



INSUR PROMOCIÓN INTEGRAL, S.L.U.
(constituida en España de acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital)

Saldo vivo máximo 50.000.000 €
Programa de Emisión de Pagarés INSUR 2026

DOCUMENTO BASE INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN DE PAGARÉS AL MERCADO ALTERNATIVO DE RENTA FIJA

1. INFORMACIÓN GENERAL

Insur Promoción Integral, S.L.U (el “**Emisor**”) sociedad limitada constituida bajo la legislación española con domicilio social en Calle Ángel Gelán, Número 2, 41013, Sevilla, inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla al Tomo 6.220, Folio 219, Hoja SE-60965, con Código de Identificación Fiscal B-91416438y código LEI 959800B8SQTCL9U6J28, solicitará la incorporación de los pagarés (los “**Pagarés**”) que se emitan al amparo del programa denominado “Programa de Emisión de Pagarés INSUR 2026” (el “**Programa**”), de acuerdo con lo previsto en este documento base informativo de incorporación de los Pagarés (el “**Documento Base Informativo**”) en el Mercado Alternativo de Renta Fija (“**MARF**”). De conformidad con la Circular 1/2025, de 16 de junio, sobre incorporación y exclusión de valores en el Mercado Alternativo de Renta Fija (la “**Circular 1/2025**”), este documento constituye el documento base informativo requerido para la incorporación de los Pagarés al MARF.

MARF adopta la estructura jurídica de un sistema multilateral de negociación (SMN), y no un mercado regulado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y los Servicios de Inversión (en adelante, “**LMVSI**”). No existe la garantía de que se mantenga el precio de cotización de los Pagarés en el MARF. No puede garantizarse una amplia distribución ni asegurarse que vaya a producirse una negociación activa de los Pagarés en el mercado. Tampoco es posible asegurar el desarrollo y liquidez de los mercados de negociación para la emisión de Pagarés al amparo de este Documento Base Informativo.

Los Pagarés estarán representados mediante anotaciones en cuenta correspondiendo la llevanza de su registro contable a la Sociedad de Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**IBERCLEAR**”), que, junto con sus entidades participantes (las “**Entidades Participantes**”), será la encargada de su registro contable.

Invertir en los Pagarés conlleva ciertos riesgos.

Lea la sección 4 de Factores de Riesgo del Documento Base Informativo.

El MARF no ha efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con este Documento Base Informativo, ni sobre el contenido de la documentación e información aportada por el Emisor en cumplimiento de la Circular 1/2025.

ENTIDADES COLABORADORAS

Banca March, S.A.
GVC Gaesco Valores, S.V., S.A.
Link Securities, S.V., S.A.
PKF Attest Capital Markets, S.V., S.A.
Banco de Sabadell, S.A.

AGENTE DE PAGOS

Banco de Sabadell, S.A.

ASESOR REGISTRADO

GVC Gaesco Valores, S.V, S.A.

ASESOR LEGAL

Zurbarán Abogados, S.L.P.

La fecha de este Documento Base Informativo es 20 de julio de 2026.

2. OTRA INFORMACIÓN

Los Pagarés que se emitan se dirigen exclusivamente a inversores cualificados y clientes profesionales de acuerdo con lo previsto en el artículo 194 a 196 de la LMVSI y el artículo 2(e) del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado (el “Reglamento 2017/1129”).

No se ha llevado a cabo ninguna acción en ninguna jurisdicción a fin de permitir una oferta pública de los Pagarés o de permitir la posesión o distribución del Documento Base Informativo o de cualquier otro material de oferta donde sea requerida una actuación específica para tal propósito. Este Documento Base Informativo no ha de ser distribuido, directa o indirectamente, en ninguna jurisdicción en la que tal distribución suponga una oferta pública de valores. Este Documento Base Informativo no es una oferta pública de venta de valores ni la solicitud de una oferta pública de compra de valores, ni se va a realizar ninguna oferta de valores en ninguna jurisdicción en la que dicha oferta o venta sea considerada contraria a la legislación aplicable. En particular, este Documento Base Informativo no constituye un folleto informativo de conformidad con el Reglamento 2017/1129, aprobado y registrado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “CNMV”), y la emisión de los Pagarés que se emitan bajo el Programa no constituye una oferta pública de conformidad con lo previsto en el artículo 35 de la Ley de los Mercados de Valores y en el Reglamento 2017/1129, lo que exime de la obligación de aprobar, registrar y publicar un folleto informativo en la CNMV.

El potencial inversor no debería basar su decisión de inversión en información distinta a la que se contiene en este Documento Base Informativo. Las Entidades Colaboradoras no asumen ninguna responsabilidad por el contenido de este Documento Base Informativo. Las Entidades Colaboradoras han suscrito con el Emisor contratos de colaboración para la colocación de los Pagarés sin asumir ningún compromiso de aseguramiento de los Pagarés, sin perjuicio de que las Entidades Colaboradoras podrán adquirir, en nombre propio, una parte o la totalidad de los Pagarés emitidos en cada momento al amparo del Programa.

NO SE HA LLEVADO A CABO NINGUNA ACCIÓN EN NINGUNA JURISDICCIÓN A FIN DE PERMITIR UNA OFERTA PÚBLICA DE LOS PAGARÉS O LA POSESIÓN O DISTRIBUCIÓN DEL DOCUMENTO BASE INFORMATIVO O DE CUALQUIER OTRO MATERIAL DE OFERTA EN NINGÚN PAÍS O JURISDICCIÓN DONDE SEA REQUERIDA ACTUACIÓN PARA TAL PROPÓSITO. EL PRESENTE DOCUMENTO BASE INFORMATIVO NO HA DE SER DISTRIBUIDO, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, EN NINGUNA JURISDICCIÓN EN LA QUE TAL DISTRIBUCIÓN SUPONGA UNA OFERTA PÚBLICA DE VALORES. LA INCORPORACIÓN DE ESTE DOCUMENTO BASE INFORMATIVO NO ES NI DEBE EN NINGÚN CASO ENTENDERSE COMO UNA OFERTA PÚBLICA DE VENTA DE VALORES NI LA SOLICITUD DE UNA OFERTA PÚBLICA DE COMPRA DE VALORES, NI SE VA A REALIZAR NINGUNA OFERTA DE VALORES EN NINGUNA JURISDICCIÓN EN LA QUE DICHA OFERTA O VENTA SEA CONSIDERADA CONTRARIA A LA LEGISLACIÓN APLICABLE.

NORMAS EN MATERIA DE GOBERNANZA DE PRODUCTO CONFORME A MiFID II

EL MERCADO DESTINATARIO SERÁ ÚNICAMENTE CONTRAPARTES ELEGIBLES Y CLIENTES PROFESIONALES

Exclusivamente a los efectos del proceso de aprobación del producto que ha de llevar a cabo cada productor, tras la evaluación del mercado destinatario de los Pagarés se ha llegado a la conclusión de que: (i) el mercado destinatario de los Pagarés son únicamente “contrapartes elegibles” y “clientes profesionales”, según la definición atribuida a cada una de dichas expresiones en la Directiva 2014/65/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 15 de mayo de 2014 relativa a los mercados de instrumentos financieros y por la que se modifican la Directiva 2002/92/CE y la Directiva 2011/61/UE (“**MiFID II**”) y en su normativa de desarrollo y (ii) son adecuados todos los canales de distribución de los Pagarés a contrapartes elegibles y clientes profesionales.

Toda persona que tras la colocación inicial de los Pagarés ofrezca, venda, ponga a disposición de cualquier otra forma o recomiende los Pagarés (el “**Distribuidor**”) deberá tener en cuenta la evaluación del mercado destinatario del productor. No obstante, todo Distribuidor sujeto a la MiFID II será responsable de llevar a cabo su propia evaluación del mercado destinatario con respecto a los Pagarés (ya sea aplicando la evaluación del mercado destinatario del productor o perfeccionándola) y de determinar los canales de distribución adecuados.

PROHIBICIÓN DE VENTA A INVERSORES MINORISTAS DEL ESPACIO ECONÓMICO EUROPEO

Los Pagares no están destinados a su oferta, venta o cualquier otra forma de puesta a disposición, ni deben ser ofrecidos, vendidos a o puestos a disposición de inversores minoristas en el Espacio Económico Europeo (“EEE”). A estos efectos, por “inversor minorista” se entiende una persona que se ajuste a cualquiera de las siguientes definiciones o a ambas: (i) cliente minorista en el sentido previsto en el apartado (11) del artículo 4(1) de MiFID II; o (ii) cliente en el sentido previsto en la Directiva 2002/92/CE, siempre que no pueda ser calificado como cliente profesional conforme a la definición incluida en el apartado (10) del artículo 4(1) del MiFID II. En consecuencia, no se ha preparado ninguno de los documentos de datos fundamentales exigidos por el Reglamento (UE) n° 1286/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de noviembre de 2014, sobre los documentos de datos fundamentales relativos a los productos de inversión minorista empaquetados y los productos de inversión basados en seguros (el “**Reglamento 1286/2014**”) a efectos de la oferta o venta de los Pagarés a, o de su puesta a disposición a inversores minoristas en el EEE y, por tanto, cualquiera de dichas actividades podría ser ilegal en virtud de lo dispuesto en el Reglamento 1286/2014.

REDONDEO

Algunas cifras de este Documento Base Informativo, incluidas las magnitudes financieras, han sido redondeadas para facilitar su presentación. Por consiguiente, en determinados casos, la suma o la resta de los números indicados puede no ajustarse exactamente a la cifra total de su adición o sustracción al igual que la suma o resta de algunas cifras expresadas en porcentaje puede no corresponderse exactamente con el porcentaje total indicado.

3. ÍNDICE DE CONTENIDOS

1. INFORMACIÓN GENERAL	1
2. OTRA INFORMACIÓN	3
3. ÍNDICE DE CONTENIDOS	6
4. FACTORES DE RIESGO	8
4.1 Información fundamental sobre los principales riesgos específicos del Emisor o de su sector de actividad.	8
4.1.1 Riesgos relacionados con las áreas de negocio del Emisor	8
4.1.2 Riesgos propios del Emisor	18
4.1.3 Riesgos Financieros	22
4.2 Información fundamental sobre los principales riesgos específicos de los valores.	24
5. INFORMACIÓN DEL EMISOR.....	28
5.1 Datos identificativos	28
5.2 Distribución accionarial	29
5.3 Objeto social y breve descripción de la actividad del Emisor.	29
5.4 Composición del órgano de administración y directivos del Emisor	30
5.5 Auditores del Emisor	30
5.6 Estados financieros individuales del Emisor correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2025.	31
5.7 Procedimientos judiciales, administrativos y de arbitraje, que tengan la condición de significativos.....	31
6. ASESOR REGISTRADO	31
7. PERSONAS RESPONSABLES	32
8. TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL PROGRAMA DE PAGARÉS	32
8.1 Denominación completa de la emisión de valores	32
8.2 Divisa de la emisión.	32
8.3 Saldo vivo máximo.....	32
8.4 Descripción del tipo y la clase de los valores. Nominal unitario.	32
8.5 Legislación según la cual se han creado los valores y Jurisdicción.	33
8.6 Representación mediante anotaciones en cuenta.	33
8.7 Orden de prelación.....	33
8.8 Descripción de los derechos vinculados a los valores y procedimiento para el ejercicio de los mismos. Método y plazos para el pago de los valores y para la entrega de los mismos. .	33
8.9 Fecha de emisión. Plazo de vigencia del Programa.	34
8.10 Tipo de interés nominal. Indicación del rendimiento y método de cálculo.	34
8.11 Entidades Colaboradoras, Agente de Pagos y entidades depositarias.	37
8.12 Precio de amortización y disposiciones relativas al vencimiento de los valores. Fecha y modalidades de amortización.	37
8.13 Plazo válido en el que se puede reclamar el reembolso del principal.	38
8.14 Restricciones a la libre transmisibilidad de los valores.	38
9. FISCALIDAD.....	38
10. INFORMACIÓN RELATIVA A LA INCORPORACIÓN.....	39

10.1	Publicación del Documento Base Informativo.....	39
10.2	Descripción del sistema de colocación y, en su caso, suscripción de la emisión.	39
10.3	Solicitud de incorporación de los valores al MARF. Plazo de incorporación.	40
10.4	Publicación de la incorporación de las emisiones de Pagarés.	41
10.5	Contrato de liquidez.	41

ANEXO I: CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES DEL EMISOR CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS CERRADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y A 31 DE DICIEMBRE DE 2025.

ANEXO II: CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL GRUPO AL QUE PERTENECE EL EMISOR, CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS CERRADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y A 31 DE DICIEMBRE DE 2025.

ANEXO III: SOCIEDADES DEPENDIENTES Y PARTICIPADAS POR EL EMISOR.

ANEXO IV: FISCALIDAD DE LOS VALORES.

4. FACTORES DE RIESGO

Invertir en los Pagarés conlleva ciertos riesgos. Los potenciales inversores deben analizar atentamente los riesgos descritos en esta sección, junto con el resto de la información contenida en este Documento Base Informativo antes de invertir en los Pagarés. Si se materializara cualquiera de los siguientes riesgos, la actividad, la situación financiera, los resultados de explotación y la capacidad del Emisor para reembolsar los Pagarés a vencimiento podrían verse afectados de forma adversa y, de acuerdo con ello, el precio de mercado de los Pagarés podría disminuir, causando una pérdida de la totalidad o parte de cualquier inversión en los Pagarés.

El Emisor considera que los factores descritos a continuación representan los riesgos principales o materiales inherentes a la inversión en los Pagarés, pero el impago de los Pagarés en el momento del reembolso puede producirse por otros motivos no previstos o no conocidos.

El Emisor no garantiza que los factores descritos a continuación sean exhaustivos y es posible que los riesgos e incertidumbres descritos no sean los únicos a los que se enfrente. Es posible que riesgos e incertidumbres adicionales actualmente desconocidos o que en estos momentos no se consideren significativos por sí solos o junto con otros (identificados en este Documento Base Informativo o no), puedan tener un efecto material adverso en la actividad, en la situación financiera, en los resultados de explotación y en la capacidad del Emisor para reembolsar los Pagarés a vencimiento y, de acuerdo con ello, el precio de mercado de los Pagarés podría disminuir, causando una pérdida de la totalidad o parte de cualquier inversión en los Pagarés.

