

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. y Sociedades que integran el Grupo INSUR

Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales
Resumidos consolidados correspondientes
al período de seis meses terminado el
30 de junio de 2026

1. Introducción, bases de presentación de los estados financieros semestrales resumidos consolidados y otra información

a) Introducción

La Sociedad INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., es una sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Tiene su domicilio social en Sevilla, calle Angel Gelán número 2.

Su objeto social, según el artículo 2º de sus Estatutos Sociales es el siguiente:

- La compra, construcción, venta, arrendamiento y cualquier otra forma de explotación admitida en Derecho, de toda clase de bienes inmuebles, especialmente terrenos, viviendas, locales, oficinas, aparcamientos, naves industriales y complejos turísticos, hoteleros y deportivos.
- La redacción, tramitación y ejecución de proyectos y planes de ordenación urbana de terrenos susceptibles de ello, de conformidad con lo previsto en las disposiciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos de aplicación y demás disposiciones vigentes en la materia, ya sea para uso residencial, industrial o terciario.
- La constitución y promoción de comunidades para la adquisición de terrenos, construcción o terminación de edificios, ya sean viviendas, oficinas, locales o aparcamientos, así como naves industriales.
- La prestación a terceros de toda clase de servicios de asesoramiento, representación, administración, promoción, compra, venta y arrendamiento, referidos a negocios de carácter inmobiliario, incluidos los relativos a confección de proyectos de ordenación urbana, su ejecución y dirección.
- La fabricación industrial de materiales para la construcción, prefabricados, estructuras y demás con destino a obras propias o para su venta a terceros.
- La compra, venta y uso por cualquier título jurídico de toda clase de maquinaria y materiales relacionados con la construcción.

Las actividades antes indicadas pueden ser desarrolladas total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

En la página “web”: www.grupoinsur.com y en su domicilio social pueden consultarse los Estatutos sociales y demás información pública sobre la Sociedad.

Adicionalmente a las operaciones que lleva a cabo directamente, la Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, que se dedican a actividades diversas y que constituyen, junto con ella, el Grupo INSUR (en adelante, el “Grupo” o el “Grupo INSUR”). Consecuentemente, la Sociedad está obligada a elaborar, además de sus propias cuentas anuales individuales, cuentas anuales consolidadas del Grupo, que incluyen, asimismo, las participaciones en negocios conjuntos e inversiones en entidades asociadas.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2025 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 16 de abril de 2026.

b) Bases de presentación de los estados financieros semestrales resumidos consolidados

De acuerdo con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo del 19 de julio de 2002, todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deberán presentar sus cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios que se iniciaron a partir del 1 de enero de 2005 conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, NIIF) que hayan sido previamente adoptadas por la Unión Europea.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2025 del Grupo fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y criterios de valoración descritos en las Notas 2 y 4 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2025 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia y han sido formulados por los Administradores del Grupo el 30 de julio de 2026, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34 la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el semestre y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2025.

Entrada en vigor de nuevas normas contables

Las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones que serán de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio presente son:

Normas adoptadas por la Unión Europea		Entrada en vigor para los ejercicios iniciados
Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros – Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7	Establece aclaraciones sobre la fecha de reconocimiento y baja de algunos activos y pasivos financieros y nuevas revelaciones para términos contractuales que pueden modificar los flujos de efectivo y para los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otros resultados.	1 de enero de 2026
Mejoras anuales a las NIIF- Volumen 11	Establece aclaraciones y cambios que afectan a la NIIF 1 (contabilidad de coberturas por un primer adoptante), NIIF7 (ganancias o pérdidas por la baja de activos financieros, diferencias diferidas entre el valor razonable y el precio de transacción, información sobre el riesgo crediticio), NIIF 10 (determinación de un "agente de facto") y NIC 7 (flujos de efectivo de inversiones en asociadas y negocios conjuntos), NIIF 9 (cuentas a cobrar sin componente financiero significativo, baja de pasivos por arrendamiento).	1 de enero de 2026

Normas que entrarán en vigor el 1 de enero de 2027 y siguientes		Entrada en vigor para los ejercicios iniciados
NIIF 18, Presentación y revelación en estados financieros	Norma sobre presentación y revelación en los estados financieros que modifica la NIC 1.	1 de enero de 2027
NIIF 19, Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: Información a revelar de otras Normas de Contabilidad NIIF.	Establece los requisitos de revelación reducidos de una subsidiaria elegible que aplica los requisitos de otras Normas de Contabilidad NIIF.	1 de enero de 2027
Modificación a la NIC 21, Conversión a una moneda de presentación hiperinflacionaria	Establece las normas para la conversión de los estados financieros de una moneda no hiperinflacionaria a una hiperinflacionaria.	1 de enero de 2027
Modificaciones a la NIC 28. Modificaciones a la opción de valor razonable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos.	Establece los casos en que las inversiones en asociadas se pueden medir a valor razonable con cambios en resultados.	Fecha inicial de aplicación NIIF 18

Ninguna de las normas, interpretaciones y modificaciones con entrada en vigor en los próximos ejercicios, ha sido aplicada anticipadamente. A la fecha de formulación de estos Estados financieros intermedios resumidos consolidados, se están analizando los posibles impactos derivados de su aplicación. En particular, Grupo INSUR está evaluando los impactos asociados a la NIIF 18, principalmente en relación con la nueva clasificación de las partidas del estado del resultado, que distingue entre actividades operativas, de inversión, de financiación, impuesto sobre beneficios y actividades interrumpidas, así como en la identificación de las medidas de desempeño definidas por la dirección y en las directrices de agrupación y desagregación de información en los estados financieros. Asimismo, se están analizando las modificaciones incorporadas a la NIC 7, que implica la utilización del resultado de explotación como punto de partida en la presentación de los flujos de efectivo de las actividades de explotación cuando se aplica el método indirecto.

Los análisis realizados hasta la fecha indican que los impactos derivados de la aplicación de la NIIF 18 se refieren a la presentación, clasificación y desglose de determinadas partidas de los estados financieros, por lo que Grupo INSUR está realizando las adaptaciones necesarias en los sistemas de información para disponer de la información necesaria para adecuarse a los nuevos criterios de presentación.

Los cambios identificados afectan básicamente a los resultados de explotación, motivado por el análisis de las actividades principales a considerar, así como por otros temas como la clasificación de las diferencias de cambio en la misma categoría que las partidas que las han generado o el resultado por exposición a la inflación, aunque no se esperan cambios de importes relevantes en esta categoría.

Adicionalmente, Grupo INSUR está analizando las magnitudes a incluir como medidas de valoración del rendimiento definido por la dirección y en la adaptación de los sistemas de información para la obtención de las conciliaciones e impactos exigidos por la NIIF 18.

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en los estados financieros semestrales resumidos consolidados, se haya dejado de aplicar en su elaboración.

c) Estimaciones realizadas

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante para la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos consolidados. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en las Notas 2 y 4 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2025.

En los estados financieros semestrales resumidos consolidados se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y de las entidades consolidadas para cuantificar algunos de

los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a:

1. El valor razonable de los activos inmobiliarios del Grupo. El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes a 30 de junio de 2026.
2. El valor razonable de determinados activos no cotizados.
3. El importe de determinadas provisiones.
4. El valor razonable de determinados instrumentos financieros.
5. La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido.

A pesar de que las estimaciones anteriormente descritas se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) al cierre del ejercicio 2026 o en ejercicios posteriores; lo que se haría, en el caso de ser preciso y conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios afectados.

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2025.

d) Activos y pasivos contingentes

En la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 se facilita información sobre los activos y pasivos contingentes a dicha fecha. Durante los seis primeros meses de 2026 no se han producido cambios significativos en los activos y pasivos contingentes del Grupo.

e) Corrección de errores

Los estados financieros semestrales resumidos consolidados del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 no presentan corrección alguna de errores, al no haberse detectado durante su preparación la existencia de errores en los estados financieros correspondientes al 31 de diciembre de 2025.

f) Comparación de la información

Junto con la información contenida en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos, la correspondiente al primer semestre de 2025 y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

Los estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del estado de situación financiera, de la cuenta de resultados, del estado del resultado global, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de las notas explicativas, todos consolidados, además de las cifras del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, las correspondientes al primer semestre de 2025 y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

g) Cambios en criterios contables

El efecto de cualquier cambio en políticas contables se registra, de acuerdo con la NIC 8, de la siguiente forma: el efecto acumulado al inicio del ejercicio se ajusta en reservas mientras que el efecto en el propio ejercicio se registra contra resultados. Asimismo, en estos casos se reexpresan los datos financieros de los ejercicios comparativos presentados junto al ejercicio en curso.

h) Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las Sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un carácter cíclico o estacional. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas a

los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

i) Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en estas notas explicativas sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados del semestre.

j) Medición del valor razonable de las inversiones inmobiliarias

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas semestralmente por terceros expertos independientes de forma que, al cierre de cada semestre, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha. A 30 de junio de 2026, las valoraciones realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A. no señalan ningún tipo de incertidumbre en relación al valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo. La metodología de valoración descrita en la Nota 4 no ha sido modificada.

k) Hechos posteriores

Con fecha 22 de julio de 2026 la Comisión de Incorporaciones y Suspensiones del Mercado Alternativo de Renta Fija ha acordado la incorporación al Mercado Alternativo de Renta Fija del documento base informativo de pagarés de la sociedad dependiente Insur Promoción Integral, S.L.U., denominado “Programa de Emisión de Pagarés INSUR 2026”, con un saldo vivo máximo de 50.000 miles de euros y fin de vigencia el 22 de julio de 2027.

Con fecha 16 de julio de 2025 la Comisión de Incorporaciones y Suspensiones del Mercado Alternativo de Renta Fija acordó la incorporación al Mercado Alternativo de Renta Fija del documento base informativo de pagarés de Inmobiliaria del Sur, S.A., denominado “Programa de Emisión de Pagarés INSUR 2025”, con un saldo vivo máximo de 50.000 miles de euros y fin de vigencia el 16 de julio de 2026. No se ha vuelto a incorporar un nuevo programa con este emisor, estando vivos pagarés emitidos con un coste amortizado de 33.240 miles de euros (Nota 7).

La incorporación de estos programas, al igual que los anteriores, se han realizado con el objetivo de diversificar las fuentes de financiación del circulante.

En el mes de julio de 2026 se ha constituido la sociedad IDS Madrid Sierra, S.A. en la que la dependiente Insur Promoción Integral, S.L.U. participa en un 19%. Con fecha 29 de julio de 2026 IDS Madrid Sierra, S.A. ha adquirido el parque de oficinas denominado La Sierra Business Area, de 31.124 m², en proceso de comercialización y ubicado en Mirasierra (Madrid).

l) Estados de flujos de efectivo resumidos consolidados

En los estados de flujos de efectivo resumidos consolidados se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo son las entradas y salidas de efectivo y equivalentes al efectivo.
- Actividades de explotación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en el efectivo y los equivalentes al efectivo.
- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por parte de entidad.

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo resumidos consolidado, se ha considerado como "efectivo y equivalentes de efectivo" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

2. Cambios en la composición del Grupo

En las Notas 11 y 12 de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha y sobre las valoradas por el método de la participación.

Con fecha 16 de marzo de 2026 se ha constituido la sociedad IDS Paterna, S.A. en la que Insur Promoción Integral, S.L.U. participa en un 50%. Con fecha 26 de marzo de 2026 se ha constituido la sociedad IDS MAS Sevilla, S.A., en la que Insur Promoción Integral, S.L.U. participa en un 50%. Con fecha 23 de junio de 2026 se ha constituido la sociedad IDS Mazagón, S.A. en la que Insur Promoción Integral, S.L.U. participa en un 50%. Estas sociedades se consolidan por el método de la participación.

3. Gestión de riesgos

El Grupo está expuesto a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos. No se han identificado riesgos no cubiertos al 30 de junio de 2026.

Respecto de su actividad de promoción el Grupo dispone, bien directamente o a través de las sociedades con terceros en las que participa, de una cartera de suelos diversificada para el desarrollo de esta actividad en los próximos ejercicios.

Respecto de su actividad patrimonial, el Grupo dispone de una cartera de inmuebles, con una superficie de 124.681 m² y aproximadamente 3.200 plazas de aparcamiento, ubicados en zonas prime de Sevilla, Madrid, Huelva y Córdoba, de reciente construcción o en su inmensa mayoría recientemente remodelados y con una cartera de clientes diversificada.

Y finalmente, aunque el sistema financiero todavía mantiene ciertas restricciones crediticias a nivel sectorial a causa de su elevada exposición al sector en el anterior ciclo expansivo y está aplicando criterios de financiación al sector más rigurosos y racionales, Grupo Insur está obteniendo regularmente la financiación necesaria para el desarrollo de todos sus proyectos, como se pone de manifiesto con las inversiones realizadas en sus distintos segmentos de actividad.

El Grupo identifica dos tipos de riesgos financieros principales: riesgo de liquidez y riesgos de mercado (fundamentalmente, riesgo de tipos de interés y riesgo de crédito).

A continuación describimos las políticas y sistemas de control establecidos para mitigar estos riesgos:

Riesgo de liquidez.

El Grupo dispone de liquidez a través de diversas facilidades crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para cubrir las necesidades previstas para sus actividades.

Desde julio de 2017 el Grupo cuenta además con un programa de pagarés MARF, con vigencia anual, que sucesivamente ha ido renovando, el último por un saldo vivo de 50 millones de euros, que le permite diversificar sus fuentes de financiación de circulante.

El pasado 22 de julio de 2026 el Grupo ha vuelto a registrar un nuevo programa de pagarés MARF, con un saldo vivo de 50 millones de euros, que permitirá realizar nuevas emisiones al Grupo hasta el 22 de julio de 2027.

Los parámetros financieros de Grupo Insur están sustentando las anteriores facilidades crediticias y la financiación de todos sus proyectos. En este sentido, indicar:

1º.- El LTV o relación entre deuda financiera neta (171.663 miles de euros) y el GAV o valor bruto de los activos (446.637 miles de euros) es del 38,4 % (31,5 % al cierre del ejercicio anterior), según valoración realizada a 30 de junio de 2026 por CBRE. El LTV incorporando tanto el GAV de los activos de los negocios conjuntos como su deuda financiera neta en el porcentaje de participación es del 30,4% al 1S 2026 (27,0% al cierre del ejercicio anterior).

El NAV (valor bruto de los activos neto de deuda financiera) asciende a 274.974 miles de euros (298.933 miles de euros al cierre del ejercicio anterior), incorporando el valor bruto de los activos neto de deuda financiera de los negocios conjuntos en el porcentaje de participación asciende a 425.506 miles de euros, frente a 425.399 miles de euros al cierre del ejercicio anterior.

2º.- Dispone de inmuebles para arrendamiento y uso propio con un valor de mercado libres de cargas y sin financiación asociada, por importe de 22.580 miles de euros, respectivamente, y dispone asimismo de terrenos, solares y promociones, con un valor razonable por importe de 28.942 miles de euros libres de cargas y sin ninguna financiación asociada.

Todo ello ha permitido al Grupo disponer de liquidez y facilidades crediticias suficientes para cubrir las necesidades previstas para el desarrollo de todas sus actividades. En este sentido, hay que destacar:

1º.- Que el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 60.811 miles de euros y 9.364 miles de euros en la cuenta indisponible escrow asociada al bono, y presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 7.848 miles de euros. Cuenta igualmente con disponible en pólizas de crédito por importe de 14.149 miles de euros.

2º.- Que el Grupo dispone de préstamos hipotecarios subrogables no dispuestos por importe de 33.251 miles de euros, de los cuales 21.777 miles de euros se corresponden a disposiciones pendientes de financiar la ejecución de las obras y 11.474 miles de euros a disposiciones vinculadas a entregas de viviendas.

