

PRESENTACIÓN DE RESULTADOS 9M25

30 OCTUBRE 2025



BIRDIE HILLS – ESTEPONA (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 9M25.

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 del 9M25 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**.

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.

ASPECTOS DESTACADOS

- ▶ **Excelente desempeño comercial en la actividad de promoción en los primeros nueve meses de 2025**, con 519 viviendas vendidas (+10,4% vs 9M24) por importe de 184,3M€ (116,0M€ en proporcional) un 15,8% más que el año anterior (+8,8% en proporcional).
- ▶ **Preventas acumuladas en máximos históricos**, situándose en 1.190 unidades por importe de 410,6M€ (236,6M€ en proporcional), +40,2% (+28,5% en proporcional) vs cierre de 2024.
- ▶ **Elevada capacidad operativa**, encontrándose en construcción un total de 800 viviendas y tres edificios terciarios de oficinas con una SBA de 28.981 m².
- ▶ **Incremento de la cifra de negocio** en un 17,9% apoyado en el **crecimiento de todas las líneas de negocio**. Programada para el último trimestre la entrega de viviendas por importe de 159,2M€ (92,5M€ en proporcional).
- ▶ **Importantes crecimientos del ebitda ajustado (+22,8%), beneficio de explotación (+95,5%) y beneficio neto (+147,5%)**.
- ▶ **Sólido comportamiento de la actividad patrimonial**, cuya cifra de negocio se ha incrementado un 6,7%, **con una elevada tasa de ocupación del 94,5%** (-0,1 p.p. vs 1S25).
- ▶ **Incremento del NAV** en 11,7M€ (+2,9% vs cierre 2024) hasta alcanzar 411,7M€.
- ▶ **Compra en el 3T25 de suelos para 1.084 viviendas y 43.320 m² edificables de terciario**.



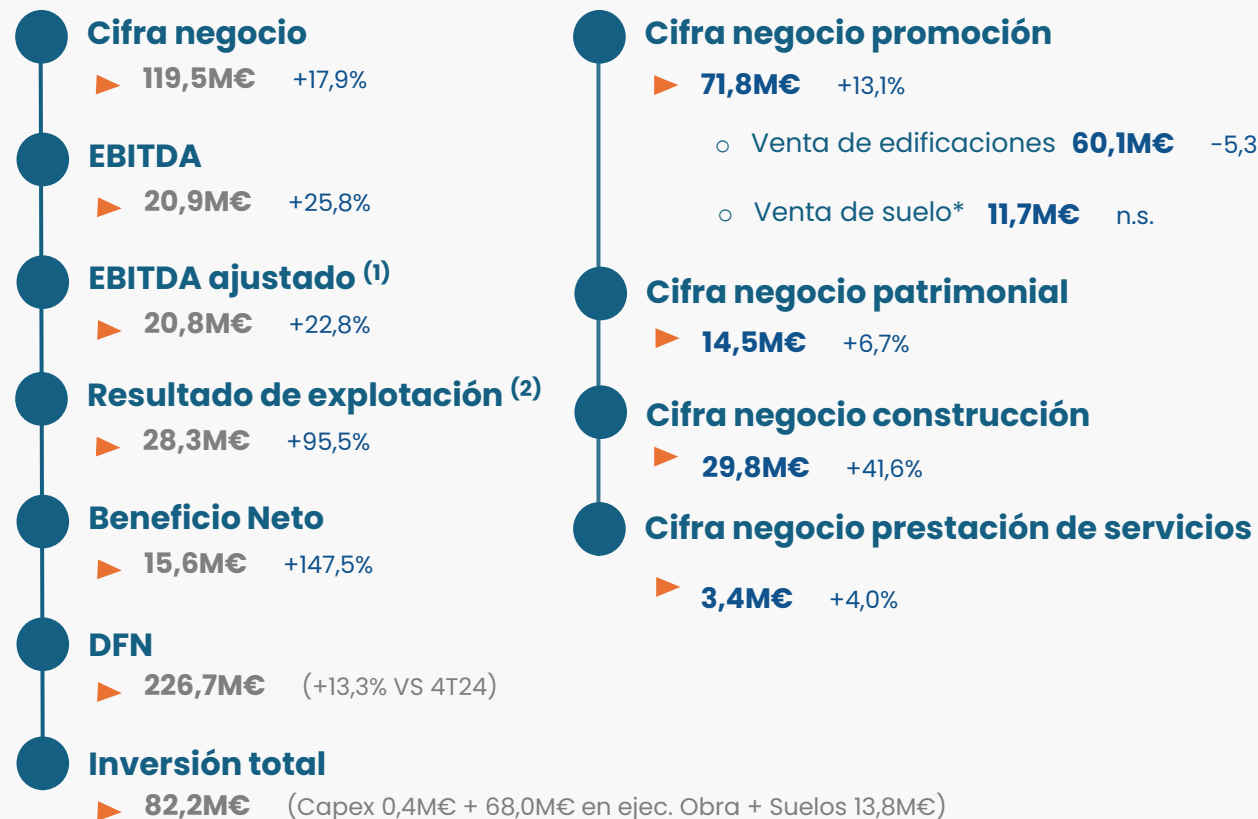
RESUMEN EJECUTIVO 9M25

Datos financieros

Magnitudes por método integración proporcional

M€ = Millón Euros

Var % Interanual



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

(2) Incluye 7,8M€ del aumento de valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

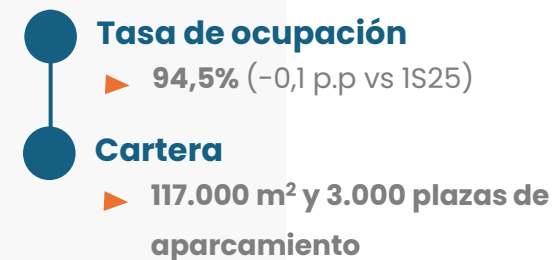
* Venta de 25.000 m2 de la parcela de Valdebebas (Madrid) por 23,4M€ (Grupo Insur al 50%).