En la mayoría de los casos, los factores de riesgo descritos representan contingencias que pueden producirse o no y el Emisor no puede manifestar una opinión sobre la probabilidad de que se produzca cualquiera de dichas contingencias.

4.1 Información fundamental sobre los principales riesgos específicos del Emisor o de su sector de actividad.

4.1.1 Riesgos relacionados con las áreas de negocio del Emisor

El área del negocio inmobiliario está sujeta a riesgos específicos, entre los que destacan los siguientes:

Cambios adversos en la situación económica o política.

Las actividades principales del Emisor que desarrolla, en gran parte, de forma indirecta mediante sociedades consideradas negocios conjuntos, son las siguientes:

- i. La promoción inmobiliaria, que consiste en la compra de solares, fundamentalmente, para la construcción y venta de promociones residenciales y, en menor medida, de uso terciario.
- ii. La prestación de servicios de gestión integral y de comercialización de promociones residenciales y, en menor medida, de uso terciario, servicios que presta a las sociedades de promoción inmobiliaria en las que participa y que tienen la consideración de negocios conjuntos
- iii. La prestación de servicios de construcción de manera indirecta a través de una dependiente íntegramente participada denominada IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. Esta sociedad presta estos servicios a las participadas del Emisor consideradas negocios conjuntos y otras sociedades del Grupo al que pertenece el Emisor.

La actividad inmobiliaria es una actividad cíclica sujeta a la situación del entorno económico-financiero general. En esta actividad, los cambios en la situación económica, tanto a nivel mundial como nacional o regional, en las tasas de ocupación y empleo, los tipos de interés, la inflación, la legislación fiscal, cambios regulatorios y políticos, así como la confianza de los consumidores, entre otros factores, afectan considerablemente a los mercados inmobiliarios. Cualquier cambio desfavorable en estos factores, en las tendencias económicas, demográficas, políticas o sociales en Europa y en España en particular, podría traducirse en una ralentización o incluso en una crisis del mercado inmobiliario.

En este sentido, el mercado español había experimentado, hasta pasada la primera mitad de la década de los 2000, un crecimiento extraordinario impulsado por factores económicos (creación de empleo, crecimiento del producto interior bruto), financieros (bajos tipos de interés), demográficos, culturales y sociales, hasta que se desencadenó la crisis financiera internacional en verano de 2007. Esta crisis financiera afectó muy negativamente al sector inmobiliario y originó un vuelco en las expectativas de un mercado en el que los niveles de precios y stocks inmobiliarios habían sobrepasado ampliamente los niveles de equilibrio y, finalmente, provocó una caída significativa de los precios y la demanda.

La recuperación del sector inmobiliario se inició en el año 2014 habiéndose acelerado el ritmo de crecimiento, tanto de volumen de operaciones como de precios, desde entonces hasta la actualidad. No obstante, el Emisor no puede asegurar que esta recuperación vaya a perdurar en el tiempo. El Emisor no puede predecir cuál será la tendencia del ciclo económico en los próximos años, ni si se producirá una nueva recesión del sector inmobiliario, en cuyo caso se podría producir una nueva disminución en los precios (de venta de viviendas y de alquiler de inmuebles terciarios) y en el volumen de operaciones (transacciones de viviendas y ocupación de edificios).

En particular, el Emisor está expuesto al riesgo político de España, principalmente, debido a la inestabilidad y preocupación existente actualmente. El crecimiento en España y en algunos estados miembros de la Unión Europea de ideologías con políticas y prioridades alternativas, o que pudieran ser incluso contrarias a la Unión Europea, podría afectar negativamente a la situación política y económica de la Zona Euro y de España.

Factores tales como (i) las tensiones internacionales derivadas de la política internacional, como por ejemplo, la política exterior de Estados Unidos o la relación de la UE con Rusia, fuertemente deteriorada tras la invasión militar de Rusia a Ucrania; (ii) la situación financiera y la incertidumbre en el escenario internacional (ej. China); (iii) las tensiones geopolíticas en Oriente Medio, que se han visto incrementadas con la guerra entre Hamás e Israel y el reciente inicio del conflicto bélico de Israel y EEUU contra Irán; (iv) la crisis migratoria en Europa; (v) las acciones terroristas y militares llevadas a cabo en Europa y en otras partes del mundo; (vi) el conflicto diplomático de España con Argelia tras el cambio de posición del gobierno de España en relación con Marruecos respecto al Sahara; y (vii) la incertidumbre de la guerra comercial iniciada por EEUU a nivel mundial, podrían afectar negativamente a la situación económica de la Eurozona y de España.

Las políticas monetarias expansivas seguidas por los bancos centrales, entre ellos el BCE, como respuesta a la crisis financiera de 2008, agudizadas tras el comienzo de la crisis sanitaria de la Covid-19, dio lugar, con la salida de la crisis sanitaria, a un fuerte proceso inflacionista que llevó al BCE a partir del segundo trimestre de 2022 a un endurecimiento de la política monetaria con una abrupta subida de los tipos de interés de 450 puntos básicos en poco más de un año. El BCE a partir de mediados de 2024 comenzó una senda de reducción de los tipos de interés, situándose el tipo de la facilidad de depósito en el 2,00%. La crisis de Oriente Medio y el inicio de la guerra de EEUU e Israel contra Irán han reproducido el proceso inflacionista que ha llevado como consecuencia un repunte de los tipos de interés y ha hecho que el BCE, en su última reunión, haya elevado el tipo de la facilidad de depósito hasta el 2,25%. Aunque las expectativas de inflación en Europa a medio plazo parecen moderarse, puede verse afectada por tensiones como la guerra comercial iniciada por la actual administración estadounidense o los conflictos bélicos en Ucrania y en el Oriente Medio.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Emisor.

Competencia del sector inmobiliario español.

El sector inmobiliario en España es altamente competitivo, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas. No obstante, en el actual ciclo del sector inmobiliario existen mayores barreras de entrada que en el anterior ciclo expansivo, como consecuencia del endurecimiento de las condiciones de financiación del sector por parte del sector financiero, lo que impide la entrada de operadores con escasa capacidad financiera. Así mismo, la falta de servicios de construcción está suponiendo otra barrera de entrada del sector ante la

complejidad para la ejecución de los proyectos inmobiliarios. Los competidores del Emisor son normalmente empresas de ámbito nacional o local, e incluso internacional, las cuales pueden tener mayor tamaño o recursos financieros.

Esta competencia se ha visto aún más acentuada con la incorporación de nuevos actores al sector inmobiliario como, por ejemplo, las entidades financieras que buscan “deshacerse” de los activos inmobiliarios, incluyendo aquellos adquiridos por la ejecución de préstamos incobrados, y la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), entidad privada creada en noviembre de 2012 para ayudar al saneamiento del sector financiero español y, en concreto, de las entidades que acumulaban una excesiva exposición al sector inmobiliario. Adicionalmente, las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (las “SOCIMI”) se incorporaron al mercado español respaldadas por inversores tanto españoles como internacionales, principalmente fondos de inversión internacionales, altamente profesionalizados, de gran tamaño y solvencia. Recientemente se está produciendo un proceso de concentración de compañías promotoras que han servido de vehículos para la inversión, fundamentalmente en suelos finalistas, de fondos internacionales en sector de la promoción residencial. Además, algunos de estos fondos internacionales tienen en su estrategia acceder a cotizar sus títulos en el mercado bursátil como medio para materializar las plusvalías de sus inversiones.

Como consecuencia de la incorporación de estos nuevos actores en el mercado inmobiliario ha aumentado la competencia para la compra de suelos y solares para el desarrollo de las actividades. En el caso del Emisor, el Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A, socio único del Emisor, ha aprobado en el ejercicio 2026 un Plan Estratégico para el Grupo para los ejercicios 2026-2030, que, en términos generales, en materia de inversiones, es continuista con el Plan Estratégico anterior. En estos primeros meses desde el inicio del Plan el Emisor y sociedades participadas consideradas negocios conjuntos han realizado inversiones en el área de la actividad de promoción inmobiliaria encaminadas al cumplimiento de los objetivos cuantitativos y cualitativos del nuevo Plan.

Es posible que el Emisor no pueda llevar a cabo determinadas adquisiciones de activos debido, entre otras causas, a la escasez de financiación, a las dificultades en las negociaciones para su adquisición, al incremento del precio de los solares disponibles o a la elevada competencia del sector inmobiliario. Esta elevada competencia podría dar lugar a un exceso de oferta o a una disminución de los precios, y, en definitiva, a una reducción del valor de los activos. Adicionalmente, los competidores del Emisor podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de promoción, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los del Emisor, lo que podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente sus actividades. Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Emisor.

Adicionalmente, debe tenerse presente que se ha producido un encarecimiento de los costes de construcción, consecuencia en principio de la escasez de mano de obra, y que posteriormente con el fuerte encarecimiento de las materias primas

consecuencia de los cuellos de botella producidos en las cadenas de suministro tras la salida de la crisis sanitaria de la Covid-19, situación que empeoró tras el inicio del conflicto bélico entre Rusia y Ucrania, que supuso un incremento adicional en los precios del petróleo, el gas y de la electricidad, y que se ha visto recrudecida con la guerra de EEUU e Israel contra Irán. Todos estos incrementos de costes pueden suponer demora en los planes de ejecución y reducción en los márgenes de las promociones inmobiliarias, sino es posible trasladar los incrementos de costes al precio final de los productos.

Riesgos propios de la gestión de los activos inmobiliarios.

Los desarrollos inmobiliarios requieren un plazo de ejecución de varios meses/años durante los cuales se pueden producir múltiples circunstancias que afecten negativamente a los mismos, tales como anulaciones en sede judicial del planeamiento urbanístico, tanto de carácter general como parcial, como de los sistemas de gestión de urbanística de las unidades de ejecución, problemas técnicos, cambios regulatorios, relaciones con contratistas, subcontratistas o proveedores, accidentes laborales, climatología adversa, desastres naturales, cambios en los requerimientos del comprador, etc. que pueden alargar o retrasar la duración de la construcción. Adicionalmente, un cambio de ciclo en el sector entre la fecha de la inversión y la fecha de venta del proyecto inmobiliario podría tener un impacto negativo en la rentabilidad de las inversiones realizadas. Estos factores podrían ocasionar costes adicionales a los inicialmente previstos, resolución de compromisos de venta, disminución de los precios de venta, alargamiento de los plazos de comercialización o aumento de los costes financieros y operativos, entre otros, lo que podría ocasionar un impacto sustancial negativo en sus actividades, sus resultados de explotación y su situación financiera.

Cambios de la normativa aplicable, por tratarse el sector inmobiliario de un sector regulado.

En general, el Emisor está sujeto a numerosa legislación española y de la Unión Europea sobre activos inmobiliarios, desarrollo y planeamiento urbanístico, seguridad y salud, cuestiones técnicas, impuestos, protección de datos, prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, medioambiente y protección de los consumidores, entre otros. La administración o los gobiernos a nivel local, regional, nacional y de la Unión Europea pueden imponer sanciones por incumplimiento de estas normas. Asimismo, cualquier cambio sustancial en estas disposiciones legales y reglamentarias, o un cambio que afecte al modo en que estas se aplican o interpretan, o en sus requisitos de cumplimiento, podría obligar al Emisor a modificar sus planes de desarrollo o a asumir costes adicionales.

Habitualmente, esta normativa otorga amplio margen de discrecionalidad a las autoridades administrativas competentes. La legislación está sujeta a posibles cambios que incluso podrían tener efectos retroactivos y, por tanto, afectar negativamente a licencias y autorizaciones ya concedidas, a gastos de la propiedad y costes de transferencia, al valor de los activos. Estos cambios normativos podrían también afectar negativamente al uso al que inicialmente el Emisor tenía previsto

destinar un inmueble y podrían igualmente provocar un aumento en los costes de inversión o en los gastos corrientes.

Cualquiera de estas circunstancias podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Emisor.

Respecto a la normativa medioambiental, la administración o los gobiernos a nivel local, regional, nacional o de la Unión Europea regulan y establecen normas medioambientales que son aplicables a las actividades del Emisor. El Emisor no puede asegurar que la manera en que estas administraciones o los tribunales competentes interpreten o apliquen aquellas normas no se traduzca en costes adicionales para el Emisor.

La legislación española vigente en materia medioambiental contiene una regulación básica para todo el Estado, si bien faculta a las comunidades autónomas para regular determinados aspectos en esta materia. Así, por ejemplo, la responsabilidad de limpieza de las superficies contaminadas se basa en el principio de que las personas que hayan realizado tal contaminación sean responsables. Con independencia de que el Emisor lleve o no a cabo obras, si el terreno de su propiedad estuviera contaminado y no fuera posible identificar al causante de esa contaminación, el Emisor podría resultar responsable, como consecuencia de la responsabilidad subsidiaria que establece dicha normativa básica. El coste de cualquier acción requerida para eliminar, reparar o investigar tal contaminación podría ser muy elevado. Además, cualquier cambio sustancial en dicha normativa, en su interpretación o aplicación por los correspondientes organismos, o por los tribunales de justicia europeos o españoles, podría obligar al Emisor a modificar sus planes de desarrollo e incurrir en costes adicionales, lo que podría ocasionar un impacto sustancial negativo en sus actividades, sus resultados de explotación y su situación financiera.

El 17 de junio de 2019 entró en vigor la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los créditos inmobiliarios que afecta a los plazos de entrega de viviendas de la actividad de promoción inmobiliaria.

Dificultades para la desinversión.

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas debido a su propia naturaleza. A pesar de que la evolución de indicadores tales como la confianza del consumidor, el empleo, los tipos de interés, las exportaciones e importaciones, el índice de producción industrial o la compra de vehículos muestran una recuperación económica y la consolidación de un cambio de ciclo del mercado inmobiliario español, la iliquidez de las inversiones inmobiliarias podría (i) limitar la capacidad del Emisor de convertir los activos inmobiliarios en efectivo en un periodo de tiempo breve; (ii) exigir una reducción significativa de su precio; y (iii) obligar al Emisor a mantener los activos inmobiliarios en su cartera durante más tiempo del inicialmente previsto.

