

PRESENTACIÓN DE RESULTADOS 1T25

29 ABRIL 2025



AVISO LEGAL

Esta presentación es propiedad exclusiva de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. (INSUR) y su reproducción total o parcial está totalmente prohibida y queda amparada por la legislación vigente. Los contraventores serán perseguidos legalmente tanto en España como en el extranjero. El uso, copia, reproducción o venta de esta publicación, solo podrá realizarse con autorización expresa y por escrito de INSUR. Este documento ha sido elaborado por INSUR únicamente para su uso en la presentación de los resultados del Grupo Consolidado Inmobiliaria del Sur, S.A. correspondientes al primer trimestre de 2025.

El presente documento tiene carácter puramente informativo y no constituye una oferta de venta, de canje o de adquisición, ni una invitación a formular ofertas de compra, sobre valores emitidos por la Sociedad. Salvo la información financiera contenida en este documento (que ha sido extraída de los resultados del primer trimestre de 2025 del Grupo Consolidado de Inmobiliaria del Sur, S.A.), el documento contiene manifestaciones sobre intenciones, expectativas o previsiones futuras.

Todas aquellas manifestaciones, a excepción de aquellas basadas en datos históricos, son manifestaciones de futuro, incluyendo, entre otras, las relativas a nuestra posición financiera, estrategia de negocio, planes de gestión y objetivos para operaciones futuras. Dichas intenciones, expectativas o previsiones están afectadas, en cuanto tales, por riesgos e incertidumbres que podrían determinar que lo que ocurra en realidad no se corresponda con ellas. Entre estos riesgos se incluyen la evolución y competencia del sector inmobiliario, las preferencias y las tendencias de gasto e inversión de los consumidores y su acceso al crédito, las condiciones económicas y de financiación, así como las legales, entre otros.

Los riesgos e incertidumbres que podrían potencialmente afectar la información facilitada son difíciles de predecir. La información incluida en este documento no ha sido verificada ni revisada por los auditores de INSUR. La Compañía no asume la obligación de revisar o actualizar públicamente tales manifestaciones en caso de que se produzcan cambios o acontecimientos no previstos que pudieran afectar a las mismas.

La Compañía facilita información sobre estos y otros factores que podrían afectar las manifestaciones de futuro, el negocio y los resultados financieros del Grupo INSUR, en los documentos que presenta ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores de España. Se invita a todas aquellas personas interesadas a consultar dichos documentos.

Ni INSUR, ni sus filiales, u otras compañías del grupo o sociedades participadas por INSUR asumen responsabilidad de ningún tipo, con independencia de que concurra o no negligencia o cualquier otra circunstancia, respecto de los daños o pérdidas que puedan derivarse de cualquier uso indebido de este documento o de sus contenidos.



JUSTIFICACIÓN CONSOLIDACIÓN MÉTODO PROPORCIONAL

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

La actividad patrimonial se realiza a través de la Sociedad participada al 100%, Insur Patrimonial, S.L.U. (IPAT) y diferentes sociedades igualmente participadas al 100% por esta última (excepto IDS Madrid Manzanares, S.A. participada al 90%).

La actividad de promoción se realiza a través de la Sociedad participada al 100%, Insur Promoción Integral, S.L.U., (IPI), que a su vez participa en diferentes sociedades. Con objeto de incrementar el volumen de la actividad, así como diversificar riesgos y mejorar la rentabilidad de la inversión, una parte sustancial de esta actividad de promoción se realiza mediante joint ventures con terceros, a través de sociedades en las que el Grupo toma una participación significativa, es decir, sociedades consideradas negocios conjuntos. Con objeto de obtener una mejor calidad de los productos desarrollados, una mayor personalización de los mismos y un mayor control de las obras, el Grupo realiza con carácter instrumental, a través de IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U, una Sociedad participada al 100% por IPI, la actividad de construcción, tanto para las promociones propias, como para las que desarrolla con terceros a través de negocios conjuntos. Dado que el Grupo no tiene el control de las sociedades consideradas negocios conjuntos, en el sentido de poder decidir de manera unilateral las políticas financieras y de explotación de las mismas, sino que comparte esas decisiones con los restantes partícipes, según lo establecido en la NIIF 11, las participaciones en estas sociedades se consolidan por el **método de la participación.**

En consecuencia, los estados financieros consolidados NIIF no incluyen la parte proporcional a la participación del Grupo en los activos, pasivos, ingresos y gastos de dichas sociedades consideradas negocios conjuntos. El Grupo participa activamente en la gestión de las sociedades que integra por el método de la participación, no solo porque posee un porcentaje relevante en el capital social de las mismas, sino porque el Grupo lleva a cabo la gestión operativa de ellas con base en los contratos de gestión, construcción y comercialización suscritos, al carecer estas sociedades con terceros inversores de los recursos humanos y materiales necesarios.

Por todo ello y dado que el seguimiento de las actividades de estas sociedades se efectúa a efectos internos de una manera proporcional, tomando como base el porcentaje de participación en cada una de ellas, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que para un mejor entendimiento y análisis de sus negocios consolidados y sobre todo, de la auténtica magnitud de sus actividades, el volumen de los activos gestionados y el dimensionamiento de sus recursos financieros y humanos resulta más adecuado presentar esta información utilizando el **método de integración proporcional.**

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

ASPECTOS DESTACADOS

- ▶ **Extraordinario desempeño comercial en la actividad de promoción en el primer trimestre de 2025, registrando uno de los mejores datos en un solo trimestre**, con 200 viviendas vendidas (+110,5% vs 1T24) por importe de 68,1M€ (43,5M€ en proporcional) un 107,2% más que el año anterior (+86,6% en proporcional).
- ▶ **Histórico volumen de preventas acumuladas**, situándose en 1.050 unidades por importe de 344,7M€ (213,2M€ en proporcional), +17,7% (+15,8% en proporcional) vs cierre de 2024.
- ▶ **Elevada capacidad operativa**. Nivel de actividad en máximos históricos, encontrándose en construcción un total de 985 viviendas y tres edificios terciarios de oficinas con una edificabilidad total de 30.390 m² de techo.
- ▶ La cifra de negocio de la actividad de promoción se ha reducido un 42,7% vs 1T24 por la menor entrega de viviendas en el trimestre que se compensará a lo largo del ejercicio.
- ▶ **Sólido comportamiento de la actividad patrimonial**, cuya cifra de negocio se ha incrementado un 7,3%.
- ▶ **Cifra récord de tasa de ocupación situándose en 94,1% +0,6 p.p.** vs 2024.