Datos operativos promoción

PMV= Precio medio de venta



Datos operativos patrimonial



ACTIVIDAD PROMOCIÓN RESIDENCIAL

PREVENTAS

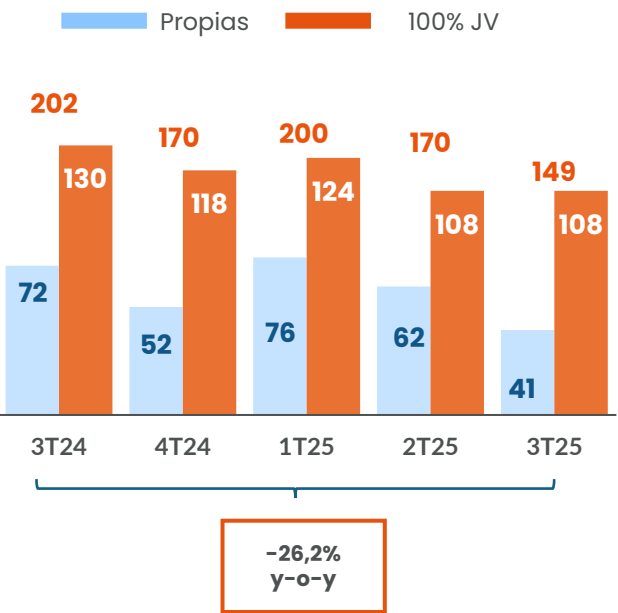
519
unidades

184,3 M€ (116,0 M€ en
proporcional)

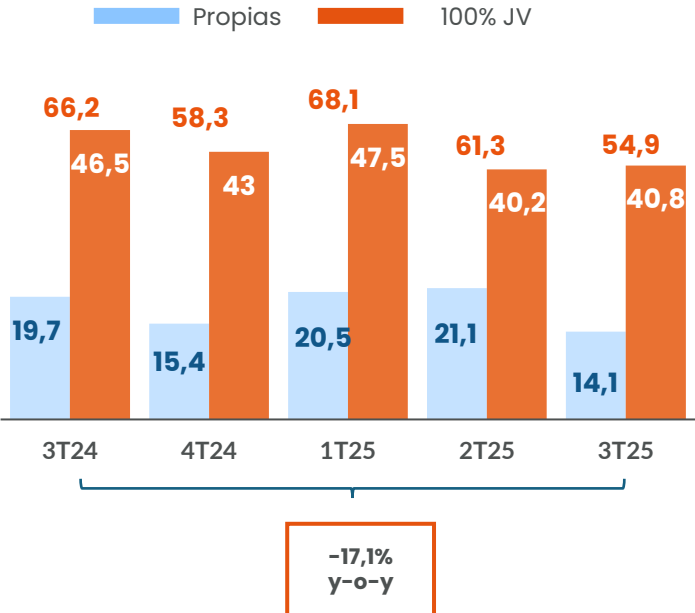
179 unidades propias con PMV
de 311k€

PMV de
355k€

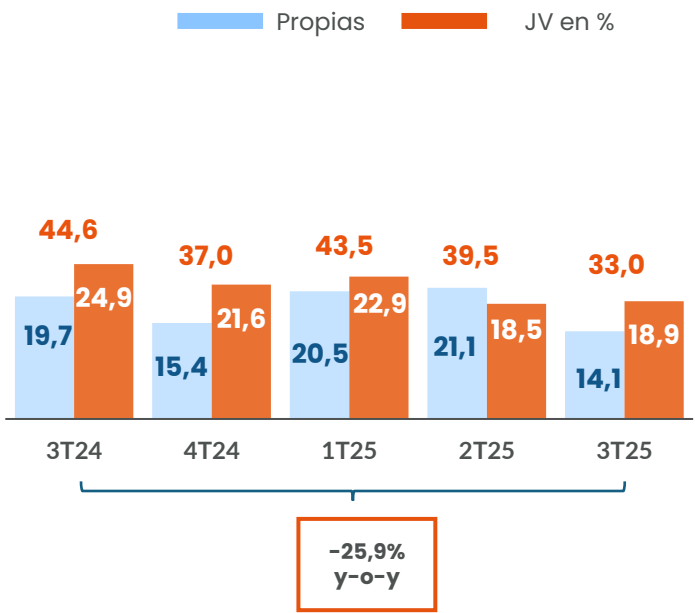
Evolución preventas trimestrales (uds)



Evolución preventas trimestrales (€M global)



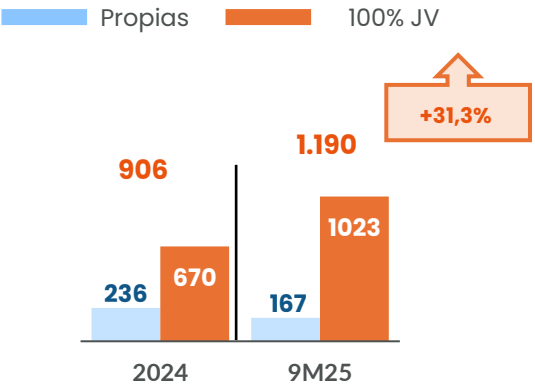
Evolución preventas trimestrales (€M proporcional)