Por tanto, la capacidad del Emisor para modificar la composición de su cartera

inmobiliaria en respuesta a cambios coyunturales, económicos u otros factores, podría verse limitada, lo cual podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Emisor.

Los activos del Emisor, que en su totalidad se ubican en España, se encuentran bien diversificados geográficamente y ubicados en mercados de demanda contrastada.

Difícil detección de los riesgos y responsabilidades derivados de inversiones.

El Emisor podría verse obligado a realizar desinversiones en cualquier momento (ej. si fuera imprescindible para satisfacer compromisos adquiridos con terceros). Sin perjuicio de que es especialmente difícil realizar desinversiones de ciertos tipos de activos en momentos de recesión, no hay garantía de que en cualquier momento las condiciones de mercado sean favorables a la hora de desinvertir, ya sea la desinversión voluntaria o no, o que se pueda maximizar la rentabilidad de las inversiones.

Al margen de que los activos inmobiliarios son relativamente ilíquidos, si las condiciones de mercado no son favorables, el Emisor podría no ser capaz de realizar desinversiones con ganancias y podría tener que hacerlo, incluso, en condiciones que generen pérdidas.

Asimismo, el Emisor podría ser incapaz de realizar desinversiones lo que podría obstaculizar su capacidad para realizar otras inversiones o atender vencimientos de su deuda. Si el Emisor se viera obligado a realizar desinversiones en términos insatisfactorios, la transmisión de los bienes podría producirse a un precio inferior al valor por el cual el activo se registró con anterioridad, lo que podría resultar en una disminución de su valor liquidativo.

Si el Emisor adquiriera activos en un momento en el cual la tasa de retorno fuese baja y los precios de adquisición altos, el valor de dichos activos podría no revalorizarse con el tiempo y producir pérdidas si dichos activos se vendieran.

Si el Emisor no pudiera disponer de sus inversiones o, pudiendo hacerlo, lo hiciera con ganancias menores de las esperadas o generando pérdidas, se podría producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Emisor.

El Emisor debe identificar oportunidades de inversión adecuadas y negociar las mismas para proceder a su adquisición en condiciones adecuadas. Todo ello requiere un gasto importante previo a la consumación de dichas adquisiciones. El Emisor podría incurrir en ciertos costes de terceros, incluso en relación con la financiación, valoraciones y servicios profesionales relacionados con la localización y análisis de activos adecuados que no se recuperarían en aquellas inversiones que no lleguen a materializarse. Dado que no puede asegurarse que el Emisor vaya a tener éxito en sus negociaciones para adquirir activos, cuanto mayor sea el número de posibles inversiones que no lleguen a realizarse, mayores serán los

costes asociados a las mismas, lo que podría ocasionar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Emisor.

Asimismo, antes de adquirir cualquier bien inmueble o de llevar a cabo una inversión importante, el Emisor lleva a cabo un análisis previo (*due diligence*) de la inversión propuesta. Este análisis podría depender en parte de terceros y suele incluir, entre otros, estudios técnicos, informes jurídicos y valoraciones de la propiedad. Sin perjuicio de ello, los bienes inmuebles que adquiera el Emisor pueden presentar vicios ocultos que no eran evidentes en el momento de la adquisición. En la medida en que el Emisor u otros terceros infravaloren o no detecten las contingencias asociadas a la correspondiente inversión, el Emisor podría incurrir, directa o indirectamente, en responsabilidades u obstáculos imprevistos, tales como defectos en la titularidad, dificultades para obtener permisos que permitan el uso del inmueble según lo previsto, y contingencias o responsabilidades medioambientales, estructurales u operativas que requieran solución. Cualquier análisis previo que no detecte dichos vicios, contingencias o riesgos podría dar lugar a la adquisición de bienes inmuebles que no se ajusten a la estrategia de inversión del Grupo que no cumplan con las proyecciones financieras u operativas realizadas sobre los mismos. Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Emisor.

Retrasos en el desarrollo de las promociones por retrasos en la obtención de licencias, permisos y autorizaciones.

El Emisor está obligado a obtener determinadas licencias, permisos y autorizaciones, tales como licencias de obra, de ocupación o de actividad. Dado que la concesión de tales licencias o permisos por parte de las autoridades puede prolongarse en el tiempo o incluso no producirse, el Emisor podría ver limitada o impedida la posibilidad de explotar sus activos inmobiliarios. Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo a las actividades, los resultados y la situación financiera del Emisor.

Riesgo de futuras responsabilidades por las ventas de promociones.

El Emisor puede verse obligado o considerar prudente dotar las provisiones necesarias para hacer frente a las reclamaciones o pasivos contingentes en relación con la venta de ciertas propiedades. Asimismo, el Emisor podría verse obligado a pagar daños y perjuicios a un comprador, como por ejemplo costas judiciales, si una manifestación o garantía efectuada a un comprador fuese inexacta o si incumpliera cualquiera de los compromisos contenidos en el correspondiente contrato de compraventa. En ciertas circunstancias, es posible que las manifestaciones y garantías realizadas erróneamente o con inexactitud pudieran dar lugar a un derecho por parte del comprador a resolver el contrato y al pago de daños y perjuicios. Además, el Emisor podría verse involucrado en reclamaciones o litigios relacionados con la venta de tales propiedades, por defectos en las calidades de ejecución de las mismas, en su habitabilidad y estabilidad estructural, así como por

retrasos o demoras en la entrega de las mismas. Algunas obligaciones y responsabilidades asociadas con la propiedad de inmuebles pueden seguir existiendo, incluso después de su venta. Cualquier reclamación, litigio u obligación que surja en relación con propiedades vendidas podría provocar gastos significativos imprevistos para el Emisor y obligar a dedicar recursos adicionales. Como resultado, todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera.

Riesgos de posibles expropiaciones forzosas.

Aunque no es muy probable que los inmuebles utilizados para fines comerciales se vieran afectados, la legislación española vigente establece que, siempre que se cumplan un conjunto de requisitos, cualquier propiedad en España puede ser total o parcialmente expropiada en cualquier momento por una autoridad pública u organismo gubernamental por razones de interés público. Si en el futuro se acordase la expropiación de uno o más inmuebles del Emisor, no existe garantía de que la cuantía de la indemnización (el justiprecio) que, por regla general, habría de abonarse por tal expropiación, sea la apropiada. En el caso de que dicha indemnización fuese inferior al valor de mercado del inmueble podría producirse un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Emisor. Asimismo, suele ser habitual que se produzca un retraso en el pago del justiprecio. No obstante, la cartera de activos del Emisor, con inmuebles de oficinas y locales comerciales y solares cuya clasificación urbanística no tiene, en la mayoría de los casos, tramitación pendiente, reduce sustancialmente el riesgo de ser expropiados. Existe el riesgo de que solares finalistas sean incluidos por administraciones locales en los denominados “Registros Municipales de Solares” ante el incumplimiento de los plazos legales establecidos para ejercer el derecho a construir sobre los mismos, cuya consecuencia jurídica consiste en su declaración, ante la persistencia en el incumplimiento, en situación de “venta forzosa” para su ejecución por sustitución del propietario incumplidor, mediante “concurso público”.

Riesgo de posibles cambios en la política de inversión de la Sociedad.

Aunque el Emisor centra principalmente sus inversiones en suelos cuya clasificación y calificación urbanística tienen aprobación administrativa definitiva, pendientes solo de gestión administrativa y urbanización, o en solares urbanos para su negocio de promoción residencial, y solares finalistas para el desarrollo de edificios de oficinas u otros usos terciarios bien para su actividad de promoción terciaria, tal y como se encuentra fijado en el Plan Estratégico del Grupo 2026-2030, al que el Emisor pertenece, no existe garantía alguna de que existan suficientes o adecuadas oportunidades de inversión en estos tipos de activos. Asimismo, existe la posibilidad de que, tras las correspondientes aprobaciones internas, la política de inversión cambie y, por tanto, el Emisor realice inversiones relevantes en otros tipos de activos que lo expongan a otros riesgos asociados a inversiones, no contemplados en los factores de riesgo incluidos en el presente Documento Base Informativo.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Emisor.

Riesgo derivado de inversiones conjuntas con otros socios inversores (*Joint Ventures*).

El Emisor participa, a través de sociedades participadas, en varios proyectos conjuntos, siendo en la casi totalidad de los mismos el socio con mayor porcentaje del capital social. En esos proyectos, la gestión y el control de los activos podrían entrañar riesgos asociados con la existencia de otros socios que son igualmente responsables en la toma de decisiones.

Asimismo, toda inversión de este tipo entraña, además, el riesgo de que alguno de los socios llegue a ser insolvente o no financie la cuota que le pueda corresponder en posibles aportaciones de capital adicionales que pudieran requerirse.

A su vez, estos terceros podrían tener intereses económicos (o de otro tipo) que no sean coincidentes con los intereses del Emisor, lo que podría traducirse en bloqueos, en que los planes no puedan llevarse a cabo (ej. implantar medidas activas de gestión de los activos) o en que se ejecuten planes alternativos a los inicialmente previstos. Si dichos terceros emprendiesen acciones contrarias a los intereses y planes del Emisor, éste tendría que afrontar el riesgo de situaciones de bloqueo en la toma de decisiones que podrían afectar negativamente a su capacidad para implantar sus estrategias o retrasar o imposibilitar la enajenación del correspondiente activo.

Por último, cualquier conflicto, litigio o arbitraje resultante de controversias con estos terceros podría aumentar los gastos del Emisor y desviar su atención y dedicación de sus actividades principales. En determinadas circunstancias, el Emisor también podría, incluso, ser responsable o corresponsable de las acciones o actuaciones emprendidas por o contra dichos terceros.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera.

Riesgo derivado de procesos inflacionista que conllevan subidas de los tipos de interés.

Las políticas monetarias expansivas de los bancos centrales, y entre ellos del BCE, como respuesta a la crisis financiera de 2008 y a la más reciente de la Covid-19, unida a los bajos tipos de interés, y a desajustes en las cadenas de suministro consecuencia de la fuerte demanda mundial tras la salida de la crisis de la Covid-19, y todo ello acrecentado por la invasión militar de Rusia a Ucrania iniciada el 24 de febrero de 2022, dispararon el coste del petróleo, del gas y de la electricidad, provocando un fuerte incremento de la inflación que se situó en niveles desconocidos en las últimas décadas.

Ese escenario de fuertes tasas de inflación provocó la abrupta subida de los tipos de interés oficiales por parte de los distintos bancos centrales como medida para reducir las altas tasas de inflación, proceso que el BCE inició en el segundo trimestre de 2022

y que culminó en el mes de septiembre de 2023 tras varias subidas acumuladas de 450 puntos básicos. Las tasas de inflación se moderaron, por lo que el BCE comenzó una senda de bajada de los tipos de interés en el mes de junio de 2024, que situó el tipo de la facilidad de depósito en un 2,00%. No obstante el reciente inicio de la guerra de EEUU e Israel contra Irán ha recrudecido las tensiones inflacionistas lo que ha hecho repuntar los tipos de interés y ha tenido como consecuencia que el BCE, en su última reunión, haya elevado el tipo de la facilidad de depósito hasta el 2,25%.

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 la Compañía 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.

4.1.2 Riesgos propios del Emisor

Riesgos derivados de la concentración de las actividades del Emisor en España.

A la fecha del presente documento, todas las actividades del Emisor, o de las sociedades participadas por el Emisor, se llevan a cabo en España. En concreto, la actividad se desarrolla en las Comunidades de Andalucía, Madrid y Valencia.

Como consecuencia, cambios adversos en la situación económica o política de la Unión Europea, de España o de las referidas regiones, podrían producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Emisor.

Riesgos derivados del endeudamiento del Emisor.

El sector inmobiliario, en su gran mayoría, requiere de una inversión importante para garantizar el desarrollo de sus proyectos y la adquisición de los inmuebles a promover. Sin perjuicio de que, hasta la fecha, el Emisor ha obtenido la financiación necesaria para acometer sus proyectos, va a seguir necesitando financiación adicional para realizar inversiones y desarrollar sus proyectos.

Con fecha 10 de diciembre de 2021, El Emisor emitió un bono en MARF por un importe nominal de 30 millones de euros (coste amortizado al cierre del ejercicio 2025 de 29.899 miles de euros), registrado en el epígrafe “Obligaciones y otros valores negociables” del Pasivo corriente, a un plazo de 5 años, con liquidación del cupón anual y con un tipo fijo del 4%. El destino de la emisión es la compra de solares para la actividad de promoción y se encontraba garantizado mediante hipoteca de los solares adquiridos con los fondos del mismo. Adicionalmente la emi-

sión se encuentra garantizada por el socio único del Emisor, la sociedad Inmobiliaria del Sur, S.A. Mientras que los fondos de la emisión son invertidos, los mismos se encuentran depositados en una cuenta corriente restringida (cuenta escrow) pignorada en favor de los bonistas. Al cierre del ejercicio 2025 se encuentran empleados fondos del bono para la adquisición de solares por importe de 17.581 miles de euros. De esta manera la cuenta escrow mantenía un saldo, al cierre del ejercicio 2025, de 12.419 miles de euros. Con fecha 4 de febrero de 2026, y tras la celebración de la Asamblea General del Sindicato de Bonistas con fecha 29 de enero de 2026, la Comisión de Incorporaciones y Suspensiones del MARF ha acordado la incorporación de la novación del Documento de la Emisión del referido Bono, cuyas modificaciones principales se corresponden con la ampliación de la fecha del vencimiento de la emisión hasta el 10 de diciembre de 2030, la modificación del cupón desde la referida fecha al 5,50% anual y la posibilidad de emplear hasta un 50% de los fondos del Bono, en la adquisición de solares a través de sociedades no íntegramente participadas por Insur Promoción Integral, S.L.U., fondos que no contarán con garantía hipotecaria.

El bono está condicionado al cumplimiento de determinados covenants de carácter financiero, uno vinculado al nivel de apalancamiento total del Grupo consolidado al que pertenece el Emisor, y otro vinculado a una ratio mínima, también a nivel consolidado, del Ebitda sobre gastos financieros. Los referidos covenants de carácter financiero se han cumplido en el ejercicio 2025 y los Administradores del Socio único del Emisor y el Administrador único del Emisor consideran que los mismos se cumplirán en los próximos ejercicios.

