

PRESENTACIÓN DE RESULTADOS 2025

26 FEBRERO 2026



LAS TERRAZAS DE MACENAS – MOJÁCAR (ALMERÍA)

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 2025.

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.

ASPECTOS DESTACADOS

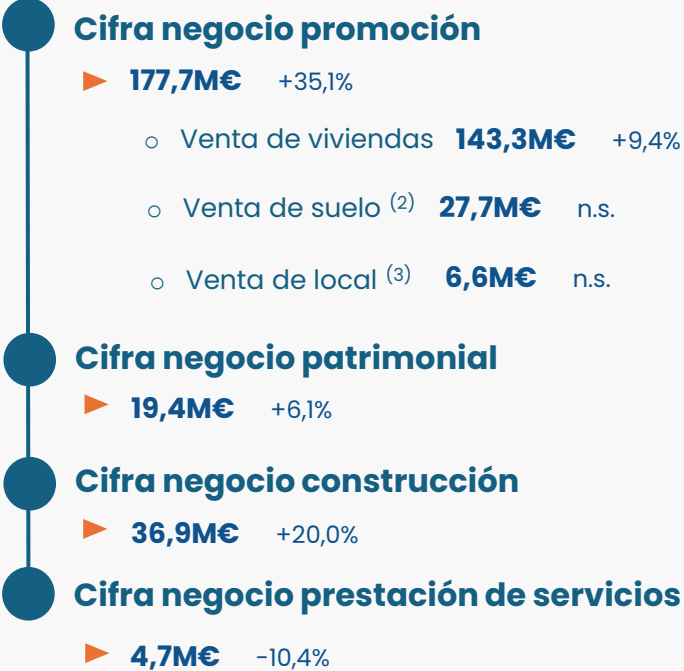
- ▶ **Sustancial incremento de los resultados, apoyado no sólo en el incremento de la cifra de negocio sino también en el aumento de los márgenes.** El beneficio de explotación, incluyendo el derivado del mayor valor de las inversiones inmobiliarias se ha situado en 59,6M€ (+46,3%). El Beneficio neto ha alcanzado 39,3M€ (+58,8%).
- ▶ **Relevante incremento de la cifra de negocio (+28,4%)** apoyado fundamentalmente en el crecimiento de las actividades de promoción (+35,1%), patrimonio (+6,1%) y construcción (+20,0%).
- ▶ **Destacado incremento de la capacidad para generar recursos** registrando un ebitda de 48,2M€ (+49,2%).
- ▶ **Excelente desempeño comercial en la actividad de promoción en 2025**, con 606 viviendas vendidas por importe de 222,3M€ (136,2M€ en proporcional) un 2,2% más que el año anterior (-5,2% en proporcional).
- ▶ **Preventas acumuladas a cierre del ejercicio** de 842 unidades por importe de 313,2M€ (173,6M€ en proporcional), +6,9% (-5,7% en proporcional) vs cierre de 2024.
- ▶ **Sólido comportamiento de la actividad patrimonial**, cuya cifra de negocio se ha incrementado un 6,1%, **con una tasa de ocupación récord del 96,2%** (+1,7 p.p. vs 9M25).
- ▶ **Elevada capacidad operativa**, encontrándose en construcción un total de 774 viviendas y tres edificios terciarios de oficinas con una SBA de 28.981 m².
- ▶ **Significativa reducción de la DFN (-21,3%)** hasta situarse en 157,4M€.
- ▶ **Incremento del NAV** en 25,4M€ (+6,4% vs cierre 2024) hasta alcanzar 425,4M€.
- ▶ **Compra en 2025 de suelos para 1.371 viviendas y 36.321 m² edificables de terciario.**



RESUMEN EJECUTIVO 2025

Datos financieros

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



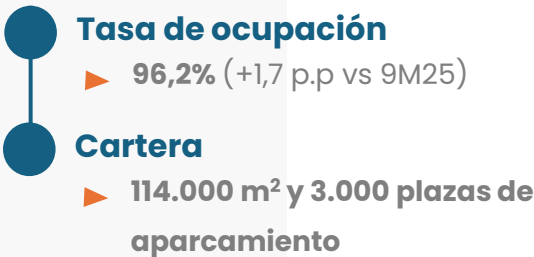
(1) Incluye 14,3M€ del aumento de valor razonable de las inversiones inmobiliarias.
(2) Venta de parte (25.000 m²) de una parcela en Valdebebas (Madrid- Grupo Insur al 50%) y una parcela en Atlanterra (Tarifa-Cádiz).
(3) Venta de un local comercial en Sevilla capital, rehabilitado íntegramente con anterioridad a su venta.

