

A LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

Sevilla, 13 de septiembre de 2023

De conformidad con lo establecido en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, del Mercado de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. (en adelante, "**INSUR**" o la "**Sociedad**"), pone en conocimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores la siguiente

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

De conformidad con lo establecido en el artículo 529 *unvicies* del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, la Sociedad comunica las siguientes operaciones vinculadas realizada por INSUR o sus sociedades participadas con BON NATURA, S.A.U., sociedad vinculada al consejero D. Luis Alarcón de Francisco, INCRECISA, S.L. entidad que ejerce el cargo de consejero de la Sociedad, y AZEVREC, S.L., entidad vinculada al representante persona física de la propia INCRECISA, S.L., D. Ignacio Ybarra Osborne:

1. El pasado viernes, día 8 de septiembre de 2023, INSUR PATRIMONIAL, S.L.U., sociedad íntegramente participada de manera directa por la Sociedad, transmitió el local comercial de su propiedad, ubicado en la calle Pagés del Corro 188, de Sevilla, a favor de BON NATURA, S.A.U, por importe de 2.250.000 €, más IVA.
2. Asimismo, en el día de hoy, han quedado perfeccionadas las escrituras de constitución de las *Joint Ventures* constituidas ante Notario, el pasado 11 de septiembre de 2023, bajo las denominaciones ATENEA LIVING, S.A. y BERMES UNO RESIDENCIAL, S.A (en adelante, las "**Jvs**"), por INSUR PROMOCIÓN INTEGRAL, S.L.U., entidad íntegramente participada por la Sociedad, y otros socios externos, para el desarrollo de las promociones inmobiliarias denominadas Insur Atenea en Entrenúcleos, Dos Hermanas, y Selecta Bermes I en la ciudad de Sevilla.

Las entidades vinculadas BON NATURA, S.A.U., INCRECISA, S.L. y AZEVREC, S.L. han tomado una participación en ambas Jvs (en conjunto, el 23,50%). La participación de estas entidades en las Jvs se ha realizado en los mismos términos que el resto de los socios externos (que

titulan, a su vez, el 26,50% de las acciones de ambas entidades), siendo sus respectivos porcentajes de participación los siguientes:

- BON NATURA, S.A.U. ostentará un 12% del capital social de cada una de las sociedades, con una inversión total comprometida de 1.356.000 €.
- INCRECISA, S.L. ostentará un 5,75% del capital social de cada una de las sociedades, con una inversión total comprometida de 649.750 €.
- AZEVREC, S.L. ostentará un 5,75% del capital social de cada una de las sociedades, con una inversión total comprometida de 649.750 €.

Esta operación vinculada consistente en la participación de las citadas entidades en las Jvs incluye, asimismo, toda la operativa de ejecución del proyecto que se indica a continuación de manera enunciativa:

- Aportaciones a los Fondos Propios de las Jvs, financiación mediante el otorgamiento de préstamos y otorgamiento de garantías, todo ello en términos de mercado, en igualdad de condiciones con el resto de socios y en proporción a su respectiva participación en el capital social.
- La totalidad de las relaciones contractuales de la JV con Grupo Insur, incluyendo a estos efectos los contratos de gestión, construcción y comercialización de la promoción inmobiliaria ejecutada, que serán suscritos en los mismos términos habituales de mercado que las otras JV previamente constituidas.
- La adquisición por la Jvs de los solares para el desarrollo de las promociones inmobiliarias proyectadas, Insur Atenea y Selecta Bermes:
 - Los solares A-10 y A-11 en el sector API DBP 02 "Carretera de Cádiz", en Sevilla, por importe de 4.441.012 €, en concepto de totalmente urbanizado, más todos los costes soportados por DESARROLLOS METROPOLITANOS DEL SUR, S.L.U. hasta la fecha de transmisión en el desarrollo del proyecto inmobiliario Selecta Bermes I.
 - El solar BA-2 de la UE-1, de Entrenúcleos, por importe de 4.444.924 €, en concepto de totalmente urbanizado, más todos los costes soportados por DESARROLLOS METROPOLITANOS DEL SUR, S.L.U. hasta la fecha de transmisión en el desarrollo del proyecto inmobiliario Insur Atenea.



