Participación | Ajustes | Proporcional | Participación | Ajustes | Proporcional |
| Inversiones inmobiliarias | 206,6 | 0,0 | 206,6 | 216,3 | 0,0 | 216,3 |
| Inversiones en empresas asociadas | 19,2 | (19,2) | 0,0 | 25,4 | (25,1) | 0,3 |
| Existencias | 115,0 | 109,7 | 224,6 | 116,5 | 82,1 | 198,6 |
| Deudores y otras cuentas a cobrar | 32,2 | (5,6) | 26,7 | 21,7 | (3,7) | 18,0 |
| Otros activos | 73,4 | (39,5) | 33,9 | 67,1 | (33,6) | 33,5 |
| Tesorería restringida Bono MARF | 7,7 | 0,0 | 7,7 | 17,2 | 0,0 | 17,2 |
| Efectivo y otros medios líquidos | 29,3 | 16,1 | 45,4 | 32,9 | 6,3 | 39,2 |
| TOTAL ACTIVO | 483,4 | 61,5 | 544,9 | 497,1 | 25,9 | 523,0 |
| Patrimonio neto atribuido a la sociedad dominante | 145,7 | 0,0 | 145,7 | 137,3 | 0,0 | 137,3 |
| Intereses minoritarios | 3,2 | 0,0 | 3,2 | 3,1 | 0,0 | 3,1 |
| Deudas con entidades de crédito | 217,8 | 38,5 | 256,3 | 241,1 | 16,1 | 257,3 |
| Obligaciones y otros valores negociables | 39,3 | 0,0 | 39,3 | 39,0 | 0,0 | 39,0 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 35,3 | 12,1 | 47,4 | 50,5 | (8,7) | 41,9 |
| Otros pasivos | 42,1 | 10,9 | 53,0 | 25,9 | 18,4 | 44,4 |
| TOTAL PASIVO y PATRIMONIO NETO | 483,4 | 61,5 | 544,9 | 497,1 | 25,9 | 523,0 |

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.

Cumplimiento del plan en cifras:

| | PLAN ESTRATÉGICO 2021- 2025 | ACUMULADO 2023 | | PLAN ESTRATÉGICO 2021- 2025 | ACUMULADO 2023 |
|-------------------------|-----------------------------------|----------------|--------------------------|-----------------------------------|----------------|
| CIFRA NEGOCIO | 833 -925 M€ | 362,9 M€ | RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | 170 -190 M€ | 67,8 M€ |
| PROMOCIÓN | 600-675 M€ | 250,3 M€ | EBITDA | 190-205 M€ | 80,9 M€ |
| PATRIMONIAL | 87-90 M€ | 50,0 M€ | RESULTADO FINANCIERO | 40-45 M€ | 19,9 M€ |
| CONSTRUCCIÓN | 130-142 M€ | 51,4 M€ | BAI | 125-150 M€ | 47,9 M€ |
| PRESTACIÓN DE SERVICIOS | 16-18 M€ | 11,2 M€ | BDI | 94-113 M€ | 38,3 M€ |



En la senda de cumplimiento del plan:

Objetivo entrega de viviendas en 2021-2025: ~ 2.500

~ 43%

Inversión en suelo 220 M€
25% promoción terciaria

~ 46%

Aumentar peso en negocio promoción en Madrid
(cifra de negocio 27% del total en 2025)

Rotación de activos 27 M€

30M€

Precio de venta +4,4% vs
valoración de CBRE

Mejora margen ebitda ajustado del negocio
patrimonial en 5 p.p.

+1,0 p.p.*

* Margen de cierre 2023 comparado con margen de cierre 2020.



ESG en 2023:

- ▶ Comunicación del Plan Estratégico de sostenibilidad 2023-2025



Medio ambiente:

- Reducir un 5% la Huella de Carbono
- Certificaciones LEED y BREEAM en los nuevos edificios terciarios
- “BREEAM en Uso” en al menos el 80% de nuestra superficie alquilable
- Calificaciones energéticas A o B en nuestras promociones de viviendas
- Industrialización del proceso de construcción
- Certificación ISO 14001 de Gestión Medioambiental
- Medidas de economía circular

Social:

- Industrialización de los procesos
- Evaluación con criterios ESG a los proveedores
- Certificación WELL de los nuevos proyectos terciarios
- Certificación ISO 45001 de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo
- Reducción de la accidentalidad
- Clientes satisfechos
- Contribución social y apoyo al emprendimiento

Gobernanza:

- Grado de desempeño ESG muy elevado (AA)
- Diversidad del Consejo
- Recomendaciones del CBGC
- Certificación UNE 19601 de Compliance Penal

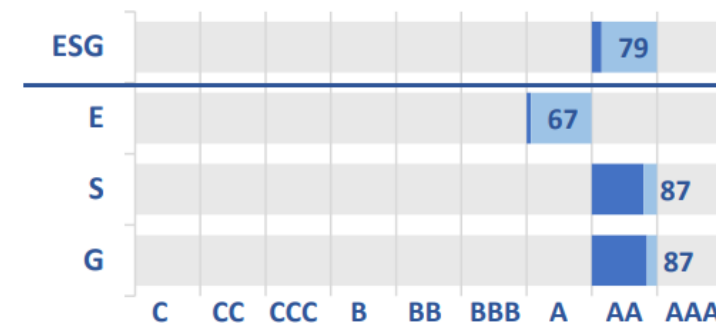
ESG en 2023:

- ▶ Obtención de calificación en materia de ESG por Lighthouse (Instituto Español de Analistas)

AA 79/100

Nivel de desempeño
“Muy elevado”

ESG rating 2023⁽¹⁾ (por pilares)



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

Q&A



María Ferrer

Responsable de Relación con Inversores
accionistas@grupoinsur.com