La financiación disponible, la estructura de su deuda y las circunstancias expresadas anteriormente permiten concluir que el Grupo Insur tiene cubiertas las necesidades de financiación de sus operaciones, aun cuando las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación empeoraran.

Riesgo de tipo de interés.

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

El 15 de enero de 2025 la sociedad dependiente Insur Promoción Integral, S.L.U. contrató un instrumento financiero de cobertura COLLAR por un nominal de 9.750 miles de euros, al objeto de gestionar la exposición a fluctuaciones en los tipos de interés.

Adicionalmente el Grupo cuenta con parte de la financiación contratada a tipo de interés fijo. En este sentido, de la deuda financiera bruta a 30 de junio de 2026, que asciende a 240.457 miles de euros, 66.982 miles de euros corresponden a financiación referenciada a tipo fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor).

Riesgo de crédito.

El Grupo no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería se realizan con entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta, la concentración del riesgo de clientes no es relevante ya que, a 30 de junio de 2026, a excepción del grupo Cetelem (inquilino del edificio Norte de Río 55 en Madrid), ningún cliente o grupo representa más del 5% de los ingresos de este segmento de negocio.

Riesgo de tipo de cambio.

El Grupo no tiene riesgo de tipo de cambio ya que la totalidad de sus activos y pasivos, ingresos y gastos están denominados en euros.

Riesgo relacionado con la situación económica actual

Un escenario como el actual, con incertidumbres en las políticas comerciales a nivel mundial, derivadas por los aranceles impuestos por EEUU, el recrudecimiento de los conflictos bélicos en el Oriente Medio o la falta de perspectiva de solución a la guerra entre Ucrania y Rusia, podrían dar lugar a un nuevo proceso inflacionista de los costes de construcción y de subida de los tipos de interés, que podrían provocar una reducción de los márgenes en el negocio de promoción desarrollado a través de sociedades dependientes y negocios conjuntos, si estas sociedades no fueran capaces de trasladar estos incrementos de costes al cliente final. Así mismo, las subidas de los tipos de interés pueden reducir la demanda de viviendas al aumentar el coste de la financiación de los préstamos hipotecarios con la que una gran parte de los clientes financian la compra de viviendas.

La Sociedad hace un exhaustivo seguimiento de la situación económica con el fin de minimizar el impacto que cambios en la misma, pueda tener en sus proyectos.

4. Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias recoge los activos que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. En nuestro caso, todas las inversiones inmobiliarias están destinadas a arrendamiento.

El movimiento habido en el este epígrafe del estado de situación financiera resumido consolidado ha sido el siguiente:

	Miles de euros				
	31.12.2025	Adiciones	Retiros	Variación de valor	30.06.2026
Inversiones inmobiliarias	371.170	1.591	(245)	5.141	377.657
Total	371.170	1.591	(245)	5.141	377.657

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. El impacto en la cuenta de resultados de la revalorización experimentada por las inversiones inmobiliarias del Grupo durante los seis primeros meses del ejercicio 2026, tomando en consideración todos los epígrafes de la cuenta de resultados consolidada afectados es la siguiente:

	Miles de euros	
	30.06.2026	30.06.2025
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	5.141	7.797
Total	5.141	7.797

Medición del valor razonable

Todas las inversiones inmobiliarias alquiladas o que estén previstas alquilar en régimen de arrendamiento operativo se clasifican como propiedades de inversión. De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas semestralmente por terceros expertos independientes de forma que, al cierre de cada semestre, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha. El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo a 30 de junio de 2026, calculado en función de valoraciones realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A., valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 377.657 miles de euros (327.258 miles de euros a 30 de junio de 2025).

La metodología empleada por los tasadores expertos independientes para obtener el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido acorde con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de enero de 2014 "Red Book". El método de valoración empleado para la mayor parte de los activos es el de

descuento de flujos de caja que se basa en la proyección de los ingresos netos que generará la propiedad durante un determinado periodo de tiempo, considerando un valor residual de la propiedad al final de dicho periodo. Las variables clave del método son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los ingresos netos, la aproximación al valor residual y la tasa interna de rentabilidad utilizada para descontar los flujos de caja. El periodo utilizado para descontar los flujos ha sido de 10 años y la tasa de descuento utilizada refleja el riesgo inherente de cada activo en función de su ubicación, grado de ocupación y competencia directa. El informe emitido por los tasadores no incluye advertencias significativas que afecten a la valoración ni limitaciones al alcance de su trabajo. Las tasas utilizadas para el descuento de los flujos, la “exit yield” utilizada para el cálculo del valor residual y la “equivalent yield” utilizada para los activos valorados por el método de capitalización dependen principalmente del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación, de la calidad técnica del activo, así como del tipo de inquilino y grado de ocupación, entre otros.

La ocupación considerada para la valoración de los inmuebles se basa en la calidad y ubicación de los edificios. En todos los casos se han contemplado ratios de absorción específicos para cada mercado e inmueble y un porcentaje de desocupación estructural inherente a la propia actividad. Generalmente se adopta un periodo de arrendamiento medio si no se dispone de información sobre las intenciones futuras de cada inquilino. Los supuestos determinados en relación con los periodos de desocupación y otros factores se explican en cada valoración. Los inmuebles se han valorado de forma individual considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados con base en las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

Todas las estimaciones del valor razonable que resultan para las inversiones inmobiliarias se incluyen en el nivel 3.

Los ingresos devengados en el primer semestre de 2026 derivados del alquiler de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 10.052 miles de euros, y figuran registrados en el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al 30 de junio de 2026 el 6,0% del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad del Grupo se encuentra libre de cargas y todos los inmuebles se encuentran debidamente asegurados.

5. Existencias

La composición de las existencias del Grupo al 30 de junio de 2026 es la siguiente:

	Miles de euros				
	31.12.2025	Adiciones	Retiros	Traspasos	30.06.2026
Edificios adquiridos	240	-	(201)	-	39
Terrenos y solares	28.021	280	-	(4.653)	23.648
Obra en curso de construcción de ciclo largo	12.566	8.476	-	4.653	25.695
Obra en curso de construcción de ciclo corto	-	-	-	-	-
Edificios construidos	14.493	-	(5.068)	-	9.425
Deterioros de terrenos y solares	(7.929)	-	-	-	(7.929)
Deterioros de edificios construidos	(533)	-	-	-	(533)
Anticipos a proveedores	2.863	1.243	(278)	-	3.828
Total	49.721	9.999	(5.547)	-	54.173

Los compromisos de venta de promociones contraídos por el Grupo con clientes al 30 de junio de 2026 ascienden a 48.487 miles de euros, de los cuales 6.555 miles de euros se han materializado en cobros y efectos a cobrar, y tienen su contrapartida en el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” del pasivo del estado de situación financiera consolidado adjunto.

Los presentes estados financieros semestrales resumidos del primer semestre del ejercicio 2026 registran “Existencias – Terrenos y Solares”, netas de deterioros, por importe de 15.719 miles de euros. Para explicar las evidencias tomadas y concluir que el valor de mercado es superior al coste, se han realizado valoraciones sobre la totalidad de terrenos y solares al 30 de junio de 2026. En todos los casos, las valoraciones han sido realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A., tasadores homologados e inscritos en el Banco de España. El método de valoración empleado ha sido el residual dinámico.

Respecto a las existencias de promociones en curso y de producto terminado el Grupo cuenta con valoraciones al 30 de junio de 2026, que ponen de manifiesto que los valores de mercado de dichas existencias superan los precios de coste, por lo que no ha sido necesaria la dotación de ninguna provisión por deterioro sobre estos activos.

6. Patrimonio neto

a) Capital emitido

El capital social al 30 de junio de 2026 está formado por 18.669.031 acciones de 2 euros de valor nominal cada una de ellas.

b) Acciones propias

Al 30 de junio de 2026 la Sociedad Dominante posee 417.772 acciones propias representativas del 2,24% de su capital social.

7. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

Al 30 de junio de 2026 el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito y otros acreedores financieros según el siguiente detalle:

	Límite	Pasivo no corriente	Pasivo corriente		Total
			con vencimiento a largo plazo	con vencimiento a corto plazo	
Pagarés MARF	50.000	12.697	-	20.543	33.240
Bono MARF	30.000	9.364	20.174	-	29.538
Pólizas de crédito	35.500	4.041	-	17.310	21.351
Pagos financiados	25.700	-	-	4.399	4.399
Préstamos hipotecarios subrogables	55.387	-	21.944	192	22.136
Préstamos hipotecarios sobre solares	911	-	-	911	911
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias	113.426	105.459	-	7.967	113.426
Otros préstamos	15.456	9.904	-	5.552	15.456
Intereses devengados no vencidos		-	-	1.381	1.381
Total		141.465	42.118	58.255	241.838

Del importe de los préstamos hipotecarios sobre existencias dispuestos al 30 de junio de 2026, 22.136 miles de euros corresponden a inmuebles pendientes de entrega y subrogación por parte de los compradores y 911 miles de euros a préstamos hipotecarios sobre solares.

Al 30 de junio de 2026 el importe de préstamos hipotecarios subrogables no dispuestos asciende a 33.251 miles de euros de los que 21.777 miles de euros corresponden a disposiciones vinculadas a ejecución de obra y 11.474 miles de euros se corresponden con disposiciones vinculadas a entregas de viviendas.

Adicionalmente, el Grupo dispone de inmuebles de para arrendamiento sin financiación asociada cuyo valor razonable, asciende a 22.580 miles de euros y de terrenos y solares y promociones sin financiación asociada cuyo valor de mercado al 30 de junio de 2026 asciende a 28.942 miles de euros.

La estructura de riesgo financiero a 30 de junio de 2026 es la siguiente: de la deuda financiera a esta fecha, que asciende a 240.457 miles de euros, 66.982 miles de euros corresponden a financiación referenciada a tipo fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor).

Todo ello, unido a la generación de flujos de caja por la propia actividad da lugar a un saldo de líneas disponibles que excede de forma significativa cualquier necesidad del Grupo de acuerdo con los compromisos existentes a corto plazo.

8. Instrumentos financieros derivados

El Grupo contrata instrumentos financieros derivados de mercados no organizados (OTC) con entidades financieras nacionales e internacionales de elevado rating crediticio.

Los derivados contratados por el Grupo y vigentes al 30 de junio de 2026 y su valor razonable a esta fecha son los siguientes:

Instrumento	Vencimiento	Tipo Cap	Tipo Floor	Miles de euros		
				Nominal	Prima	Valor razonable
Collar	15/01/2032	4,39%	2,00%	9.750	-	1

9. Provisiones y pasivos contingentes

La composición y el movimiento del saldo de este capítulo se indica a continuación:

	Miles de euros				
	31.12.2025	Dotaciones	Aplicaciones por pago	Aplicaciones por exceso	30.06.2026
Provisiones para riesgos y compromisos contingentes:					
Impuestos	1.021	19	(466)	(9)	565
Responsabilidades	195	-	-	-	195
Total	1.216	19	(466)	(9)	760

Durante el primer semestre de 2026 no se han iniciado contra el Grupo litigios nuevos que se consideren significativos.

El importe total de los pagos derivados de litigios efectuados por el Grupo durante los seis primeros meses de 2026 no es significativo en relación con los presentes Estados financieros semestrales resumidos consolidados.

10. Importe neto de la cifra de negocio

La distribución del importe neto de la cifra de negocios consolidada al 30 de junio de 2026 es como sigue:

	Miles de euros
Ventas de edificios	7.295
Arrendamiento de inmuebles	10.052
Construcción	29.264
Prestación de servicios	4.196
Total	50.807

Al 30 de junio de 2026 el Grupo mantiene una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado o documento de reserva, por importe de 48.487 miles de euros, que no han sido registrados como ingresos por ventas por no haberse transmitido la propiedad de los inmuebles. Las cantidades entregadas por los clientes o registradas como deudores, a cuenta de las ventas (en contrato privado y reservas) mencionadas, ascienden a 6.555 miles de euros al 30 de junio de 2026, y tienen como contrapartida el epígrafe de “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” del estado de situación financiera consolidado.

La totalidad de las preventas suscritas por el Grupo al 30 de junio de 2026 se encuentran sujetas a cláusulas de indemnización por demora. En este sentido la dirección de la Sociedad Dominante no ha estimado impacto negativo alguno por este concepto en los estados financieros, al no existir ni estar previstos retrasos en la fecha de entrega de las promociones actualmente en curso, ninguna de las cuales ha sido paralizada por el Grupo.

El Grupo tiene garantizado en su totalidad la devolución de los anticipos recibidos en caso de resolución de los contratos suscritos, conforme a lo establecido por ley.

11. Información sobre operaciones con partes vinculadas

En el primer semestre de 2026 la sociedad Bon Natura, S.A.U., sociedad controlada por el consejero de la sociedad dominante Don Luis Alarcón de Francisco, ha realizado las siguientes operaciones con partes vinculadas: (i) ha realizado aportaciones a la sociedad IDS Pacífico Patrimonial, S.A. por importe de 750 miles de euros; (ii) ha realizado aportaciones a la sociedad IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A. por importe de 500 miles de euros; (iii) ha realizado aportaciones a la sociedad Iris Living, S.A. por importe de 60 miles de euros; (iv) ha desembolsado préstamos concedidos a la sociedad Iris Living, S.A. por importe de 210 miles de euros; (v) ha realizado aportaciones a la sociedad IDS Hytasa Residencial, S.A. por importe de 480 miles de euros; (vi) ha recibido créditos concedidos por la sociedad IDS Hytasa Residencial, S.A. por importe de 230 miles de euros; (vii) ha realizado aportaciones a la sociedad IDS Hytasa Living, S.A. por importe de 170 miles de euros y (viii) ha recibido créditos concedidos por la sociedad IDS Hytasa Living, S.A. por importe de 60 miles de euros.

En el primer semestre de 2026 la sociedad Heralianz Investing Group, S.L., accionista significativo y vinculado a la consejera de la sociedad dominante Doña Blanca Conradi Trueba, ha realizado las siguientes operaciones con partes vinculadas: (i) ha realizado aportaciones a la sociedad IDS Estepona Golf 208, S.A. por importe de 156 miles de euros; (ii) ha realizado aportaciones a la sociedad IDS Hytasa Residencial, S.A. por importe de 240 miles de euros; (iii) ha recibido créditos concedidos por la sociedad IDS Hytasa Residencial, S.A. por importe de 115 miles de euros; (iv) ha realizado aportaciones a la sociedad IDS Hytasa Living, S.A. por importe de 85 miles de euros; (v) ha recibido créditos concedidos por la sociedad IDS Hytasa Living, S.A. por importe de 30 miles de euros, (vi) ha realizado aportaciones a la sociedad IDS Paterna, S.A. por importe de 298 miles de euros; (vii) ha desembolsado préstamos concedidos a la sociedad IDS Paterna, S.A. por importe de 17 miles de euros y (viii) ha realizado aportaciones a la sociedad IDS Mazagón, S.A. por importe de 368 miles de euros.

En el primer semestre de 2026 la sociedad Cardenal Ilundain 4, S.L., sociedad vinculada con el accionista significativo Heralianz Investing Group, S.L. y con la consejera de la sociedad dominante Doña Blanca Conradi Trueba, ha realizado las siguientes operaciones con partes vinculadas: (i) ha realizado aportaciones a la sociedad IDS Hytasa Residencial, S.A. por importe de 240 miles de euros; (ii) ha recibido créditos concedidos por la sociedad IDS Hytasa Residencial, S.A. por importe de 115 miles de euros; (iii) ha realizado aportaciones a la sociedad IDS Hytasa Living, S.A. por importe de 85 miles de euros; (v) ha recibido créditos concedidos por la sociedad IDS Hytasa Living, S.A. por importe de 30 miles de euros,

En el primer semestre de 2026 la sociedad Increcisa, S.L., accionista significativo y vinculado al consejero de la sociedad dominante Don Ignacio Ybarra Osborne, ha realizado las siguientes operaciones con partes vinculadas: (i) ha realizado aportaciones a la sociedad Iris Living, S.A. por importe de 29 miles de euros; (ii) ha desembolsado préstamos concedidos a la sociedad Iris Living, S.A. por importe de 101 miles de euros.