Datos operativos promoción

PMV= Precio medio de venta



Datos operativos patrimonial



ACTIVIDAD PROMOCIÓN RESIDENCIAL

PREVENTAS

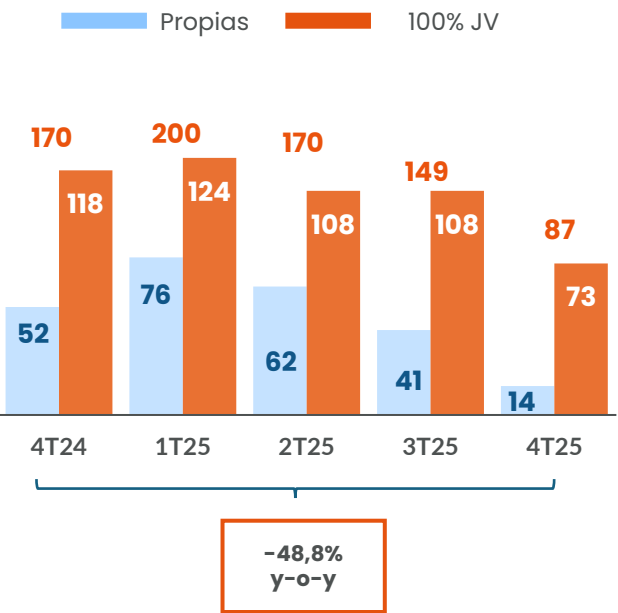
606
unidades

222,3 M€ (136,2 M€ en
proporcional)

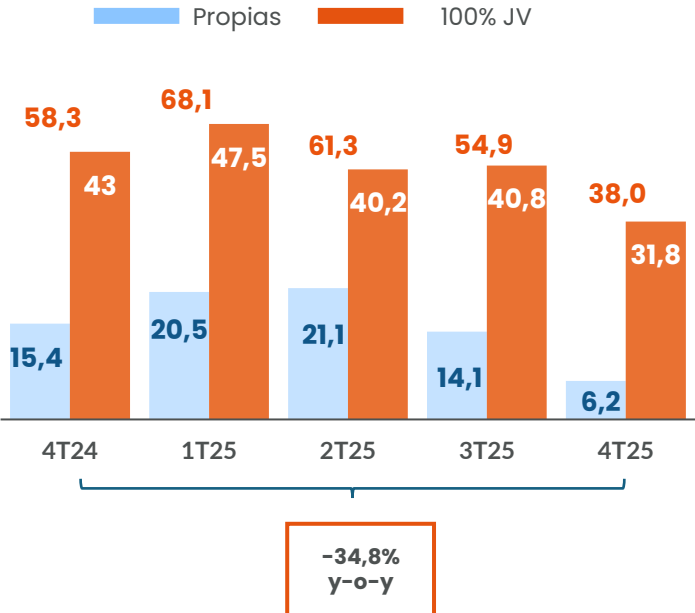
193 unidades propias con PMV
de 321k€

PMV de
367k€

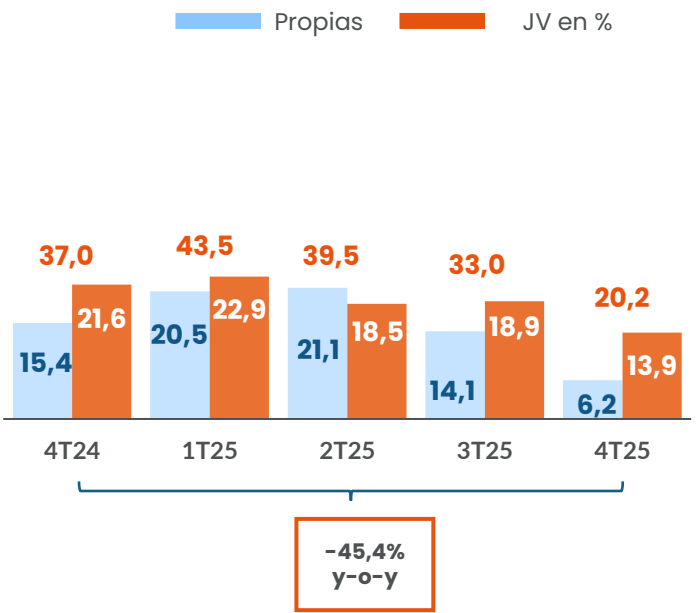
Evolución preventas trimestrales (uds)



Evolución preventas trimestrales (€M global)



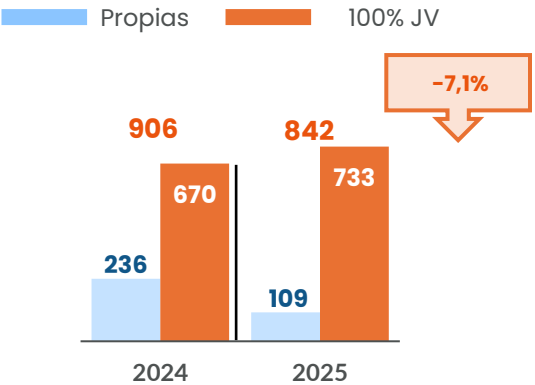
Evolución preventas trimestrales (€M proporcional)