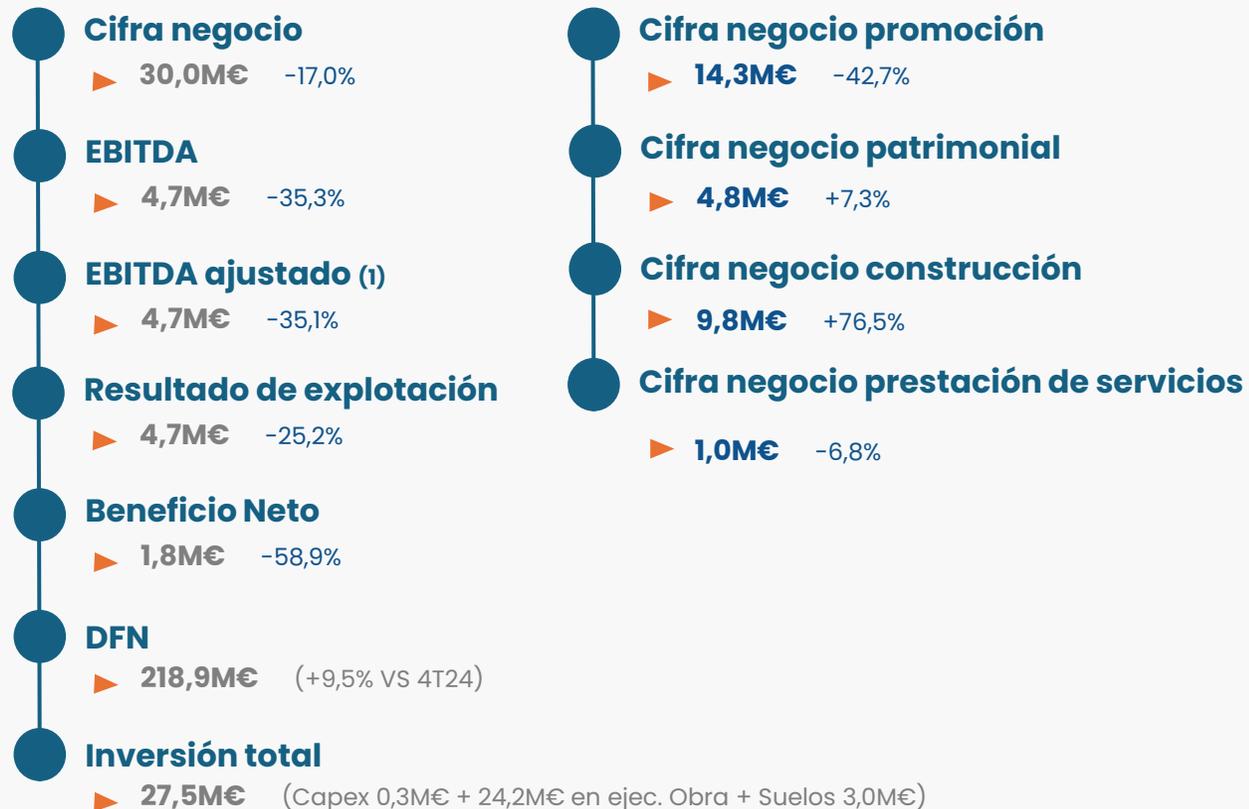
RESUMEN EJECUTIVO IT25

Datos financieros

Magnitudes por método integración proporcional

M€ = Millón Euros

Var % Interanual



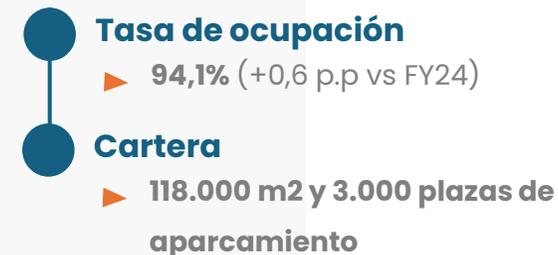
(1) No tiene en cuenta el resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias.

Datos operativos promoción

PMV= Precio medio de venta



Datos operativos patrimonial



ACTIVIDAD PROMOCIÓN RESIDENCIAL

PREVENTAS

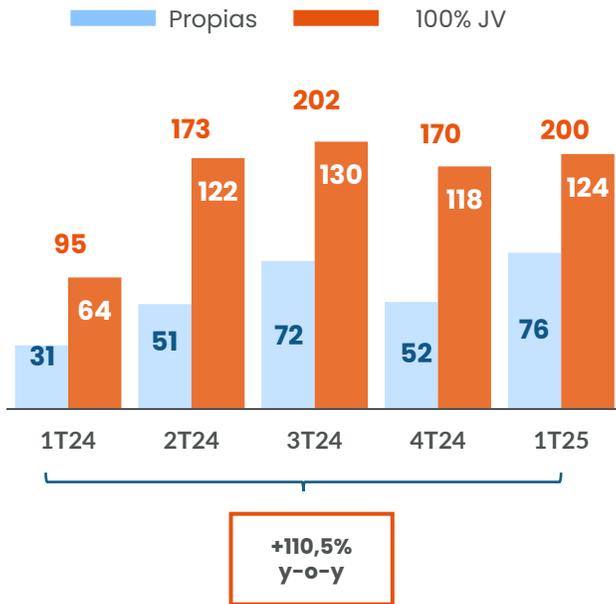
200
unidades

68,1 M€ (43,5 M€ en proporcional)