Se acompaña a la presente comunicación los informes elaborados por la Comisión de Auditoría de la Sociedad sobre las operaciones vinculadas.

Fdo.: Ricardo Pumar López
Presidente del Consejo de Administración



**INFORME DE LA COMISIÓN DE AUDITORÍA DE
INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. SOBRE OPERACIONES
CON PARTES VINCULADAS, PARA SU ELEVACIÓN AL
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

INFORME DE LA COMISIÓN DE AUDITORÍA DE “INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.” SOBRE OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS, PARA SU ELEVACIÓN AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

1. Competencia para la formulación del informe.

La Comisión de Auditoría de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. (en adelante, “**INSUR**” o la “**Sociedad**”) emite el presente informe de conformidad con lo previsto en los artículos 8 y 33 del Reglamento del Consejo de Administración y el artículo 5 del Reglamento de la Comisión de Auditoría.

A tal efecto, el artículo 5 del Reglamento de la Comisión de Auditoría establece que la Comisión tendrá como funciones principales en materia de sistemas de información y control interno, entre otras, *“las operaciones con partes vinculadas, debiendo para ello recabar y analizar toda la información y documentación necesaria para poder informar al Consejo de las mismas”*.

Por su parte, los artículos 8 y 33 del Reglamento del Consejo de Administración se pronuncian en sentido análogo en el sentido de fijar la competencia del Consejo de Administración de *“aprobar las operaciones que la Sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados del Consejo o con personas a ellos vinculadas [...], y ello previo informe de la Comisión de Auditoría”*.

Igualmente, el Reglamento de Control y Publicidad de Operaciones Vinculadas y Otras Situaciones de Conflicto de Interés (en adelante, también, el “**Reglamento de Operaciones Vinculadas**”), establece en sus artículos 8, 10, 14 y 15 las competencias orgánicas para la aprobación de Operaciones Vinculadas y situaciones de conflictos de interés.

2. Objeto del informe.

La Comisión de Auditoría emite el presente informe para su posterior elevación al Consejo de Administración a los efectos de obtener la aprobación de la venta del local comercial propiedad de IPAT, ubicado en la Calle Pagés del Corro 188 de Sevilla arrendado a Sanitas, a favor de Bon Natura, S.A.

3. Antecedentes.

Se trata de la venta del local comercial de la calle Pagés del Corro 188, esquina calle Salado 3, de Sevilla, con una superficie construida total de 1.481,6 m² distribuidos en dos plantas, planta semisótano de 762,09m² y planta baja de 719,51 m². El activo tiene un V.N.C. de 1.971.752 €, una carga hipotecaria de 132.756,89 € y un valor de tasación según CBRE de 1.910.000 € a 30/06/2023.

El activo estaba incorporado dentro de nuestro listado de activos disponibles para rotación a un precio de 3.100.000€.

El contrato de arrendamiento vigente tiene las siguientes condiciones esenciales:

- Renta anual: 137.469,12 € (11.455,76 €/mes).
- Gastos Comunidad: 2.090 €/año. Arrendataria.
- IBI: 18.643,16 €/año. Arrendador.
- Fecha inicio contrato: 1 de abril de 2019.
- Fecha finalización: 31 de marzo de 2034.
- Obligado cumplimiento: 31 de marzo de 2026.
- Actualización renta ordinaria: Abril de cada año. IPC.
- Actualización renta extraordinaria: abril 2025 y abril 2030. IPC +3%.
- Arrendatario: Sanitas S.A. de Hospitales Sociedad Unipersonal.