A 31 de diciembre de 2025, el endeudamiento financiero neto (endeudamiento financiero bruto minorado por el efectivo y medios equivalentes y el importe de la cuenta *escrow* del Bono senior *secured* emitido en el MARF en diciembre de 2021 y novado en enero de 2026 y registrado por importe de 12,4 millones de euros en el epígrafe "Otros activos no corrientes" del activo no corriente del Balance) del Emisor ascendía a 42,4 millones de euros (tesorería y disponibles superiores a deuda bruta), y la ratio de endeudamiento *Loan to Value* (LtV) % (endeudamiento financiero neto dividido entre el *Gross Asset Value* (GAV) del 30,3% (endeudamiento financiero neto adicionando la deuda financiera neta en sociedades consideradas negocios conjuntos por el porcentaje de participación del Emisor dividido entre el valor de tasación de las existencias (GAV) y el valor de tasación de los activos inmobiliarios en negocios conjuntos por el porcentaje de participación del Emisor).

Del endeudamiento financiero bruto, que al 31 de diciembre de 2025 ascendía a 110,7 millones de euros (32,5 millones de euros de deuda con entidades bancarias, 29,9 millones de euros del bono emitido en el MARF y 48,3 millones de euros de deuda con empresas del grupo), 51,9 millones de euros tienen garantía hipotecaria sobre activos del Emisor. En el caso de que el Emisor no pudiese atender el pago de dichos préstamos, las correspondientes entidades financieras podrían ejecutar las hipotecas constituidas sobre los activos del Emisor, lo que podría provocar en última instancia la pérdida de dichos activos. Además, si disminuyese el valor de los activos hipotecados del Emisor que garantizan dichos préstamos contraídos, el Emisor podría

verse obligado a proporcionar garantía adicional a la entidad financiera para evitar la resolución anticipada del préstamo. Esta resolución anticipada podría ocasionar pérdidas sustanciales.

Adicionalmente, si el Emisor no tuviera suficientes recursos para satisfacer la deuda, cumplir con otras obligaciones y cubrir sus necesidades de liquidez, podría quedar obligado a llevar a cabo acciones tales como reducir o retrasar los pagos a sus acreedores, vender activos, reestructurar o refinanciar total o parcialmente la deuda existente, o buscar recursos adicionales en el mercado. No se puede asegurar que ninguna de estas medidas, incluyendo, en su caso, la obtención de dispensas (*waivers*) por parte de los acreedores, pudiese llegar a efectuarse en condiciones razonables. Asimismo, el Emisor está sujeto a riesgos asociados con la financiación de la deuda, incluyendo el riesgo de que los flujos de efectivo de sus operaciones sean insuficientes para cumplir con las obligaciones derivadas del servicio de la deuda. Si el Emisor fuese incapaz de cumplir con los pagos derivados del servicio de su deuda, se podrían producir pérdidas de activos de su valor y, por tanto, una disminución de sus ingresos.

Asimismo, el Emisor tampoco puede asegurar que, en el futuro, las contrapartes de sus contratos de financiación cumplan con sus obligaciones y, en especial, con el desembolso de los compromisos de financiación.

El Emisor está en permanente actividad para actualizar la financiación bancaria para alcanzar mejores condiciones, lo que supone la posibilidad de cancelación de la actual por otra con la siguiente cancelación y otorgamiento de nuevos productos.

La valoración de la cartera de activos inmobiliarios podría no reflejar de forma precisa y certera el valor actual de los mismos.

Los activos inmobiliarios que ostenta el Emisor, o las sociedades participadas por el mismo, son valorados anualmente por expertos inmobiliarios cualificados e independientes que están especializados en el tipo de activos del Emisor. Concretamente, la totalidad de los inmuebles del Emisor fueron valorados por el experto independiente CBRE Valuation Advisory, S.A. a 31 de diciembre de 2025 en 58,0 millones de euros. Considerando la valoración de los activos inmobiliarios en sociedades consideradas negocios conjuntos por el porcentaje de participación del Emisor la valoración total de los activos ascendería a 204,4 millones de euros.

A pesar de que los expertos inmobiliarios valoran los activos aplicando criterios objetivos de mercado y de forma individualizada para cada activo dadas las particularidades de cada uno de los elementos que lo componen, las valoraciones asumen una serie de hipótesis y están sujetas a la subjetividad de dichos expertos. Por tanto, estas valoraciones podrían no corresponder con el valor de mercado de los activos y diferir de la valoración que efectuaría otro experto o de la que se realizara con otra finalidad (ej. para garantía de financiación).

Carácter familiar de la mayor parte del accionariado.

A la fecha del presente Documento Base Informativo, la mayoría del capital social del Socio Único del Emisor pertenece a varios accionistas significativos, con participaciones superiores al 5%. Entre ellos destaca un grupo familiar que conjuntamente son titulares, directa o indirectamente, de una participación ligeramente inferior a un tercio del capital de la Sociedad. Por tanto, dicho grupo familiar tiene en conjunto una influencia muy significativa y determinante tanto en la gestión diaria del Emisor como en cualquier asunto que haya de ser aprobado por la Junta General de Socios del Emisor, incluyendo, entre otros, el reparto de dividendos, la aprobación de modificaciones estatutarias, la elección o el cese de administradores y la aprobación de fusiones, así como de otras operaciones societarias de relevancia para el Emisor. Sin embargo, no existen acuerdos parasociales entre los miembros de dicho grupo familiar y éstos ejercen sus derechos de voto sin concertación alguna.

Estos accionistas podrían llevar a cabo determinadas actuaciones para proteger sus intereses económicos o simplemente sus intereses podrían diferir de los intereses de otros accionistas, de los de la Sociedad o, incluso, de los de los tenedores de los Valores.

Reclamaciones judiciales y extrajudiciales.

La naturaleza de los negocios del Emisor está expuesta a posibles reclamaciones judiciales y extrajudiciales de terceros derivadas de diferentes eventos tales como deficiencias en las promociones desarrolladas o incumplimiento de compromisos contractuales, en concreto el Emisor es responsable de los defectos de la construcción por un periodo prolongado tras la entrega de los inmuebles. El resultado de estas reclamaciones puede ser de naturaleza civil o penal, así como daño reputacional. Estas reclamaciones podrían no estar cubiertas por pólizas de seguros o podrían exceder los límites de las pólizas de seguros contratadas, por lo que eventualmente se podría producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Emisor.

Sin perjuicio de lo anterior, actualmente, no existen reclamaciones judiciales o extrajudiciales extraordinarias, encontrándose debidamente provisionadas en las cuentas anuales del Emisor las reclamaciones judiciales y/o extrajudiciales existentes de carácter ordinario.

Riesgo de dependencia del personal clave.

El Emisor y su Socio Único cuentan con un equipo directivo y técnico experimentado y cualificado. La pérdida de cualquier miembro clave podría tener un efecto negativo sobre las operaciones del Emisor y del Grupo al que pertenece. La eventual incapacidad del Emisor, y el Grupo al que pertenece, para atraer y retener personal directivo y técnico con cualificación suficiente podría limitar o retrasar los esfuerzos de desarrollos del negocio del Emisor.

4.1.3 Riesgos Financieros

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 estructura de riesgo financiero del Emisor y sus sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2025 es la siguiente: de la deuda financiera a esta fecha, que asciende a 110,7 millones de euros, 30,1 millones de euros corresponden a financiación referenciada a tipo fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor).

En 2025 el Emisor contrató un *collar* por un nocional de 9,75 millones de euros con un *cap* del 4,39% y un *floor* del 2,00% sobre Euribor a plazo de 12 meses y con vencimiento en enero de 2032.

Riesgo de liquidez.

El Emisor mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de facilidades crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas por un periodo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y de capitales.

La situación del mercado inmobiliario en estos últimos años en los que ha mejorado la disposición del sistema financiero ha permitido al Emisor y sus sociedades participadas la financiación de sus proyectos.

Esta capacidad de financiación del Emisor y sus sociedades participadas, bajo estas nuevas premisas del sistema financiero, se debe a su bajo endeudamiento (LTV del 30,3% incluyendo en la deuda financiera neta la correspondiente a negocios conjuntos en el porcentaje en que el Emisor participa en dichas sociedades, e incluyendo en el GAV el valor de los activos inmobiliarios en sociedades consideradas negocios conjuntos en el porcentaje en que el Emisor participa en dichas sociedades) y en su capacidad para generar recursos.

Adicionalmente, es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- A 31 de diciembre de 2025 el Emisor dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 54,4 millones de euros.
- A 31 de diciembre de 2025 el Emisor cuenta con disponibles en pólizas de crédito por importe de 4,8 millones de euros.
- A 31 de diciembre de 2025 el importe de los activos realizables a corto plazo del Emisor es superior a las obligaciones a corto plazo.

- Con relación a los préstamos sobre solares, el Administrador Único del Emisor estima que serán novados a su vencimiento. Respecto a la financiación hipotecaria subrogable, parte de la misma será subrogada por los clientes con la venta de unidades inmobiliarias.
- El Emisor mantiene participaciones en empresas dependientes y negocios conjuntos (**Anexo III**) cuyo coste en balance es de 37,8 millones; el Patrimonio neto de estas sociedades en el porcentaje de participación del Emisor al 31 de diciembre de 2025 asciende a 49,0 millones de euros y el valor bruto de los activos de estas sociedades en el porcentaje de participación del Emisor, según valoraciones realizadas al 31 de diciembre 2025 por CBRE asciende a 146,5 millones de euros.
- Las ventas comerciales de unidades en curso de construcción suscritas con clientes al 31 de diciembre de 2025 ascienden a 40,1 millones de euros (ascendería a 313,2 millones de euros considerando las ventas en sociedades consideradas negocios conjuntos en su totalidad y 173,6 millones de euros si se consideran por el porcentaje de participación del Emisor en estas sociedades).
- El endeudamiento neto del Emisor, en porcentaje sobre el valor de tasación de sus activos inmobiliarios (GAV) asciende al 30,3% (incluyendo en la deuda financiera neta la correspondiente a negocios conjuntos en el porcentaje en que el Emisor participa en dichas sociedades e incluyendo en el GAV el valor de los activos inmobiliarios en sociedades consideradas negocios conjuntos en el porcentaje en que el Emisor participa en dichas sociedades).
- El Emisor puede disponer de cantidades adicionales a las dispuestas a 31 de diciembre de 2025 de préstamos hipotecarios para financiar la ejecución de las obras, por importe de 40,0 millones de euros, de los que 27,7 millones de euros corresponden a disposiciones por certificaciones de obra y 12,3 millones de euros corresponden a disposiciones vinculadas a entrega de viviendas.
- Dispone así mismo de terrenos y solares y promociones cuyo valor de coste asciende a 12,5 millones de euros libre de cargas y gravámenes y sin financiación asociada.
- A 31 de diciembre de 2025, el Emisor tiene registrado a corto plazo un importe de 0,06 millones de euros de financiación hipotecaria subrogable, parte de esta será subrogada por los clientes con la venta de unidades inmobiliarias.

Todo ello permite concluir que el Emisor y sus sociedades participadas tienen sustancialmente cubiertas las necesidades de financiación de sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación empeorasen.

A la fecha actual, el Emisor tiene deuda financiera sujeta al cumplimiento de *covenants* contractuales o *covenants* financieros por importe de 30 millones de euros (28,3 millones de euros a coste amortizado) que se corresponde con una emisión senior *secured* en MARF realizada en diciembre de 2021, novada en enero de 2026 y con vencimiento a cinco años. Los Administradores del Emisor prevén que los referidos *covenants* no se incumplirán en los próximos ejercicios y si se incumplieran, obtendrían las correspondientes dispensas por parte de sus acreedores.

Riesgo de crédito.

El principal riesgo de crédito es atribuible a las cuentas a cobrar por operaciones comerciales, en la medida en que una contraparte o cliente no responda a sus obligaciones contractuales.

El Emisor y sus sociedades participadas no tienen riesgo de crédito significativo en su actividad de promoción, ya que el cobro a sus clientes se produce con anterioridad o simultáneamente a la entrega del activo inmobiliario, y las colocaciones de tesorería se realizan con entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo. Respecto al riesgo de crédito de la actividad de gestión y comercialización desarrollada por el Emisor, esta se presta a sociedades participadas por el Emisor y sobre las que posee control conjunto por lo que el Emisor controla y monitoriza cualquier atisbo de insolvencia. Lo mismo sucede con el riesgo de crédito por los servicios de construcción desarrollados por la dependiente IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.

Riesgo de tipo de cambio.

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

4.2 Información fundamental sobre los principales riesgos específicos de los valores.

Los principales riesgos de los valores que se emiten son los siguientes:

- Riesgo de mercado. Los Pagarés son valores de renta fija y su precio en el mercado está sometido a posibles fluctuaciones, principalmente por la evolución de los tipos de interés. Por tanto, el Emisor no puede asegurar que los Pagarés se negocien a un precio de mercado igual o superior al precio de suscripción de los mismos.
- Riesgo de crédito. Los Pagarés están garantizados por el patrimonio del Emisor. El riesgo de crédito de los Pagarés surge ante la potencial incapacidad

del Emisor de cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos y consiste en la posible pérdida económica que puede generar el incumplimiento, total o parcial, de esas obligaciones.

- Riesgo de variaciones en la calidad crediticia del Emisor: La calidad crediticia del Emisor se puede ver empeorada como consecuencia de un aumento del endeudamiento, así como por un deterioro de los ratios financieros, lo que representaría un empeoramiento en la capacidad del Emisor para hacer frente a los compromisos de su deuda.

Con fecha 8 de julio de 2026, EthiFinance Ratings S.L. (“EthiFinance”) emitió un informe de rating corporativo del Emisor.