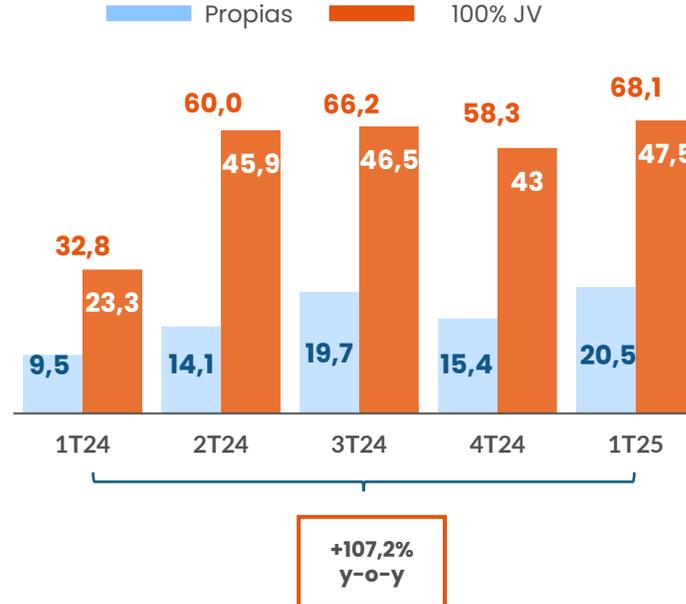
76 unidades propias con PMV
de 270k€

PMV de
340k€

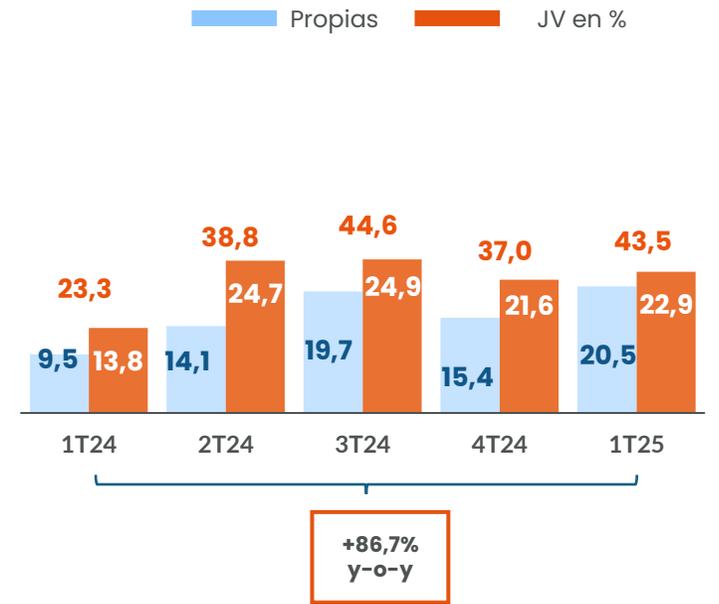
Evolución preventas trimestrales (uds)



Evolución preventas trimestrales (€M global)



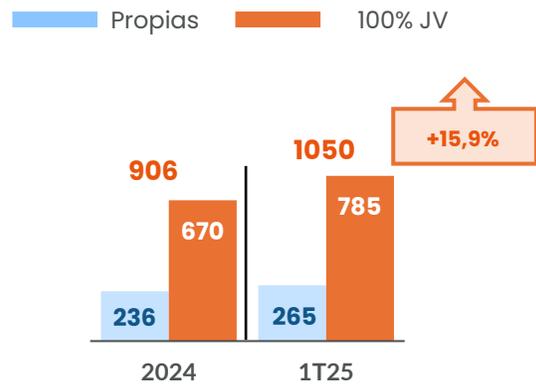
Evolución preventas trimestrales (€M proporcional)



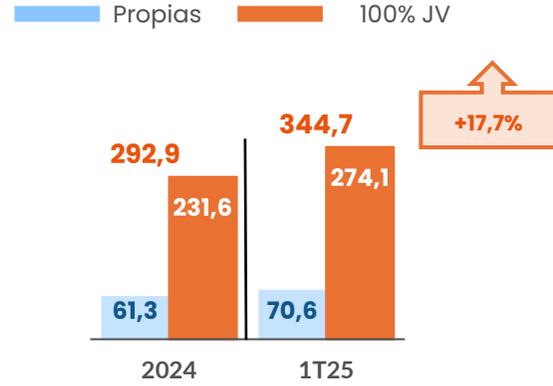
ACTIVIDAD PROMOCIÓN RESIDENCIAL

CARTERA DE PREVENTAS ACUMULADA

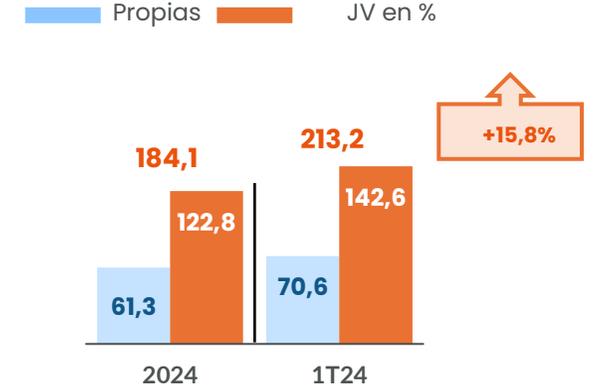
Cartera de preventas (uds)



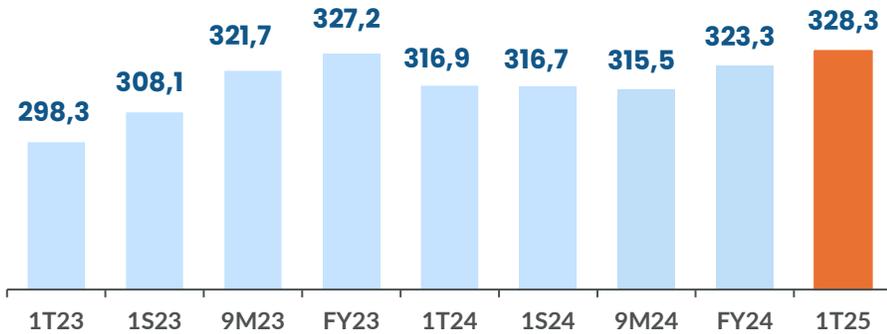
Cartera de preventas (M€ global)



Cartera de preventas (M€ proporcional)

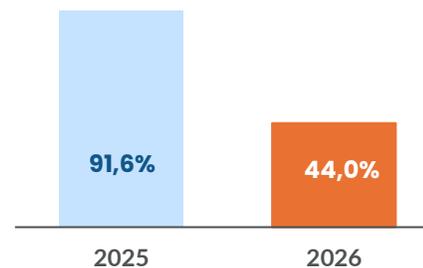


Evolución PMV de la cartera de preventas acumuladas (miles €)



Cobertura de preventas 2025E-2026E

(% sobre entregas estimadas)



Avance construcción

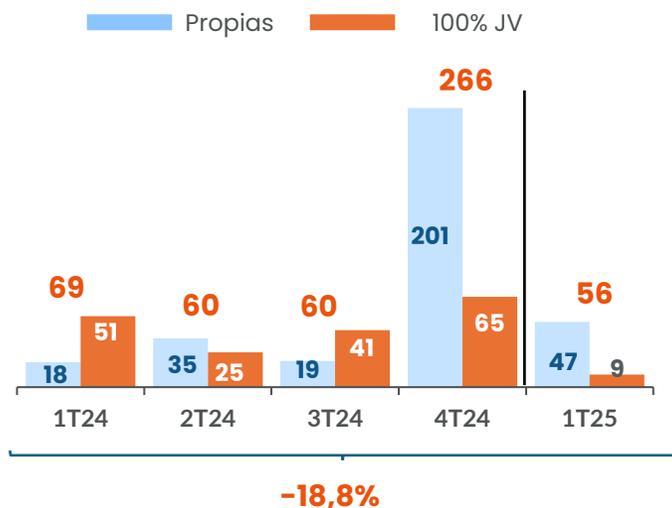
(% sobre cobertura de preventas)