4. Análisis.

La Comisión de Auditoría, a propuesta de la Dirección General y previo informe de la Dirección de Patrimonio, emite el presente informe a los efectos de elevar al Consejo de Administración la aprobación de la venta del local comercial descrito en el punto anterior, como consecuencia de la oferta recibida por el activo por parte de Bon Natura, S.A. en 2.250.000 € más IVA, gastos según ley.

La Dirección de Patrimonio presentó a la Dirección General informe en relación con la oportunidad de venta del activo de referencia, con detalle del activo, del contrato vigente de arrendamiento sobre el mismo, de la evolución reciente de la comercialización del activo tanto en su arrendamiento como en su venta, así como de la opinión favorable para su inclusión para el programa de rotación de activos de 2023 y su venta a Bon Natura.

En consecuencia, la Dirección General ha elevado a esta Comisión la propuesta de la operación de venta del local en las condiciones ofrecidas por Bon Natura, S.A., incidiendo en las siguientes consideraciones:

1. Se trata de un activo no estratégico para la compañía. Es el único inmueble del edificio propiedad de IPAT, estando el interés por el activo determinado más por la calidad del arrendatario que por su ubicación y configuración. El periodo de obligado cumplimiento es inferior a 3 años.
2. La operación de venta es directa (sin intermediarios cuyos honorarios ascenderían al 1,75% del precio de venta).
3. No ha existido ninguna oferta de compra de terceros concretada por importe superior a éste.
4. La yield resultante, bruta 6,11% y neta 5,30%, a pesar del súbito incremento de los tipos de interés en los últimos 12 meses, está en línea con las rentabilidades exigidas para este tipo de activos y ubicaciones, situándose dentro de los parámetros actuales del mercado.
5. La oferta está por encima de las tasaciones realizadas en los últimos años, un 17,8% por encima de la recibida a 30 de junio de 2023.
6. La operación se propone ahora y en estos términos habida cuenta del plan de medidas acordado por el Consejo para aumentar la liquidez y reducir deuda.

La Comisión, sobre la base de esos argumentos y teniendo en cuenta el conjunto de reflexiones efectuadas por parte de la Comisión de Estrategia e Inversiones y de esta Comisión de Auditoría y el propio Consejo de Administración, sobre el cumplimiento presupuestario, situación financiera, dentro del marco de la actual conjuntura marco económica, considera razonable y oportuna la operación planteada a adecuada la operación planteada, informándola favorablemente.

5. Conclusión.

La Comisión de Auditoría ha sido informada por la Dirección de las circunstancias descritas, entendiéndose que la operación de venta a Bon Natura, S.A., al precio de 2.250.000 € es de mercado y de interés para IPAT, encontrándose esa cifra sensiblemente por encima del valor de tasación y del valor neto contable.

En consideración a lo anterior, se eleva este informe al Consejo de Administración para la aprobación de la referida operación vinculada, conforme a lo previsto en el artículo 10 del Reglamento de Operaciones Vinculadas, aprobado el 26 de abril de 2022.

Fdo. D. José Luis Galán González
El Presidente de la Comisión de Auditoría
Sevilla, a 25 de julio de 2023



**INFORME DE LA COMISIÓN DE AUDITORÍA DE
INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. SOBRE OPERACIONES
CON PARTES VINCULADAS, PARA SU ELEVACIÓN AL
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

INFORME DE LA COMISIÓN DE AUDITORÍA DE INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. SOBRE OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS, PARA SU ELEVACIÓN AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

1. Competencia para la formulación del informe.

La Comisión de Auditoría de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. (en adelante, “**INSUR**” o la “**Sociedad**”) emite el presente informe de conformidad con lo previsto en los artículos 8 y 33 del Reglamento del Consejo de Administración y el artículo 5 del Reglamento de la Comisión de Auditoría.

A tal efecto, el artículo 5 del Reglamento de la Comisión de Auditoría establece que la Comisión tendrá como funciones principales en materia de sistemas de información y control interno, entre otras, *“las operaciones con partes vinculadas, debiendo para ello recabar y analizar toda la información y documentación necesaria para poder informar al Consejo de las mismas”*.