EthiFinance **ha asignado a Insur Promoción Integral, S.L.U el rating de BB con tendencia Estable**, apoyado por varios factores entre los que destacan: i) el subgrupo opera en el sector promotor residencial y terciario, que actualmente presenta una sólida demanda, una oferta limitada de vivienda nueva y favorables niveles de rentabilidad; ii) modelo de negocio integrado que combina las actividades de promoción y construcción y prestación de servicios de gestión y comercialización proporcionados a las Joint Ventures (JVs), favoreciendo la capacidad de ejecución y el control del proceso constructivo; iii) pertenencia a Grupo Insur, grupo cotizado que cuenta con un accionariado estable, destacando la presencia de la familia Pumar, la incorporación de socios de referencia, incluidos family offices, en el desarrollo de proyectos, y un management con amplio conocimiento y experiencia en el sector (reforzado en mayo de 2026 con la incorporación de una nueva Directora General con una dilatada trayectoria en el sector inmobiliario); iv) recurrente generación de beneficios operativos y finales, junto con una cartera de preventas que presenta un adecuado nivel de cobertura en el corto y medio plazo; v) positiva valoración de las políticas ESG implementadas por Grupo Insur, aplicables igualmente a IPI como sociedad integrada al 100% en el grupo general; y vi) elevada integración operativa y estratégica dentro de Grupo Insur (calificado en BB+ con Tendencia Estable por EthiFinance Ratings; 06/07/2026), al constituir el vehículo mediante el que se desarrolla la actividad promotora y constructora del grupo. Este aspecto refuerza su perfil crediticio dada la importancia de esta actividad para la estrategia y el posicionamiento competitivo del Grupo Insur.

En su evaluación, EthiFinance señala los siguientes fundamentos de la misma:

Aspectos positivos:

Modelo de negocio integrado, que combina la actividad promotora y constructora, favoreciendo una elevada capacidad de ejecución. La integración vertical de IPI, apoyada en la constructora propia IDS Construcción

y Desarrollos, S.A.U. permite un mayor control sobre los plazos de ejecución, la calidad de los proyectos y la evolución de los costes de construcción, reduciendo parcialmente la dependencia de terceros y favoreciendo una adecuada capacidad de adaptación a las distintas fases del ciclo inmobiliario. La actividad promotora presenta, además, una adecuada diversificación operativa tanto por tipología de activo como por grado de maduración de los proyectos. A cierre del 1T2026, el valor de la cartera promotora se concentraba principalmente en promociones residenciales, que representan aproximadamente el 73% del GAV de promoción, mientras que el segmento terciario aporta el 27% restante, reforzando la diversificación del negocio mediante el desarrollo de edificios de oficinas y proyectos hoteleros en mercados con elevada demanda. Asimismo, las existencias muestran una distribución equilibrada entre promociones en ejecución, suelos para futuros desarrollos y producto terminado, lo que proporciona visibilidad sobre la actividad futura y permite acompasar el crecimiento del negocio con la evolución del mercado. En este sentido, para 2026 y 2027 se espera una mayor intensificación de la inversión en suelos e inicio de nuevas promociones con el objetivo de continuar con la tendencia positiva de la actividad.

En términos de escala, mantiene una posición competitiva adecuada dentro del sector promotor nacional, respaldada por un banco de suelo superior a las 4.900 viviendas a cierre del 1T2026, una amplia cartera de promociones en distintas fases de desarrollo y un modelo de coinversión mediante negocios conjuntos que le permite acometer proyectos de mayor dimensión optimizando el consumo de capital y diversificando el riesgo asociado a cada desarrollo. En opinión de Ethifinance Ratings, estos factores, junto con la creciente presencia en mercados estratégicos, la integración vertical del modelo de negocio y la adecuada combinación entre promoción residencial y terciaria, constituyen las principales fortalezas competitivas del subgrupo y proporcionan una base sólida para sustentar el crecimiento previsto durante el horizonte del actual Plan Estratégico.

Estabilidad accionarial y reorganización de la estructura de gobierno y gestión para afrontar el nuevo plan estratégico.

Positiva política ESG desarrollada. Cuenta con un elevado compromiso con las políticas ESG, que se ha visto incrementado en su trayectoria reciente en sus tres vertientes (Environmental, Social and Governance) lo que ha desembocado en un impacto positivo en la calificación del perfil financiero.

Sólida evolución operativa, con un crecimiento de los ingresos y una mejora sostenida de la rentabilidad. Ha registrado en los últimos años una evolución muy favorable de sus principales magnitudes económicas (cifra de negocio, EBITDA y margen operativo ajustado) apoyada principalmente en el fuerte aumento de la actividad promotora, con incremento de los precios de venta y un elevado volumen de entregas residenciales en el último año, así como en la positiva evolución de la actividad constructora.

La carga financiera continuó reduciéndose gradualmente durante el periodo analizado, favorecida por el entorno de tipos de interés. Tanto la mejora financiera como sobre todo la operativa, se trasladó igualmente a los resultados finales, con un EBT, que reflejó un fuerte crecimiento en los últimos años impulsado por la fase del ciclo desarrollado.

Mejora de los ratios de apalancamiento y cobertura de intereses en el último año, si bien se prevé un ajuste en próximos ejercicios asociado al nuevo ciclo inversor (suelos y nuevos desarrollos de promociones). La estructura financiera de Insur Promoción Integral, S.L.U. se caracteriza por un predominio de la financiación bancaria, complementada por la financiación procedente del programa de bonos MARF. La deuda financiera total (bajo metodología EthiFinance Ratings) se ha mantenido relativamente estable durante el periodo analizado. Por su parte, la deuda financiera neta ajustada descendió 2025vs2023, apoyada en la favorable generación de caja operativa derivada del elevado volumen de entregas realizado durante el ejercicio y el consiguiente fortalecimiento de la posición de tesorería. Como resultado, el ratio DFN/EBITDA ajustado mejoró significativamente. Además, también se destaca la cobertura de intereses alcanzada, con una importante mejoría respecto a años previos impulsada por el mayor rendimiento operativo generado con el negocio.

Positiva tendencia de la generación de caja operativa impulsada por el favorable desarrollo del negocio promotor.

Factores negativos:

Elevada concentración geográfica. Desde una perspectiva geográfica, la actividad se desarrolla en España, manteniendo una elevada concentración en Andalucía (principalmente Sevilla). No obstante, durante los últimos ejercicios se aprecia un proceso gradual de diversificación hacia Málaga y Madrid y, más recientemente, la Comunidad Valenciana, mercados considerados estratégicos dentro del Plan Estratégico 2026-2030. Desde EthiFinance Ratings valoramos positivamente esta evolución, si bien la concentración geográfica continúa siendo superior a la observada en algunos de los principales operadores nacionales del sector, aspecto que limita parcialmente el perfil competitivo del subgrupo.

Endeudamiento y cobertura. Teniendo en cuenta valores medios para un ciclo de actividad, la cobertura se sitúa en cifras limitadas y ajustadas por debajo de 3x. De cara a 2026 y 2027, estimamos un incremento progresivo de la financiación bancaria y, por consiguiente, de los niveles de apalancamiento, como consecuencia del inicio de un nuevo ciclo de inversión asociado a la adquisición de suelo y al desarrollo de nuevas promociones contempladas en el Plan Estratégico 2026-2030.

Capitalización. De cara a 2026 y 2027, prevemos una moderación del ratio PN/DFT como consecuencia del incremento esperado de la deuda

financiera asociado al inicio de un nuevo ciclo de desarrollo de promociones y construcciones, si bien esperamos que dicha evolución tenga un carácter transitorio y revierta progresivamente a partir del periodo 2028-2030 con la materialización de las entregas previstas. En general, para valores medios de un ciclo, el ratio presentaría valores por debajo del 50%, valorándose como más ajustados.

Controversias:

En opinión de Ethifinance no hay noticias o eventos que constituyan un problema real que apunten a una debilidad en las operaciones u organización de Grupo Insur en general, y de Insur Promoción Integral, S.L.U. en particular, y que requieran seguimiento.

- **Riesgo de liquidez.** Es el riesgo de que los inversores no encuentren contrapartida para los Pagarés cuando quieran materializar la venta de los mismos antes de su vencimiento. Aunque, para mitigar este riesgo, se va a proceder a solicitar la incorporación al amparo de este Documento Base Informativo en el MARF de los Pagarés emitidos, no es posible asegurar que vaya a producirse una negociación activa en el mercado.

En este sentido, se indica que el Emisor no ha suscrito ningún contrato de liquidez por lo que no hay ninguna entidad obligada a cotizar precios de compra y venta. En consecuencia, los inversores podrían no encontrar contrapartida para los valores.

- **Riesgo de subordinación y prelación de créditos ante situaciones concursales.** Es el riesgo de sufrir una pérdida económica en caso de que tenga lugar una situación concursal del Emisor.

Conforme al orden de prelación de créditos establecido por el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Concursal ("Ley Concursal"), en caso de concurso del Emisor, los titulares de los Pagarés estarían situados por detrás de los acreedores privilegiados, en el mismo nivel que el resto de los acreedores comunes y por delante de los acreedores subordinados (salvo que pudieran ser calificados como tales conforme a lo previsto en el artículo 281 de la Ley Concursal) y no gozarían de preferencia entre ellos.

5. INFORMACIÓN DEL EMISOR

5.1 Datos identificativos

Denominación social: "INSUR PROMOCIÓN INTEGRAL, S.L.U."

NIF: B-91416438.

LEI: 959800B8SQTCL9U6J28.

Domicilio social: Calle Ángel Gelán, Número 2, 41013, Sevilla, España.

Datos Registrales: El Emisor es una sociedad constituida por tiempo indefinido, con la denominación de Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.U., el 30 de diciembre de 2004, estando inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla en el tomo 4097 de sociedades, folio 11, hoja número SE-60965. mediante escritura autorizada por el Notario de Sevilla, D. Pablo Gutiérrez-Alviz y Conradi, el día 30 de diciembre de 2004, con el número 2.031 de su protocolo.

5.2 Distribución accionarial

El capital social del Emisor está representado por cuatro millones quinientas sesenta mil ciento cincuenta y seis (4.560.156) participaciones sociales de un valor nominal de catorce euros con veinticinco céntimos (14,25 €) cada una de ellas, lo que supone un capital social total de sesenta y cuatro millones novecientos cincuenta y dos mil doscientos veintitrés euros (64.952.223 €).

El socio único del Emisor es Inmobiliaria del Sur, S.A. (en adelante, el “**Socio Único**”)

El Emisor no cuenta con página web. La página web de su Socio Único y sociedad dominante del Gripo al que pertenece es: www.grupoinsur.com

El Socio Único del Emisor es una sociedad cuyas acciones se encuentran negociadas en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia, la información relevante para accionistas e inversores (donde se incluyen, entre otras, las participaciones significativas en su accionariado en cada momento, la composición del órgano de administración y sus comisiones) se encuentra disponible en el apartado correspondiente de la web, así como en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

5.3 Objeto social y breve descripción de la actividad del Emisor.

El Emisor es una sociedad dependiente de un grupo de empresas, cuya matriz Inmobiliaria del Sur, S.A. fue constituida hace más de ochenta años (1945), dedicada a la gestión integral inmobiliaria; que opera, tradicionalmente, en Sevilla, Andalucía Occidental, Málaga, Costa del Sol y Madrid y recientemente en la Comunidad Valenciana y que cotiza en bolsa desde hace más de cuarenta años (1984).

El Emisor, directamente y a través de sus empresas participadas, tiene como actividad principal la promoción de suelos para la construcción y comercialización de activos inmobiliarios.

El Emisor desarrolla su actividad de una forma integral, sobre suelos fundamentalmente finalistas y minimizando, en la medida de lo posible, los riesgos urbanísticos. Actualmente, tiene en proceso de promoción, directa o indirectamente y a

través de negocios conjuntos, 5.026 viviendas en Sevilla, Málaga, Marbella, Madrid y Valencia fundamentalmente, así como la construcción de un hotel en Sevilla capital con 8.665 m² de techo, un parque empresarial de oficinas en Málaga capital con 9.805 m² de techo, y un hotel en Madrid con 11.160 m² de techo. La integración vertical abarca desde la construcción hasta la comercialización, lo que permite integrar el margen del constructor y adaptar la construcción al ritmo de preventas. En el segmento de promoción residencial, las viviendas que el Emisor desarrolla son de gama media-alta fundamentalmente.

La línea estratégica del Grupo al que pertenece el Emisor es conservadora, combinando la generación estable de ingresos a partir de la actividad patrimonial, actividad que desarrolla con otras sociedades del Grupo, con una selectiva adquisición de suelos para realizar promociones.

Asimismo, el Emisor desarrolla otras actividades como son las de construcción y de gestión de proyectos inmobiliarios, actividades estas con grandes sinergias con el área de promoción. Estas actividades abarcan la construcción, la gestión integral y la comercialización de proyectos inmobiliarios para sus empresas participadas (*joint venture*), permitiendo, la prestación de estos servicios, optimizar la estructura de los diferentes proyectos. Actualmente, se gestionan proyectos inmobiliarios con un volumen de 1.966 viviendas y un hotel en Sevilla capital con 8.665 m² de techo, dos parques empresariales de oficinas en Málaga capital con 20.400 m² de techo en total y un hotel en Madrid con 11.160 m² de techo. Estas líneas de negocio permiten al Emisor aumentar y diversificar la cifra de negocio y del resultado e incrementar las ratios de eficiencia.

5.4 Composición del órgano de administración y directivos del Emisor

El órgano de administración está conformado por un Administrador Único, la sociedad Inmobiliaria del Sur, S.A., a su vez, Socia Única del Emisor. D. Francisco Pumar López es el representante persona física del Administrador Único.

El Emisor cuenta con un equipo directivo vinculado al negocio promotor, con un Director de Promoción Residencial y un Director de Promoción Terciaria, de los que dependen varios directores territoriales. Adicionalmente en el equipo directivo se integra un Director de Operaciones del que dependen el Director Técnico y el Director de Construcción, este último, junto con toda la plantilla correspondiente a la actividad constructora, pertenecen a la sociedad dependiente IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.

5.5 Auditores del Emisor

Entidad auditora: KPMG Auditores, S.L.

Domicilio: Madrid, Paseo de la Castellana, 259 C

NIF: B78510153

Registro ROAC: S0702

Nombramiento: 25 de julio de 2024

Duración del mandato: ejercicios 2024-2025-2026

5.6 Estados financieros individuales del Emisor correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2025.

Se aportan como **Anexo I** al presente Documento Base Informativo las cuentas anuales individuales del Emisor correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2025. Dichas cuentas han sido auditadas, no contienen salvedades y han sido formuladas por el Administrador Único del Emisor el día 31 de marzo de 2025 (las cuentas anuales del ejercicio 2024) y el día 31 de marzo de 2026 (las cuentas anuales del ejercicio 2025).