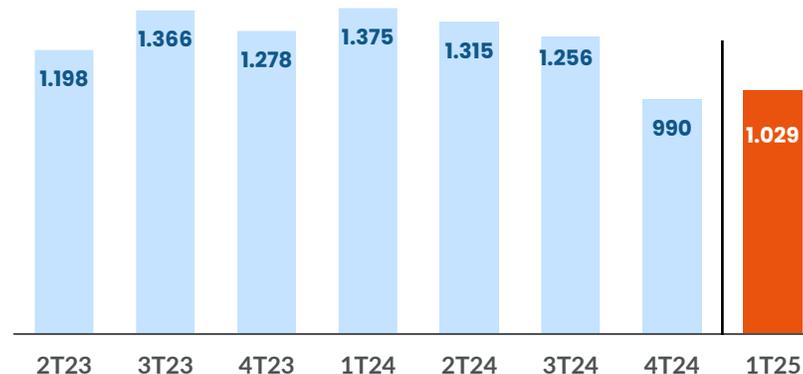
ACTIVIDAD PROMOCIÓN RESIDENCIAL

ENTREGAS

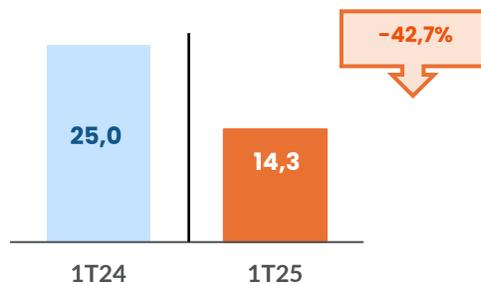
Entrega viviendas por trimestres (uds)



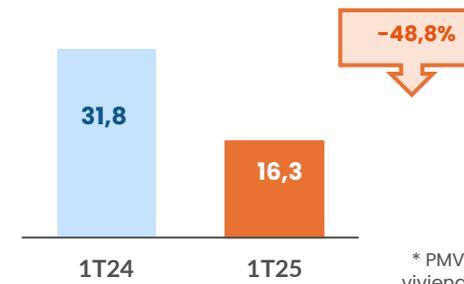
Evolución trimestral unidades en construcción y terminadas



Cifra de negocio actividad promoción (M€ proporcional)



Cifra de negocio actividad promoción (M€ global)



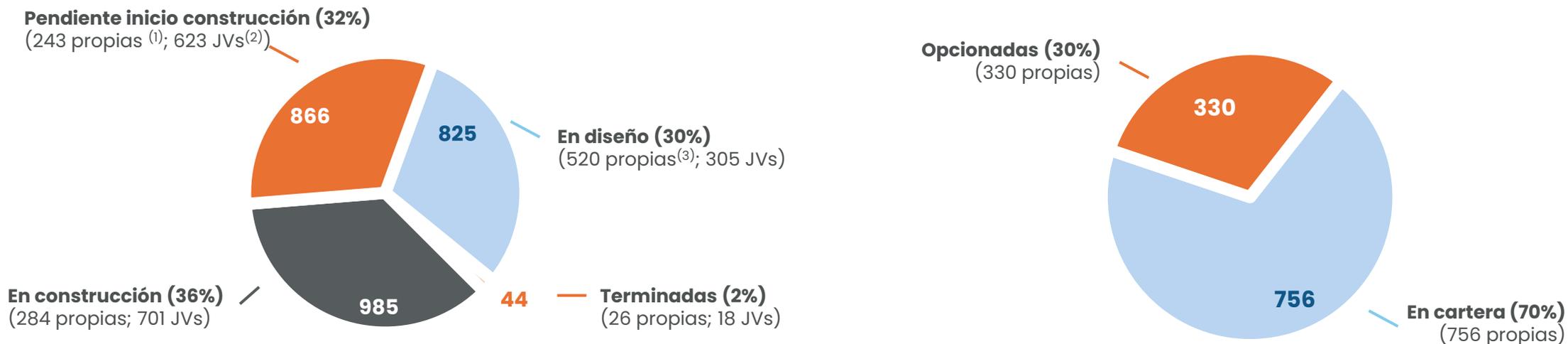
PMV (k€)*

461,1

290,9

* PMV recoge la entrega en 1T24 de viviendas de promociones en Madrid con un mayor precio de venta.

BANCO DE SUELO RESIDENCIAL DE 3.806 VIVIENDAS



- (1) Incluye 102 viviendas opcionadas.
- (2) Incluye 215 viviendas en cuentas en participación y 124 viviendas opcionadas
- (3) Incluye 448 viviendas opcionadas.