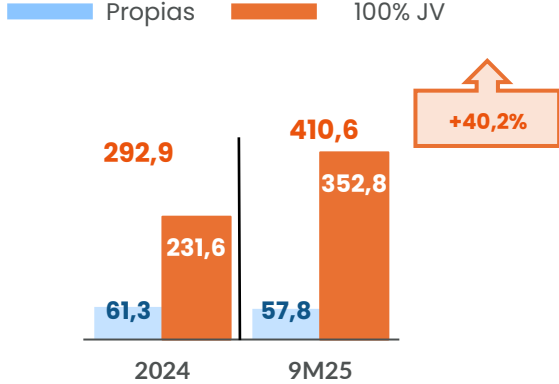
ACTIVIDAD PROMOCIÓN RESIDENCIAL

CARTERA DE PREVENTAS ACUMULADA

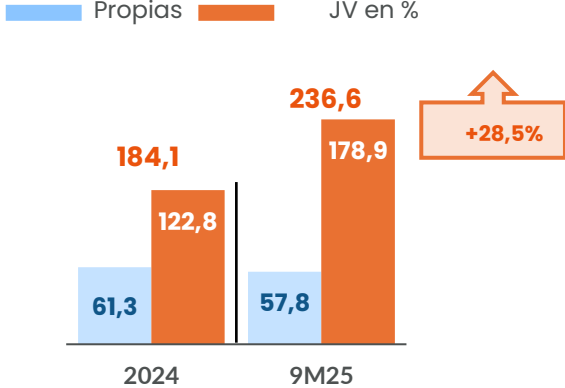
Cartera de preventas (uds)



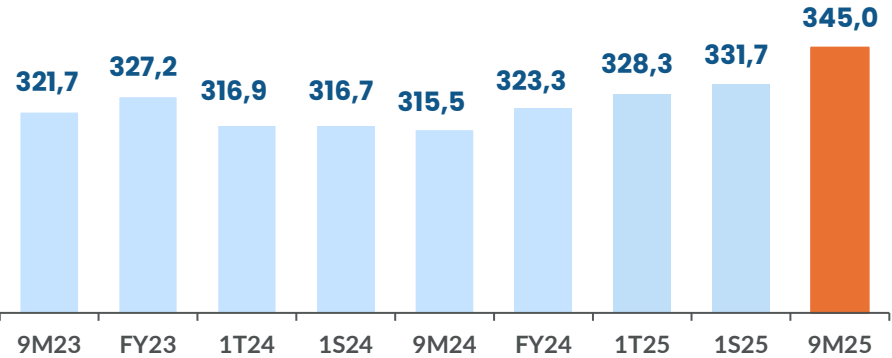
Cartera de preventas (M€ global)



Cartera de preventas (M€ proporcional)

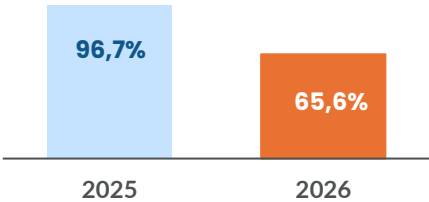


Evolución PMV de la cartera de preventas acumuladas (miles €)



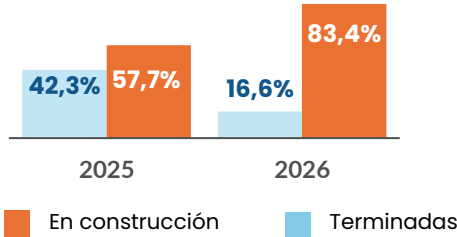
Cobertura de preventas
2025E-2026E

(% sobre entregas estimadas)



Avance construcción

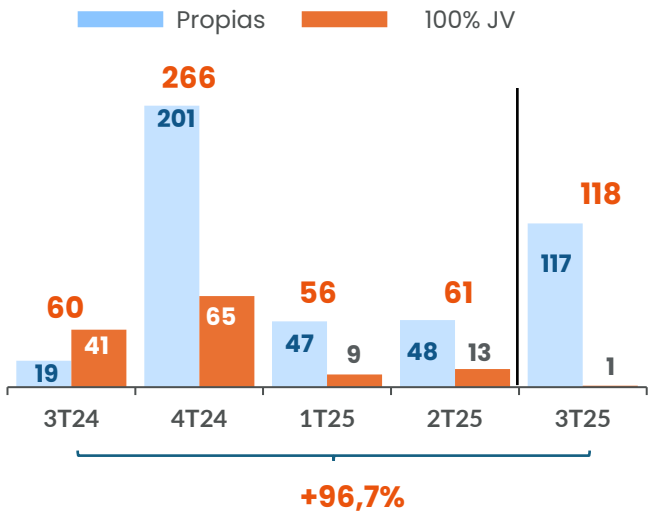
(% sobre cobertura de preventas)



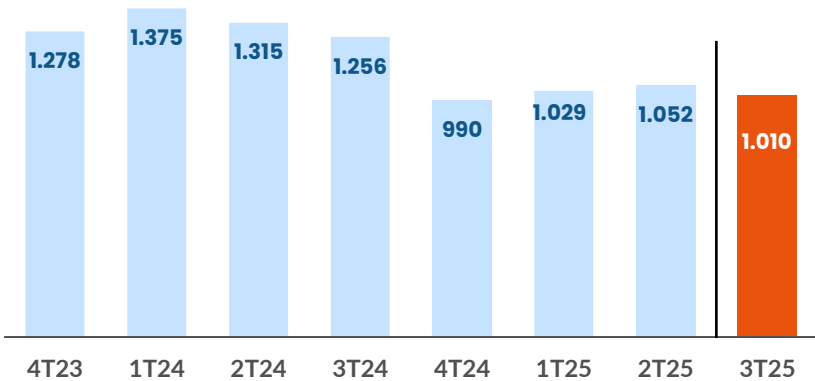
ACTIVIDAD PROMOCIÓN RESIDENCIAL

ENTREGAS

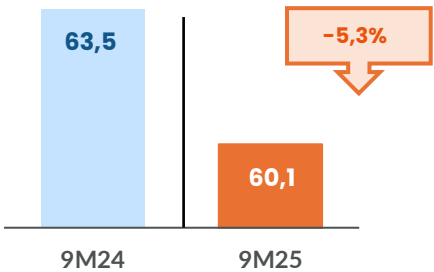
Entrega viviendas por trimestres (uds)



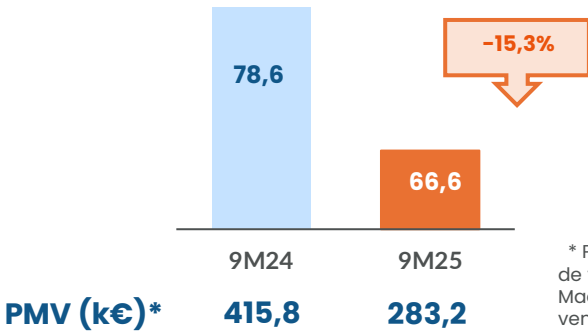
Evolución trimestral unidades en construcción y terminadas