El Emisor es cabecera de un subgrupo de sociedades participadas (negocios conjuntos, **Anexo III**). No obstante, está dispensado de obligación de consolidar por encontrarse dentro de un grupo superior cuya sociedad dominante es Inmobiliaria del Sur, S.A., con domicilio social en Sevilla, siendo esta sociedad la que formula estados financieros consolidados.

Se aportan para más información como **Anexo II** del Documento Base Informativo las cuentas anuales consolidadas del Grupo al que pertenece el Emisor correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2025.

5.7 Procedimientos judiciales, administrativos y de arbitraje, que tengan la condición de significativos

A la fecha del presente Documento de Base Informativo no consta existencia de procedimientos judiciales, administrativos o de arbitraje en curso que puedan considerarse significativos para la situación financiera o reputacional del Emisor.

6. ASESOR REGISTRADO

Denominación social: GVC Gaesco Valores, S.V, S.A.

NIF: A-62132352.

LEI: 213800B4L3LVNWSMOW25.

Domicilio social: c/ Fortuny, 17, 28010.

Datos Registrales:

GVC Gaesco Valores, S.V, S.A. es una sociedad constituida mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Barcelona, el 21 de noviembre de 2008, por tiempo indefinido, y con inscripción en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 36372, Folio 212, Hoja M-657514, Inscripción 2ª, y en el registro de Sociedades de Valores de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 182.

El Asesor Registrado es una entidad admitida como asesor registrado del MARF

por medio de la Instrucción Operativa 2/2014, de 23 de enero de 2014, de conformidad con lo dispuesto en el apartado segundo de la Circular del Mercado 2/2025, de 16 de junio, sobre Asesores Registrados del Mercado Alternativo de Renta Fija.

El Asesor Registrado se ha comprometido a cumplir con todas las obligaciones establecidas en la Circular 2/2025, de 16 de junio, sobre Asesores Registrados en el Mercado Alternativo de Renta Fija, en el Reglamento del MARF de 30 de mayo de 2018 y en la normativa vigente.

7. PERSONAS RESPONSABLES

D. Francisco Pumar López, en nombre y representación del Emisor, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento Base Informativo de incorporación de valores, conforme a la autorización otorgada por el Administrador Único del Emisor en decisión de socio único de fecha 10 de julio de 2026.

D. Francisco Pumar López, asegura que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en el presente Documento Base Informativo es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

8. TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL PROGRAMA DE PAGARÉS

8.1 Denominación completa de la emisión de valores

Programa de Emisión de Pagarés INSUR 2026.

8.2 Divisa de la emisión.

Los Pagarés emitidos al amparo del Programa estarán denominados en Euros.

8.3 Saldo vivo máximo.

El importe máximo nominal del Programa será de cincuenta millones de euros (50.000.000 €) nominales.

Este importe se entiende como saldo máximo vivo que puede alcanzar en cada momento la suma del nominal de los Pagarés en circulación que se emitan bajo el Programa y que se incorporen al MARF al amparo de este Documento Base Informativo.

8.4 Descripción del tipo y la clase de los valores. Nominal unitario.

Los Pagarés son valores emitidos al descuento, que representan una deuda para su Emisor, devengan intereses y son reembolsables por su nominal al vencimiento.

Para cada emisión de Pagarés con el mismo vencimiento se asignará un código

ISIN.

Cada Pagaré tendrá un valor nominal de cien mil euros (100.000 €), por lo que el número máximo de pagarés vivos en cada momento no podrá exceder de quinientos (500).

8.5 Legislación según la cual se han creado los valores y Jurisdicción.

Los Pagarés se emiten de conformidad con la legislación española que resulte aplicable al Emisor o a los mismos. En particular, se emiten de conformidad con el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante “LSC”), en su redacción vigente, y la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, en su redacción vigente y demás normativa concordante.

El Documento Base Informativo del Programa es el requerido por la Circular 1/2025 del MARF, de 16 de junio de 2025, sobre incorporación y exclusión de valores en el Mercado Alternativo de Renta Fija.

Los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Sevilla tendrán jurisdicción exclusiva para el conocimiento de cualquier discrepancia que pudiera surgir en relación con los Pagarés.

8.6 Representación mediante anotaciones en cuenta.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 8.3 de la LMVSI y en el Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre, sobre instrumentos financieros, admisión a negociación, registro de valores negociables e infraestructuras de mercado, los Pagarés a emitir al amparo del Programa estarán representados por anotaciones en cuenta, tal y como está previsto por los mecanismos de negociación en el MARF en el que se solicitará su incorporación, siendo la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación y de Valores, S.A.U. (IBERCLEAR) con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad, 1, junto con sus Entidades Participantes, la encargada de su registro contable.

8.7 Orden de prelación.

La presente emisión de Pagarés realizada por el Emisor no tendrá garantías reales ni de terceros. El capital y los intereses de los valores estarán garantizados por el total del patrimonio del Emisor.

Conforme al orden de prelación de créditos establecido en la Ley Concursal en caso de concurso del Emisor, los titulares de los Pagarés estarían situados por detrás de los acreedores con privilegio, en el mismo nivel que el resto de los acreedores comunes y por delante de los acreedores subordinados (salvo que pudieran ser calificados como tales conforme a lo previsto en el artículo 281 de la Ley Concursal) y no gozarían de preferencia entre ellos.

8.8 Descripción de los derechos vinculados a los valores y procedimiento para el ejercicio de los mismos. Método y plazos para el pago de los valores y

para la entrega de los mismos.

Conforme a la legislación vigente, los Pagarés emitidos al amparo del Programa carecerán, para el inversor que los adquiera, de cualquier derecho político presente y/o futuro sobre el Emisor.

Los derechos económicos y financieros para el inversor asociados a la adquisición y tenencia de los Pagarés serán los derivados de las condiciones de tipo de interés, rendimientos y precios de amortización con que se emitan y que se encuentran descritos en los epígrafes 8.9, 8.10 y 8.12 siguientes.

La fecha de desembolso de los Pagarés emitidos coincidirá con la fecha de emisión de los mismos, y el valor efectivo de los mismos será abonado por las Entidades Colaboradoras (conforme se encuentra definido en el apartado siguiente), o por los inversores, según el caso, a través del Agente de Pagos (conforme este término se encuentra definido en el apartado 8.11 siguiente), en la cuenta que éste le indique en cada fecha de emisión.

Se podrá expedir por las Entidades Colaboradoras o por el Emisor, según sea el caso, un certificado de adquisición, nominativo y no negociable. Dicho documento acreditará provisionalmente la suscripción de los Pagarés hasta que se practique la oportuna anotación en cuenta, que otorgará a su titular el derecho a solicitar el pertinente certificado de legitimación.

Igualmente, el Emisor comunicará el desembolso, mediante el correspondiente certificado, a MARF y a IBERCLEAR.

8.9 Fecha de emisión. Plazo de vigencia del Programa.

La vigencia del Programa es de un (1) año a partir de la fecha de incorporación al MARF de este Documento Base Informativo.

Al tratarse de un Programa de tipo continuo, los valores podrán emitirse y suscribirse cualquier día durante la vigencia del mismo, dentro del periodo de vigencia del Documento Base Informativo. No obstante, el Emisor se reserva la posibilidad de no incorporar nuevos valores cuando lo estime oportuno, de acuerdo con las necesidades de tesorería del Emisor o porque encuentre condiciones de financiación más ventajosas.

En las certificaciones complementarias de cada emisión se establecerá la fecha de emisión y la fecha de desembolso. La fecha de emisión, desembolso e incorporación de los Pagarés no podrá ser posterior a la fecha de expiración de este Documento Base.

8.10 Tipo de interés nominal. Indicación del rendimiento y método de cálculo.

El interés nominal anual de los Pagarés se fijará en cada emisión. Los Pagarés se emitirán al tipo de interés acordado entre Banca March, S.A, GVC Gaesco Valores, S.V., S.A., Link Securities, S.V., S.A., PKF Attest Capital Markets, S.V., S.A., y

Banco de Sabadell, S.A. (a estos efectos, como “**Entidades Colaboradoras**”) y el Emisor. El rendimiento quedará implícito en el nominal del Pagaré, a rembolsar en la fecha de su vencimiento.

El interés al que las Entidades Colaboradoras transmitan estos Pagarés a terceros será el que libremente se acuerde entre los interesados.

Al ser valores emitidos al descuento y tener una rentabilidad implícita, el importe efectivo a desembolsar por el inversor varía de acuerdo con el tipo de interés de emisión y plazo acordados. Así, el importe efectivo de cada Pagaré se puede calcular aplicando las siguientes fórmulas:

- Cuando el plazo de emisión sea inferior o igual a 365 días:

$$E = \frac{N}{1 + i_n \frac{n}{365}}$$

- Cuando el plazo de emisión sea superior a 365 días:

$$E = \frac{N}{(1 + i_n)^{n/365}}$$

Siendo:

N= importe nominal del pagaré

E = importe efectivo del pagaré

n = número de días del período, hasta el vencimiento

i_n = tipo de interés nominal, expresado en tanto por uno

Se incluye una tabla de ayuda para el inversor donde se especifican las tablas de valores efectivos para distintos tipos de interés y plazos de amortización, incluyendo además una columna donde se puede observar la variación del valor efectivo del pagaré al aumentar en diez (10) días el plazo del mismo.

La base de cálculo utilizada para cada una de las emisiones de pagarés de la tabla siguiente es Act/365. Dado que para cada emisión de pagarés la base de cálculo podrá ser Act/360 o Act/365, si la base es Act/360, la tabla podría variar.

VALOR EFECTIVO DE UN PAGARÉ DE 100.000 EUROS NOMINALES

Tipo Nominal (%)	(Plazo inferior al año)											
	7 DÍAS			14 DÍAS			30 DÍAS			60 DÍAS		
	Precio Suscriptor (euros)	TIR/TAE (%)	+10 días (euros)	Precio Suscriptor (euros)	TIR/TAE (%)	+10 días (euros)	Precio Suscriptor (euros)	TIR/TAE (%)	+10 días (euros)	Precio Suscriptor (euros)	TIR/TAE (%)	+10 días (euros)
0,25	99.995,21	0,25	-6,85	99.990,41	0,25	-6,85	99.979,46	0,25	-6,85	99.958,92	0,25	-6,84
0,50	99.990,41	0,50	-13,69	99.980,83	0,50	-13,69	99.958,92	0,50	-13,69	99.917,88	0,50	-13,67
0,75	99.985,62	0,75	-20,54	99.971,24	0,75	-20,53	99.938,39	0,75	-20,52	99.876,86	0,75	-20,49
1,00	99.980,83	1,00	-27,38	99.961,66	1,00	-27,37	99.917,88	1,00	-27,34	99.835,89	1,00	-27,30
1,25	99.976,03	1,26	-34,22	99.952,08	1,26	-34,20	99.897,37	1,26	-34,16	99.794,94	1,26	-34,09
1,50	99.971,24	1,51	-41,06	99.942,50	1,51	-41,03	99.876,86	1,51	-40,98	99.754,03	1,51	-40,88
1,75	99.966,45	1,77	-47,89	99.932,92	1,76	-47,86	99.856,37	1,76	-47,78	99.713,15	1,76	-47,65
2,00	99.961,66	2,02	-54,72	99.923,35	2,02	-54,68	99.835,89	2,02	-54,58	99.672,31	2,02	-54,41
2,25	99.956,87	2,28	-61,55	99.913,77	2,27	-61,50	99.815,41	2,27	-61,38	99.631,50	2,27	-61,15
2,50	99.952,08	2,53	-68,38	99.904,20	2,53	-68,32	99.794,94	2,53	-68,17	99.590,72	2,53	-67,89
2,75	99.947,29	2,79	-75,21	99.894,63	2,79	-75,13	99.774,48	2,78	-74,95	99.549,98	2,78	-74,61
3,00	99.942,50	3,04	-82,03	99.885,06	3,04	-81,94	99.754,03	3,04	-81,72	99.509,27	3,04	-81,32
3,25	99.937,71	3,30	-88,85	99.875,50	3,30	-88,74	99.733,59	3,30	-88,49	99.468,59	3,29	-88,02
3,50	99.932,92	3,56	-95,67	99.865,93	3,56	-95,54	99.713,15	3,56	-95,25	99.427,95	3,55	-94,71
3,75	99.928,13	3,82	-102,49	99.856,37	3,82	-102,34	99.692,73	3,82	-102,00	99.387,34	3,81	-101,38
4,00	99.923,35	4,08	-109,30	99.846,81	4,08	-109,13	99.672,31	4,07	-108,75	99.346,76	4,07	-108,04
4,25	99.918,56	4,34	-116,11	99.837,25	4,34	-115,92	99.651,90	4,33	-115,50	99.306,22	4,33	-114,70
4,50	99.913,77	4,60	-122,92	99.827,69	4,60	-122,71	99.631,50	4,59	-122,23	99.265,71	4,59	-121,34