En el primer semestre de 2026 la sociedad Azevrec, S.L., sociedad vinculada con el accionista significativo Increcisa, S.L. y con el consejero de la sociedad dominante Don Ignacio Ybarra Osborne, ha realizado las siguientes operaciones con partes vinculadas: (i) ha realizado aportaciones a la sociedad Iris Living, S.A. por importe de 29 miles de euros; (ii) ha desembolsado préstamos concedidos a la sociedad Iris Living, S.A. por importe de 101 miles de euros.

12. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración de la Sociedad y a la Alta Dirección

En el apartado 13 del capítulo IV. "Información Financiera Seleccionada" de este Informe Financiero Semestral se detallan las remuneraciones recibidas por los Administradores y por los Directivos.

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. y Sociedades que integran el Grupo INSUR.

Informe de gestión intermedio Consolidado del
período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

1. Modelo de negocio y estructura societaria. Justificación de la consolidación por el método de integración proporcional.

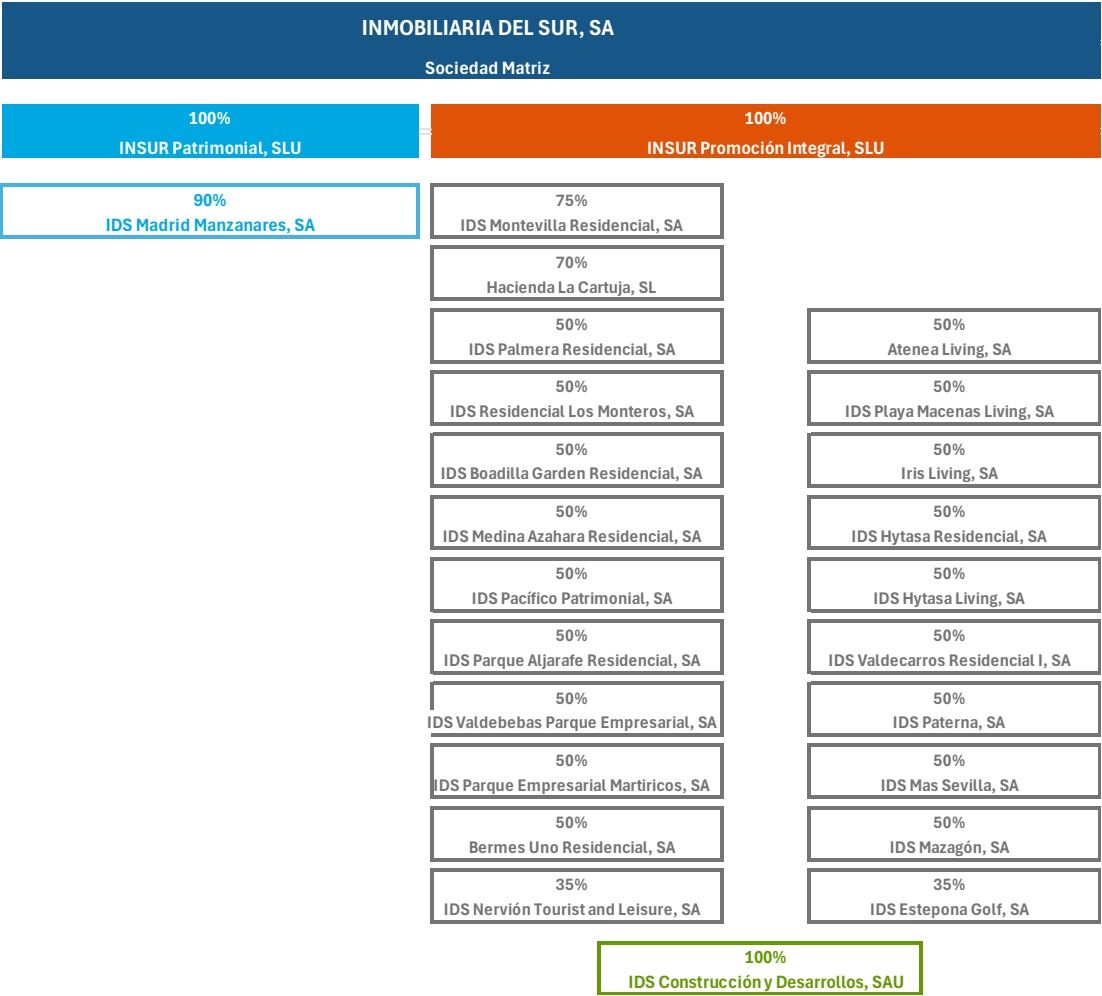
Grupo INSUR, cuya Sociedad matriz es Inmobiliaria del Sur, S.A., desarrolla dos actividades principales, la actividad de promoción y la patrimonial.

La actividad patrimonial, consistente en el arrendamiento de activos terciarios previamente desarrollados por el Grupo, se realiza a través de la Sociedad participada al 100%, Insur Patrimonial, S.L.U. (IPAT), de diferentes sociedades igualmente participadas al 100% por esta última y de una sociedad participada al 90% (IDS Madrid Manzanares, S.A.).

La actividad de promoción, que tiene por objeto la transformación mediante una gestión integral de los suelos adquiridos en productos terminados, tanto residenciales como terciarios, para ser vendidos a terceros, 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, es decir, sociedades consideradas negocios conjuntos. Con objeto de obtener una mejor calidad de los productos desarrollados, una mayor personalización de estos y un mayor control de las obras, el Grupo realiza habitualmente 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 éstas, sino que comparte esas decisiones con los restantes partícipes, las participaciones en estas sociedades se consolidan por el método de la participación, según lo establecido en la NIIF 11. En consecuencia, los estados financieros consolidados según 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 una participación relevante de su capital social, sino porque el Grupo lleva a cabo la gestión operativa de las mismas, 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.

La estructura societaria del Grupo es la siguiente:



La Autoridad Europea de Valores y Mercados (ESMA) publicó en octubre de 2015 las Directrices de aplicación a las Medidas Alternativas de Rendimiento cuyo objetivo es incentivar la publicación, por parte de los emisores europeos, con carácter adicional a la información regulada, de información transparente, no sesgada, útil y comparable sobre el rendimiento financiero de dichos emisores. La publicación de Medidas Alternativas de Rendimiento por los emisores exige que los mismos definan las bases de cálculo adoptadas, y el periodo temporal al que se refieren, así como conciliar la información de la medida alternativa de rendimiento con la información regulada.

La información incluida en el apartado 3 de este Informe se basa en la aplicación del método de integración proporcional, en lugar del método de la participación, para la consolidación de las sociedades en las que Grupo INSUR participa significativamente y que gestiona íntegramente, además de por tener dicha participación, por llevar la gestión operativa de las mismas con base en los contratos de gestión, construcción y comercialización suscritos con dichas participadas. Los Administradores de Grupo INSUR consideran que la consolidación de dichas participadas por el método proporcional refleja más adecuadamente la dimensión de sus negocios y el importe de los activos gestionados y permite un mejor entendimiento y comprensión del dimensionamiento de sus recursos financieros y humanos.

No obstante, en el apartado 2 se presenta la información con base en los estados financieros formulados bajo NIIF-UE, esto es, consolidando estas sociedades con terceros (negocios conjuntos) por el método de la participación y en el apartado 4 se presenta la conciliación de los estados financieros por aplicación de la normativa contable internacional NIIF-UE con los estados financieros con aplicación del criterio de integración proporcional.

2.-Evolución de las magnitudes económicas y financieras y de las actividades con base en los estados financieros formulados bajo NIIF-UE.

2.1. Cifra de negocio y principales magnitudes de la cuenta de resultados:

	Miles de euros		% Variación
	1S 2026	1S 2025	
Cifra de negocio	50.807	80.003	(36,2%)
Promoción residencial	7.295	24.571	(70,3%)
Arrendamientos	10.052	9.641	4,3%
Construcción	29.264	43.680	(33,0%)
Gestión y comercialización	4.114	2.084	97,4%
Otros servicios	82	27	203,7%
Resultado entidades valoradas por el método de la participación	3.281	(13)	
Resultado por variación de valor de inversiones inmobiliarias	5.141	7.797	(34,1%)
Beneficio de explotación*	18.634	16.900	10,3%
EBITDA**	13.616	9.405	44,8%
Resultado financiero	(3.525)	(4.108)	(14,2%)
Resultado antes de impuestos	15.108	12.792	18,1%
Resultado después de impuestos	12.117	9.583	26,4%
Resultado atribuido a la sociedad dominante	11.970	9.403	27,3%
Resultado atribuido a intereses minoritarios	147	180	(18,3%)

*Incluye el epígrafe "Resultados de entidades valoradas por el método de la participación".

**Con el fin de reflejar una imagen fiel de la rentabilidad del negocio de promoción, el EBITDA se ha ajustado en 11 miles de euros (160 miles de euros en 1S25) por los beneficios anticipados en la toma de control de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. correspondientes a entregas de promociones realizadas en 1S26.

a) Cifra de Negocio.

La cifra de negocio del primer semestre de 2026 se ha situado en 50.807 miles de euros, lo que supone un decremento del 36,2% sobre la alcanzada en el mismo periodo del ejercicio anterior.

La distribución de la cifra de negocio, por segmentos de actividad, es la siguiente:

La cifra de negocio de la **actividad de promoción residencial** ha ascendido a 7.295 miles de euros, frente a 24.571 en el 1S 2025, con un decremento del 70,3% respecto de la obtenida en el mismo período del ejercicio anterior. El descenso se debe, principalmente, a que en este primer semestre de 2026 las entregas de promociones residenciales se han concentrado en mayor medida en sociedades consideradas negocios conjuntos y que consolidan por el método de la participación.

Las preventas de promoción residencial realizadas en este primer semestre de 2026 han ascendido a 15.662 miles de euros, lo que ha supuesto que las preventas al cierre del primer semestre de 2026 se hayan situado en 48.487 miles de euros, con un incremento de 8.367 miles de euros respecto a las del cierre del ejercicio 2025.

	Miles de euros
Preventas al 31.12.2025	40.120
Ventas comerciales 1S 2026	15.662
Entregas 1S 2026	(7.295)
Preventas al 30.06.2026	48.487

De las preventas acumuladas a 30 de junio de 2026, un importe de 2.695 miles de euros está programado que se entregue en el segundo semestre del ejercicio.

En el primer semestre de 2026 no hay cifra de negocio de la **actividad de promoción terciaria**.

La cifra de negocio de la **actividad de arrendamiento** se ha situado en 10.052 miles de euros, frente a 9.641 miles de euros del primer semestre de 2025, lo que representa un incremento del 4,3%.

La tasa de ocupación es del 89,3%, consecuencia de la incorporación del edificio de oficinas Elever en Madrid (9.990 m² de SBA) a la actividad patrimonial del Grupo terminado en 1T26 (97,3% excluyendo el edificio Elever), frente al 96,2% al cierre del ejercicio anterior y la renta anualizada de los contratos en vigor a 30 de junio de 2026 asciende a 20.404 miles de euros (19.605 miles de euros a junio de 2025).

La cifra de negocio de la **actividad de construcción** ha ascendido a 29.264 miles de euros, con un decremento del 33,0% respecto de la alcanzada en el mismo período del ejercicio precedente.

La cifra de negocio de la **actividad de gestión** inmobiliaria se ha situado en 4.114 miles de euros, con un incremento del 97,4% respecto de la obtenida en el mismo período del ejercicio anterior.

b) Resultados.

El resultado de explotación se ha situado en 18.634 miles de euros (incluidos los resultados de las sociedades valoradas por el método de la participación), con un incremento del 10,3% respecto al obtenido en el mismo período del ejercicio anterior.

Dentro del beneficio de explotación figura un resultado de 5.141 miles de euros derivado del cambio de valor razonable de las inversiones inmobiliarias (7.797 miles de euros en el primer semestre de 2025).

El Ebitda ha ascendido a 13.616 miles de euros, con un incremento del 44,8% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior que ascendió a 9.405 miles de euros.

El resultado financiero negativo del Grupo ha disminuido en este semestre un 14,2%, pasando de un resultado financiero negativo de 4.108 miles de euros a un resultado también negativo de 3.525 miles de euros.

El resultado antes de impuestos se ha situado en 15.108 miles de euros, frente a 12.792 miles de euros en el mismo período del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 18,1%. Por su parte, el resultado después de impuestos

atribuido a la Sociedad dominante se ha situado en 11.970 miles de euros (9.403 miles de euros en el primer semestre del ejercicio precedente), con un incremento del 27,3%.

2.2.- Evolución de las distintas actividades del Grupo.

Actividad de arrendamientos.

La cifra de negocio de la actividad de arrendamiento se ha situado en 10.052 miles de euros, frente a 9.641 miles de euros del primer semestre de 2025, lo que representa un incremento del 4,3%.

En el primer semestre de 2026 se han formalizado nuevos contratos de arrendamiento sobre una superficie total de 2.248 m² y se han producido resoluciones de contratos sobre superficies de 1.066 m², situándose la tasa de ocupación en el 89,3% (96,2% al cierre de 2025) consecuencia de la incorporación del edificio de oficinas Elever en Madrid (9.990 m² de SBA) a la actividad patrimonial del Grupo terminado en 1T26 (97,3% excluyendo el edificio Elever) y la renta anualizada de los contratos en vigor en 20.404 miles de euros (19.605 miles de euros a junio de 2025), a pesar de la reducción de la superficie bruta alquilable debido a la venta de algunos activos en el ejercicio 2025.

El precio de los alquileres renovados (release spread) se ha incrementado un 5,59%.

El Grupo cuenta con una cartera de inmuebles destinados a arrendamiento con una superficie bruta alquilable de 124.681,27 m² (117.463 m² en 1S 25) y alrededor de 3.200 plazas de aparcamiento, con un valor razonable a 30 de junio de 2026 de 377.657 miles de euros, según valoraciones realizadas por CBRE conforme a criterios RICS a 30 de junio de 2026.

Durante el primer semestre de este ejercicio, el Grupo ha invertido 329 miles de euros (401 miles en el 1S 25) en obras de reforma y adecuación de los activos afectos a esta actividad.

Actividad de promoción residencial.

La cifra de negocio de la actividad de promoción residencial en el primer semestre de 2026 se ha situado en 7.295 de euros, frente a 24.571 miles de euros del mismo periodo del ejercicio anterior, lo que representa un decremento del 70,3%. El descenso se debe, principalmente, a que en este primer semestre de 2026 las entregas de promociones residenciales se han concentrado en mayor medida en sociedades consideradas negocios conjuntos y que consolidan por el método de la participación. En concreto, en este primer semestre las entregas de promociones, en el porcentaje de participación del Grupo en estas sociedades, ha ascendido a 33.706 miles de euros (7.236 miles de euros en el primer semestre de 2025).

Durante el primer semestre de 2026 el Grupo ha entregado 19 viviendas de sociedades dependientes en diferentes promociones situadas principalmente en la provincia de Sevilla, frente a 95 viviendas entregados en el primer semestre de 2025.

Las preventas realizadas en este primer semestre de 2026 han ascendido a 15.662 miles de euros, lo que ha supuesto que las preventas al cierre del primer semestre de 2026 se hayan situado en 48.487 miles de euros, con un incremento de 8.367 miles de euros respecto a las del cierre del ejercicio 2025.