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

ACTIVIDAD RESIDENCIAL POR GEOGRAFÍA

📍 Andalucía

985 viviendas en construcción

866 viviendas pendiente inicio de construcción

781 en diseño

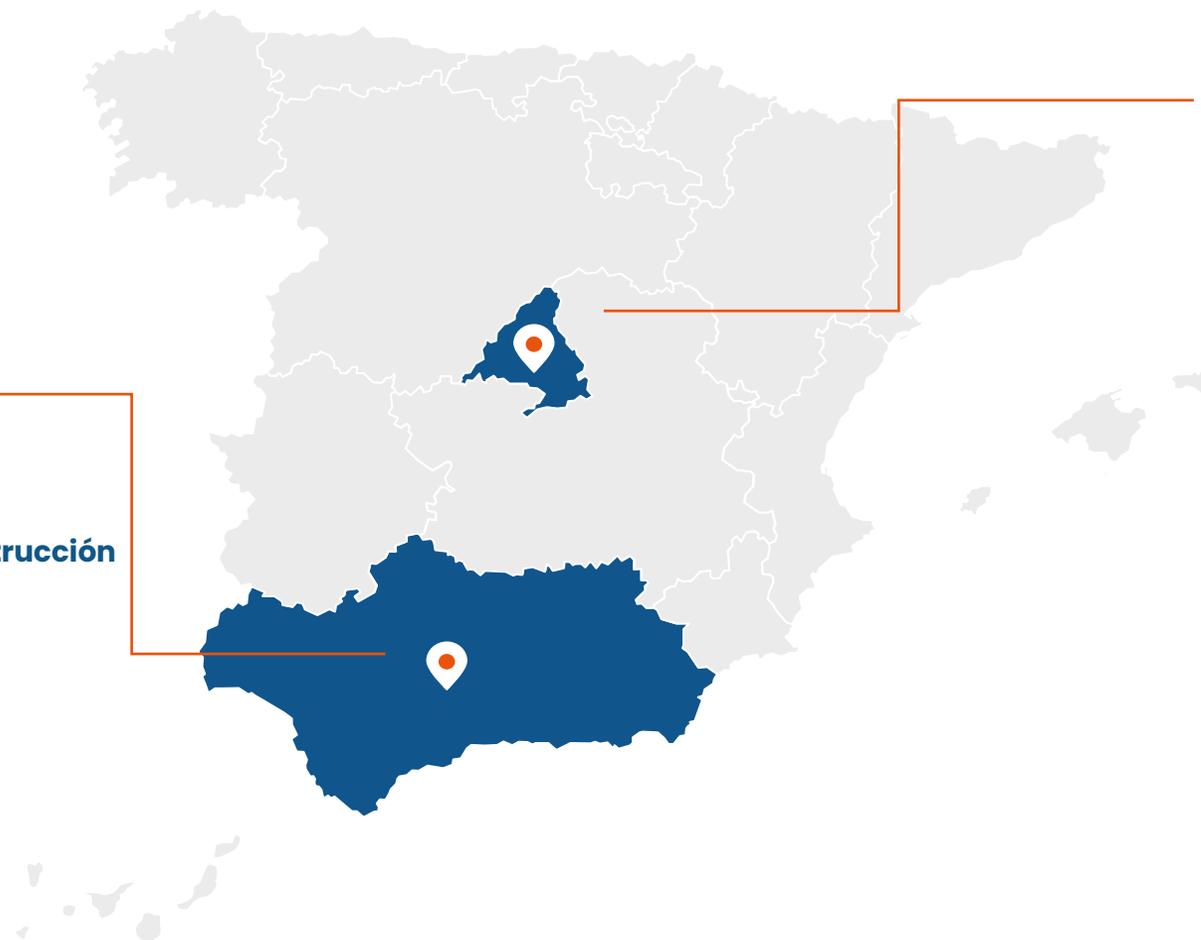
38 viviendas terminadas

1.086 en cartera y opcionadas

📍 Madrid

44 viviendas en diseño

6 viviendas terminadas



CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

PROMOCIÓN RESIDENCIAL

M€ (proporcional)	31.03.25	31.03.24	Var %
Cifra de negocio promoción residencial	14,3	25,0	-42,7%
Coste de las ventas	(11,4)	(20,2)	-43,3%
Margen bruto	2,9	4,8	-40,1%
% Margen bruto	20,1%	19,2%	+0,9 p.p.
Margen neto*	1,6	3,8	-56,7%
% Margen neto	11,4%	15,1%	-3,7 p.p.
Ebitda	2,0	3,7	-47,2%
% Margen Ebitda	13,8%	15,0%	-1,2 p.p.
Beneficio antes de impuestos	0,9	2,3	-59,5%
Beneficio neto	0,7	1,7	-59,5%

* Reducción del margen explicado por el escaso volumen de la cifra de negocio, consecuencia del registro, por aplicación de norma contable, de gastos de marketing de promociones no entregadas.

SAVIA – MIJAS (MÁLAGA)



ACTIVIDAD PROMOCIÓN TERCIARIA

PROYECTOS EN CURSO

Cumpliendo el objetivo establecido para 2021-2025:

- Crecer en promoción terciaria-oficinas en Madrid y Málaga



* Esta cifra excluye los 30.000 m² de un solar en Atlanterra (Tarifa-Cádiz) que se ha vendido en contrato privado de compraventa en enero 2025.

ACTIVIDAD PROMOCIÓN TERCIARIA

PROYECTOS EN CURSO: MÁLAGA

▶ Edificio Ágora

(Málaga capital)

- ▶ **9.500m² de oficinas**
- ▶ Inversión ⁽¹⁾: **37m€**
- ▶ **En construcción** desde IT23
- ▶ **Grado de avance** de la obra ~62%
- ▶ En comercialización

(1) Inversión prevista



ACTIVIDAD PROMOCIÓN TERCIARIA

PROYECTOS EN CURSO: MÁLAGA

▶ Edificio Noa (Málaga capital)

- ▶ **10.900m² de oficinas**
- ▶ Inversión ⁽¹⁾: **37m€**
- ▶ **En construcción** desde IT24
- ▶ **Grado de avance** de la obra ~26%
- ▶ En comercialización

(1) Inversión prevista



ACTIVIDAD PROMOCIÓN TERCIARIA

PROYECTOS EN CURSO: MADRID

▶ Edificio Élever

(Las Tablas- Madrid Nuevo Norte)

- ▶ **9.990m² de oficinas**
- ▶ Inversión ⁽¹⁾: **44m€**
- ▶ **En construcción** desde 4T23
- ▶ **Grado de avance** de la obra ~49%
- ▶ En comercialización

(1) Inversión prevista



ACTIVIDAD PROMOCIÓN TERCIARIA

PROYECTOS EN CURSO: MADRID

▶ Valdebebas

- ▶ **36.500m² de diversos usos terciarios**
- ▶ Inversión ⁽¹⁾: **95m€**
- ▶ En comercialización
- ▶ **Proyecto hotel en desarrollo**
 - ▶ 11.500 m²
 - ▶ N° habitaciones: 243
 - ▶ Categoría 4*

(1) Inversión prevista

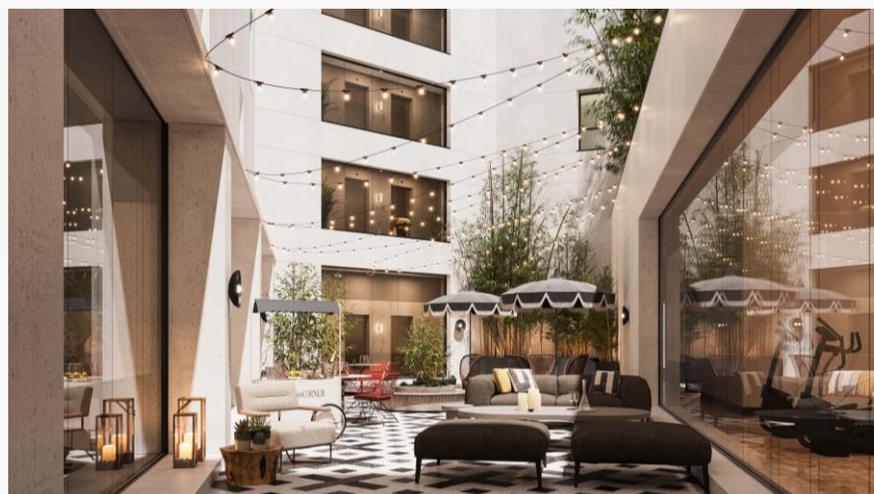


ACTIVIDAD PROMOCIÓN TERCIARIA

PROYECTOS EN CURSO: SEVILLA

▶ IDS NERVIÓN

- ▶ 8.665m² de uso terciario turístico
- ▶ Inversión prevista: **38m€**
- ▶ N° habitaciones: **184**
- ▶ **Categoría 4***