Por su parte, los artículos 8 y 33 del Reglamento del Consejo de Administración se pronuncian en sentido análogo en el sentido de fijar la competencia del Consejo de Administración de *“aprobar las operaciones que la Sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados del Consejo o con personas a ellos vinculadas [...], y ello previo informe de la Comisión de Auditoría”*.

Igualmente, el Reglamento de Control y Publicidad de Operaciones Vinculadas y Otras Situaciones de Conflicto de Interés (en adelante, también, el “**Reglamento de Operaciones Vinculadas**”), establece en sus artículos 8, 10, 14 y 15 las competencias orgánicas para la aprobación de Operaciones Vinculadas y situaciones de conflictos de interés.

2. Objeto del informe.

La Comisión de Auditoría emite el presente informe para su posterior elevación al Consejo de Administración a los efectos de obtener la aprobación para la participación de las entidades BON NATURA, S.A.U., sociedad vinculada al consejero D. Luis Alarcón de Francisco, INCRECISA, S.L. entidad que ejerce el cargo de consejero de la Sociedad, y AZEVREC, S.L., entidad vinculada al representante persona física de la propia INCRECISA, S.L., D. Ignacio Ybarra Osborne, en la *Joint Venture* (en adelante, “**JV**”) que se pretende conformar entre INSUR PROMOCIÓN INTEGRAL, S.L.U., sociedad íntegramente participada por la Sociedad y otros socios externos, entre los que se encuentran las anteriores entidades, bajo la denominación social ATENEA LIVING, S.A.

3. Antecedentes.

La Dirección de la Sociedad ha propuesto la posibilidad de constituir una JV con socios externos para el desarrollo de la promoción inmobiliaria denominada Insur Atenea, en Entrenúcleos, que actualmente está desarrollando la sociedad DESARROLLOS METROPOLITANOS DEL SUR, S.L.U., sociedad íntegramente participada de manera indirecta por la Sociedad. A tal respecto, elaboró una propuesta de inversión donde se analiza la realización del mencionado proyecto mediante una JV.

La iniciativa de hacerlo mediante esta modalidad obedece a una decisión de la propia Sociedad, en el marco de las decisiones estratégicas del Grupo y el acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión celebrada el pasado 27 de julio de 2023. Este acuerdo se adoptó sobre la base del informe elaborado por la Dirección, elevado para su debido análisis a la Comisión de Auditoría, la cual emitió, una vez informada favorablemente esta posible participación, un informe preliminar respecto del cual se emite el presente en donde se concretan todos los términos de la misma.

En relación con la incorporación de los socios a la JV proyectada, se ha ofrecido a todos los socios que actualmente participan en las otras JV previamente constituidas. También a nuevos posibles socios, conforme a la política existente al respecto. Entre los interesados en participar en esta JV se encuentran, entre otros, las anteriormente aludidas BON NATURA, S.A.U., INCRECISA, S.L. y AZEVREC, S.L. La participación de estas entidades vinculadas (que, en conjunto, ostentarían el 23,50% del capital social) se realizará en los mismos términos que el resto de socios externos (que titularán, a su vez, el 26,5% de las acciones), ostentando cada una de las anteriores los siguientes porcentajes:

- BON NATURA, S.A.U. ostentará un 12% del capital social de la JV.
- INCRECISA, S.L. ostentará un 5,75% del capital social de la JV.
- AZEVREC, S.L. ostentará un 5,75% del capital social de la JV.

4. Análisis.

4.1.- Por lo expuesto anteriormente, es objeto del presente informe el análisis de la concreta participación de esas entidades vinculadas en la entidad ATENEA LIVING, S.A., en los términos establecidos en el artículo 7 del Reglamento de Control y Publicidad de las Operaciones Vinculadas y Otras Situaciones de Conflicto de Interés, incluyendo a tales efectos toda la operativa de ejecución del proyecto que se indica a continuación de manera enunciativa:

- Las aportaciones a los Fondos Propios de la JV en proporción a su respectivamente participación en el capital social. La aportación inicial prevista por parte de BON

NATURA, S.A.U. asciende a 120.000 € y las de INCRECISA, S.L. y AZEVREC, S.L. a 57.500 € cada una de ellas.