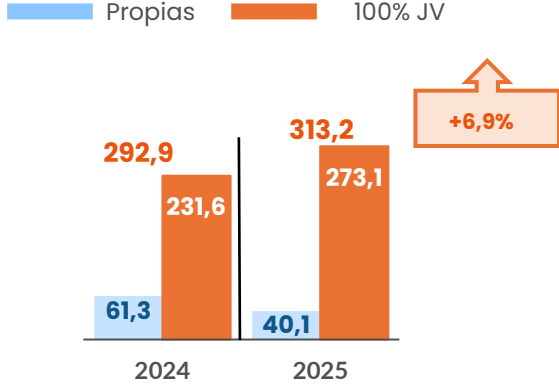
ACTIVIDAD PROMOCIÓN RESIDENCIAL

CARTERA DE PREVENTAS ACUMULADA

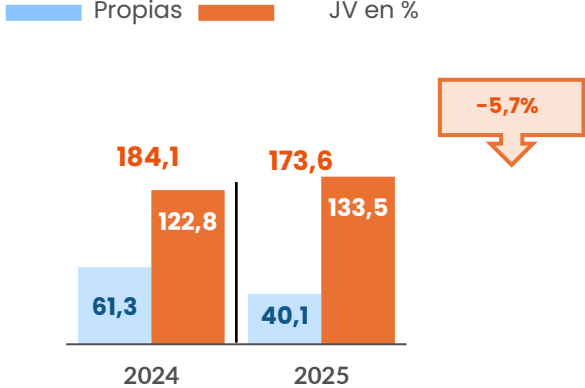
Cartera de preventas (uds)



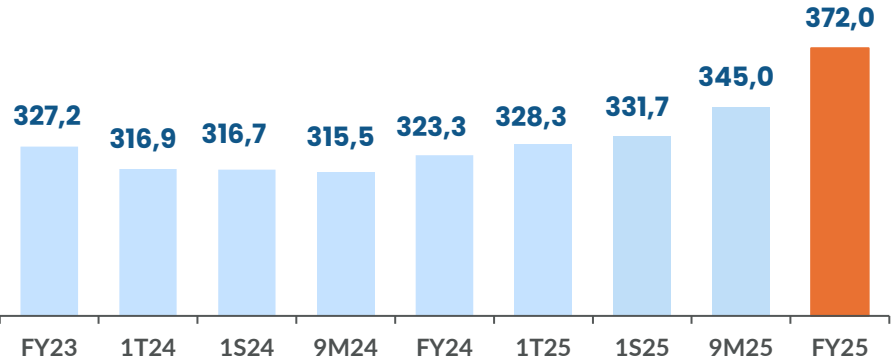
Cartera de preventas (M€ global)



Cartera de preventas (M€ proporcional)

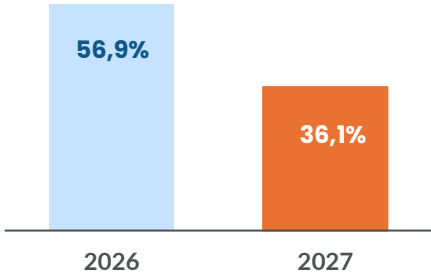


Evolución PMV de la cartera de preventas acumuladas (miles €)



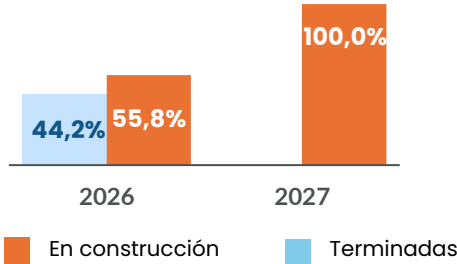
Cobertura de preventas
2026E-2027E

(% sobre entregas estimadas)



Avance construcción

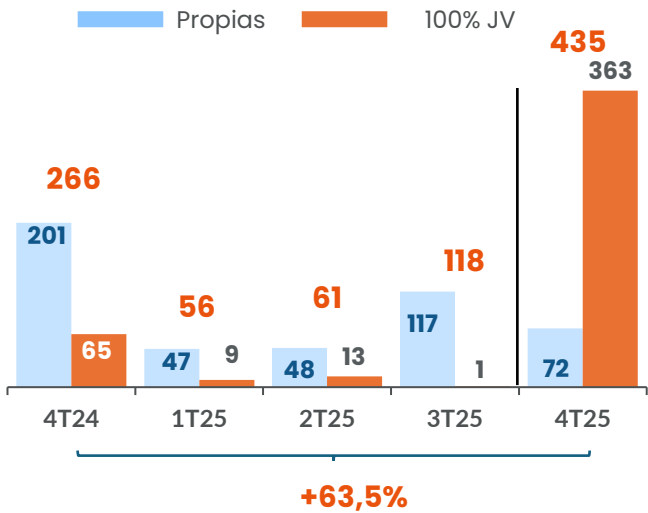
(% sobre cobertura de preventas)