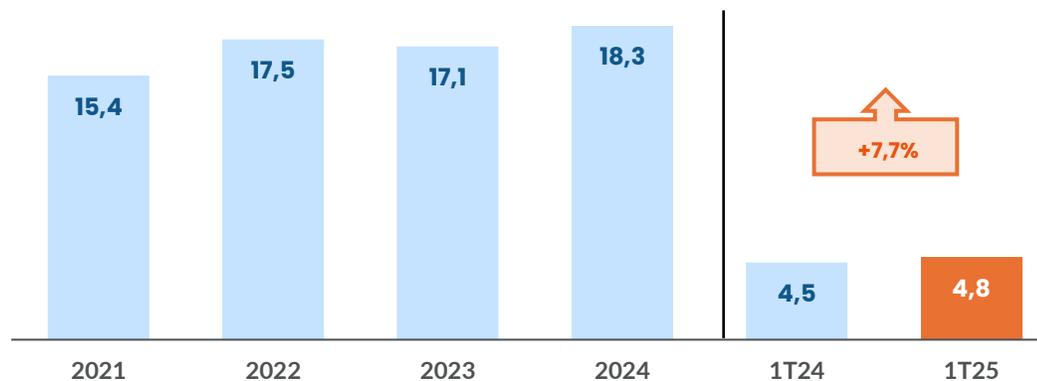
ACTIVIDAD PATRIMONIAL

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

- ▶ **La renta anualizada*** de los contratos en vigor a 31.03.25 se sitúa en 19,5 M€, un 1,0% superior a la registrada a cierre de 2024.

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

Cifra de negocio actividad patrimonial





INSUR CENTRO HUELVA - HUELVA

NEGOCIO PATRIMONIAL

ACTIVIDAD COMERCIAL

IT25 m ²	Nuevas				Release spread
	Contratados	contrataciones	Resoluciones	Renovaciones	
Oficinas	8.205	2.526	1.829	5.679	7,8%
Hoteles	-	-	-	-	-
Locales	-	-	-	-	-
TOTAL	8.205	2.526	1.829	5.679	7,8%
Sevilla	4.717	2.407	1.829	2.310	10,1%
Madrid	-	-	-	-	-
Córdoba	-	-	-	-	-
Huelva	3.488	119	-	3.369	5,4%
TOTAL	8.205	2.526	1.829	5.679	7,8%

- ▶ **Nuevas contrataciones en IT25** de 2.526 m² y resoluciones de contratos por una superficie 1.829 m².
- ▶ **La tasa de ocupación** se ha situado en el 94,1% +0,6 p.p. vs FY24.



RIO 55 – MADRID

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

ACTIVIDAD PATRIMONIAL

M€ (proporcional)	31.03.25	31.03.24	Var %
Ingresos por arrendamiento	4,8	4,5	7,7%
Gastos de explotación	(0,6)	(0,7)	-18,7%
Rtdo por venta de inv. Inmob.	0,0	0,1	n.s.
Ebitda	3,9	3,6	10,0%
Ebitda ajustado*	3,9	3,5	12,1%
Margen ebitda ajustado	82,0%	78,8%	+3,2 p.p.
Resultado financiero	(1,4)	0,7	-281,6%
Beneficio antes de impuestos	2,6	4,3	-40,4%
Beneficio neto (atrib. a la soc. dominante)	1,9	3,2	-40,9%

Con efectos para el ejercicio 2025 se ha modificado la política contable en la valoración de las inversiones inmobiliarias adoptando el método del valor razonable. Para hacerlos comparativos la cuenta de Pérdidas y Ganancias a 31.03.24 ha sido reexpresada para aplicar ese mismo método de valoración. El valor razonable a 1T25 y 1T24 es la valoración de CBRE al cierre de 2024 y 2023, respectivamente, corregida por las bajas y adiciones de coste, por lo que no se han registrado a 1T25 ni 1T24 resultados por cambio de valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

* El Ebitda ajustado no incluye los resultados de la venta de inversiones inmobiliarias.

- ▶ **Inversión de 0,3 M€** destinados al mantenimiento y adecuación de edificios.

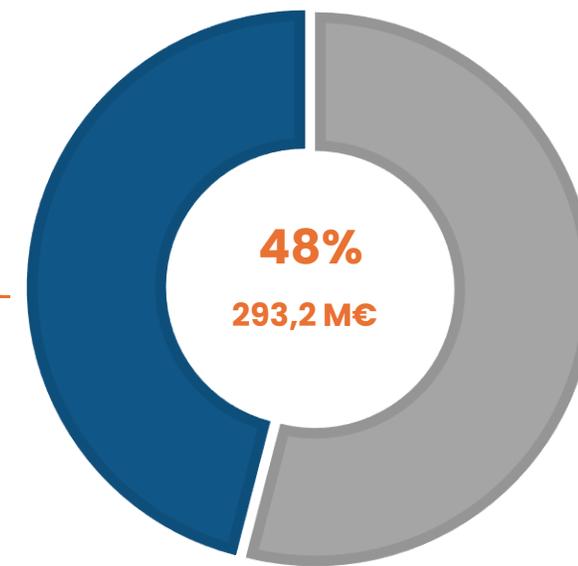
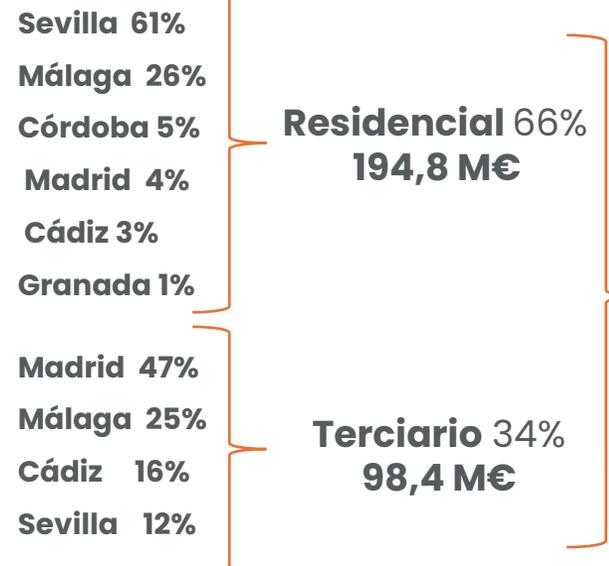
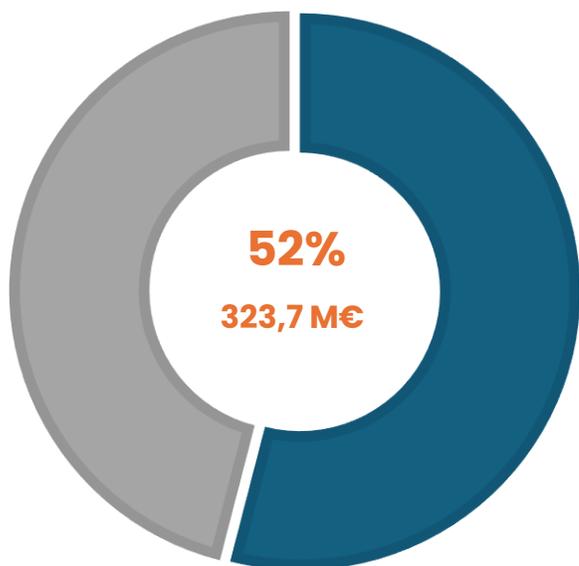
PATRIMONIAL