- La financiación del proyecto mediante la firma de los correspondientes contratos de préstamo, concedidos en términos de mercado y en cuantía proporcional a su respectiva participación en el capital social. La financiación a conceder inicialmente asciende por parte de BON NATURA, S.A.U. a 780.000 € y por parte de INCRECISA, S.L. y AZEVREC, S.L. a 373.750 € cada una.

Asimismo, cualquier aportación adicional de las partes vinculadas a la JV en concepto de aportación a los Fondos Propios o mediante incremento de los préstamos, siempre que se realicen en las mismas condiciones que el resto de los socios y en proporción a su participación en el capital social.

- El otorgamiento de las garantías que pudieran ser exigidas por las entidades financieras o compañías de seguros a los socios de la JV para el otorgamiento de financiación bancaria, avales o seguros de caución, siempre en los mismos términos y en proporción a su respectiva participación en el capital social.
- La totalidad de las relaciones contractuales de la JV con Grupo Insur, incluyendo a estos efectos los contratos de gestión, construcción y comercialización de la promoción inmobiliaria ejecutada, que serán suscritos en los mismos términos habituales de mercado que las otras JV previamente constituidas.
- La adquisición por la JV del Solar BA-2 de la UE-1, de Entrenúcleos, por importe de 4.444.924 €, en concepto de totalmente urbanizado, más todos los costes soportados por DESARROLLOS METROPOLITANOS DEL SUR, S.L.U. hasta la fecha de transmisión en el desarrollo del proyecto inmobiliario.

Por ende, conforme a lo previsto en el artículo 8 b) del Reglamento de Operaciones Vinculadas, la competencia para la aprobación de esta operación vinculada corresponde al Consejo de Administración, debiendo abstenerse de participar en la deliberación y votación los Consejeros afectados, esto es, el Sr. Alarcón de Francisco y el Sr. Ybarra Osborne, como representante persona física de INCRECISA, S.L.

Asimismo, conforme a lo previsto en el procedimiento establecido en el artículo 10 del citado Reglamento de Operaciones Vinculadas y en los preceptos anunciados en el Apartado 1 anterior, es preceptiva la emisión del presente informe.

4.2.- Grupo Insur, desde hace años y conforme a sus últimos Planes Estratégicos aprobados, desarrolla una serie de proyectos mediante JV con socios terceros.

Al respecto, Grupo Insur tiene aprobada una Política de JVs que establece los objetivos de la misma y criterios a determinar en relación con la participación. Esa Política ha sido objeto de una última actualización conforme acuerdo adoptado por el Consejo de Administración en su sesión de 1 de octubre de 2021.

4.3.- Los últimos Planes Estratégicos de Grupo Insur prevén, por una parte, el desarrollo de proyectos a través de JV's, lo que permite al Grupo asumir proyectos de mayor tamaño; mejorar márgenes vía *fees*, y mejorar la rentabilidad sobre la inversión, así como una mayor diversificación de riesgos.

En ese marco y en cumplimiento de las medidas aprobadas por el Consejo en fechas recientes para mejorar la liquidez y reducir deuda, se ha planteado el referido proyecto, que ha sido informado favorablemente por la Comisión de Estrategia e Inversiones.

Se ha procedido a la búsqueda de posibles socios, con el lógico ofrecimiento a los que participaban en otros proyectos de inversión, entre los que se encuentran dos posibles entidades vinculadas.

4.4.- Este análisis se realiza sobre la base de la información previamente recabada al efecto y tiene como objetivo evaluar si la operación es justa y razonable desde el punto de vista de la Sociedad y normativa aplicable.