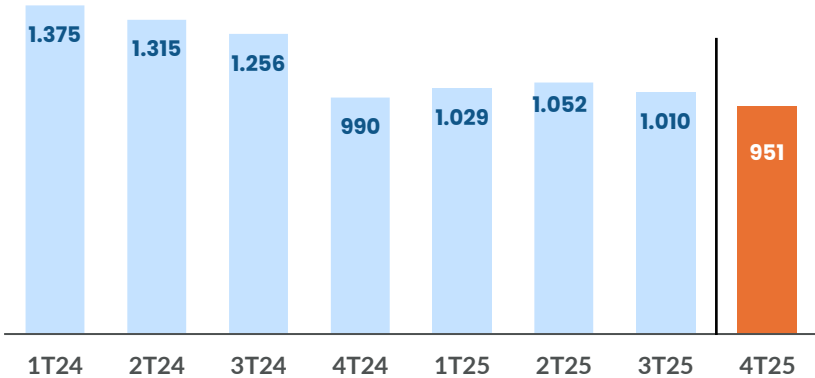
ACTIVIDAD PROMOCIÓN RESIDENCIAL

ENTREGAS

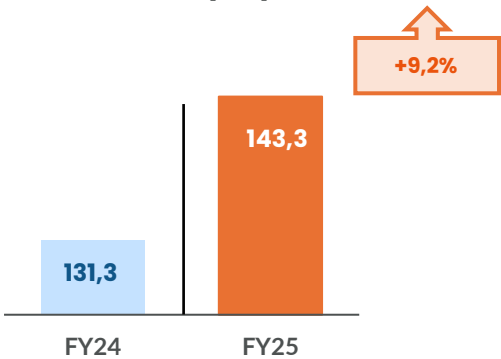
Entrega viviendas por trimestres (uds)



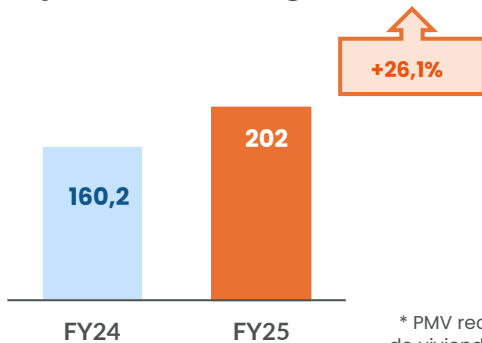
Evolución trimestral unidades en construcción y terminadas



Cifra de negocio actividad promoción (M€ proporcional)



Cifra de negocio actividad promoción (M€ global)



PMV (k€)*

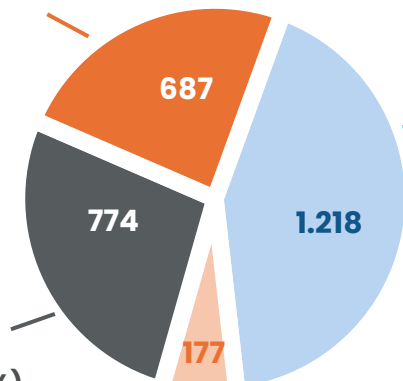
352,1

301,4

* 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

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

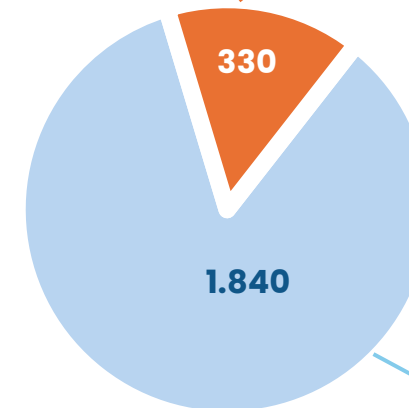


En diseño (43%)
(632 propias⁽²⁾; 586⁽³⁾ JVs)

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

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 pendiente inicio de 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€.