(0,0%)

TOTAL 616,9M€*
+2,8% vs 2024

PROMOCIÓN

(+6,1%)

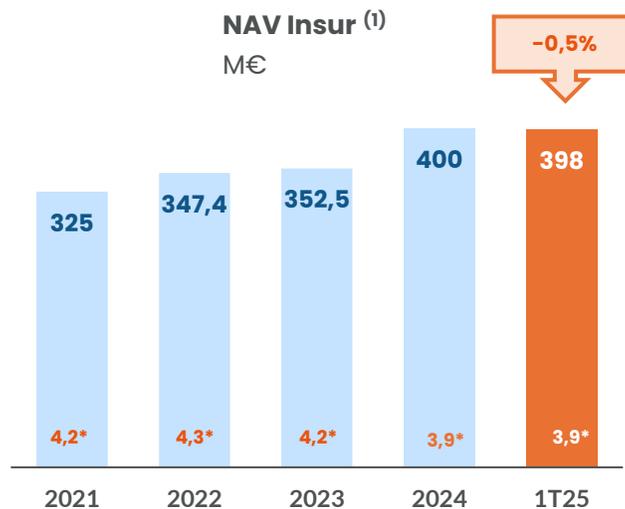
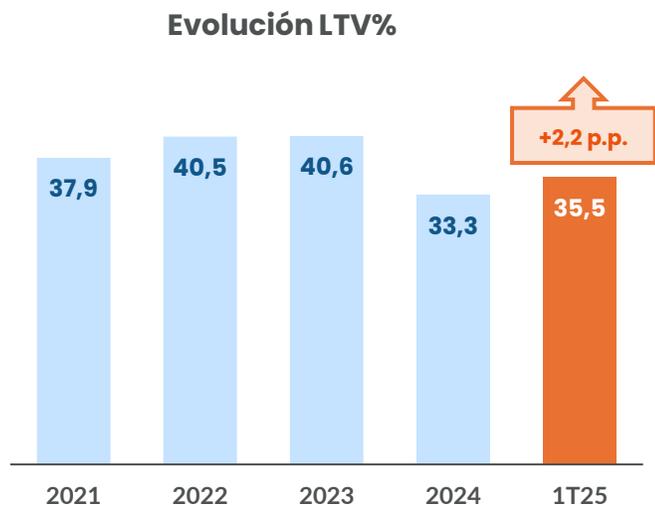


*Según valoración de CBRE a 31.12.24 corregida con bajas de entregas y adiciones a coste.

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

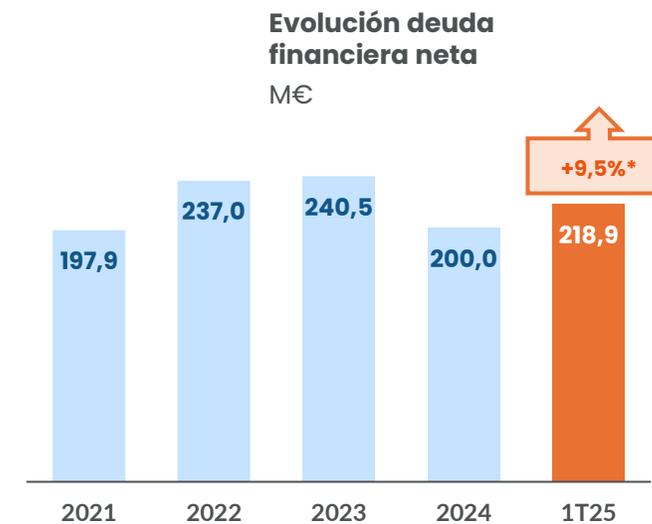
NAV, LTV Y ENDEUDAMIENTO

MAGNITUDES POR MÉTODO INTEGRACIÓN PROPORCIONAL



(1) NAV calculado como GAV – Deuda financiera neta

*M€ del NAV correspondientes a minoritarios



*Explicado por Incremento de existencias a valor de coste (+7,6%) y pago de dividendo a cuenta en enero 2025

NAV por acción

21,1€

Cotización 31.03.25

10,8€

Descuento sobre NAV*

48,8%

* vs precio de la acción a cierre 31.03.25

CONCILIACIÓN MÉTODO PARTICIPACIÓN Y PROPORCIONAL

CUENTA DE P&G CONSOLIDADA (M€)

	IT25			IT24			Var %
	Participación	Ajustes	Proporcional	Participación	Ajustes	Proporcional	Proporcional
Cifra de negocio	38,8	(8,9)	30,0	24,3	11,8	36,1	-17,0%
Promoción	11,3	3,0	14,3	4,4	20,5	25,0	-42,7%
Arrendamientos	4,8	0,0	4,8	4,5	0,0	4,5	7,3%
Construcción	20,6	(10,7)	9,8	13,1	(7,6)	5,6	76,5%
Prestación de servicios	1,2	(0,2)	1,0	2,3	(1,2)	1,1	-6,8%
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	(0,0)	0,0	0,0	0,9	(0,9)	0,0	n.s.
EBITDA*	4,5	0,2	4,7	6,4	0,9	7,3	-35,3%
Resultado de la venta de inversiones inmobiliarias	0,0	-	0,0	0,1	0,0	0,1	n.s.
EBITDA ajustado	4,5	0,2	4,7	6,4	0,9	7,2	-35,1%
Beneficio de explotación	4,5	0,2	4,7	5,4	0,9	6,2	-25,2%
Resultado financiero	(2,1)	(0,3)	(2,4)	(0,1)	(0,6)	(0,7)	258,8%
Resultado antes de impuestos	2,3	(0,0)	2,3	5,3	0,3	5,6	-59,1%
Resultado después de impuestos	1,8	-	1,8	4,3	-	4,3	-58,9%
Resultado atribuido a la sociedad dominante	1,7	-	1,7	4,3	-	4,3	-59,4%
Resultado atribuido a intereses minoritarios	0,036	-	0,036	0,033	-	0,033	9,1%

* Con efectos para el ejercicio 2025 se ha modificado la política contable en la valoración de las inversiones inmobiliarias adoptando el método del valor razonable. Para hacerlos comparativos los estados financieros del ejercicio 2024 han sido reexpresados para aplicar en 2024 ese mismo método de valoración.