Teniendo en cuenta los antecedentes y específicas circunstancias concurrentes:

- a) Son operaciones que se encuadran dentro del Plan Estratégico vigente y decisiones sobre la actualización del mismo.
- b) Son operaciones que se encuadran dentro de la tradicional Política de JV's.
- c) Son operaciones que proceden de una iniciativa de la dirección de Grupo INSUR, sin intervención de ninguna de las personas vinculadas.
- d) Se realizarían en términos habituales de mercado, siguiendo los estándares de las previas JV's constituidas con socios terceros.

- e) Participarían con otros socios terceros, además de Grupo INSUR, en las mismas condiciones de aquellos, sin tener ningún trato diferencial con estos, en los porcentajes que a cada una de las entidades vinculadas le corresponden.

En consecuencia, se considera justa y razonable la participación de BON NATURA, S.A.U., INCRECISA, S.L. y AZEVREC, S.L. en la entidad ATENEA LIVING, S.A. en los porcentajes y términos referidos con anterioridad, así como las operaciones de ejecución del proyecto descrito que tendrán lugar con ocasión de la constitución de la JV y el desarrollo de su actividad.

5. Conclusión.

Este es el informe de la Comisión de Auditoría de la Sociedad sobre la operación vinculada expuesta con anterioridad, emitido para su elevación y, en su caso, aprobación por el Consejo de Administración, conforme a lo previsto en el artículo 10 del Reglamento de Operaciones Vinculadas, y que ha sido aprobado por la misma en su sesión celebrada el 4 de septiembre de 2023.

Fdo. D. José Luis Galán González
El Presidente de la Comisión de Auditoría
Sevilla, a 4 de septiembre de 2023



**INFORME DE LA COMISIÓN DE AUDITORÍA DE
INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. SOBRE OPERACIONES
CON PARTES VINCULADAS, PARA SU ELEVACIÓN AL
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

INFORME DE LA COMISIÓN DE AUDITORÍA DE INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. SOBRE OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS, PARA SU ELEVACIÓN AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

1. Competencia para la formulación del informe.

La Comisión de Auditoría de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. (en adelante, “**INSUR**” o la “**Sociedad**”) emite el presente informe de conformidad con lo previsto en los artículos 8 y 33 del Reglamento del Consejo de Administración y el artículo 5 del Reglamento de la Comisión de Auditoría.

A tal efecto, el artículo 5 del Reglamento de la Comisión de Auditoría establece que la Comisión tendrá como funciones principales en materia de sistemas de información y control interno, entre otras, *“las operaciones con partes vinculadas, debiendo para ello recabar y analizar toda la información y documentación necesaria para poder informar al Consejo de las mismas”*.

Por su parte, los artículos 8 y 33 del Reglamento del Consejo de Administración se pronuncian en sentido análogo en el sentido de fijar la competencia del Consejo de Administración de *“aprobar las operaciones que la Sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados del Consejo o con personas a ellos vinculadas [...], y ello previo informe de la Comisión de Auditoría”*.

Igualmente, el Reglamento de Control y Publicidad de Operaciones Vinculadas y Otras Situaciones de Conflicto de Interés (en adelante, también, el “**Reglamento de Operaciones Vinculadas**”), establece en sus artículos 8, 10, 14 y 15 las competencias orgánicas para la aprobación de Operaciones Vinculadas y situaciones de conflictos de interés.

2. Objeto del informe.

La Comisión de Auditoría emite el presente informe para su posterior elevación al Consejo de Administración a los efectos de obtener la aprobación para la participación de las entidades BON NATURA, S.A.U., sociedad vinculada al consejero D. Luis Alarcón de Francisco, INCRECISA, S.L. entidad que ejerce el cargo de consejero de la Sociedad, y AZEVREC, S.L., entidad vinculada al representante persona física de la propia INCRECISA, S.L., D. Ignacio Ybarra Osborne, en la *Joint Venture* (en adelante, “**JV**”) que se pretende conformar entre INSUR PROMOCIÓN INTEGRAL, S.L.U., sociedad íntegramente participada por la Sociedad y otros socios externos, entre los que se encuentran las anteriores entidades, bajo la denominación social BERMES UNO RESIDENCIAL, S.A.