Cifra de negocio actividad promoción (M€ proporcional)



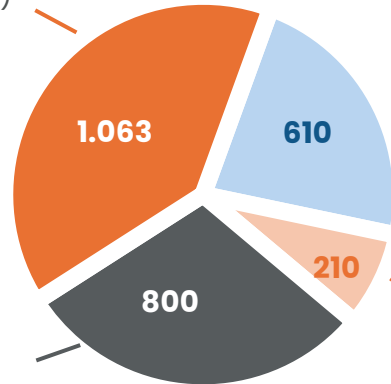
Cifra de negocio actividad promoción (M€ global)



* PMV recoge la entrega en 9M24 de viviendas de promociones en Madrid con un mayor precio de venta.

BANCO DE SUELO RESIDENCIAL DE 4.853 VIVIENDAS

Pendiente inicio construcción (39%)
(211 propias ⁽¹⁾; 852 JVs⁽²⁾)

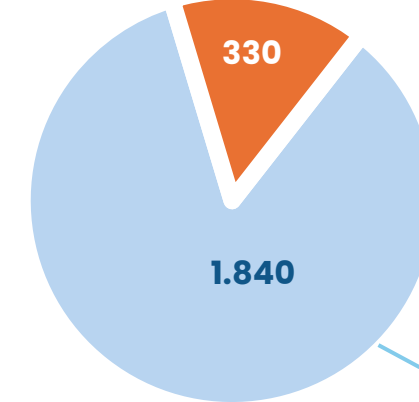


En construcción (30%)
(114 propias; 686 JVs)

En diseño (23%)
(476 propias⁽³⁾; 134⁽⁴⁾ JVs)

Terminadas (8%)
(107 propias; 103 JVs)

Opcionadas (15%)
(330 propias)



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

- (1) Incluye 102 viviendas opcionadas.
- (2) Incluye 290 viviendas en cuentas en participación y 124 viviendas opcionadas
- (3) Incluye 448 viviendas opcionadas.
- (4) Incluye 67 viviendas en una cuenta en participación

Inicio de construcción en el 9M25 de 255 viviendas

EN COMERCIALIZACIÓN ⁽¹⁾: 2.073 unidades

(57,4% vendidas)

Previsto inicio de construcción de 722 viviendas en los próximos 6 meses

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

ACTIVIDAD RESIDENCIAL POR GEOGRAFÍA

📍 Andalucía

800 viviendas en construcción

1.019 viviendas pendiente inicio de construcción

610 en diseño

210 viviendas terminadas

2.170 en cartera y opcionadas

📍 Madrid

44 viviendas pendiente inicio de construcción



CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

PROMOCIÓN RESIDENCIAL

M€ (proporcional)	30.09.25	30.09.24	Var %
Cifra de negocio promoción residencial	60,1	63,5	-5,3%
Coste de las ventas	(47,9)	(51,6)	-7,3%
Margen bruto	12,2	11,9	3,0%
% Margen bruto	20,4%	18,7%	+1,7 p.p.
Margen neto	9,0	8,7	4,2%
% Margen neto	15,0%	13,7%	+1,4 p.p.
Ebitda sin venta de suelo	9,7	9,9	-2,3%
% Margen Ebitda sin venta de suelo	16,1%	15,6%	+0,5 p.p.
Contribución de la venta de suelo ⁽¹⁾	3,0	0,0	n.s.
Ebitda	12,7	9,9	28,5%
Beneficio antes de impuestos	9,1	6,4	41,9%
Beneficio neto	6,9	4,8	41,9%

(1) Resultado de la venta en el 3T25 de un solar (participación del Grupo del 50%) por 11,7M€ no incluidos en la cifra de negocio de promoción (el coste de las ventas correspondientes a esta operación de 8,7M€ tampoco está incluido).