Las preventas formalizadas durante el 1S 2026 ascendieron a 15.662 miles de euros, un 62,3% inferiores a las del primer semestre del ejercicio anterior, debido a la estrategia de protección de márgenes para paliar el impacto de la inflación de los costes de construcción.

	Miles de euros
Preventas al 31.12.2025	40.120
Ventas comerciales 1S 2026	15.662
Entregas 1S 2026	(7.295)
Preventas al 30.06.2026	48.487

De las preventas acumuladas a 30 de junio de 2026, un importe de 2.695 miles de euros está programada su entrega en el segundo semestre del ejercicio.

Las principales magnitudes de esta actividad en el primer semestre de 2026 y su comparación con el mismo período del ejercicio anterior, se muestran en los cuadros siguientes:

1S 2026

	Miles de euros			
	Insur + Filiales 100%	Negocios conjuntos	Total	Insur + filiales 100% + Negocios conjuntos %
Cifra de negocio	7.295	60.809	68.104	41.001
Preventas acumuladas ^(*)	48.487	261.266	309.754	169.633
Preventas formalizadas en 1S 26 ^(*)	15.662	48.959	64.621	37.055
Estimación entregas 2S 26	2.695	45.544	48.239	28.914
Inversión en solares	-	24.862	24.862	12.431
Ejecución de obras y otros costes	8.756	36.902	45.658	28.353
Costes existencias	54.174	159.544	213.718	133.935
Valor razonable existencias ^(**)	64.680	191.758	256.438	164.965

(*) Incluyen operaciones formalizadas a través de cuentas en participación.

(**) Valoración realizada a 30 de junio de 2026 por CBRE.

1S 2025

	Miles de euros			
	Insur + Filiales 100%	Negocios conjuntos	Total	Insur + filiales 100% + Negocios conjuntos %
Cifra de negocio	24.437	13.386	37.823	31.673
Preventas acumuladas ^(*)	78.447	305.974	384.421	235.379
Preventas formalizadas en 1S 25 ^(*)	41.585	87.754	129.339	82.973
Estimación entregas 2S 25	53.450	138.500	191.950	127.520
Inversión en solares	3.000	-	3.000	3.000
Ejecución de obras y otros costes	22.214	37.697	59.911	42.456
Costes existencias	117.629	171.849	289.478	201.911
Valor razonable existencias ^(**)	134.938	203.057	337.995	247.084

(*) Incluyen operaciones formalizadas a través de cuentas en participación.

(**) Valoración realizada a 30 de junio de 2023 por CBRE.

Durante el primer semestre el Grupo ha invertido 8.756 miles de euros en ejecuciones de obras de promoción residencial.

La actividad de promoción residencial presenta en la actualidad el siguiente grado de desarrollo:

1º. El Grupo cuenta, entre promociones propias y las desarrolladas a través de sociedades consideradas negocios conjuntos, con una cartera de 5.098 viviendas y aproximadamente 661.600 m² de edificabilidad en Andalucía Occidental, Costa del Sol, Almería, Madrid y Valencia, con el siguiente desglose:

	Nº de viviendas		
	Sociedades 100%	JVs	Total
Terminadas	16	84	100
En construcción	158	674	832
Pendiente inicio construcción	513	604	1.117
En diseño	156	1.079	1.235
Total unidades activas	843	2.441	3.284
En cartera	1.814	-	1.814
Total	2.657	2.441	5.098

2º. Por área geográfica, la cartera de viviendas se reparte entre Andalucía (4.794 viviendas), Madrid (174 viviendas) y Valencia (130 viviendas).

3º. Al 30 de junio de 2026 se están comercializando 2.049 viviendas que se encuentran vendidas en un 39,4 %.

Actividad de promoción terciaria.

En el primer semestre de 2026 no hay cifra de negocio de la actividad de promoción terciaria.

Los proyectos de promoción terciaria se están desarrollando a través de negocios conjuntos en los que el Grupo participa en porcentajes entre el 35% y el 50%.

Las principales magnitudes de esta actividad en el primer semestre de 2026 y su comparación con el mismo período del ejercicio anterior, se muestran en los cuadros siguientes:

1S 2026

	Miles de euros			
	Insur + Filiales 100%	Negocios conjuntos	Total	Insur + filiales 100% + Negocios conjuntos %
Ejecución de obras y otros costes	-	11.225	11.225	5.402
Costes existencias	-	101.497	101.497	44.925
Valor razonable existencias(*)	-	133.220	133.220	64.187

(*) Valoración realizada a 30 de junio de 2026 por CBRE.

1S 2025

	Miles de euros			
	Insur + Filiales 100%	Negocios conjuntos	Total	Insur + filiales 100% + Negocios conjuntos %
Ejecución de obras y otros costes	-	12.219	6.012	6.012
Costes existencias	12.074	92.008	104.082	53.932
Valor razonable existencias(*)	16.000	115.950	131.950	70.114

(*) Valoración realizada a 30 de junio de 2026 por CBRE.

Para el desarrollo de promoción terciaria el Grupo cuenta al 30 de junio de 2026 con 104.849 m² de edificabilidad, de los cuales 9.186 m² de oficinas (Edificio Ágora en Málaga) se encuentran actualmente en explotación con una ocupación del 82%. Adicionalmente se encuentran en construcción 29.513 m², correspondientes al edificio de oficinas Noa en Málaga con una SBA de 9.805 m² y una inversión prevista total de 37M€, y 19.708 m² de uso hotelero en Sevilla y Madrid y una inversión conjunta prevista total de 88M€.

En el mes de julio de 2026 se ha constituido la sociedad IDS Madrid Sierra, S.A. en la que la dependiente Insur Promoción Integral, S.L.U. participa en un 19%. Con fecha 29 de julio de 2026 IDS Madrid Sierra, S.A. ha adquirido el parque de oficinas denominado La Sierra Business Area, de 31.124 m², en proceso de comercialización y ubicado en Mirasierra (Madrid).

Actividad de promoción desarrollada a través de sociedades consideradas negocios conjuntos

La contribución al resultado de la actividad de promoción a través de estas sociedades se presenta en el epígrafe de la Cuenta de Resultados consolidada denominado “Resultado de entidades valoradas por el método de la participación”. El resultado alcanzado en el 1S 26 ha ascendido a 3.281 miles de euros (resultado negativo de 13 miles de euros en 1S 25) debido al volumen alcanzado de entregas de promociones de estas sociedades.

La contribución al resultado de cada una de estas sociedades en 1S 26 y 1S 25 se presenta en el siguiente cuadro:

	Miles de euros	
	30.06.26	30.06.25
Promoción residencial:		
Hacienda La Cartuja, S.L.	1	166
IDS Palmera Residencial, S.A.	(2)	4
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	697	(149)
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	(11)	265
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	143	33
IDS Montevilla Residencial, S.A.	686	(74)
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	1.424	(50)
Bermes Uno Residencial, S.A.	3	109
Atenea Living, S.A.	567	(25)
IDS Playa Macenas Living, S.A.	(25)	(19)
IDS Estepona Golf 208, S.A.	(16)	(24)
Iris Living, S.A.	(13)	(1)
IDS Hytasa Residencial, S.A.	5	-
IDS Valdecarros Residencial I, S.A.	(16)	-
IDS Paterna, S.A.	(9)	-
IDS Mas Sevilla, S.A.	(2)	-
IDS Mazagón, S.A.	-	-
Total promoción residencial	3.432	235
Promoción terciaria:		
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	(142)	(13)
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	(11)	(228)
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	(3)	(7)
IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A.	6	-
IDS Hytasa Living, S.A.	(1)	-
Total promoción terciaria	(151)	(248)
Total	3.281	(13)

En el mes de julio de 2026 se ha constituido la sociedad IDS Madrid Sierra, S.A. (promoción terciaria) en la que la dependiente Insur Promoción Integral, S.L.U. participa en un 19%.

En 1S26 las sociedades IDS Residencial Los Monteros, S.A., IDS Medina Azahara Residencial, S.A., IDS Montevilla Residencial, S.A., IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A., Bermes Uno Residencial, S.A. y Atenea Living, S.A. han continuado con las entregas de las promociones que comenzaron en 2025. El resto de las sociedades presentan generalmente pérdidas derivadas de los gastos, fundamentalmente de comercialización y financieros, habituales en los primeros meses de lanzamiento de los proyectos.

A continuación, se presenta un cuadro resumen con las principales magnitudes del negocio de promoción desarrollado en 1S 26 a través de estas sociedades:

	Miles de euros	
	Negocios conjuntos	Negocios conjuntos %
Cifra de negocio	60.809	33.706
Preventas acumuladas (*)	261.266	121.146
Preventas formalizadas en 1S 26 (*)	48.959	21.343
Estimación entregas 2S 26	45.544	26.219
Inversión en solares	24.862	12.431
Ejecución de obras y otros costes	48.127	24.999
Costes existencias	261.041	124.686
Valor razonable existencias (*)	324.978	164.472

(*) Incluyen operaciones formalizadas a través de cuentas en participación.

(*) Valoración realizada a 30 de junio de 2026 por CBRE.

Las ventas de edificaciones en 1S 26 de estas sociedades, en el porcentaje de participación del Grupo, han ascendido a 33.706 miles de euros (7.236 miles de euros en 1S 25).

El número de viviendas entregadas a través de estas sociedades en 1S 26 ha ascendido a 169 unidades (22 en 1S 25).

El desempeño comercial del Grupo a través de las sociedades consideradas negocios conjuntos y de proyectos inmobiliarios desarrollados a través de cuentas en participación se ha materializado en la formalización de contratos sobre inmuebles, neto de resoluciones, por un importe de 48.959 miles de euros, 21.343 miles de euros por el porcentaje de participación. Parte de los contratos formalizados, junto a otros formalizados en ejercicios anteriores, se han entregado en este primer semestre de 2026, y el resto engrosan la cifra de preventas al 30 de junio de 2026, que asciende a 261.266 miles de euros, 121.146 miles de euros en el porcentaje de participación del grupo (305.974 miles de euros en el 1S 25, 156.932 miles de euros en el porcentaje de participación del grupo). El relevante volumen de preventas a través de estas sociedades y cuentas en participación visibiliza, junto con las preventas en sociedades dependientes, la capacidad del Grupo para generar ingresos y resultados en la actividad de promoción en los próximos ejercicios.

Las existencias de las sociedades consolidadas por el método de la participación han sido asimismo valoradas por CBRE en un importe de 164.472 miles de euros (valoración en el porcentaje de participación del grupo en estas sociedades).

La actividad promotora del Grupo, a través de las sociedades consideradas negocios conjuntos y de las cuentas en participación, queda resumida en los siguientes cuadros:

Promoción residencial

	nº de viviendas
Terminadas	84
En construcción	674
Pendiente inicio construcción	604
En diseño	1.079
En cartera	-
Total	2.441

Promoción terciaria

	m² oficinas	m² hoteles	m² terciario	m² totales
En explotación	9.186	-	-	9.186
En construcción	9.805	19.708	-	29.513
En cartera	-	-	66.150	66.150
Total	18.991	19.708	66.150	104.849

Actividad de construcción.

La cifra de negocio de la actividad de construcción se ha situado en 29.264 miles de euros, frente a 43.680 miles de euros del mismo periodo del ejercicio anterior, con un decremento del 33,0%.

La canalización de la actividad de promoción mediante la constitución de sociedades con terceros, en las que IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U., sociedad constructora del Grupo, realiza habitualmente las obras de urbanización y construcción de las promociones, potencia el crecimiento de la cifra de negocio de esta actividad y la diversificación de la cifra de negocio del Grupo, aportando ingresos adicionales, incrementando la rentabilidad de los proyectos y los ratios de eficiencia.

En la actualidad se están construyendo 832 viviendas, una promoción terciaria de oficinas con una SBA de 9.805 m² y dos proyectos terciarios hoteleros con una edificabilidad de 19.708 m² a través de las sociedades consideradas negocios conjuntos.

Actividad de gestión y comercialización.

La cifra de negocio de la actividad de gestión y comercialización se ha situado en 4.114 miles de euros, frente a 2.111 miles de euros del mismo periodo del ejercicio anterior, lo que representa un incremento del 97,4%. La formalización de contratos de gestión y comercialización con las sociedades con terceros en las que el Grupo participa supone otra fuente de ingresos. Al igual que la actividad de construcción, la prestación de los servicios de gestión y comercialización aumenta la diversificación de la cifra de negocio del Grupo, aportando ingresos adicionales, incrementando la rentabilidad de los proyectos y los ratios de eficiencia.

Actualmente se gestionan proyectos para estas sociedades con terceros y para cuentas en participación con un volumen de 2.441 viviendas, de las cuales 674 están en construcción y el resto en diferentes fases de su desarrollo. Adicionalmente se están gestionando para sociedades con terceros proyectos terciarios, con uso principal de oficinas, con una edificabilidad de 69.823 m², incluidos los 31.124 m² adquiridos en julio de 2026.

2.3.- Balance consolidado NIIF-UE y estructura de la financiación:

Principales magnitudes del balance de situación consolidado:

	Miles de euros	
	30.06.2026	31.12.2025
Inversiones inmobiliarias	377.657	371.170
Inversiones financieras en negocios conjuntos	45.159	27.970
Existencias	54.173	49.721
Deudores y otras cuentas a cobrar	54.215	47.925
Otros activos	40.769	38.705
Tesorería restringida Bono MARF	9.364	12.419
Efectivo y otros medios líquidos	60.811	83.795
TOTAL ACTIVO	642.148	631.705
Patrimonio neto atribuido a la Sociedad Dominante	279.534	275.306
Intereses minoritarios	3.732	3.723
Deudas con entidades de crédito no corrientes	119.404	115.402
Deudas con entidades de crédito corrientes	59.656	58.772
Otros pasivos financieros (Bono y pagarés MARF)	62.778	60.936
Proveedores, acreedores y cuentas a pagar	35.764	38.317
Otros pasivos ⁽¹⁾	81.280	79.248
TOTAL PASIVO y PATRIMONIO NETO	642.148	631.705

⁽¹⁾Incluye anticipos de clientes y pasivos por impuesto diferido correspondientes al criterio de valoración de las inversiones inmobiliarias.

La deuda financiera neta del Grupo asciende a 171.663 miles de euros, frente a 137.347 miles de euros al cierre del ejercicio anterior, lo que supone un aumento del 25,0%.

El pasivo financiero neto al 30 de junio de 2026 presenta de la siguiente distribución:

	Miles de euros
Deudas con entidades crédito con vencimiento a l/p	141.349
Deudas con entidades crédito con vencimiento a c/p	37.711
Otros pasivos financieros (bono y pagarés MARF)	62.778
Tesorería y cuenta escrow bono	(70.175)
Deuda Financiera Neta	171.663

Durante el primer semestre de 2026 el Grupo ha acometido inversiones por importe de 9.085 miles de euros, de ellas 329 miles de euros en la adecuación de activos de la actividad patrimonial y 8.756 miles de euros en ejecuciones de obras.

3.-Evolución de las magnitudes económicas y financieras y de las actividades en el supuesto de aplicar el método de integración proporcional.

3.1. Cifra de negocio y principales magnitudes de la cuenta de resultados:

	Miles de euros		% Variación
	1S 2026	1S 2025	
Cifra de negocio	67.499	63.185	6,8%
Promoción residencial	41.001	31.673	29,5%
Arrendamientos	10.052	9.641	4,3%
Construcción	14.165	20.177	(29,8%)
Gestión y comercialización	2.200	1.672	31,6%
Otros servicios	81	22	268,2%
Resultado por variación de valor de inversiones inmobiliarias	5.141	7.797	(34,1%)
Beneficio de explotación	20.112	17.356	15,9%
EBITDA*	15.094	9.861	53,1%
Resultado financiero	(4.110)	(4.623)	(11,1%)
Resultado antes de impuestos	16.002	12.732	25,7%
Resultado después de impuestos	12.117	9.583	26,4%
Resultado atribuido a la sociedad dominante	11.910	9.403	26,7%
Resultado atribuido a intereses minoritarios	147	180	(18,3%)

*Con el fin de reflejar una imagen fiel de la rentabilidad del negocio de promoción, el EBITDA se ha ajustado en 11 miles de euros (160 miles de euros en 1S25) por los beneficios anticipados en el ejercicio 2022 con la toma de control de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. correspondientes a entregas de promociones realizadas en 1S26.

a) Cifra de Negocio.