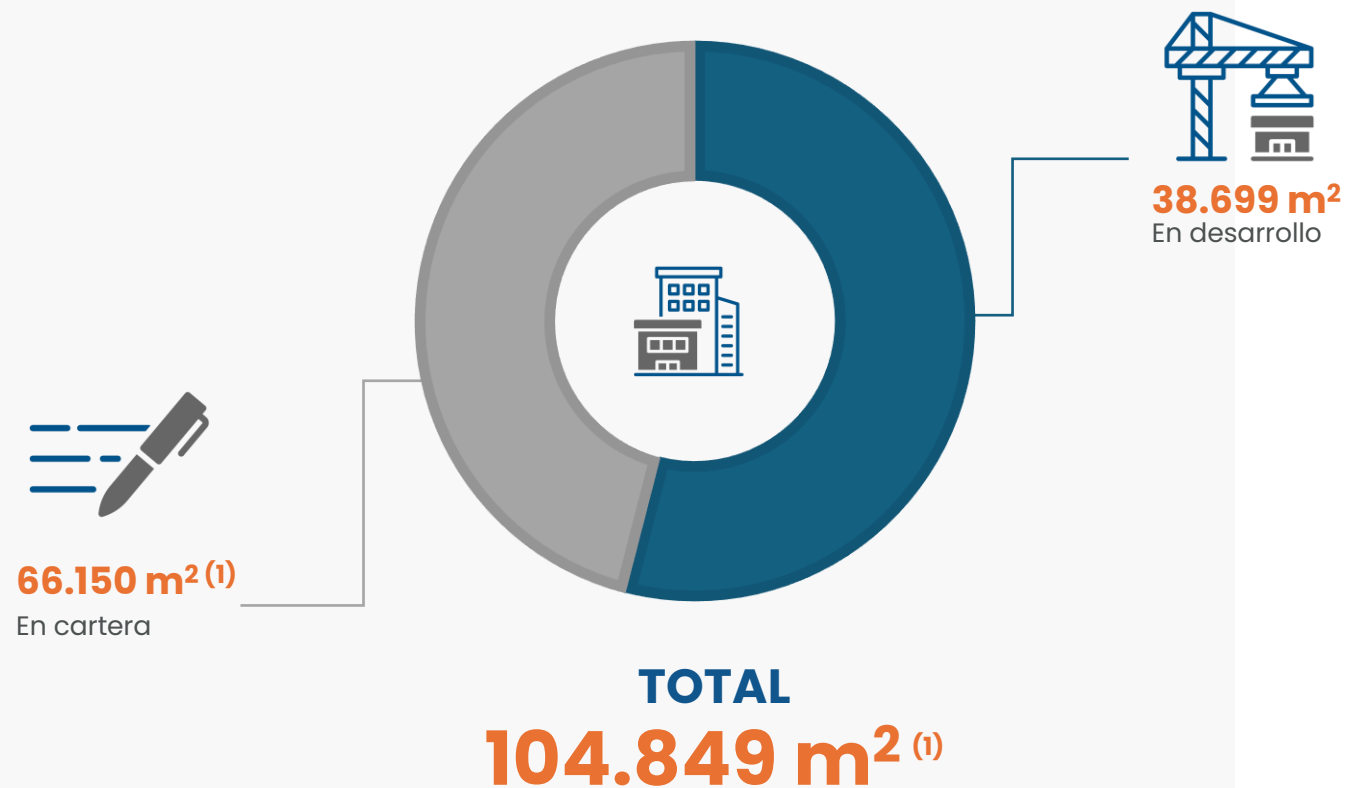


ACTIVIDAD PROMOCIÓN TERCIARIA

PROYECTOS EN CURSO

Cumpliendo el objetivo establecido para 2021-2025:

- Crecer en promoción terciaria-oficinas en Madrid y Málaga



(1) Esta cifra 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 ~96%
(CFO firmado febrero 2026)
- ▶ **Comercializado** 82%

* 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 ~51%
- 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 ~95%
(CFO firmado febrero 2026)
- 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***
- **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



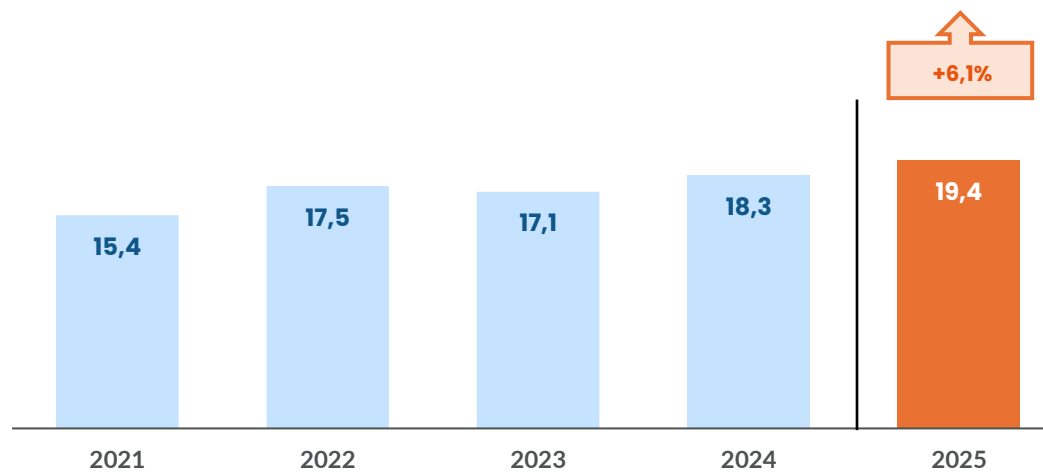
ACTIVIDAD PATRIMONIAL

► **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€, un 0,3% inferior a la registrada a cierre de 9M25.

- (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





RIO 55 – MADRID

NEGOCIO PATRIMONIAL

ACTIVIDAD COMERCIAL

2025 m²	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% +1,7 p.p. vs 9M25



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

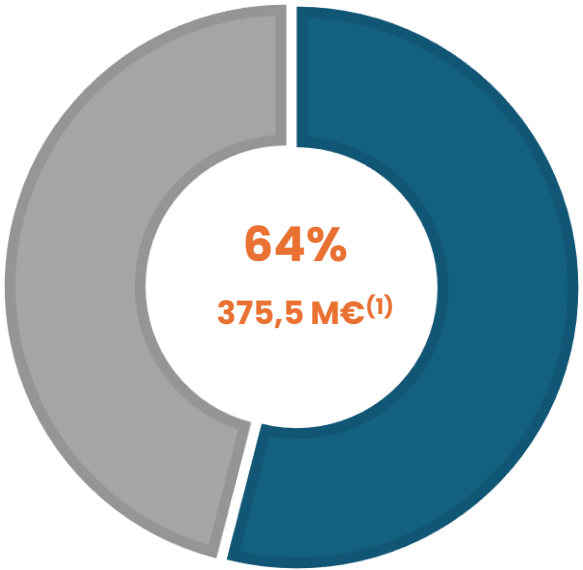
PATRIMONIAL

(+13,7%)

TOTAL 582,8M€*
-8,7% vs 9M25

PROMOCIÓN

(-32,7%)