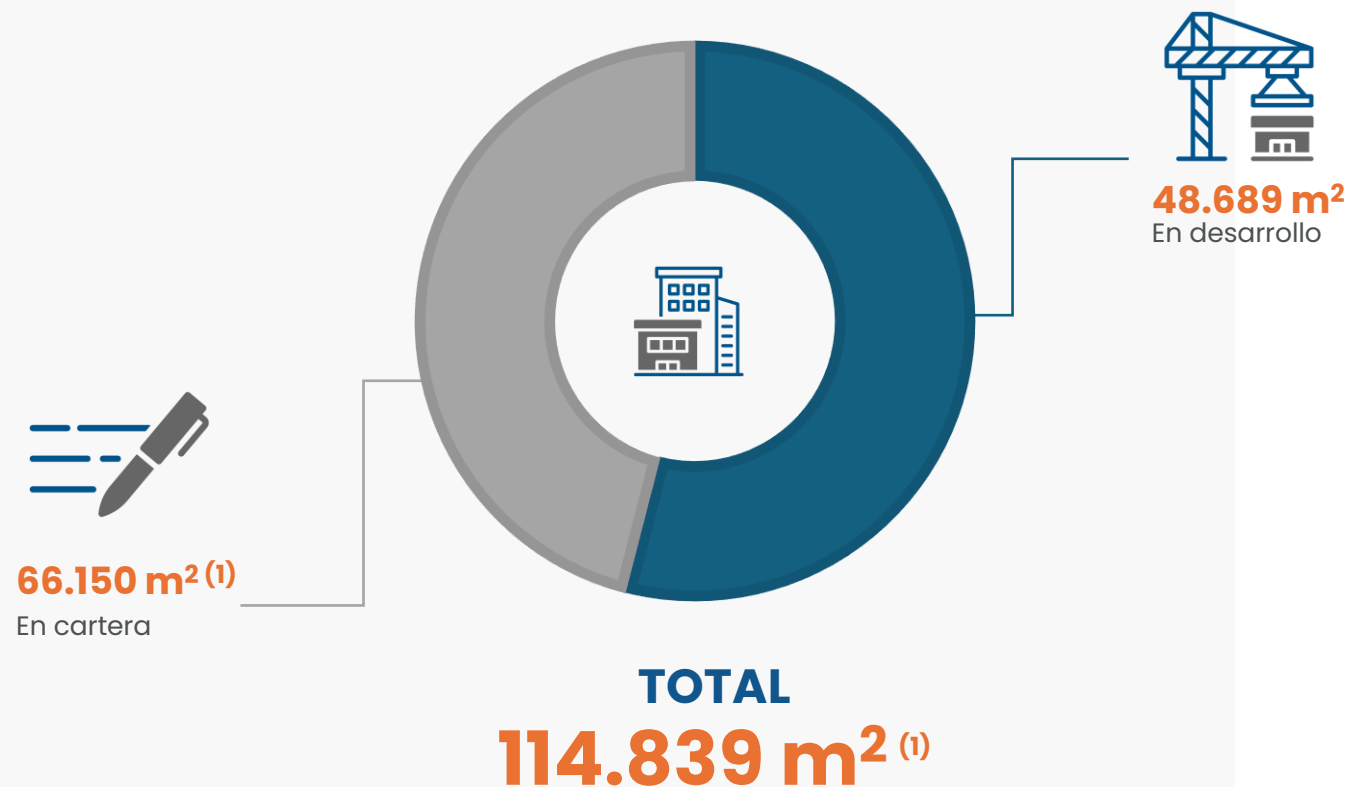


ACTIVIDAD PROMOCIÓN TERCIARIA

PROYECTOS EN CURSO

Cumpliendo el objetivo establecido para 2021-2025:

- Crecer en promoción terciaria-oficinas en Madrid y Málaga



(1) Esta cifra excluye los 30.000 m² de un solar en Atlanterra (Tarifa-Cádiz) que se ha vendido en contrato privado de compraventa en enero 2025 e incluye 7.000 m² y 36.320 m² de dos suelos adquiridas en julio 2025.

ACTIVIDAD PROMOCIÓN TERCIARIA

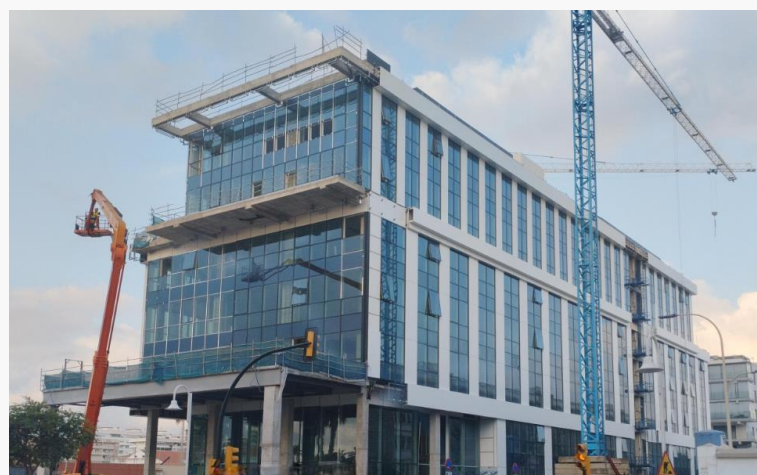
PROYECTOS EN CURSO: MÁLAGA

► Edificio Ágora (Málaga capital)

- **9.186m² de SBA de oficinas***
- **192** plazas de parking
- Inversión ⁽¹⁾: **37m€**
- **En construcción** desde 1T23
- **Grado de avance** de la obra ~89%
- En comercialización

* Medición según criterios AEO

(1) Inversión prevista



ACTIVIDAD PROMOCIÓN TERCIARIA

PROYECTOS EN CURSO: MÁLAGA

► Edificio Noa (Málaga capital)

- **9.805m² de SBA de oficinas***
- **327** plazas de parking
- Inversión ⁽¹⁾: **37m€**
- **En construcción** desde 1T24
- **Grado de avance** de la obra ~42%
- En comercialización

* Medición según criterios AEO

(1) Inversión prevista



ACTIVIDAD PROMOCIÓN TERCIARIA

PROYECTOS EN CURSO: MADRID

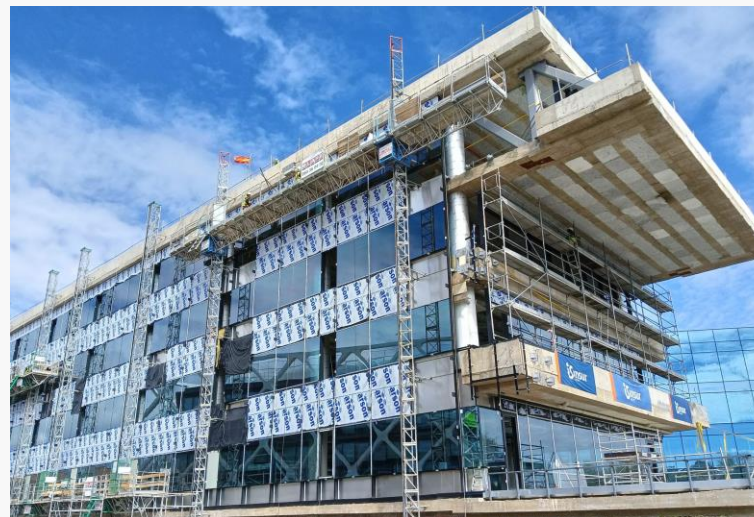
► Edificio Élever

(Las Tablas- Madrid Nuevo Norte)

- **9.990m² de SBA de oficinas***
- **214** plazas de parking
- Inversión ⁽¹⁾: **44m€**
- **En construcción** desde 4T23
- **Grado de avance** de la obra ~81%
- 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***
- **Comercializado** (Arrendado a Dalata Hotel Group)

25.000m² edificables vendidos (de la parcela original de 36.500 m² de edificabilidad de diversos usos terciarios) en julio 2025.