La cifra de negocio del primer semestre de 2026 se ha situado en 67.499 miles de euros, con un incremento del 6,8% sobre la alcanzada en el mismo periodo del ejercicio anterior.

La distribución de la cifra de negocio, por segmentos de actividad, es la siguiente:

La cifra de negocio de la **actividad de promoción residencial** ha ascendido a 41.001 miles de euros, frente a 31.673 en el 1S 2025, lo que supone un incremento del 29,5%.

Las preventas de promoción residencial formalizadas en el primer semestre de 2026, ajustadas por el porcentaje de participación del Grupo, han ascendido a 37.055 miles de euros, frente a 82.973 miles de euros en el 1S 2025, que supone un decremento del 55,3%, debido a la estrategia de protección de márgenes para paliar el impacto de la inflación de los

costes de construcción, lo que ha llevado a que las preventas acumuladas al cierre del primer semestre de 2026 se hayan situado en 169.633 miles de euros, con un decremento del 2,3% (3.944 miles de euros) respecto a las del cierre del ejercicio 2025.

	Miles de euros
Preventas al 31.12.2025	173.579
Ventas comerciales 1S 2026	37.055
Entregas 1S 2026	(41.001)
Preventas al 30.06.2026	169.633

Las preventas acumuladas a 30 de junio de 2026, sin ajustarlas por el porcentaje de participación en los negocios conjuntos, ascienden a 309.754 miles de euros (169.633 miles de euros ajustado por el porcentaje de participación) frente a 384.421 miles de euros (235.379 miles de euros ajustado por el porcentaje de participación) en el mismo período del ejercicio anterior.

De las preventas acumuladas a 30 de junio de 2026, un importe de 48.239 miles de euros (28.914 miles de euros ajustado por el porcentaje de participación) está programado se entregue en el segundo semestre del ejercicio.

En el primer semestre de 2026 no hay cifra de negocio de la **actividad de promoción terciaria**.

La cifra de negocio de la **actividad de arrendamientos** se ha situado en 10.052 miles de euros, un 4,3% superior a la alcanzada en el mismo período de 2025 (9.641 miles de euros), lo que pone de relieve, dada la elevada tasa de ocupación, la capacidad de aumentar los ingresos por la alta calidad de los activos.

La tasa de ocupación es del 89,3%, consecuencia de la incorporación del edificio Elever en Madrid (9.990 m² de SBA) a la actividad patrimonial del Grupo terminado en 1T26 (97,3% excluyendo el edificio Elever), frente al 96,2% al cierre del ejercicio anterior y la renta anualizada de los contratos en vigor a 30 de junio de 2026 asciende a 20.404 miles de euros (19.605 miles de euros a junio de 2025).

La cifra de negocio de la **actividad de construcción** ha ascendido a 14.165 miles de euros, con un decremento del 29,8% respecto de la alcanzada en el mismo período del ejercicio precedente.

Y la cifra de negocio de la **actividad de gestión** inmobiliaria se ha situado en 2.200 miles de euros, con un incremento del 31,6%, respecto del primer semestre de ejercicio anterior.

b) Resultados.

El resultado de explotación se ha situado en 20.112 miles de euros, con un incremento del 15,9% respecto al obtenido en el mismo período del ejercicio anterior.

Dentro del beneficio de explotación figura un resultado de 5.141 miles de euros derivado del cambio de valor razonable de las inversiones inmobiliarias (7.797 miles en el primer semestre de 2025).

El Ebitda ha ascendido a 15.094 miles de euros con un incremento del 53,1% respecto del mismo periodo del ejercicio anterior, que ascendió a 9.861 miles de euros.

El resultado financiero negativo del Grupo ha descendido en este semestre en un 11,1%, pasando de un resultado financiero negativo de 4.623 miles de euros a un resultado también negativo de 4.110 miles de euros.

El resultado antes de impuestos se ha situado en 16.002 miles de euros, frente a 12.732 miles de euros en el mismo período del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 25,7%. Por su parte, el resultado después de impuestos atribuido a la Sociedad dominante se ha situado en 11.910 miles de euros (9.403 miles de euros en el primer semestre del ejercicio precedente), con un incremento del 26,7%.

3.2.- Evolución de las distintas actividades del Grupo.

Actividad de arrendamientos.

La cifra de negocio de la actividad de arrendamiento se ha situado en 10.052 miles de euros, frente a 9.641 miles de euros del primer semestre de 2025, lo que representa un incremento del 4,3%.

En el primer semestre de 2026 se han formalizado nuevos contratos de arrendamiento sobre una superficie total de 2.248 m² y se han producido resoluciones de contratos sobre superficies de 1.066 m², situándose la tasa de ocupación en el 89,3% (96,2% al cierre de 2025) consecuencia de la incorporación del edificio Elever en Madrid (9.990 m² de SBA) a la actividad patrimonial del Grupo terminado en 1T26 (97,3% excluyendo el edificio Elever) y la renta anualizada de los contratos en vigor en 20.404 miles de euros (19.605 miles de euros a junio de 2025), a pesar de la reducción de la superficie bruta alquilable debido a la venta de algunos activos en el ejercicio 2025.

El precio de los alquileres renovados (release spread) se ha incrementado un 5,59%.

El Grupo cuenta con una cartera de inmuebles destinados a arrendamiento con una superficie bruta alquilable de 124.681,27 m² (117.463 m² en 1S 25) y alrededor de 3.200 plazas de aparcamiento, con un valor razonable a 30 de junio de 2026 de 377.657 miles de euros, según valoraciones realizadas por CBRE conforme a criterios RICS a 30 de junio de 2026.

Durante el primer semestre de este ejercicio, el Grupo ha invertido 329 miles de euros (401 miles en el 1S 25) en obras de reforma y adecuación de los activos afectos a esta actividad.

Actividad de promoción residencial.

La cifra de negocio de la actividad de promoción residencial en el primer semestre de 2026 se ha situado en 41.001 miles de euros, frente a 31.673 miles de euros del mismo periodo del ejercicio anterior, lo que representa un incremento del 29,5%.

Durante el primer semestre de 2026 el Grupo ha entregado 188 viviendas en diferentes promociones situadas principalmente en las provincias de Sevilla y Málaga, frente a 117 viviendas entregadas en el primer semestre de 2025.

El volumen de las preventas formalizadas en este primer semestre de 2026, ajustado por el porcentaje de participación del Grupo, ha ascendido a 37.055 miles de euros, lo que ha supuesto que las preventas al cierre del primer semestre de 2026 se hayan situado en 169.633 miles de euros, con un decremento de 3.944 miles de euros respecto a las del cierre del ejercicio 2025.

Las preventas formalizadas durante el 1S 2026 ascendieron a 37.055 miles de euros, un 55,3% inferiores a las del primer semestre del ejercicio anterior, debido a la estrategia de protección de márgenes para paliar el impacto de la inflación de los costes de construcción.

	Miles de euros
Preventas al 31.12.2025	173.579
Ventas comerciales 1S 2026	37.055
Entregas 1S 2026	(41.001)
Preventas al 30.06.2026	169.633

Las preventas globales a 30 de junio de 2026, esto es, sin ajustarlas por el porcentaje de participación del Grupo en los negocios conjuntos, ascienden a 309.754 miles de euros frente a 384.421 miles de euros en el mismo período del ejercicio anterior.

De las preventas acumuladas a 30 de junio de 2026, un importe de 48.239 miles de euros (28.914 miles de euros ajustado por el porcentaje de participación) está programada su entrega en el segundo semestre del ejercicio.

Las principales magnitudes de esta actividad en el primer semestre de 2026 y su comparación con el mismo período del ejercicio anterior, se muestran en los cuadros siguientes:

1S 2026

	Miles de euros			
	Insur + Filiales 100%	Negocios conjuntos	Total	Insur + filiales 100% + Negocios conjuntos %
Cifra de negocio	7.295	60.809	68.104	41.001
Preventas acumuladas ^(*)	48.487	261.266	309.754	169.633
Preventas formalizadas en 1S 26 ^(*)	15.662	48.959	64.621	37.055
Estimación entregas 2S 26	2.695	45.544	48.239	28.914
Inversión en solares	-	24.862	24.862	12.431
Ejecución de obras y otros costes	8.756	36.902	45.658	28.353
Costes existencias	54.174	159.544	213.718	133.935
Valor razonable existencias ^(**)	64.680	191.758	256.438	164.965

(*) Incluyen operaciones formalizadas a través de cuentas en participación.

(**) Valoración realizada a 30 de junio de 2026 por CBRE.

1S 2025

	Miles de euros			
	Insur + Filiales 100%	Negocios conjuntos	Total	Insur + filiales 100% + Negocios conjuntos %
Cifra de negocio	24.437	13.386	37.823	31.673
Preventas acumuladas ^(*)	78.447	305.974	384.421	235.379
Preventas formalizadas en 1S 25 ^(*)	41.585	87.754	129.339	82.973
Estimación entregas 2S 25	53.450	138.500	191.950	127.520
Inversión en solares	3.000	-	3.000	3.000
Ejecución de obras y otros costes	22.214	37.697	59.911	42.456
Costes existencias	117.629	171.849	289.478	201.911
Valor razonable existencias ^(**)	134.938	203.057	337.995	247.084

(*) Incluyen operaciones formalizadas a través de cuentas en participación.

(**) Valoración realizada a 30 de junio de 2025 por CBRE.

Durante el primer semestre el Grupo ha acometido inversiones por importe de 45.658 miles de euros en ejecuciones de obras de promoción residencial (28.353 miles de euros ajustados por el porcentaje de participación del Grupo).

La actividad de promoción residencial presenta en la actualidad el siguiente grado de desarrollo:

1º. El Grupo cuenta, entre promociones propias y las desarrolladas a través de sociedades consideradas negocios conjuntos y las cuentas en participación, con una cartera de 5.098 viviendas y aproximadamente 661.600 m² de edificabilidad en Andalucía Occidental, Costa del Sol, Almería, Madrid y Valencia, con el siguiente desglose:

	Nº de viviendas		
	Sociedades 100%	JVs	Total
Terminadas	16	84	100
En construcción	158	674	832
Pendiente inicio construcción	513	604	1.117
En diseño	156	1.079	1.235
Total unidades activas	843	2.441	3.284
En cartera	1.814	-	1.814
Total	2.657	2.441	5.098

2º. Por área geográfica, la cartera de viviendas se reparte entre Andalucía (4.794 viviendas), Madrid (174 viviendas) y Valencia (130 viviendas).

3º. Al 30 de junio de 2026 se están comercializando 2.049 viviendas que se encuentran vendidas en un 39,4 %.

Actividad de promoción terciaria.

En el primer semestre de 2026 no hay cifra de negocio de promoción terciaria.

Los proyectos de promoción terciaria se están desarrollando a través de negocios conjuntos en los que el Grupo participa en porcentajes entre el 35% y el 50%.

Las principales magnitudes de esta actividad en el primer semestre de 2026 y su comparación con el mismo periodo del ejercicio anterior, se muestran en el cuadro siguiente:

1S 2026

	Miles de euros			
	Insur + Filiales 100%	Negocios conjuntos	Total	Insur + filiales 100% + Negocios conjuntos %
Ejecución de obras y otros costes	-	11.225	11.225	5.402
Costes existencias	-	101.497	101.497	44.925
Valor razonable existencias ^(*)	-	133.220	133.220	64.187

(*) Valoración realizada a 30 de junio de 2026 por CBRE.

1S 2025

	Miles de euros			
	Insur + Filiales 100%	Negocios conjuntos	Total	Insur + filiales 100% + Negocios conjuntos %
Ejecución de obras y otros costes	-	12.219	6.012	6.012
Costes existencias	12.074	92.008	104.082	53.932
Valor razonable existencias ^(*)	16.000	115.950	131.950	70.114

(*) Valoración realizada a 30 de junio de 2026 por CBRE.

Para el desarrollo de promoción terciaria el Grupo cuenta al 30 de junio de 2026 con 104.849 m² de edificabilidad, de los cuales 9.186 m² de oficinas (Edificio Ágora en Málaga) se encuentran actualmente en explotación con una ocupación del 82%. Adicionalmente se encuentran en construcción 29.513 m², correspondientes al edificio de oficinas Noa en Málaga con una SBA de 9.805 m² y una inversión prevista total de 37M€, y 19.708 m² de uso hotelero en Sevilla y Madrid y una inversión conjunta prevista total de 88M€.

En el mes de julio de 2026 se ha constituido la sociedad IDS Madrid Sierra, S.A. en la que la dependiente Insur Promoción Integral, S.L.U. participa en un 19%. Con fecha 29 de julio de 2026 IDS Madrid Sierra, S.A. ha adquirido el parque de oficinas denominado La Sierra Business Area, de 31.124 m², en proceso de comercialización y ubicado en Mirasierra (Madrid).

Actividad de construcción.

La cifra de negocio de la actividad de construcción se ha situado en 14.165 miles de euros, frente a 20.177 miles de euros del mismo periodo del ejercicio anterior, con un decremento del 29,8%.

La canalización de la actividad de promoción mediante la constitución de sociedades con terceros, en las que IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U., sociedad constructora del Grupo, realiza habitualmente las obras de urbanización y construcción de las promociones, potencia el crecimiento de la cifra de negocio de esta actividad y la diversificación de la cifra de negocio del Grupo, aportando ingresos adicionales, incrementando la rentabilidad de los proyectos y los ratios de eficiencia.

En la actualidad se están construyendo 832 viviendas, una promoción terciaria de oficinas con una SBA de 9.805 m² y dos proyectos terciarios hoteleros con una edificabilidad de 19.708 m² a través de las sociedades consideradas negocios conjuntos.

Actividad de gestión y comercialización.

La cifra de negocio de la actividad de gestión y comercialización se ha situado en 2.200 miles de euros, frente a 1.694 miles de euros del mismo periodo del ejercicio anterior, lo que representa un incremento del 31,6%. La formalización de contratos de gestión y comercialización con las sociedades con terceros en las que el Grupo participa supone otra fuente de ingresos para el mismo. Al igual que la actividad de construcción, la prestación de los servicios de gestión y comercialización aumenta la diversificación de la cifra de negocio del Grupo, aportando ingresos adicionales, incrementando la rentabilidad de los proyectos y los ratios de eficiencia.

Actualmente se gestionan proyectos para estas sociedades con terceros y cuentas en participación con un volumen de 2.441 viviendas, de las cuales 674 están en construcción y el resto en diferentes fases de su desarrollo. Adicionalmente se están gestionando para sociedades con terceros proyectos terciarios, con uso principal de oficinas, con una edificabilidad de 68.823 m², incluidos los 31.124 m² adquiridos en julio de 2026.