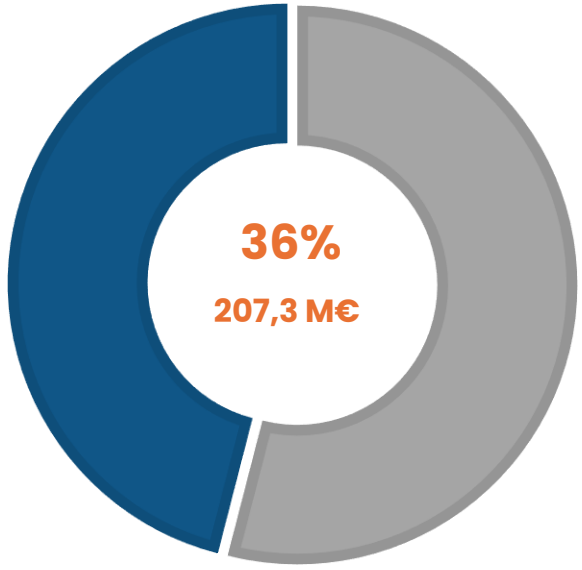
Oficinas⁽²⁾ 85%
Hoteles 8%
Locales 6%
Aparcamientos 1%
Sevilla 64%
Madrid 28%
Huelva 5%
Córdoba 2%
Cádiz 1%

Sevilla 56%
Málaga 30%
Madrid 5%
Cádiz 4%
Almería 3%
Córdoba 2%

Residencial 74%
153,2 M€

Málaga 75%
Sevilla 15%
Madrid 10%

Terciario 26%
54,1 M€



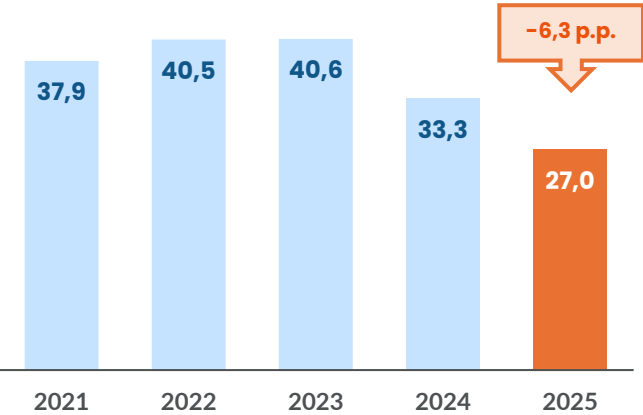
*Según valoración de CBRE a 31.12.25

- (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.

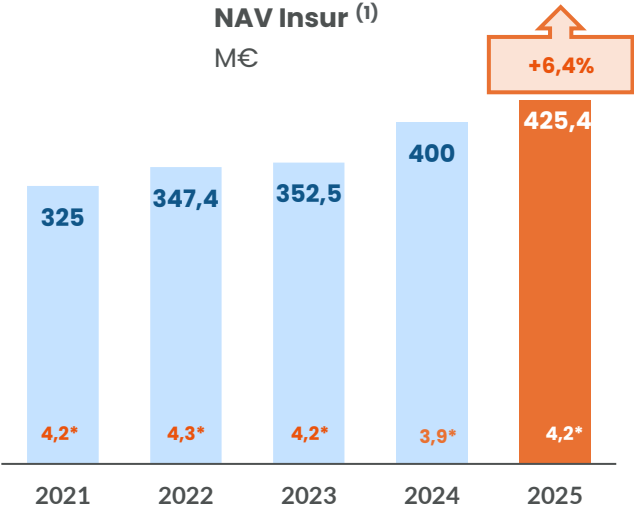
NAV, LTV Y ENDEUDAMIENTO

MAGNITUDES POR MÉTODO INTEGRACIÓN PROPORCIONAL

Evolución LTV%



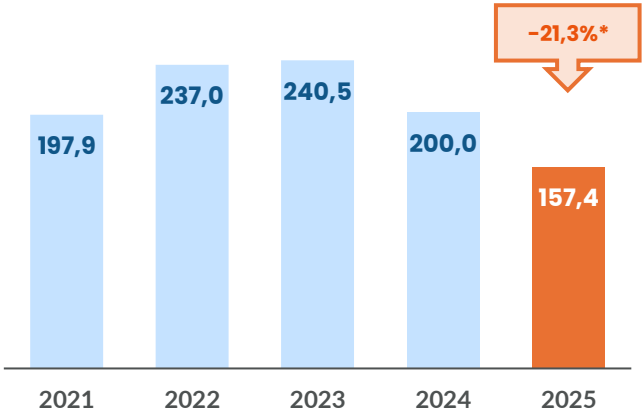
NAV Insur ⁽¹⁾
M€



(1) NAV calculado como GAV – Deuda financiera neta

*M€ del NAV correspondientes a minoritarios

Evolución deuda
financiera neta
M€



*Explicado fundamentalmente por el importante volumen de entregas en el 4T25.

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

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.