* 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***
- **Venta llave en mano en julio 2025**
(Extendam Capital Partners y Panoram Hotel Management)

* m² construidos sobre rasante

(1) Inversión prevista



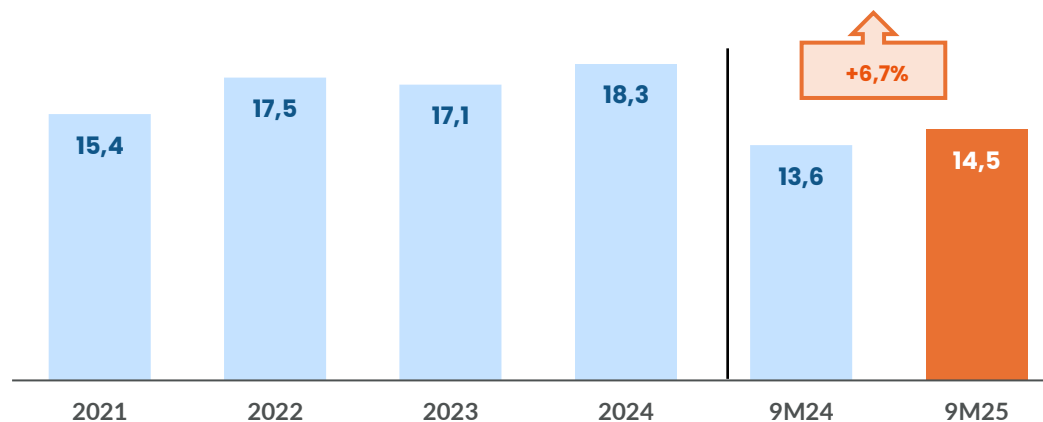
ACTIVIDAD PATRIMONIAL

- ▶ **117.000 m2 y 3.000 plazas de aparcamiento**

- ▶ **La renta anualizada*** de los contratos en vigor a 30.09.25 se sitúa en 19,7 M€, un 0,4% superior a la registrada a cierre de 1S25.

*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

9M25 m ²	Nuevas				Release
	Contratados	contrataciones	Resoluciones	Renovaciones	spread
Oficinas	11.735	4.379	3.635	7.356	6,3%
Hoteles	-	-	-	-	-
Locales	-	-	274	-	-
TOTAL	11.735	4.379	3.909	7.356	6,3%
Sevilla	8.037	4.051	3.689	3.987	10,1%
Madrid	-	-	-	-	-
Córdoba	-	-	136	-	-
Huelva	3.698	329	84	3.370	4,1%
TOTAL	11.735	4.379	3.909	7.356	6,3%

- **Nuevas contrataciones en 9M25** de 4.379 m² y resoluciones de contratos por una superficie 3.909 m².
- **La tasa de ocupación** se ha situado en el 94,5% -0,1 p.p. vs 1S25 por las ventas de inversiones inmobiliarias del 3T25.





RIO 55 – MADRID

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

ACTIVIDAD PATRIMONIAL

M€ (proporcional)	30.09.25	30.09.24	Var %
Ingresos por arrendamiento	14,5	13,6	6,7%
Gastos de explotación	(2,0)	(2,3)	-10,7%
Rtdo por venta de inv. Inmob. ⁽¹⁾	0,0	(0,4)	-111,2%
Ebitda	11,7	10,2	14,5%
Ebitda ajustado*	11,7	10,6	10,1%
Margen ebitda ajustado	80,5%	78,0%	+1,2 p.p.
Rtdo por cambio v. razonable de inv. Inmob.	7,8	(1,6)	n.s.
Resultado de explotación	19,4	8,2	136,8%
Resultado financiero	(3,7)	(2,6)	41,6%
Beneficio antes de impuestos	15,7	5,6	182,0%
Beneficio neto (atrib. a la soc. dominante)	11,5	4,2	173,0%

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 30.09.24 ha sido reexpresada para aplicar ese mismo método de valoración. Valor razonable conforme a valoraciones de CBRE.

(1) Resultado por la venta de inversiones inmobiliarias de 0,04M€ a 30.09.25.

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

► **Inversión de 0,4 M€** destinados al mantenimiento y adecuación de edificios.

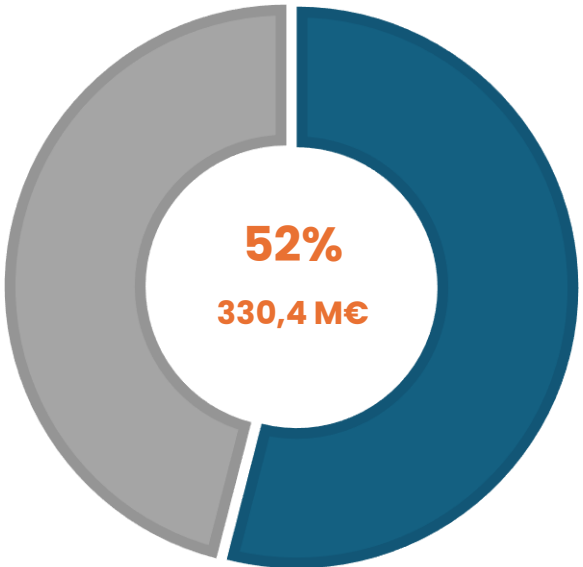
PATRIMONIAL

(-0,2%)

TOTAL 638,3M€*
-1,5% vs 1S25

PROMOCIÓN

(-2,9%)