VALOR EFECTIVO DE UN PAGARÉ DE 100.000 EUROS NOMINALES

Tipo Nominal (%)	(Plazo inferior al año)											
	90 DÍAS			180 DÍAS			365 DÍAS			731 DÍAS		
	Precio Suscriptor (euros)	TIR/TAE (%)	+10 días (euros)	Precio Suscriptor (euros)	TIR/TAE (%)	+10 días (euros)	Precio Suscriptor (euros)	TIR/TAE (%)	+10 días (euros)	Precio Suscriptor (euros)	TIR/TAE (%)	+10 días (euros)
0,25	99.938,39	0,25	-6,84	99.876,86	0,25	-6,83	99.750,62	0,25	-6,81	99.501,19	0,25	-6,81
0,50	99.876,86	0,50	-13,66	99.754,03	0,50	-13,63	99.502,49	0,50	-13,56	99.006,10	0,50	-13,53
0,75	99.815,41	0,75	-20,47	99.631,50	0,75	-20,39	99.255,58	0,75	-20,24	98.514,69	0,75	-20,17
1,00	99.754,03	1,00	-27,26	99.509,27	1,00	-27,12	99.009,90	1,00	-26,85	98.026,93	1,00	-26,72
1,25	99.692,73	1,26	-34,02	99.387,34	1,25	-33,82	98.765,43	1,25	-33,39	97.542,79	1,25	-33,19
1,50	99.631,50	1,51	-40,78	99.265,71	1,51	-40,48	98.522,17	1,50	-39,87	97.062,22	1,50	-39,58
1,75	99.570,35	1,76	-47,51	99.144,37	1,76	-47,11	98.280,10	1,75	-46,29	96.585,19	1,75	-45,90
2,00	99.509,27	2,02	-54,23	99.023,33	2,01	-53,70	98.039,22	2,00	-52,64	96.111,66	2,00	-52,13
2,25	99.448,27	2,27	-60,93	98.902,59	2,26	-60,26	97.799,51	2,25	-58,93	95.641,61	2,25	-58,29
2,50	99.387,34	2,52	-67,61	98.782,14	2,52	-66,79	97.560,98	2,50	-65,15	95.175,00	2,50	-64,37
2,75	99.326,48	2,78	-74,28	98.661,98	2,77	-73,29	97.323,60	2,75	-71,31	94.711,79	2,75	-70,37
3,00	99.265,71	3,03	-80,92	98.542,12	3,02	-79,75	97.087,38	3,00	-77,41	94.251,96	3,00	-76,30
3,25	99.205,00	3,29	-87,55	98.422,54	3,28	-86,18	96.852,30	3,25	-83,45	93.795,46	3,25	-82,15
3,50	99.144,37	3,55	-94,17	98.303,26	3,53	-92,58	96.618,36	3,50	-89,43	93.342,27	3,50	-87,93
3,75	99.083,81	3,80	-100,76	98.184,26	3,79	-98,94	96.385,54	3,75	-95,35	92.892,36	3,75	-93,64
4,00	99.023,33	4,06	-107,34	98.065,56	4,04	-105,28	96.153,85	4,00	-101,21	92.445,69	4,00	-99,28
4,25	98.962,92	4,32	-113,90	97.947,14	4,30	-111,58	95.923,26	4,25	-107,02	92.002,23	4,25	-104,85
4,50	98.902,59	4,58	-120,45	97.829,00	4,55	-117,85	95.693,78	4,50	-112,77	91.561,95	4,50	-110,35

Dada la diversidad de tipos de emisión que previsiblemente se aplicarán a lo largo de la vigencia del Programa, no es posible predeterminar el rendimiento resultante para el inversor (TIR). En cualquier caso, se determinaría, para los Pagares de hasta 365 días, por la fórmula que a continuación se detalla:

$$TIR = \left[\left(\frac{N}{E} \right)^{365/d} - 1 \right]$$

en la que:

TIR = Tipo de interés efectivo anual expresado en tanto por uno

N = Valor nominal del Pagaré

E = Importe efectivo en el momento de la suscripción o adquisición

d = Número de días naturales comprendidos entre la fecha de emisión (inclusive) y la fecha de vencimiento (exclusive)

Para los plazos superiores a 365 días, la TIR es igual al tipo nominal del Pagaré descrito en este apartado.

8.11 Entidades Colaboradoras, Agente de Pagos y entidades depositarias.

Las entidades partícipes (esto es, las Entidades Colaboradoras) que colaboran en el Programa son las siguientes:

Banca March, S.A.

C.I.F. A-70.040.021

Av/ Alejandro Rosello, nº8

07002 Palma (Illes Balears)

GVC Gaesco Valores, S.V., S.A.

C.I.F. A-62.132.352

Domicilio: Madrid, c/Fortuny, 17

Link Securities, S.V., S.A.

C.I.F. A-80.298.110

Domicilio: Madrid, c/Juan Esplandiu, 15 – 6º

PKF Attest Capital Markets, S.V., S.A.

C.I.F. A-86953965

Domicilio: Madrid, c/ Orense 81, Planta 7

Banco de Sabadell, S.A.

C.I.F. A-08000013

Domicilio: Sabadell, Plaça de Sant Roc, nº 20

Se han firmado contratos de colaboración para el Programa entre el Emisor y las Entidades Colaboradoras, que incluye la posibilidad de vender a terceros.

Asimismo, el Emisor podrá suscribir otros contratos de colaboración con terceras entidades para la colocación de las emisiones de los Pagarés, lo que será, en su caso, comunicado al MARF mediante el correspondiente anuncio de Otra Información Relevante.

Banco de Sabadell, S.A., con C.I.F. A 08.000.013 y domicilio en Sabadell, Plaça de Sant Roc, nº 20, actuará como agente de pagos.

No hay una entidad depositaria de los Pagarés designada por el Emisor. Cada suscriptor designará, de entre las participantes en IBERCLEAR, la entidad que vaya a actuar como entidad depositaria de los Pagarés.

8.12 Precio de amortización y disposiciones relativas al vencimiento de los valores. Fecha y modalidades de amortización.

Precio de amortización

Los Pagarés emitidos al amparo del Programa se amortizarán por su valor nominal en la fecha indicada en el documento acreditativo de adquisición con aplicación, en su caso, de la retención a cuenta que corresponda.

Al estar prevista la incorporación a negociación en el MARF, la amortización de los Pagarés se producirá de acuerdo con las normas de funcionamiento del sistema de compensación y liquidación de dicho mercado, abonándose, en la fecha de vencimiento, el importe nominal del Pagaré al titular legítimo del mismo, siendo el Agente de Pagos la entidad encargada de ello, quien no asume obligación ni responsabilidad alguna en cuanto al reembolso por parte del Emisor de los pagarés a su vencimiento.

Plazo mínimo y máximo de amortización

Los Pagarés que se incorporan al MARF al amparo de este Programa podrán tener un plazo amortización de entre tres (3) días hábiles y setecientos treinta (730) días naturales (veinticuatro (24) meses).

En el caso de que el reembolso coincidiera con un día inhábil según el calendario T2 (*Transeuropean Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System*), se demorará el reembolso al primer día hábil posterior, sin que este supuesto pueda tener efecto sobre el importe que deba satisfacerse.

Amortización anticipada.

Los Pagarés no incorporarán opción de amortización anticipada ni para el Emisor (*call*) ni para el titular del Pagaré (*put*). No obstante lo anterior, los Pagarés podrán amortizarse anticipadamente siempre que, por cualquier causa, obren en poder y posesión legítima del Emisor.

8.13 Plazo válido en el que se puede reclamar el reembolso del principal.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 1.964 del Código Civil, el reembolso del nominal de los valores dejará de ser exigible a los cinco (5) años de su vencimiento.

8.14 Restricciones a la libre transmisibilidad de los valores.

Según la legislación vigente, no existen restricciones particulares, ni de carácter general, a la libre transmisibilidad de los Pagarés que se prevé emitir.

9. FISCALIDAD

Se advierte de que la legislación fiscal del Estado del inversor y del Estado del emisor podrían influir en las rentas derivadas de los valores.

Se incluye detalle de la fiscalidad de los valores como **Anexo IV.**

10. INFORMACIÓN RELATIVA A LA INCORPORACIÓN.

10.1 Publicación del Documento Base Informativo.

El presente Documento Base Informativo se publicará en la web del MARF (<https://www.bolsasymercados.es/bme-exchange/es/Negociar/Mercados/Renta-Fija>).

10.2 Descripción del sistema de colocación y, en su caso, suscripción de la emisión.

Colocación por las Entidades Colaboradoras

Las Entidades Colaboradoras podrán actuar como intermediarias de la colocación de los Pagarés, sin perjuicio de lo cual las Entidades Colaboradoras podrán suscribir Pagarés en nombre propio.

A estos efectos, las Entidades Colaboradoras podrán solicitar al Emisor cualquier día hábil, entre las 10:00 y 14:00 horas, cotizaciones de volumen y tipos de interés para potenciales emisiones de Pagarés a fin de poder llevar a cabo los correspondientes procesos de prospección de la demanda entre inversores cualificados, siendo el valor nominal de cada Pagaré de cien mil euros (100.000 €).

El importe, el tipo de interés, la fecha de emisión y desembolso, la fecha de vencimiento, así como el resto de los términos de cada emisión así colocada se determinarán mediante acuerdo entre el Emisor y las Entidades Colaboradoras de que se trate. Los términos de dicho acuerdo serán confirmados mediante el envío de un documento que recoja las condiciones de la emisión que será remitido por el Emisor a las Entidades Colaboradoras.

En caso de que una emisión de Pagarés se suscriba originariamente por las Entidades Colaboradoras para su posterior transmisión a los inversores finales, se deja constancia de que el precio será el que libremente se acuerde entre los interesados, que podría no coincidir con el precio de emisión (es decir, con el importe efectivo).

Emisión y suscripción de los Pagarés directamente por los inversores

Igualmente, se prevé la posibilidad de que inversores finales que tengan la consideración de clientes profesionales (de acuerdo con lo previsto en el artículo 194 de la LMVSI o la norma que lo sustituya y en la normativa en otras jurisdicciones) y a inversores cualificados puedan suscribir los Pagarés directamente del Emisor, siempre dando cumplimiento a cualesquiera requisitos que pudieran derivarse de la legislación vigente.

En tales casos, el importe, el tipo de interés, la fecha de emisión y desembolso, la fecha de vencimiento, así como el resto de los términos de cada emisión así acordada serán los pactados por el Emisor y los inversores finales de que se trate con ocasión de cada emisión concreta.

10.3 Solicitud de incorporación de los valores al MARF. Plazo de incorporación.

Se solicitará la incorporación de los valores descritos en este Documento Base Informativo MARF. El Emisor se compromete a realizar todos los trámites necesarios para que los Pagarés coticen en dicho mercado en un plazo máximo de siete (7) días hábiles a contar desde cada fecha de emisión, que coincidirá, como se ha indicado anteriormente, con la fecha de desembolso.

Todas las incorporaciones tendrán lugar dentro del plazo de vigencia del presente Documento Base Informativo.

En ningún caso, el plazo anterior superará el vencimiento de los Pagarés. En caso de incumplimiento de dicho plazo, se comunicarán los motivos del retraso a MARF y se harán públicos los motivos de retraso mediante la publicación como “otra información relevante”, sin perjuicio de la eventual responsabilidad contractual en que pueda incurrir el Emisor.

MARF adopta la estructura jurídica de un sistema multilateral de negociación (SMN), y no un mercado regulado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y los Sistemas de Inversión.

Este Documento Base Informativo es el requerido por la Circular 1/2025 del MARF, de 16 de junio.

Ni el MARF, ni la Comisión Nacional de Mercado de Valores, ni las Entidades Colaboradoras han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento Base Informativo, de las cuentas anuales auditadas y del informe de solvencia crediticia y de riesgo de emisión presentado por el Emisor, sin que la intervención del MARF suponga una manifestación o reconocimiento sobre el carácter completo, comprensible y coherente de la información contenida en la documentación aportada por el Emisor.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente este Documento Base Informativo con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los Pagarés.

El Emisor hace constar expresamente que conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la incorporación, permanencia y exclusión de los Pagarés en el MARF, según la legislación vigente y los requerimientos de su organismo rector, aceptando cumplirlos.

El Emisor hace constar expresamente que conoce los requisitos para el registro y liquidación en IBERCLEAR. La liquidación de las operaciones se realizará a través de IBERCLEAR.

10.4 Publicación de la incorporación de las emisiones de Pagarés.

Se informará de la incorporación de las emisiones de Pagarés a través de la página web del MARF (<https://www.bolsasymercados.es/bme-exchange/es/Negociar/Mercados/Renta-Fija>).

10.5 Contrato de liquidez.

El Emisor no ha suscrito con ninguna entidad compromiso de liquidez alguno sobre los Pagarés a emitir bajo el Programa.

En Sevilla, a 20 de julio de 2026.

Como responsable del Documento Base Informativo

D. Francisco Pumar López, representante persona física de
INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., Administrador Único de
INSUR PROMOCIÓN INTEGRAL, S.L.U.

EMISOR

Insur Promoción Integral, S.L.U.
Sevilla, Calle Ángel Gelán, nº 2
41013 Sevilla

ENTIDADES COLABORADORAS

Banca March, S.A.
Av/ Alejandro Rosello, nº8
07002 Palma (Illes Balears)

GVC Gaesco Valores, S.V., S.A.
c/Fortuny, 17
28010 Madrid

Link Securities, S.V, S.A.
c/ Juan Esplandiu, 15 – 6º
28007 Madrid

PKF Attest Capital Markets, S.V., S.A.
c/Orense 81, Planta 7
28020 Madrid

Banco de Sabadell, S.A.
Plaça de Sant Roc, nº 20
08201 Sabadell (Barcelona)

AGENTE DE PAGOS

Banco de Sabadell, S.A.
Plaça de Sant Roc, nº 20
08201 Sabadell (Barcelona)

ASESOR REGISTRADO

GVC Gaesco Valores, S.V, S.A.
Calle Fortuny, 17
28010 Madrid

ASESORES LEGALES

Zurbarán Abogados, S.L.P.
Paseo de la Castellana 23, Entresuelo
28046 Madrid

ANEXO I

CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES DEL EMISOR CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS CERRADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y A 31 DE DICIEMBRE DE 2025

[Acceso al Informe de Auditoría, cuentas anuales individuales del Emisor](#)

ANEXO II

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL GRUPO AL QUE PERTENECE EL EMISOR, CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS CERRADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y A 31 DE DICIEMBRE DE 2025

[Acceso al Informe de Auditoría, cuentas anuales consolidadas del Grupo al que pertenece el Emisor](#)

ANEXO III

SOCIEDADES DEPENDIENTES Y PARTICIPADAS POR INSUR PROMOCIÓN INTEGRAL, S.L.U.