Principales ajustes

a) **Cifra de negocio de promoción:** se incrementa al incorporar la cifra de negocio de esta actividad de los negocios conjuntos en la proporción en que participa el Grupo Insur.

b) **Cifra de negocio de construcción:** la cifra de negocio de esta actividad se compone de los ingresos por las obras de promociones de las sociedades consideradas como negocios conjuntos. Al consolidar estas sociedades por el método de integración proporcional se eliminan los ingresos correspondientes a la proporción en que participa el Grupo Insur en estas sociedades.

c) **EBITDA:** el resultado de las sociedades valoradas por el método de la participación en la cuenta de resultados NIIF-UE se integra neto de gasto por Impuesto sobre sociedades e incluye el resultado financiero de los negocios conjuntos. En la cuenta de resultados por el método proporcional los resultados financieros de los negocios conjuntos no forman parte del resultado de explotación (ni en consecuencia del EBITDA) y el resultado de explotación no incluye el gasto por Impuesto sobre Sociedades correspondiente a los resultados de los negocios conjuntos.

CONCILIACIÓN MÉTODO PARTICIPACIÓN Y PROPORCIONAL

BALANCE RESUMIDO CONSOLIDADO (M€)

	31.03.25			31.12.24		
	Participación	Ajustes	Proporcional	Participación	Ajustes	Proporcional
Inversiones inmobiliarias	319,9	0,0	319,9	320,0	0,0	320,0
Inversiones en empresas asociadas	17,4	(17,4)	0,0	19,1	(19,1)	0,0
Existencias	131,2	115,3	246,5	123,6	105,5	229,1
Deudores y otras cuentas a cobrar	38,0	(8,2)	29,8	36,1	(11,4)	24,7
Otros activos	73,5	(30,9)	42,6	67,0	(31,6)	35,5
Tesorería restringida Bono MARF	15,5	0,0	15,5	12,1	0,0	12,1
Efectivo y otros medios líquidos	40,4	8,6	48,9	55,4	13,9	69,2
TOTAL ACTIVO	635,9	67,4	703,3	633,2	57,4	690,6
Patrimonio neto atribuido a la sociedad dominante	250,3	0,0	250,3	248,8	0,0	248,8
Intereses minoritarios	3,6	0,0	3,6	3,5	0,0	3,5
Deudas con entidades de crédito	172,5	59,3	231,8	202,6	28,0	230,6
Obligaciones y otros valores negociables	53,6	0,0	53,6	52,7	0,0	52,7
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	50,7	3,6	54,4	50,0	1,2	51,2
Otros pasivos	105,2	4,5	109,7	75,5	28,2	103,7
TOTAL PASIVO y PATRIMONIO NETO	635,9	67,4	703,3	633,2	57,4	690,6

* Con efectos para el ejercicio 2025 se ha modificado la política contable en la valoración de las inversiones inmobiliarias adoptando el método del valor razonable. Para hacerlos comparativos los estados financieros del ejercicio 2024 han sido reexpresados para aplicar en 2024 ese mismo método de valoración.

Principales ajustes:

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

b) Existencias: la integración proporcional de los negocios conjuntos supone la incorporación de su cifra de existencias en la proporción en que participa el Grupo en estas sociedades.

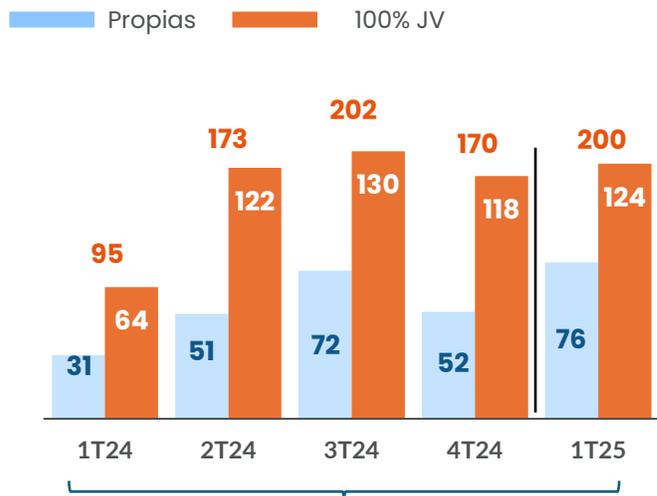
c) Deudas con entidades de crédito: la integración proporcional de los negocios conjuntos supone la incorporación de su endeudamiento en la proporción en que participa el Grupo en estas sociedades.

d) Acreedores comerciales y otros pasivos: la integración de los negocios conjuntos supone la incorporación de sus cuentas a pagar en la proporción en que participa el Grupo en estas sociedades. Incluye los anticipos de clientes.

ANEXOS

MAGNITUDES EN TÉRMINOS GLOBALES IT25

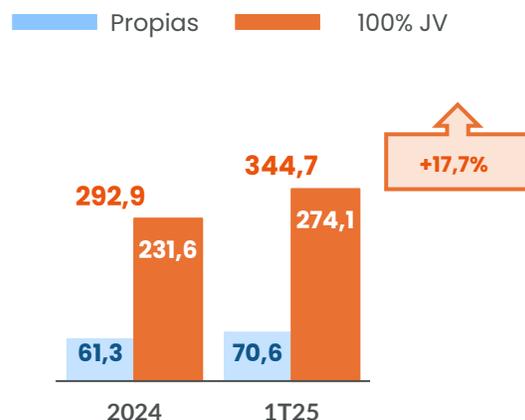
Evolución preventas trimestrales (uds)



+110,5%
y-o-y

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

Cartera de preventas (M€)



Cifra de negocio actividad de promoción (M€)



- **Entregas**
 - 56 viviendas / PMV 291k€
- **Preventas**
 - 200 viviendas / PMV 340k€
- **Cartera de preventas acumulada**
 - 1.050 viviendas / PMV 328k€
- **Viviendas totales**
 - 3.806 viviendas

- **Cifra negocio promoción**
 - 16,3 M€
- **Cifra negocio patrimonial**
 - 4,9 M€
- **Cifra negocio construcción**
 - 30,9 M€
- **Cifra negocio prestación de servicios**
 - 3,4 M€



María Ferrer

Responsable de Relación con Inversores
accionistas@grupoinsur.com