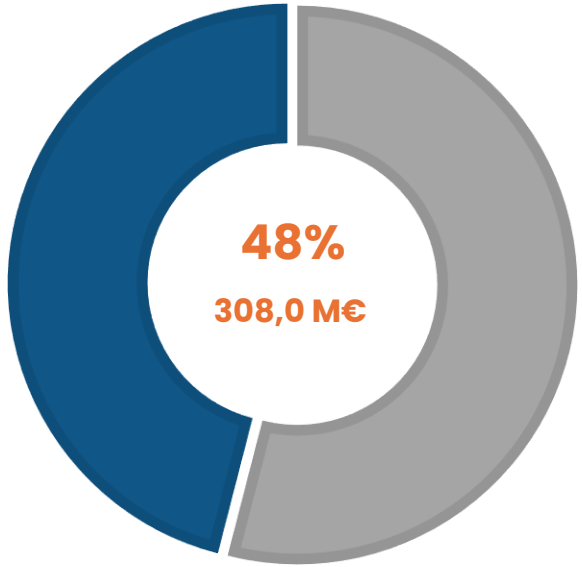
- Oficinas⁽¹⁾ 83%
- Hoteles 9%
- Locales 7%
- Aparcamientos 1%
- Sevilla 71%
- Madrid 20%
- Huelva 6%
- Córdoba 2%
- Cádiz 1%

- Sevilla 58%
- Málaga 28%
- Córdoba 6%
- Madrid 3%
- Cádiz 3%

Residencial 65%
199,6 M€

- Madrid 40%
- Málaga 33%
- Cádiz 15%
- Sevilla 12%

Terciario 35%
108,3 M€



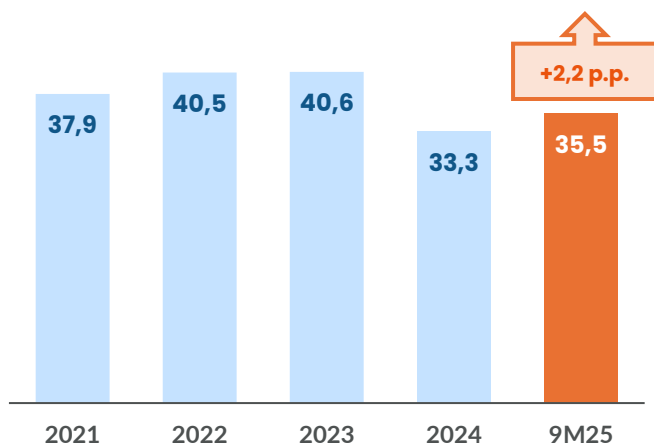
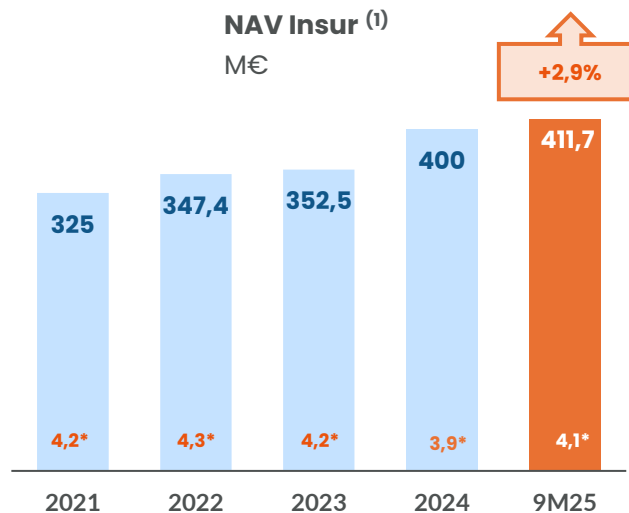
*Según valoración de CBRE a 30.06.25 corregida con bajas de entregas y adiciones a coste

(1) Se incluyen los aparcamientos situados en los edificios de oficinas y la sede central de Insur.

NAV, LTV Y ENDEUDAMIENTO

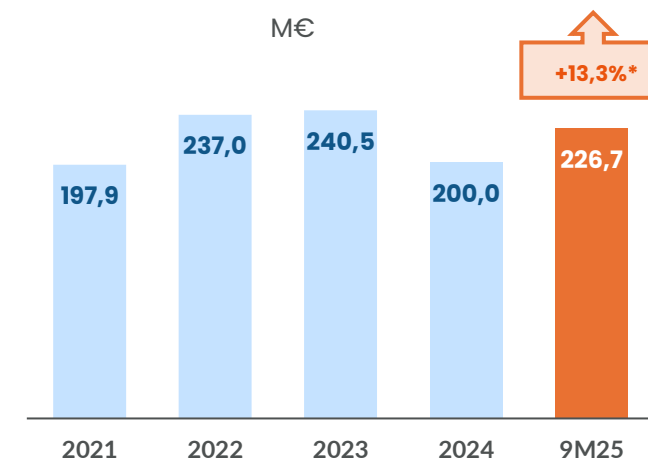
MAGNITUDES POR MÉTODO INTEGRACIÓN PROPORCIONAL

Evolución LTV%

NAV Insur ⁽¹⁾
M€

(1) NAV calculado como GAV – Deuda financiera neta

*M€ del NAV correspondientes a minoritarios

Evolución deuda
financiera neta
M€

*Explicado por Incremento de existencias a valor de coste (+11,3%) y pago de dividendo a cuenta en enero 2025

NAV por
acción

22,0€

Cotización 30.09.25

13,9€

Descuento
sobre NAV*

36,8%

* vs precio de la acción a cierre 30.09.25

CONCILIACIÓN MÉTODO PARTICIPACIÓN Y PROPORCIONAL

CUENTA DE P&G CONSOLIDADA (M€)