3.3.- Balance consolidado por el método de integración proporcional y estructura de la financiación:

Principales magnitudes del balance de situación consolidado:

	Miles de euros	
	30.06.2026	31.12.2025
Inversiones inmobiliarias	377.657	371.170
Existencias	178.860	160.842
Deudores y otras cuentas a cobrar	33.621	34.393
Otros activos	34.133	32.793
Tesorería restringida Bono MARF	9.364	12.419
Efectivo y otros medios líquidos	79.599	100.927
TOTAL ACTIVO	713.234	712.544
Patrimonio neto atribuido a la Sociedad Dominante	279.524	275.288
Intereses minoritarios	3.732	3.723
Deudas con entidades de crédito no corrientes	122.516	118.402
Deudas con entidades de crédito corrientes	89.273	92.925
Otros pasivos financieros (Bono y pagarés MARF)	62.778	60.936
Proveedores, acreedores y cuentas a pagar	36.006	42.122
Otros pasivos ⁽¹⁾	119.405	119.148
TOTAL PASIVO y PATRIMONIO NETO	713.234	712.544

⁽¹⁾Incluye anticipos de clientes y pasivos por impuesto diferido correspondientes al criterio de valoración de las inversiones inmobiliarias.

La deuda financiera neta del Grupo asciende a 185.604 miles de euros, frente a 157.369 miles de euros al cierre del ejercicio anterior, lo que supone un aumento de 28.235 miles de euros y del 17,9% en términos relativos.

El pasivo financiero neto al 30 de junio de 2026 presenta la siguiente distribución:

	Miles de euros
Deudas con entidades crédito con vencimiento a l/p	169.961
Deudas con entidades crédito con vencimiento a c/p	41.828
Otros pasivos financieros (bono y pagarés MARF)	62.778
Tesorería y cuenta escrow bono	(88.963)
Deuda Financiera Neta	185.604

Durante el primer semestre de 2026 el Grupo ha acometido inversiones por importe de 82.074 miles de euros, de ellas 329 miles de euros en la adecuación de activos de la actividad patrimonial, 24.862 miles de euros en compras de suelos (12.431 miles de euros ajustados por el porcentaje de participación del Grupo) y 56.883 miles de euros en ejecuciones de obras (33.755 miles de euros ajustados por el porcentaje de participación del Grupo).

4. Conciliación de los Estados financieros por aplicación de la normativa contable internacional NIIF-UE con los Estados financieros de gestión con criterio de proporcionalidad.

1. Conciliación Cuenta de resultados resumida consolidada.

	1S26			1S25			Var %
	Participación	Ajustes	Proporcional	Participación	Ajustes	Proporcional	Proporcional
Cifra de negocio	50,8	16,7	67,5	80,0	(16,8)	63,2	6,8%
Promoción	7,3	33,7	41,0	24,6	7,1	31,7	29,4%
Arrendamientos	10,1	0,0	10,1	9,6	0,0	9,6	5,1%
Construcción	29,3	(15,1)	14,2	43,7	(23,5)	20,2	-29,8%
Gestión y comercialización	4,1	(1,9)	2,2	2,1	(0,4)	1,7	-29,8%
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	3,3	(3,3)	0,0	(0,0)	0,0	0,0	n.s.
EBITDA*	13,6	1,5	15,1	9,4	0,5	9,9	53,2%
Resultado de la venta de inversiones inmobiliarias	0,0	-	0,0	(0,0)	-	(0,0)	n.s.
EBITDA ajustado	13,6	1,5	15,1	9,4	0,5	9,9	52,8%
Cambio de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	5,1	0,0	5,1	7,8	0,0	7,8	-34,1%
Beneficio de explotación	18,6	1,5	20,1	16,9	0,5	17,4	15,9%
Resultado financiero	(3,5)	(0,6)	(4,1)	(4,1)	(0,5)	(4,6)	-11,1%
Resultado antes de impuestos	15,1	0,9	16,0	12,8	(0,1)	12,7	25,7%
Resultado después de impuestos	12,1	-	12,1	9,6	-	9,6	26,5%
Resultado atribuido a la sociedad dominante	12,0	-	12,0	9,4	-	9,4	27,3%
Resultado atribuido a intereses minoritarios	0,147	-	0,147	0,180	-	0,180	-18,3%

* Con el fin de reflejar una imagen fiel de la rentabilidad del negocio de promoción, el EBITDA se ha ajustado en 0,011M€ (0,160M€ en 1S25) por diferencia entre el valor razonable y el coste en Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. de las viviendas entregadas por esta sociedad en 1S26.

Las principales diferencias se corresponden con:

- Cifra de negocio de promoción: se incrementa al incorporar la cifra de negocio de los negocios conjuntos en la proporción en que participa el Grupo Insur.
- 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.
- Resultados de entidades valoradas por el método de la participación: en la cuenta de resultados proporcional los resultados de los negocios conjuntos se recogen como resultados de explotación, resultado financiero y gasto por impuesto sobre sociedades, en la parte que integran por la participación que el grupo tiene en los negocios conjuntos, permaneciendo como resultados de entidades valoradas por el método de la participación los correspondientes a las sociedades asociadas.

2. Conciliación balance resumido consolidado.

	30.06.26			31.12.25		
	Participación	Ajustes	Proporcional	Participación	Ajustes	Proporcional
Inversiones inmobiliarias	377,7	0,0	377,7	371,2	0,0	371,2
Inversiones en empresas asociadas	45,2	(45,2)	0,0	28,0	(28,0)	0,0
Existencias	54,2	124,7	178,9	49,7	111,1	160,8
Deudores y otras cuentas a cobrar	46,7	(13,1)	33,6	40,6	(6,2)	34,4
Otros activos	48,3	(14,1)	34,1	46,0	(13,3)	32,8
Tesorería restringida Bono MARF	9,4	0,0	9,4	12,4	0,0	12,4
Efectivo y otros medios líquidos	60,8	18,8	79,6	83,8	17,1	100,9
TOTAL ACTIVO	642,1	71,1	713,2	631,7	80,8	712,5
Patrimonio neto atribuido a la sociedad dominante	279,5	(0,0)	279,5	275,3	(0,0)	275,3
Intereses minoritarios	3,7	0,0	3,7	3,7	0,0	3,7
Deudas con entidades de crédito	179,1	32,7	211,8	174,2	37,2	211,3
Obligaciones y otros valores negociables	62,8	0,0	62,8	60,9	0,0	60,9
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	35,8	0,2	36,0	38,3	3,8	42,1
Otros pasivos*	81,3	38,4	119,7	79,2	39,9	119,1
TOTAL PASIVO y PATRIMONIO NETO	642,1	71,4	713,5	631,7	80,8	712,5

* Incluye los Pasivos por impuesto diferido correspondientes al criterio de valoración de las inversiones inmobiliarias y los Anticipos recibidos de clientes.

Las principales diferencias se corresponden con:

- 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.
- Inversiones financieras en negocios conjuntos: el coste de las inversiones financieras en negocios conjuntos del activo del balance formulado según NIIF-UE se sustituye por los activos y pasivos que estos negocios conjuntos integran en el balance proporcional, en la participación que mantiene el Grupo en los mismos.
- 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.
- Proveedores: 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.

5.- Descripción de los principales riesgos e incertidumbre a los que se enfrenta el Grupo.

Respecto de la actividad de promoción el Grupo dispone, bien directamente o a través de las sociedades con terceros en las que participa, principalmente en un 50%, de una cartera de suelos diversificada para el desarrollo de esta actividad en los próximos ejercicios. En la actualidad, la práctica totalidad de las promociones que se encuentran en desarrollo tienen préstamos promotores, con amplias carencias, y con un elevado grado de comercialización y el resto está en fase de formalización de la financiación.

Respecto a la actividad patrimonial, el Grupo dispone de una cartera de inmuebles, con una superficie de 124.575 m² y aproximadamente de 3.200 plazas de aparcamiento, ubicados en zonas prime de Sevilla, Madrid, Huelva y Córdoba, de reciente construcción o recientemente remodelados y con una cartera de clientes diversificada y líderes en sus respectivos sectores (comercial, bancario, hotelero, sanitario, ...).

Y finalmente, aunque el sistema financiero está aplicando criterios de financiación al sector más rigurosos y racionales, Grupo Insur está obteniendo regularmente la financiación necesaria para el desarrollo de todos sus proyectos, como se pone de manifiesto con las inversiones realizadas en sus distintos segmentos de actividad.

El Grupo identifica dos tipos de riesgos financieros principales: riesgo de liquidez y riesgos de mercado (fundamentalmente, riesgo de tipos de interés y riesgo de crédito).

A continuación, describimos las políticas y sistemas de control establecidos para mitigar estos riesgos:

Riesgo de liquidez.

El Grupo dispone de liquidez a través de diversas facilidades crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para cubrir las necesidades previstas para sus actividades.

Desde julio de 2017 el Grupo cuenta además con un programa de pagarés MARF, con vigencia anual, que sucesivamente ha ido renovando, el último, el 22 de julio de 2025 y vigente hasta el 22 de julio de 2027, por un saldo vivo de 50 millones de euros, que le permite diversificar sus fuentes de financiación de circulante.

Los parámetros financieros de Grupo Insur están sustentando las anteriores facilidades crediticias y la financiación de todos sus proyectos. En este sentido, indicar:

1º.- El LTV o relación entre deuda financiera neta que asciende a 171.663 miles de euros (185.603 miles de euros considerando los negocios conjuntos en el porcentaje de participación del grupo) y el GAV o valor bruto de los activos por importe de 446.637 miles de euros (611.109 miles de euros considerando los negocios conjuntos en el porcentaje de participación del grupo) es del 38,4% (30,4% considerando los negocios conjuntos en el porcentaje de participación del grupo), según valoraciones efectuadas a 30 de junio de 2026 por CBRE. El LTV al cierre del ejercicio anterior ascendía a 31,5% (27,0% considerando los negocios conjuntos en el porcentaje de participación del grupo).

El NAV (valor bruto de los activos neto de deuda financiera) asciende a 274.974 miles de euros (425.506 miles de euros considerando los negocios conjuntos en el porcentaje de participación del grupo), frente a 298.933 miles de euros (425.399 miles de euros considerando los negocios conjuntos en el porcentaje de participación del grupo) al cierre del ejercicio anterior.

2º.- El 85,5% del valor bruto de sus activos (GAV) (62,5% considerando los negocios conjuntos en el porcentaje de participación del grupo) está conformado por inversiones inmobiliarias (activos destinados a arrendamientos).

3º.- Dispone de inmuebles para arrendamiento y uso propio con un valor razonable según valoración realizada por CBRE, libres de cargas y sin financiación asociada, por importe de 22.580 miles de euros y dispone asimismo de terrenos, solares y promociones, con un valor de mercado, por importe de 28.942 miles de euros (49.420 miles de euros considerando los negocios conjuntos en el porcentaje de participación del grupo) libres de cargas y sin ninguna financiación asociada.

Todo ello ha permitido al Grupo disponer de liquidez y facilidades crediticias suficientes para cubrir las necesidades previstas para el desarrollo de todas sus actividades. En este sentido, hay que destacar:

1º.- Que el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes, por importe de 60.811 miles de euros (79.599 miles de euros considerando los negocios conjuntos en el porcentaje de participación del grupo) y 9.364 miles de euros en la cuenta indisponible escrow asociada al bono, y presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 7.848 miles de euros (75.743 miles de euros considerando los negocios conjuntos en el porcentaje de participación del grupo). Cuenta igualmente con disponible en pólizas de crédito por importe de 14.149 miles de euros (15.554 miles de euros considerando los negocios conjuntos en el porcentaje de participación del grupo).

2º.- Que el Grupo dispone de préstamos hipotecarios subrogables no dispuestos por importe de 33.251 miles de euros (88.675 miles de euros considerando los negocios conjuntos en el porcentaje de participación del grupo), de los cuales 21.777 miles de euros (62.331 miles de euros considerando los negocios conjuntos en el porcentaje de participación del grupo) se corresponden a disposiciones pendientes de financiar la ejecución de las obras y 11.474 miles de euros (26.344 miles de euros considerando los negocios conjuntos en el porcentaje de participación del grupo) a disposiciones vinculadas a entregas de viviendas.

La financiación disponible, la estructura de su deuda y las circunstancias expresadas anteriormente permiten concluir que el Grupo Insur tiene cubiertas las necesidades de financiación de sus operaciones, aun cuando las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación empeoren.

Riesgo de tipo de interés.

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

El 15 de enero de 2025 se contrató un instrumento financiero de cobertura IRS (COLLAR), por un nominal de 9.750 miles de euros, al objeto de gestionar la exposición a fluctuaciones en los tipos de interés.

Adicionalmente el Grupo cuenta con parte de la financiación contratada a tipo de interés fijo. En este sentido, de la deuda financiera bruta a 30 de junio de 2026, que asciende a 240.457 miles de euros (273.186 miles de euros considerando los negocios conjuntos en el porcentaje de participación del grupo), 66.982 miles de euros (67.868 miles de euros considerando los negocios conjuntos en el porcentaje de participación del grupo) corresponden a financiación referenciada a tipo fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor).

Riesgo de crédito.

El Grupo no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería se realizan con entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta, la concentración del riesgo de clientes no es relevante ya que, a 30 de junio de 2026, a excepción del grupo Cetelem (inquilino del edificio Norte de Río 55 de Madrid), ningún cliente o grupo representa más del 5% de los ingresos de este segmento de negocio.

Riesgo de tipo de cambio.

El Grupo no tiene riesgo de tipo de cambio ya que la totalidad de sus activos y pasivos, ingresos y gastos están denominados en euros.

Riesgo relacionado con la situación económica actual

Un escenario como el actual, con incertidumbres en las políticas comerciales a nivel mundial, derivadas por los aranceles impuestos por EEUU, el recrudecimiento de los conflictos bélicos en el Oriente Medio o la falta de perspectiva de solución a la guerra entre Ucrania y Rusia, podrían dar lugar a un nuevo proceso inflacionista de los costes de construcción y de subida de los tipos de interés, que podrían provocar una reducción de los márgenes en el negocio de promoción, si el Grupo no es capaz de trasladar estos incrementos de costes al cliente final. Así mismo, las subidas de los tipos de interés pueden reducir la demanda de viviendas al aumentar el coste de la financiación de los préstamos hipotecarios con la que una gran parte de los clientes financian la compra de viviendas.

El Grupo hace un exhaustivo seguimiento de la situación económica con el fin de minimizar el impacto que cambios en la misma, pueda tener en sus proyectos.

Medidas Alternativas de Rendimiento (European Securities and Markets Authority).

A continuación se incluye un glosario explicativo de las medidas alternativas de rendimiento (Alternative Performance Measures), incluyendo la definición y relevancia de las mismas para el Grupo, de conformidad con las recomendaciones de la European Securities and Markets Authority (ESMA) publicadas en octubre de 2015 (ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures).

Medida Alternativa de Rendimiento (APM)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)	Calculado como el <i>"Beneficio de explotación"</i> más <i>"Dotación a la amortización"</i> , <i>"Exceso de provisiones"</i> y <i>"Deterioros y pérdidas de activos no corrientes"</i> . No se ajusta por la dotación/reversión de los deterioros de existencias.	Indicador de la capacidad de generación de beneficios considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización y a las provisiones, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
Deuda financiera neta	Calculada como la suma de las partidas <i>"Deudas con entidades de crédito"</i> , <i>"Acreedores por arrendamiento financiero"</i> del Pasivo no corriente y <i>"Obligaciones y otros valores negociables"</i> , <i>"Deudas con entidades de crédito a largo plazo"</i> , <i>"Deudas con entidades de crédito a corto plazo"</i> y <i>"Acreedores por arrendamiento financiero"</i> del Pasivo corriente, menos <i>"Efectivo y otros activos líquidos equivalentes"</i>	Magnitud relevante para analizar la situación financiera.
GAV (Gross Asset Value)	Valor de la totalidad de los activos en cartera, obtenido por valoradores externos, antes de restar los costes de transacción.	Indicador de análisis estándar en el sector inmobiliario.
LTV (Loan To Value)	Calculado como endeudamiento financiero neto dividido por GAV (según definición anterior).	Magnitud relevante para analizar la situación financiera. Es un ratio de apalancamiento generalmente utilizado en el sector inmobiliario.
Fondo de maniobra	Calculado como <i>"Total activo corriente"</i> menos <i>"Total pasivo corriente"</i> .	Parte del activo circulante que está financiada con recursos de carácter permanente.
Preventas	Es el importe de los precios de venta de aquellas unidades de promoción para las que hay reservas y/o contratos comprometidos con clientes y se encuentran pendientes de entrega a los compradores.	Magnitud relevante para conocer el grado de comercialización de las promociones, permite realizar estimaciones de ingresos futuros de la actividad promotora y es indicador del ritmo de ventas y perspectivas del mercado.
Imputación de beneficios anticipados con la toma de control	El resultado de la toma de control se encuentra registrado como mayor coste de activos inmobiliarios (inversiones inmobiliarias y existencias). Conforme estos activos son vendidos a terceros fuera del Grupo se asigna el resultado de la toma de control como mayor importe del Ebitda.	La no imputación al Ebitda de estos importes conlleva que no se mida de manera adecuada la generación de resultados de estos activos.