DESEMPEÑO DEL PLAN ESTRATÉGICO 2021-25 EN CIFRAS

	PLAN ESTRATÉGICO 2021- 2025	ACUMULADO 2025		PLAN ESTRATÉGICO 2021- 2025	ACUMULADO 2025
CIFRA NEGOCIO	833 -925 M€	787,3 M€	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	170 -190 M€	148,3 M€
PROMOCIÓN	600-675 M€	559,5 M€	EBITDA	190-205 M€	167,9 M€
PATRIMONIAL	87-90 M€	87,7 M€	RESULTADO FINANCIERO	40-45 M€	35,5 M€
CONSTRUCCIÓN	130-142 M€	119,0 M€	BAI	125-150 M€	127,1 M€
PRESTACIÓN DE SERVICIOS	16-18 M€	21,1 M€	BDI	94-113 M€	98,3 M€

OTROS OBJETIVOS DEL PLAN ESTRATÉGICO 2021-25

ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN

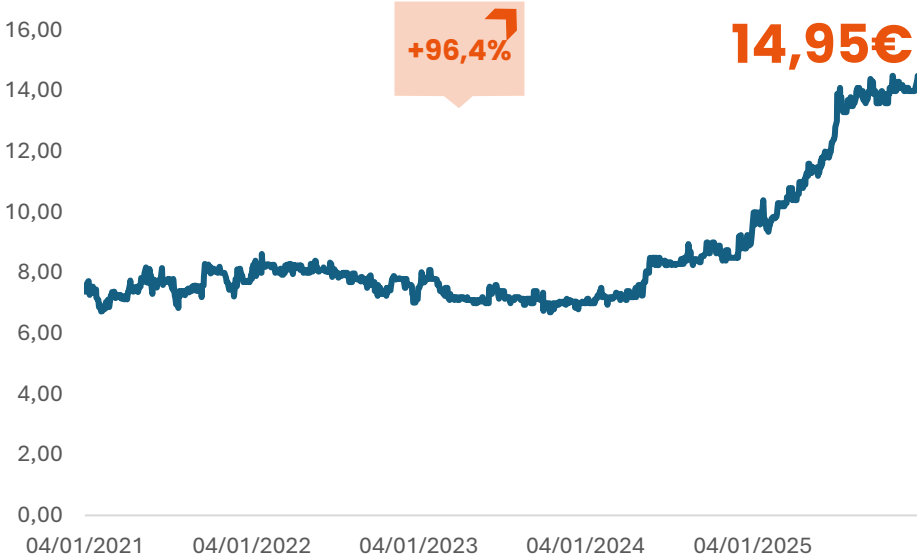
- Mantenimiento de nuestro modelo de integración vertical ✓
- Mantenimiento de nuestro modelo de alianza con terceros para la actividad de promoción residencial y terciaria ✓
- Acceso a proyectos de promoción de mayor tamaño y mayor valor unitario ✓
- Aumentar nuestra actividad de promoción en Madrid. ✓
- Crecer en promoción terciaria-oficinas en la comunidad de Madrid y Málaga capital ✓
- Incrementar la rentabilidad de los proyectos ✓
- Mejorar la rentabilidad de la actividad de construcción ✓

ACTIVIDAD PATRIMONIAL

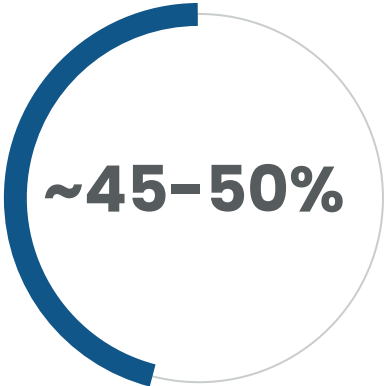
- Incrementar el tamaño de la actividad patrimonial, por medio de operaciones directas o a través de JVs ✓
- Aumentar el peso de la actividad patrimonial en Madrid ✓

RETRIBUCIÓN AL ACCIONISTA

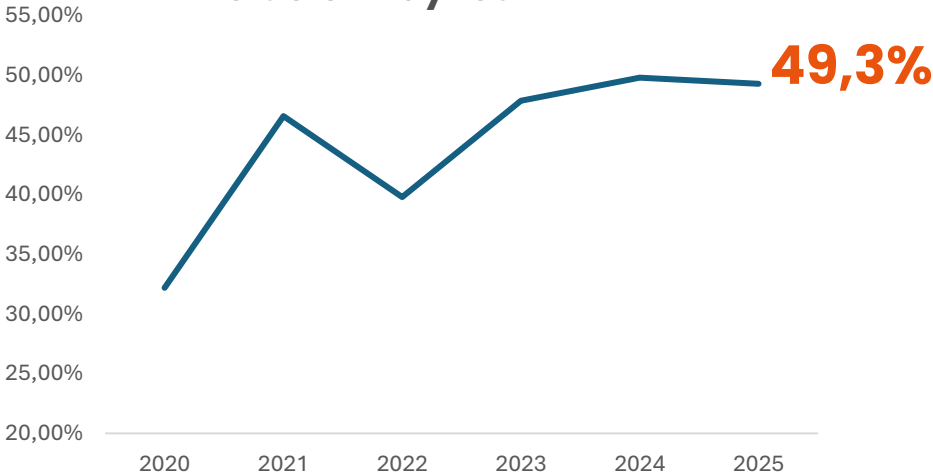
Evolución cotización de la acción en 2021-2025