	9M25			9M24			Var %
	Participación	Ajustes	Proporcional	Participación	Ajustes	Proporcional	Proporcional
Cifra de negocio	135,8	(16,3)	119,5	86,7	14,7	101,4	17,9%
Promoción	52,7	19,1	71,8	19,9	43,5	63,5	13,1%
Arrendamientos	14,5	0,0	14,5	13,6	0,0	13,6	6,7%
Construcción	64,1	(34,3)	29,8	47,0	(26,0)	21,0	41,6%
Prestación de servicios	4,5	(1,1)	3,4	6,1	(2,9)	3,3	4,0%
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	1,5	(1,5)	0,0	1,5	(1,5)	0,0	n.s.
EBITDA	19,7	1,2	20,9	15,2	1,4	16,6	25,8%
Resultado de la venta de inversiones inmobiliarias	0,0	-	0,0	(0,4)	0,0	(0,4)	n.s.
EBITDA ajustado	19,7	1,2	20,8	15,5	1,4	17,0	22,8%
Cambio de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	7,8	0,0	7,8	(1,6)	0,0	(1,6)	-575,7%
Beneficio de explotación	27,1	1,2	28,3	12,9	1,5	14,5	95,5%
Resultado financiero	(6,4)	(0,7)	(7,1)	(5,0)	(1,1)	(6,1)	17,3%
Resultado antes de impuestos	20,7	0,4	21,2	7,9	0,5	8,4	152,2%
Resultado después de impuestos	15,6	-	15,6	6,3	-	6,3	147,5%
Resultado atribuido a la sociedad dominante	15,4	-	15,4	6,4	-	6,4	141,8%
Resultado atribuido a intereses minoritarios	0,217	-	0,217	(0,058)	-	(0,058)	-474,1%

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.

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€)

	30.09.25			31.12.24		
	Participación	Ajustes	Proporcional	Participación	Ajustes	Proporcional
Inversiones inmobiliarias	326,6	0,0	326,6	320,0	0,0	320,0
Inversiones en empresas asociadas	18,6	(18,6)	0,0	19,1	(19,1)	0,0
Existencias	117,6	137,4	255,0	123,6	105,5	229,1
Deudores y otras cuentas a cobrar	39,8	1,0	40,8	36,1	(11,4)	24,7
Otros activos	69,1	(30,1)	39,1	67,0	(31,6)	35,5
Tesorería restringida Bono MARF	15,4	0,0	15,4	12,1	0,0	12,1
Efectivo y otros medios líquidos	44,8	10,7	55,6	55,4	13,9	69,2
TOTAL ACTIVO	632,0	100,4	732,5	633,2	57,4	690,6
Patrimonio neto atribuido a la sociedad dominante	258,2	(0,0)	258,2	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	191,0	53,6	244,6	202,6	28,0	230,6
Obligaciones y otros valores negociables	55,1	0,0	55,1	52,7	0,0	52,7
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	48,7	4,3	53,0	50,0	1,2	51,2
Otros pasivos*	75,4	42,6	118,0	75,5	28,2	103,7
TOTAL PASIVO y PATRIMONIO NETO	632,0	100,4	732,5	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.

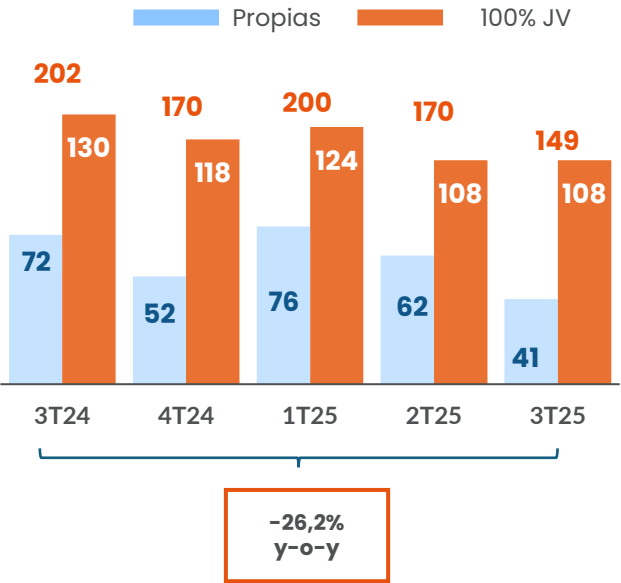
Principales ajustes:

- 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.

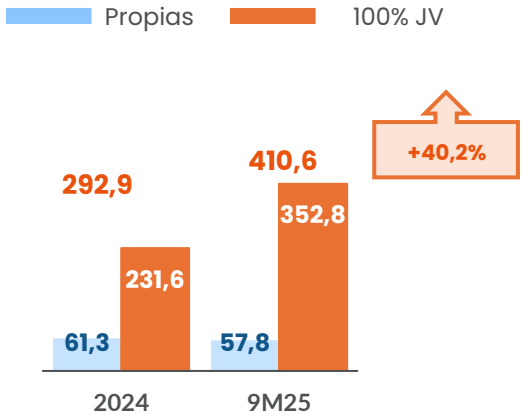
ANEXOS

MAGNITUDES EN TÉRMINOS GLOBALES 9M25

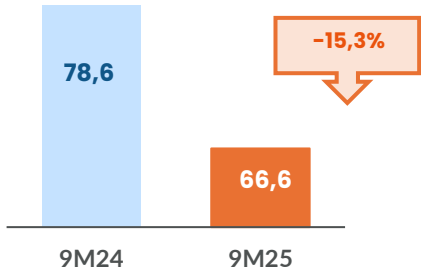
Evolución preventas trimestrales (uds)



Cartera de preventas (M€)



Cifra de negocio actividad de promoción (M€)



Con objeto de incrementar el volumen de la actividad de promoción, así como diversificar riesgos y mejorar la rentabilidad de la inversión, una parte sustancial de esta actividad se realiza mediante joint ventures con terceros. Las cifras reportadas trimestralmente por el método proporcional recogen el % de participación de Grupo Insur en los negocios conjuntos, si bien las cifras en términos globales reflejan la magnitud de lo gestionado por el Grupo en sus diferentes negocios y justifican la estructura del mismo.

Entregas

▸ 235 viviendas / PMV 283k€

Preventas

▸ 519 viviendas / PMV 355k€

Cartera de preventas acumulada

▸ 1.190 viviendas / PMV 345k€

Viviendas totales

▸ 4.853 viviendas

Cifra negocio promoción

▸ 90,0 M€

Cifra negocio patrimonial

▸ 14,7 M€

Cifra negocio construcción

▸ 90,8 M€

Cifra negocio prestación de servicios

▸ 10,5 M€



María Ferrer

Responsable de Relación con Inversores
accionistas@grupoinsur.com