Las medidas alternativas de rendimiento (APMs) incluidas en la tabla anterior tienen su origen en partidas de los estados financieros consolidados NIIF-UE y de los estados financieros consolidados con integración proporcional de los negocios conjuntos y el informe de gestión del presente informe financiero semestral.

Se incluyen a continuación, para las APMs relativas a partidas de cuentas de resultados consolidadas resumidas NIIF-UE y de cuentas de resultados consolidadas con integración proporcional de los negocios conjuntos, los cálculos que permiten obtener cada uno de los importes al 30 de junio de 2026 y 30 de junio de 2025:

	Miles de euros		Miles de euros	
	Consolidado NIIF-UE		Consolidado Proporcional	
Medida Alternativa de Rendimiento (APM)	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
EBITDA:				
Resultado de explotación	18.634*	16.900*	20.112	17.356
Dotación a la amortización	112	134	112	134
Resultados por variación de valor de inversiones inmobiliarias	(5.141)	(7.797)	(5.141)	(7.797)
Imputación de beneficios anticipados con la toma de control	11	160	11	160
EBITDA	13.616	9.405	15.094	9.861

*Incluye el epígrafe "Resultados de entidades valoradas por el método de la participación".

Se incluyen a continuación, para las APMs relativas a epígrafes de los balances consolidados resumidos NIIF-UE y de los balances consolidados resumidos con integración proporcional de los negocios conjuntos, los cálculos que permiten obtener cada uno de los importes al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025:

	Miles de euros		Miles de euros	
	Consolidado NIIF-UE		Consolidado Proporcional	
Medida Alternativa de Rendimiento (APM)	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Deuda financiera neta:				
Pasivo no corriente-				
Obligaciones y otros valores negociables	22.061	5.556	22.061	5.556
Deudas con entidades de crédito	119.404	115.402	122.516	118.402
Pasivo corriente-				
Obligaciones y otros valores negociables	40.717	55.379	40.717	55.379
Deudas con entidades de crédito con vto lp	21.945	19.980	47.445	50.244
Deudas con entidades de crédito con vto cp	37.711	38.793	41.828	42.681
Imposiciones en garantía de obligaciones*	-	(1.549)	-	(1.549)
Tesorería restringida bono MARF (cuenta escrow)	(9.364)	(12.419)	(9.364)	(12.419)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(60.811)	(83.795)	(79.599)	(100.927)
Deuda financiera neta	171.663	137.347	185.604	157.367
LTV (Loan To Value):				
Deuda financiera neta	171.663	137.347	185.604	157.367
GAV	446.637	436.280	611.109	582.766
LTV	38,4%	31,5%	30,4%	27,0%
Fondo de maniobra:				
Total activo corriente	172.477	196.585	307.907	324.951
Total pasivo corriente	164.629	181.806	232.164	258.985
Fondo de maniobra	7.848	14.779	75.743	65.966

*Estas cifras no figuran en los estados financieros consolidados resumidos.

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales
Resumidos correspondientes al período
de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

1. Introducción, bases de presentación de los estados financieros semestrales resumidos y otra información

a) Introducción

La Sociedad INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., es una sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Tiene su domicilio social en Sevilla, calle Angel Gelán número 2.

Su objeto social, según el artículo 2º de sus Estatutos Sociales es el siguiente:

- La compra, construcción, venta, arrendamiento y cualquier otra forma de explotación admitida en Derecho, de toda clase de bienes inmuebles, especialmente terrenos, viviendas, locales, oficinas, aparcamientos, naves industriales y complejos turísticos, hoteleros y deportivos.
- La redacción, tramitación y ejecución de proyectos y planes de ordenación urbana de terrenos susceptibles de ello, de conformidad con lo previsto en las disposiciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos de aplicación y demás disposiciones vigentes en la materia, ya sea para uso residencial, industrial o terciario.
- La constitución y promoción de comunidades para la adquisición de terrenos, construcción o terminación de edificios, ya sean viviendas, oficinas, locales o aparcamientos, así como naves industriales.
- La prestación a terceros de toda clase de servicios de asesoramientos, representación, administración, promoción, compra, venta y arrendamiento, referidos a negocios de carácter inmobiliario, incluidos los relativos a confección de proyectos de ordenación urbana, su ejecución y dirección.
- La fabricación industrial de materiales para la construcción, prefabricados, estructuras y demás con destino a obras propias o para su venta a terceros.
- La compra, venta y uso por cualquier título jurídico de toda clase de maquinaria y materiales relacionados con la construcción.

Las actividades antes indicadas pueden ser desarrolladas total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

La Sociedad es la matriz de un grupo de entidades dependientes y negocios conjuntos relacionados con el sector inmobiliario. En el ejercicio 2016 se inició la reorganización societaria relacionada con la actividad de promoción, y así, a partir de esa fecha se desarrolla la misma a través de distintas sociedades dependientes o negocios conjuntos, siendo la cabecera de todas estas sociedades la sociedad íntegramente participada denominada Insur Promoción Integral, S.L.U.

Posteriormente, en el ejercicio 2018 se acordó formular el proyecto de segregación de la actividad patrimonial y someter a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada en el año 2018 la segregación de dicha actividad. Tras ello, Inmobiliaria del Sur, S.A. se convirtió en una sociedad holding de carácter mixto, ya que presta servicios a las sociedades de su Grupo, titular del cien por cien del capital social de dos sociedades cabeceras que aglutinan, de forma separada, cada una de ellas, las actividades principales de Inmobiliaria del Sur, S.A.: promoción y patrimonial.

En la Nota 8 de la Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2025 se informa de las actividades que realizan las Sociedades filiales de Inmobiliaria del Sur, S.A.

En la página “web”: www.grupoinsur.com y en su domicilio social pueden consultarse los Estatutos sociales y demás información pública sobre la Sociedad.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2025 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 16 de abril de 2026.

b) Bases de presentación de los estados financieros semestrales resumidos

Los presentes estados financieros semestrales resumidos se presentan de acuerdo con el Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y con el Plan General de Contabilidad adaptado a empresas inmobiliarias en cuanto sus disposiciones no contradigan al primero, y han sido formulados por los Administradores en la reunión del Consejo de fecha 30 de julio de 2026, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

c) Estimaciones realizadas

Los resultados y la determinación del patrimonio son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad para la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en las Notas 2 y 4 de la memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2025.

En los estados financieros semestrales resumidos se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección de la Sociedad para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a:

1. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
2. El cálculo de provisiones.
3. La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias.
4. El valor de mercado de determinados instrumentos financieros.
5. La probabilidad de obtención de beneficios fiscales futuros a la hora de registrar activos por impuestos diferidos.

A pesar de que las estimaciones anteriormente descritas se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) al cierre del ejercicio 2026 o en ejercicios posteriores; lo que se haría, en el caso de ser preciso y conforme a lo establecido en la Norma de valoración 22ª. *Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables*, de forma prospectiva y su efecto se imputará, según la naturaleza de la operación de que se trate, como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio o, cuando proceda, directamente en el patrimonio neto.

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2025.

d) Activos y pasivos contingentes

En la memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 se facilita información sobre los activos y pasivos contingentes a dicha fecha. Durante los seis primeros meses de 2026 no se han producido cambios significativos en los activos y pasivos contingentes de la Sociedad.

e) Corrección de errores

Los estados financieros semestrales resumidos del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 no presentan corrección alguna de errores, al no haberse detectado durante su preparación la existencia de errores en los estados financieros correspondientes al 31 de diciembre de 2025.

f) Comparación de la información

Junto con la información contenida en estos estados financieros semestrales resumidos correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos, la correspondiente al primer semestre de 2025 y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

g) Estacionalidad de las transacciones de la Sociedad

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, las transacciones de la misma no cuentan con un carácter cíclico o estacional. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros resumidos correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

h) Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en estas notas explicativas sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con los principios contables actualmente en vigor, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos del semestre.

i) Estados de flujos de efectivo resumidos

En los estados de flujos de efectivo resumidos se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo son las entradas y salidas de efectivo y equivalentes al efectivo.
- Actividades de explotación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en el efectivo y los equivalentes al efectivo.
- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por parte de entidad.

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo resumidos, se ha considerado como "efectivo y equivalentes de efectivo" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

2. Gestión de riesgos

La Sociedad realiza a través de sus filiales dos actividades principales, la promoción y el arrendamiento de inmuebles. Aunque el sistema financiero como consecuencia de su alta exposición al sector inmobiliario durante el anterior ciclo expansivo todavía mantiene ciertas restricciones crediticias a nivel sectorial y está aplicando criterios de financiación al sector más rigurosos y racionales, tanto Inmobiliaria del Sur, S.A. como sus sociedades dependientes 100% y sus negocios conjuntos están obteniendo regularmente la financiación necesaria para el desarrollo de todos sus proyectos, como se pone de manifiesto con las inversiones realizadas en sus distintos segmentos de actividad, a través de las participaciones en empresas del Grupo.

Inmobiliaria del Sur, S.A. identifica dos tipos de riesgos financieros principales: riesgo de liquidez y riesgos de mercado (fundamentalmente, riesgo de tipos de interés y riesgo de crédito).

A continuación describimos las políticas y sistemas de control establecidos para mitigar estos riesgos:

Riesgo de liquidez.

La Sociedad dispone de liquidez con base en diversas facilidades crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para cubrir las necesidades previstas para sus actividades.

La Sociedad ha hecho frente al fuerte estrés crediticio al que se vio sometido el sector inmobiliario gracias, entre otros, a su nivel de endeudamiento financiero sobre el valor de mercado de sus activos y su vocación patrimonialista, actividad realizada a través de una sociedad filial 100% del Grupo.

Riesgo de tipo de interés.

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

Adicionalmente la Sociedad cuenta con parte de la financiación contratada a tipo de interés fijo. En este sentido, de la deuda financiera a esta fecha, que asciende a 43.493 miles de euros, 34.044 miles de euros corresponden a financiación referenciada a tipo fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor).

Riesgo de crédito.

La Sociedad no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones, actividad que se realiza principalmente a través de una sociedad filial 100% del Grupo, Insur Promoción Integral, S.L.U., y las sociedades dependientes de ésta, está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería se realizan con entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta, actividad que se realiza principalmente a través de una sociedad filial 100% del Grupo, Insur Patrimonial, S.L.U., la concentración del riesgo de clientes no es relevante ya que a 30 de junio de 2026, a excepción del grupo Cetelem (inquilino del edificio Norte de Río 55), ningún cliente o grupo representa más del 5% de los ingresos de este segmento de negocio.

Riesgo de tipo de cambio.

La Sociedad no tiene riesgo de tipo de cambio ya que la totalidad de sus activos y pasivos, ingresos y gastos están denominados en euros.

Riesgo relacionado con la situación económica actual

Un escenario como el actual, con incertidumbres en las políticas comerciales a nivel mundial, derivadas por los aranceles impuestos por EEUU, el recrudecimiento de los conflictos bélicos en el Oriente Medio o la falta de perspectiva de solución a la guerra entre Ucrania y Rusia, podrían dar lugar a un nuevo proceso inflacionista de los costes de construcción y de subida de los tipos de interés, que podrían provocar una reducción de los márgenes en el negocio de promoción desarrollado a través de sociedades dependientes y negocios conjuntos, si estas sociedades no fueran capaces de trasladar estos incrementos de costes al cliente final. Así mismo, las subidas de los tipos de interés pueden reducir la demanda de viviendas al aumentar el coste de la financiación de los préstamos hipotecarios con la que una gran parte de los clientes financian la compra de viviendas.

La Sociedad hace un exhaustivo seguimiento de la situación económica con el fin de minimizar el impacto que cambios en la misma, pueda tener en sus proyectos.

3. Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo

Los movimientos habidos durante el primer semestre de 2026 en el epígrafe de "Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo", han sido los siguientes:

	Miles de euros				
	Saldo a 31-12-25	Aumentos o Dotaciones	Salidas o Reducciones	Traspasos	Saldo a 30-06-26
Inmovilizaciones financieras- Participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas:	178.549	-	-	-	178.549
<i>Insur Promoción Integral, S.L.U.</i>	92.575	-	-	-	92.575
<i>Insur Patrimonial, S.L.U.</i>	85.974	-	-	-	85.974
Créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas	46.470	9.625	(46.472)	-	9.623
	225.019	9.625	(46.472)	-	188.172

4. Patrimonio neto

a) Capital emitido

El capital social al 30 de junio de 2026 está formado por 18.669.031 acciones de 2 euros de valor nominal cada una de ellas.

b) Acciones propias

Al 30 de junio de 2026 la Sociedad Dominante posee 417.771 acciones propias representativas del 2,24% de su capital social.

5. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

Al 30 de junio de 2026 la Sociedad mantiene deudas con entidades de crédito y otros acreedores financieros según el siguiente detalle:

	Miles de euros				
	Límite	Pasivo no corriente	Pasivo corriente		Total
			con vencimiento a largo plazo	con vencimiento a corto plazo	
Pagarés MARF	50.000	12.697	-	20.543	32.240
Pólizas de crédito	13.000	1.739	-	6.346	8.084
Pagos financiados	4.250	-	-	-	-
Préstamos hipotecarios subrogables	341	-	312	19	331
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias	1.336	1.232	-	104	1.336
Otros préstamos	499	155	-	344	499
Intereses devengados no vencidos		-	-	6	6
Total		15.823	312	27.362	43.497

El importe de los préstamos hipotecarios sobre existencias dispuestos al 30 de junio de 2026 corresponde a inmuebles pendientes de entrega y subrogación por parte de los compradores.

Al 30 de junio de 2026 el importe de préstamos hipotecarios subrogables no dispuestos asciende a 10 miles de euros que corresponden con disposiciones vinculadas a entregas de viviendas.

La estructura de riesgo financiero a 30 de junio de 2026 es la siguiente: de la deuda financiera a esta fecha, que asciende a 43.493 miles de euros, 34.044 miles de euros corresponden a financiación referenciada a tipo fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor).

Todo ello, unido a la generación de flujos de caja por la propia actividad da lugar a un saldo de líneas disponibles que excede de forma significativa cualquier necesidad de la Sociedad de acuerdo con los compromisos existentes a corto plazo.

6. Provisiones y pasivos contingentes

La composición y el movimiento del saldo de este capítulo se indica a continuación:

	Miles de euros				
	31.12.2025	Dotaciones	Aplicaciones por pago	Aplicaciones por exceso	30.06.2026
Provisiones para riesgos y compromisos contingentes:					
Impuestos	9	-	-	-	9
Responsabilidades	45	-	-	-	45
Total	54	-	-	-	54

Durante el primer semestre de 2026 no se han iniciado contra la Sociedad litigios nuevos que se consideren significativos.

El importe total de los pagos derivados de litigios efectuados por la Sociedad durante los seis primeros meses de 2026 no es significativo en relación con los presentes Estados financieros semestrales resumidos.