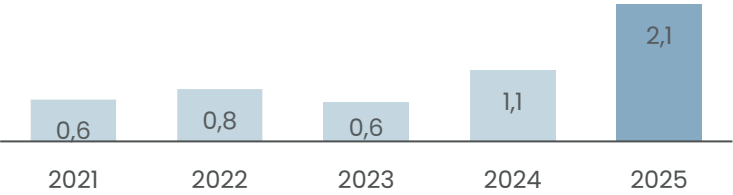
Compromiso Pay-out



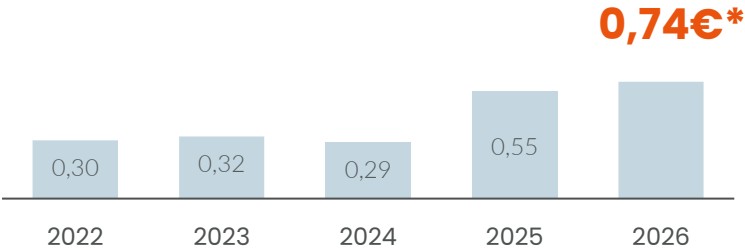
Evolución Pay-out



Evolución BPA (€/acc)

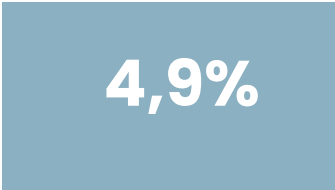


Dividendos abonados (€/acc)



* Pendiente de aprobación en la JGA 2026

Rentabilidad por dividendo*



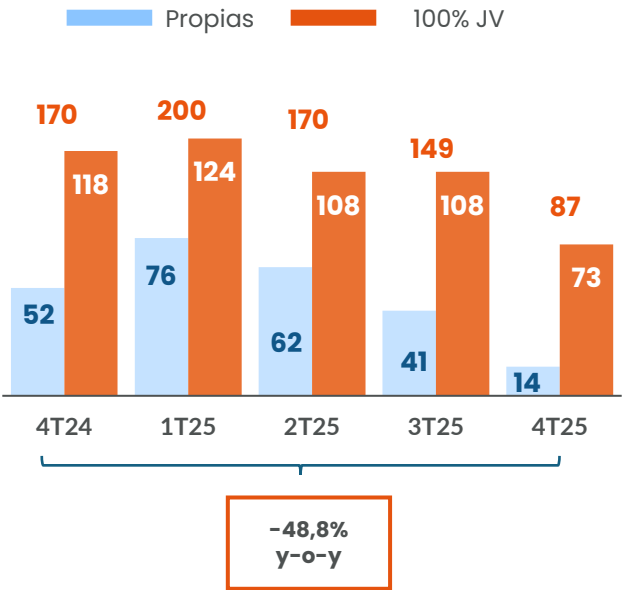
*Calculado sobre precio de cierre de la acción a 31.12.25

Q&A

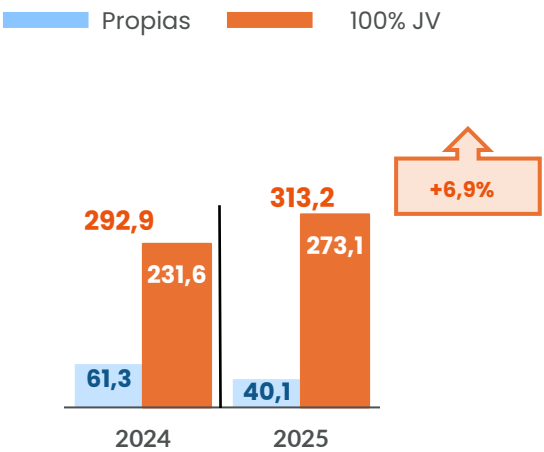
ANEXOS

MAGNITUDES EN TÉRMINOS GLOBALES 2025

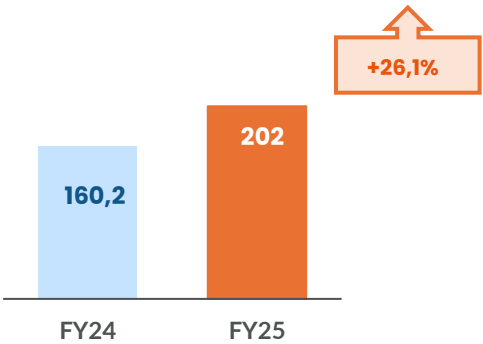
Evolución preventas trimestrales (uds)



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

▶ 670 viviendas / PMV 301k€

Preventas

▶ 606 viviendas / PMV 367k€

Cartera de preventas acumulada

▶ 842 viviendas / PMV 372k€

Viviendas totales

▶ 5.026 viviendas

Cifra negocio promoción

▶ 248,0 M€

Cifra negocio patrimonial

▶ 19,7 M€

Cifra negocio construcción

▶ 110,7 M€

Cifra negocio prestación de servicios

▶ 15,2 M€



María Ferrer

Responsable de Relación con Inversores
accionistas@grupoinsur.com