Sociedad	% Participación	Patrimonio Neto	GAV activos	Deuda bruta	Tesorería
IDS Construcción y Desarrollos, SAU	100%	9,2	-	4,7	8,9
Hacienda La Cartuja, SL	70%	0,3	-	-	0,2
IDS Palmera Residencial, SA	50%	0,6	0,5	-	0,2
IDS Residencial Los Monteros, SA	50%	10,7	55,8	12,4	8,3
IDS Boadilla Garden Residencial, SA	50%	0,2	-	-	0,2
IDS Medina Azahara Residencial, SA	50%	1,5	5,3	2,5	2,4
IDS Montevilla Residencial, SA	75%	9,2	28,9	4,7	4,1
IDS Pacífico Patrimonial, SA	50%	7,3	44,1	19,1	0,8
IDS Parque Aljarafe Residencial, SA	50%	6,8	44,8	16,9	4,3
IDS Parque Empresarial Valdebebas, SA	50%	9,5	11,3	-	0,7
IDS Martiricos Parque Empresarial, SA	50%	9,6	36,7	7,0	1,0
Bermes Uno Residencial, SA	50%	0,2	1,5	0,9	0,2
Atenea Living, SA	50%	2,6	13,0	5,3	4,7
IDS Nervión Tourist and Leisure, SA	35%	1,8	16,1	-	1,5
IDS Playa Macenas Living, SA	50%	0,2	8,4	1,5	1,4
IDS Estepona Golf 208, SA	35%	8,4	7,9	-	1,2
Iris Living, SA	50%	4,4	5,5	0,7	1,2
IDS Hytasa Residencial, SA	50%	0,5	1,0	-	0,3
IDS Hytasa Living, SA	50%	0,2	0,9	-	0,1
IDS Valdecarros Residencial I, SA	50%	3,9	4,0	0,8	0,2
IDS Paterna Residencial, SA*	50%				
IDS Mas Sevilla, SA*	50%				
IDS Mazagón, S.A.*	50%				

* constituidas en 2026

ANEXO IV

FISCALIDAD DE LOS VALORES

De conformidad con lo dispuesto en la legislación en vigor, los Pagarés se califican como activos financieros con rendimiento implícito. Las rentas derivadas de los mismos se conceptúan como rendimientos del capital mobiliario y están sometidas a los impuestos personales sobre la renta (Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ("**IRPF**"), Impuesto sobre Sociedades ("**IS**") e Impuesto sobre la Renta de no Residentes ("**IRNR**")) y a su sistema de retenciones a cuenta, en los términos y condiciones establecidos en sus respectivas leyes reguladoras y demás normas que les sirven de desarrollo.

Con carácter enunciativo, aunque no excluyente, la normativa aplicable será:

- La Disposición Adicional Primera de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación supervisión y solvencia de entidades de crédito ("**Ley 10/2014**").
- Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio ("**Ley del IRPF**") así como los artículos 74 y siguientes del Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero ("**Reglamento del IRPF**").
- Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, ("**LIS**") así como los artículos 60 y siguientes del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto 634/2015, de 10 de julio ("**Reglamento del IS**").
- Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes ("**Ley del IRNR**") y el Real Decreto 1776/2004, de 30 de julio por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de no residentes ("**Reglamento del IRNR**").

Todo ello, sin perjuicio de los regímenes tributarios forales de Concierto y Convenio económico en vigor, respectivamente, en los territorios históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra, o aquellos otros, excepcionales que pudieran ser aplicables por las características específicas del inversor.

Como regla general, para proceder a la enajenación u obtención del reembolso de activos financieros con rendimiento implícito que deban ser objeto de retención en el momento de su transmisión, amortización o reembolso, habrá de acreditarse la previa adquisición de estos con intervención de los fedatarios o instituciones financieras obligadas a retener, así como el precio al que se realizó la operación. Las entidades financieras a través de las que se efectúe el pago de intereses o que intervengan en la transmisión, amortización o reembolso de los valores, estarán obligadas a calcular el rendimiento imputable al titular del valor e informar del mismo, tanto al titular como a la Administración Tributaria a la que, asimismo, proporcionarán los datos correspondientes a las personas que intervengan en las operaciones antes enumeradas.

Igualmente, la tenencia de los Pagarés está sujeta en su caso, a la fecha de devengo de los respectivos impuestos, al Impuesto sobre el Patrimonio y al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones en virtud de lo dispuesto en cada caso en la normativa vigente.

En cualquier caso, dado que este extracto no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones de orden tributario, es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de los Pagarés objeto de emisión consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares.

Del mismo modo, los inversores y potenciales inversores deberán tener en cuenta los cambios que la legislación o sus criterios de interpretación pudieran sufrir en el futuro.

1. Inversores personas físicas con residencia fiscal en territorio español

1.1. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Con carácter general, los rendimientos de capital mobiliario obtenidos por la inversión en pagarés por parte de personas físicas residentes en territorio español estarán sujetos a retención, en concepto de pago a cuenta del IRPF correspondiente al perceptor, al tipo actualmente vigente del 19%. La retención que se practique será deducible de la cuota del IRPF, dando lugar, en su caso, a las devoluciones previstas en la legislación vigente.

Por su parte, la diferencia entre el valor de suscripción o adquisición del activo y su valor de transmisión, amortización, canje o reembolso tendrá la consideración de rendimiento implícito del capital mobiliario y se integrará en la base imponible del ahorro del ejercicio en el que se produzca la venta, amortización o reembolso, tributando al tipo impositivo vigente en cada momento, actualmente del 19% hasta 6.000 euros, el 21% de 6.000,01 hasta 50.000 euros, el 23% para las rentas comprendidas entre 50.000 euros y 200.000 euros y del 26%, para rentas que excedan de 200.000 euros.

Para proceder a la transmisión o reembolso de los activos se deberá acreditar la adquisición previa de los mismos con intervención de fedatarios o instituciones financieras obligadas a retener, así como por el precio por el que se realizó la operación. La entidad emisora no podrá proceder al reembolso cuando el tenedor no acredite su condición mediante el oportuno certificado de adquisición.

En caso de rendimientos obtenidos por la transmisión, la entidad financiera que actúe por cuenta del transmitente será la obligada a retener.

En el caso de rendimientos obtenidos por el reembolso, la entidad obligada a retener será la entidad emisora o la entidad financiera encargada de la operación.

Asimismo, en la medida en que a los valores les resulte de aplicación el régimen contenido en la Disposición Adicional Primera de la Ley 10/2014 será de aplicación, en los valores emitidos a un plazo igual o inferior a 12 meses, el régimen de información dispuesto en el artículo 44 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, en la redacción dada por el Real Decreto 1145/2011, de 29 de julio.

Para el caso de que la Disposición Adicional Primera de la Ley 10/2014 no resultara de aplicación o, resultando de aplicación, el periodo de amortización de los pagarés fuera superior a 12 meses, resultarán de aplicación las obligaciones generales de información.

1.2. *Impuesto sobre el Patrimonio*

Los inversores personas físicas residentes en territorio español de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la LIRPF, están sometidos al Impuesto sobre el Patrimonio (“IP”) por la totalidad del patrimonio neto de que sean titulares a 31 de diciembre de cada año natural, con independencia del lugar donde estén situados los bienes o puedan ejercitarse los derechos.

La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Ley del IP que, a estos efectos, fija un mínimo exento de 700.000 euros por cada contribuyente, de acuerdo con una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2 por 100 y el 3,5 por 100, todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

1.3. *Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones*

Las transmisiones de Pagarés a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al ISD en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, siendo sujeto pasivo el adquirente

de los valores, y sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila, en la fecha del presente Documento Base Informativo, entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible.

2. Inversores personas jurídicas con residencia fiscal en territorio español

2.1. *Impuesto sobre Sociedades*

Los rendimientos obtenidos por sujetos pasivos del IS procedentes de estos activos financieros están exceptuados de la obligación de retener siempre que los pagarés (i) estén representados mediante anotaciones en cuenta y (ii) se negocien en un mercado secundario oficial de valores español, o en el MARF.

En caso contrario, la retención, con el carácter de pago a cuenta del IS, se practicará al tipo en vigor del 19%. La retención a cuenta que en su caso se practique, será deducible de la cuota del IS.

El procedimiento para hacer efectiva la exención descrita en el párrafo anterior, será el contenido en la Orden de 22 de diciembre de 1999, sin perjuicio del régimen de información contenido en el artículo 44 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

Las entidades financieras que intervengan en las operaciones de transmisión o reembolso estarán obligadas a calcular el rendimiento imputable al titular del valor e informar del mismo tanto al titular como a la Administración tributaria.

No obstante lo anterior, en la medida en que a los valores les resulte de aplicación el régimen contenido en la Disposición Adicional Primera de la Ley 10/2014, será aplicable para hacer efectiva la exención de retención, en los valores emitidos a un plazo igual o inferior a 12 meses, el procedimiento previsto en el artículo 44 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, en la redacción dada por el Real Decreto 1145/2011, de 29 de julio.

Para el caso de que la Disposición Adicional Primera de la Ley 10/2014 no resultara de aplicación o, resultando de aplicación, el periodo de amortización de los pagarés fuera superior a 12 meses, resultarán de aplicación las obligaciones generales de información.

2.2. *Impuesto sobre el Patrimonio*

Las personas jurídicas no están sujetas al IP.

2.3. *Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones*

Las personas jurídicas no son contribuyentes del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

3. *Inversores no residentes en territorio español*

3.1. *Impuesto sobre la Renta de no Residentes – Inversores no residentes en España con establecimiento permanente*

Los rendimientos procedentes de estos activos financieros obtenidos por un establecimiento permanente en España tributarán conforme a las reglas de la Ley del IRNR, sin perjuicio de lo dispuesto en los Convenios para evitar la doble imposición suscritos por España.

Los citados rendimientos estarán excluidos de retención a cuenta del Impuesto sobre la Renta de no Residentes de la misma forma descrita para los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades (personas jurídicas residentes en España). Será igualmente aplicable a los no residentes que operen en España mediante un establecimiento permanente el procedimiento para hacer efectiva la exclusión de retención o ingreso a cuenta sobre los intereses previsto para los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades.

3.2. *Impuesto sobre la Renta de no Residentes – Inversores no residentes en España sin establecimiento permanente*

En la medida en que se cumplan los requisitos previstos en la Disposición Adicional Primera de la Ley 10/2014 y, cuando sea aplicable, el inversor no residente sin establecimiento permanente acredite su condición, los rendimientos derivados de los valores se encontrarán exentos en el IRNR en los mismos términos que los rendimientos derivados de la deuda pública (con independencia de que se obtengan a través de un paraíso fiscal). En caso contrario, los rendimientos derivados de la diferencia entre el valor de amortización, transmisión, reembolso o canje de los valores emitidos bajo este Programa y su valor de suscripción o adquisición, obtenidos por inversores sin residencia fiscal en España, quedarán sujetos, con carácter general, a retención al tipo impositivo del 19%, sin perjuicio de los que resulte de los convenios para evitar la doble imposición firmados por España o de la aplicación de exenciones domésticas.

En los valores emitidos a un plazo igual o inferior a 12 meses, para que sea aplicable la exención mencionada en el párrafo anterior, será necesario cumplir con el procedimiento previsto en el artículo 44 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, en la redacción dada por el Real Decreto 1145/2011, de 29 de julio.

Para el caso de que la Disposición Adicional Primera de la Ley 10/2014 no resultara de aplicación o, resultando de aplicación, el periodo de amortización de los pagarés fuera superior a 12 meses, resultarán de aplicación las obligaciones generales de información.

3.3. *Impuesto sobre el Patrimonio*

Sin perjuicio de lo que resulte de los convenios para evitar la doble imposición, están sujetas al IP, con carácter general, las personas físicas que no tengan su residencia habitual en España de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley del IRPF, que sean titulares a 31 de diciembre, de bienes situados o derechos ejercitables en territorio español, si bien los sujetos pasivos podrán practicar la minoración correspondiente al mínimo exento por importe de 700.000 euros, aplicándoseles la escala de gravamen general del impuesto, cuyos tipos marginales oscilan para el año 2022 entre el 0,2% y el 3,5%.

No obstante lo anterior, estarán exentos del IP los valores cuyos rendimientos estén exentos en virtud de lo dispuesto en la Ley del IRNR.

Asimismo, tras la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 3 de septiembre de 2014 (asunto C-127/12), con efectos 1 de enero de 2015, los contribuyentes no residentes que sean residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma donde radique el mayor valor de los bienes y derechos de que sean titulares y por los que se exija el impuesto, porque están situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español.

3.4. *Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones*

Conforme a la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, las personas físicas no residentes en España que adquieran los valores o derechos sobre los mismos por herencia, legado o donación y que sean residentes en un país con el que España tenga suscrito un convenio para evitar la doble imposición en relación con dicho impuesto, estarán sometidos a tributación de acuerdo con lo establecido en el respectivo convenio. Para la aplicación de lo dispuesto en el mismo, será necesario contar con la acreditación de la residencia fiscal mediante el correspondiente certificado válidamente emitido por las autoridades fiscales del país de

residencia del inversor en el que se especifique expresamente la residencia a los efectos previstos en el convenio.

En caso de que no resulte de aplicación un convenio para evitar la doble imposición, las personas físicas no residentes en España estarán sometidas al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones de acuerdo con las normas estatales. El tipo efectivo oscilará entre el 0 y el 81,6 por ciento.

Con carácter general los no residentes están sujetos al ISD conforme a la normativa estatal del impuesto.

No obstante lo anterior, la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 3 de septiembre de 2014 (asunto C-127/12) determinó que el Reino de España había incumplido el ordenamiento jurídico comunitario al permitir que se establecieran diferencias de trato fiscal en las donaciones y sucesiones en las que intervenían no residentes en España al impedirles aplicar la normativa de las Comunidades Autónomas.

Con el fin de eliminar los supuestos de discriminación, se modificó la Ley del Impuesto para introducir una serie de reglas que permitieran la plena equiparación del tratamiento en el impuesto en las situaciones discriminatorias indicadas por el Tribunal. En consecuencia, será posible la aplicación de los beneficios fiscales aprobados por determinadas Comunidades Autónomas a los residentes de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo.

El Tribunal Supremo en sentencias de 19 de febrero y 22 de marzo de 2018 ha declarado la posibilidad de aplicar la normativa de las Comunidades Autónomas, cuando el fallecido, heredero o donatario no sea residente en la Unión Europea o Espacio Económico Europeo, al estarse violando, de lo contrario, el principio de libertad de movimiento de capitales. La Dirección General de Tributos ha avalado este criterio en consulta vinculante V3151-18.

3.5. *Imposición Indirecta en la adquisición y transmisión de los títulos emitidos*

La adquisición y, en su caso, posterior transmisión de los Pagarés está exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido, en los términos expuestos en el artículo 314 de la Ley de los Mercados de Valores y concordantes de las leyes reguladoras de los impuestos citados.