7. Importe neto de la cifra de negocio

La distribución del importe neto de la cifra de negocios al 30 de junio de 2026 es como sigue:

	Miles de euros
Arrendamiento de inmuebles	16
Dividendos de empresas del grupo y asociadas:	
Insur Promoción Integral, S.L.U.	2.000
Intereses de empresas del grupo y asociadas:	
Insur Promoción Integral, S.L.U.	474
Insur Patrimonial, S.L.U.	16
Otros ingresos	2.679
Total	5.185

Al 30 de junio de 2026 la Sociedad no tiene compromisos de venta frente a terceros.

8. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración de la Sociedad y a la Alta Dirección

En el apartado 13 del capítulo IV. “Información Financiera Seleccionada” de este Informe Financiero Semestral se detallan las remuneraciones recibidas por los Administradores y por los Directivos.

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

Informe de Gestión Intermedio del
periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

1. Inmobiliaria del Sur. Modelo de negocio y estructura societaria.

Inmobiliaria del Sur, S.A es la matriz del Grupo de Sociedades “Grupo Insur” que desarrolla las dos siguientes actividades principales:

1º.- Actividad patrimonial, consistente en el arrendamiento de activos terciarios (oficinas, locales, hoteles y plazas de aparcamiento), previamente desarrollados por Inmobiliaria del Sur o sociedades del Grupo. Se incluye también dentro de esta actividad la venta de los activos afectos a la misma, una vez alcanzado su grado de madurez. Con esta actividad se generan ingresos y beneficios recurrentes.

2º.- Actividad de promoción, fundamentalmente residencial, para transformar mediante una gestión integrada los suelos adquiridos en productos terminados destinados a la venta. Es una actividad cíclica, con largos procesos de maduración y en los que el reconocimiento de los ingresos y resultados se difieren contablemente al momento de la entrega en escritura pública de los inmuebles al comprador.

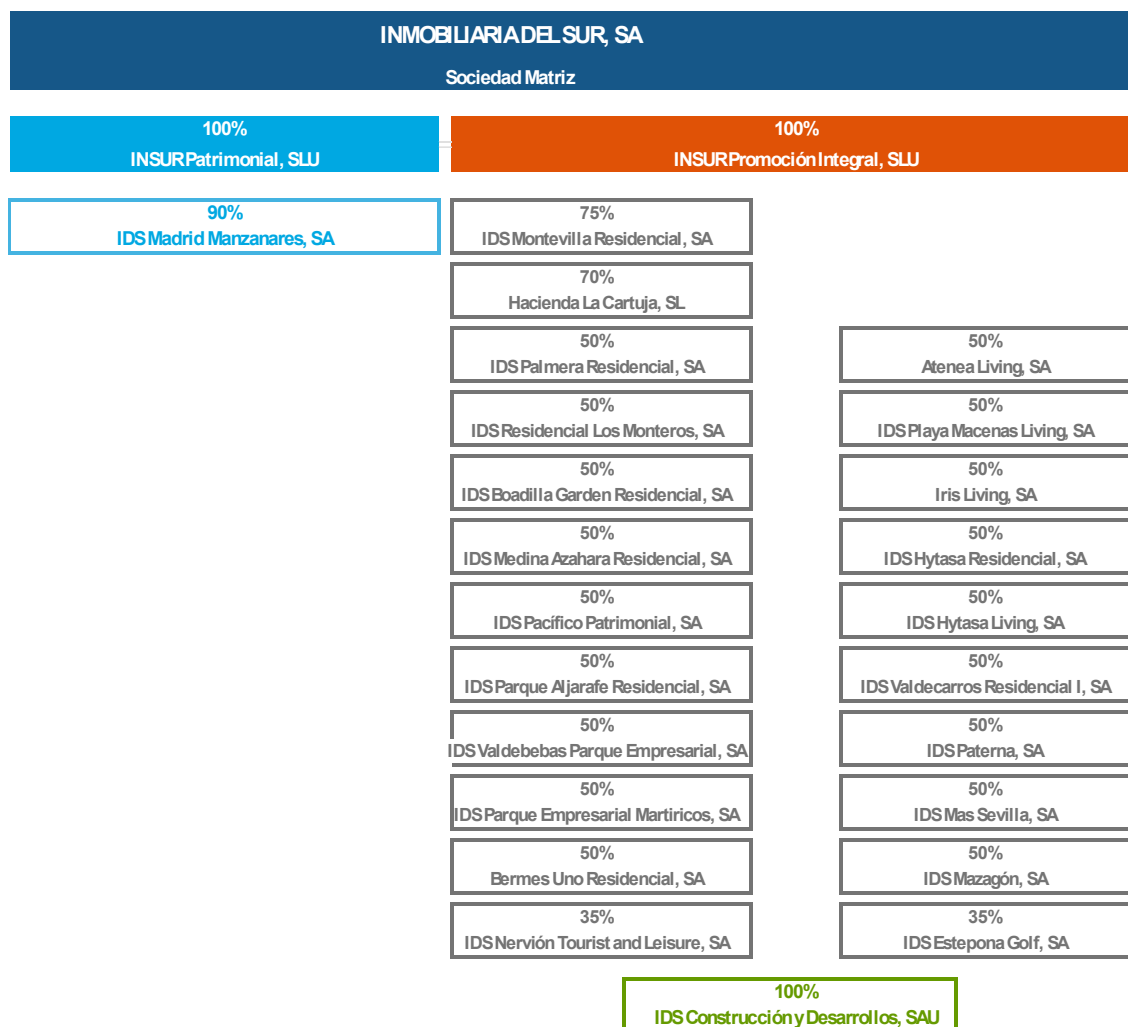
Una parte sustancial de esta actividad se realiza mediante joint ventures con terceros, ya sean instituciones financieras o inversores privados, a través de sociedades consideradas negocios conjuntos, en las que Inmobiliaria del Sur toma una participación significativa.

Para obtener una mejor calidad de los productos desarrollados, una mayor personalización de los mismos y un mayor control de las obras, a través de una de las sociedades perteneciente al Grupo, se realiza con carácter instrumental la actividad de construcción, tanto para las promociones propias, como para las que desarrolla con terceros a través de negocios conjuntos.

El Grupo ha llevado a cabo un proceso de reorganización societaria de sus actividades de tal forma que Inmobiliaria del Sur, S.A., como matriz del Grupo, se ha convertido en una sociedad holding, titular de dos sociedades cabeceras que aglutinan cada una de ellas las dos actividades principales antes indicadas.

Con esta separación y filialización de las actividades se persiguen los siguientes objetivos: (i) optimizar la gestión de los diferentes negocios, (ii) mejorar la asignación de los recursos, (iii) mejorar la gestión del riesgo de cada una de las actividades y (iv) mejorar la percepción, comprensión y análisis de los distintos negocios del Grupo, tanto por los analistas e inversores, como por otros terceros.

La estructura societaria del Grupo al 30 de junio de 2026 es la siguiente:



Como consecuencia de lo expuesto en el apartado anterior las actividades del grupo son desarrolladas, cada vez en menor medida, por la sociedad matriz, siendo cada vez mayor el peso en estas actividades de sociedades dependientes y asociadas. Como consecuencia de ello, para analizar las principales magnitudes del ejercicio y su evolución respecto al ejercicio precedente deben de tomarse las cifras de sus Estados Financieros Consolidados y no las cifras individuales.

No obstante lo anterior, se exponen a continuación algunas de las magnitudes fundamentales del Balance y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias individuales de Inmobiliaria del Sur, S.A. del primer semestre de 2026.

2. Magnitudes económicas.

1º.- Principales magnitudes de la cuenta de resultados:

	Miles de euros		% Variación
	1S 2026	1S 2025	
Cifra de negocio	5.185	5.395	(3,9%)
Promoción	-	12	
Arrendamientos	16	28	(42,9%)
Gestión y comercialización	2.679	2.577	4,0%
Dividendos e intereses empresas del grupo y asociadas	2.490	2.778	(10,4%)
EBITDA	2.507	2.793	(10,2%)
Beneficio de explotación	2.485	2.755	(9,8%)
Resultado financiero	(1.957)	(2.363)	(17,2%)
Resultado antes de impuestos	528	392	34,7%
Resultado después de impuestos	871	794	9,7%

La cifra de negocio del primer semestre de 2026 se ha situado en 5.185 miles de euros, lo que supone un decremento del 3,9% sobre la alcanzada en el mismo periodo del ejercicio anterior.

El resultado de explotación se ha situado en 2.485 miles de euros, un 9,8% inferior a la del mismo período del ejercicio anterior (2.755 miles de euros).

El Ebitda se ha situado en 2.507 miles de euros, con un decremento del 10,2% respecto al obtenido en el mismo período del ejercicio anterior (2.793 miles de euros).

El resultado antes de impuestos se ha situado en 528 miles de euros, frente a 392 miles de euros en el mismo período del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 34,7%.

El resultado después de impuestos se ha situado en 871 miles de euros, frente a 794 miles de euros en el mismo período del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 9,7%.

3. Balance y estructura de la financiación.

	Miles de euros	
	30.06.2026	31.12.2025
Inversiones inmobiliarias	451	454
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	188.172	225.019
Existencias	1.681	1.681
Deudores y otras cuentas a cobrar	8.123	5.414
Otros activos	5.592	4.395
Efectivo y otros medios líquidos	24.079	8.572
TOTAL ACTIVO	228.098	245.535
Patrimonio neto	112.808	119.690
Deudas con entidades de crédito y pagarés MARF	43.497	45.060
Proveedores, acreedores y cuentas a pagar	592	1.805
Otros pasivos	71.201	78.980
TOTAL PASIVO y PATRIMONIO NETO	228.098	245.535

La deuda financiera neta asciende a 19.418 miles de euros, frente a 36.488 miles de euros al cierre del ejercicio anterior, con un decremento del 46,8%.

El pasivo financiero presenta la siguiente distribución:

	Miles de euros
Pasivo financiero no corriente	15.823
Pasivo financiero corriente con vto. a largo plazo	312
Pasivo financiero corriente con vto. a corto plazo	27.362
	43.497

4. Riesgos del negocio en el primer semestre

La Sociedad, realiza a través de sus filiales dos actividades principales, la promoción y el arrendamiento de inmuebles. Aunque el sistema financiero como consecuencia de su alta exposición al sector inmobiliario durante el anterior ciclo expansivo todavía mantiene ciertas restricciones crediticias a nivel sectorial y está aplicando criterios de financiación al sector más rigurosos y racionales, tanto Inmobiliaria del Sur, S.A. como sus sociedades dependientes 100% y sus negocios conjuntos están obteniendo regularmente la financiación necesaria para el desarrollo de todos sus proyectos, como se pone de manifiesto con las inversiones realizadas en sus distintos segmentos de actividad, a través de las participaciones en empresas del Grupo.

Inmobiliaria del Sur, S.A. identifica dos tipos de riesgos financieros principales: riesgo de liquidez y riesgos de mercado (fundamentalmente, riesgo de tipos de interés y riesgo de crédito).

A continuación describimos las políticas y sistemas de control establecidos para mitigar estos riesgos:

Riesgo de liquidez.

La Sociedad dispone de liquidez en base a diversas facilidades crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para cubrir las necesidades previstas para sus actividades.

La Sociedad ha hecho frente al fuerte estrés crediticio al que se vio sometido el sector inmobiliario gracias, entre otros, a su bajo endeudamiento financiero sobre el valor de mercado de sus activos y su vocación patrimonialista, actualmente incorporados a una sociedad filial 100% del Grupo.

Riesgo de tipo de interés.

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

La Sociedad cuenta con parte de la financiación contratada a tipo de interés fijo. En este sentido, de la deuda financiera a esta fecha, que asciende a 43.493 miles de euros, 34.044 miles de euros corresponden a financiación referenciada a tipo fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor).

Riesgo de crédito.

La Sociedad no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería se realizan con entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta, la concentración del riesgo de clientes no es relevante ya que ningún cliente o grupo representa más del 10% de los ingresos de este segmento de negocio.

Riesgo de tipo de cambio.

La Sociedad no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo ya que la totalidad de sus activos y pasivos, ingresos y gastos están denominados en euros.

Riesgo relacionado con la situación económica actual

Un escenario como el actual, con incertidumbres en las políticas comerciales a nivel mundial, derivadas por los aranceles impuestos por EEUU, el recrudecimiento de los conflictos bélicos en el Oriente Medio o la falta de perspectiva de solución a la guerra entre Ucrania y Rusia, podrían dar lugar a un nuevo proceso inflacionista de los costes de construcción y de subida de los tipos de interés, que podrían provocar una reducción de los márgenes en el negocio de promoción desarrollado a través de sociedades dependientes y negocios conjuntos, si estas sociedades no fueran capaces de trasladar estos incrementos de costes al cliente final. Así mismo, las subidas de los tipos de interés pueden reducir la demanda de viviendas al aumentar el coste de la financiación de los préstamos hipotecarios con la que una gran parte de los clientes financian la compra de viviendas.

La Sociedad hace un exhaustivo seguimiento de la situación económica con el fin de minimizar el impacto que cambios en la misma, pueda tener en sus proyectos.

Medidas Alternativas de Rendimiento (European Securities and Markets Authority).

A continuación se incluye un glosario explicativo de las medidas alternativas de rendimiento (Alternative Performance Measures), incluyendo la definición y relevancia de las mismas para Inmobiliaria del Sur, de conformidad con las recomendaciones de la European Securities and Markets Authority (ESMA) publicadas en octubre de 2015 (ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures).

Medida Alternativa de Rendimiento (APM)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)	Calculado como el “Beneficio de explotación” más “Dotación a la amortización”, “Exceso de provisiones” y “Deterioros y pérdidas de activos no corrientes”. No se ajusta por la dotación/reversión de los deterioros de existencias.	Indicador de la capacidad de generación de beneficios considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización y a las provisiones, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
Deuda financiera neta	Calculado como la suma de las partidas “Deudas con entidades de crédito”, “Acreedores por arrendamiento financiero” del Pasivo no corriente y “Obligaciones y otros valores negociables”, “Deudas con entidades de crédito a largo plazo”, “Deudas con entidades de crédito a corto plazo” y “Acreedores por arrendamiento financiero” del Pasivo corriente, menos “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes”	Magnitud relevante para analizar la situación financiera.

Las medidas alternativas de rendimiento (APMs) incluidas en la tabla anterior tienen su origen en partidas de los estados financieros o en información contenida en las notas explicativas del presente informe financiero semestral. Se incluyen a continuación, para las APMs relativas a partidas de cuentas de resultados, los cálculos que permiten obtener cada uno de los importes al 30 de junio de 2026 y 30 de junio de 2025:

Medida Alternativa de Rendimiento (APM)	Miles de euros	
	30.06.2026	30.06.2025
EBITDA:		
Resultado de explotación	2.485	2.755
Amortización del inmovilizado	22	38
EBITDA	2.507	2.793

(1) Solo se incluye el cálculo de las APMs que aparecen en el informe financiero individual de estos periodos.

Se incluyen a continuación, para las APMs relativas a epígrafes de balance, los cálculos que permiten obtener cada uno de los importes al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025:

	Miles de euros	
	Individual ⁽¹⁾	
Medida Alternativa de Rendimiento (APM)	30.06.2026	31.12.2025
Deuda financiera neta:		
Pasivo no corriente-		
Obligaciones y otros valores convertibles	12.697	5.556
Deudas con entidades de crédito	3.126	2.331
Pasivo corriente-		
Obligaciones y otros valores convertibles	20.543	27.070
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	312	321
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	6.819	9.782
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(24.079)	(8.572)
Deuda financiera neta	19.418	36.488

(1) Solo se incluye el cálculo de las APMs que aparecen en el informe financiero individual de estos periodos.