3. Antecedentes.

La Dirección de la Sociedad ha propuesto la posibilidad de constituir una JV con socios externos para el desarrollo de la promoción inmobiliaria denominada Selecta Bermes I, en la ciudad de Sevilla, que actualmente está desarrollando la sociedad DESARROLLOS METROPOLITANOS DEL SUR, S.L.U., sociedad íntegramente participada de manera indirecta por la Sociedad. A tal respecto, elaboró una propuesta de inversión donde se analiza la realización del mencionado proyecto mediante una JV.

La iniciativa de hacerlo mediante esta modalidad obedece a una decisión de la propia Sociedad, en el marco de las decisiones estratégicas del Grupo y el acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión celebrada el pasado 27 de julio de 2023. Este acuerdo se adoptó sobre la base del informe elaborado por la Dirección, elevado para su debido análisis a la Comisión de Auditoría, la cual emitió, una vez informada favorablemente esta posible participación, un informe preliminar respecto del cual se emite el presente en donde se concretan todos los términos de la misma.

En relación con la incorporación de los socios a la JV proyectada, se ha ofrecido a todos los socios que actualmente participan en las otras JV previamente constituidas. También a nuevos posibles socios, conforme a la política existente al respecto. Entre los interesados en participar en esta JV se encuentran, entre otros, las anteriormente aludidas BON NATURA, S.A.U., INCRECISA, S.L. y AZEVREC, S.L. La participación de estas entidades vinculadas (que, en conjunto, ostentarían el 23,50% del capital social) se realizará en los mismos términos que el resto de socios externos (que titularán, a su vez, el 26,5% de las acciones), ostentando cada una de las anteriores los siguientes porcentajes:

- BON NATURA, S.A.U. ostentará un 12% del capital social de la JV.
- INCRECISA, S.L. ostentará un 5,75% del capital social de la JV.
- AZEVREC, S.L. ostentará un 5,75% del capital social de la JV.

4. Análisis.

4.1.- Por lo expuesto anteriormente, es objeto del presente informe el análisis de la concreta participación de esas entidades vinculadas en la entidad BERMES UNO RESIDENCIAL, S.A., en los términos establecidos en el artículo 7 del Reglamento de Control y Publicidad de las Operaciones Vinculadas y Otras Situaciones de Conflicto de Interés, incluyendo a tales efectos toda la operativa de ejecución del proyecto que se indica a continuación de manera enunciativa:

- Las aportaciones a los Fondos Propios de la JV en proporción a su respectivamente participación en el capital social. La aportación inicial prevista por parte de BON

NATURA, S.A.U. asciende a 120.000 € y las de INRECISA, S.L. y AZEVREC, S.L. a 57.500 € cada una de ellas.

- La financiación del proyecto mediante la firma de los correspondientes contratos de préstamo, concedidos en términos de mercado y en cuantía proporcional a su respectiva participación en el capital social. La financiación a conceder inicialmente asciende por parte de BON NATURA, S.A.U. a 576.000 € y por parte de INRECISA, S.L. y AZEVREC, S.L. a 276.000 € cada una.

Asimismo, cualquier aportación adicional de las partes vinculadas a la JV en concepto de aportación a los Fondos Propios o mediante incremento de los préstamos, siempre que se realicen en las mismas condiciones que el resto de los socios y en proporción a su participación en el capital social.

- El otorgamiento de las garantías que pudieran ser exigidas por las entidades financieras o compañías de seguros a los socios de la JV para el otorgamiento de financiación bancaria, avales o seguros de caución, siempre en los mismos términos y en proporción a su respectiva participación en el capital social.
- La totalidad de las relaciones contractuales de la JV con Grupo Insur, incluyendo a estos efectos los contratos de gestión, construcción y comercialización de la promoción inmobiliaria ejecutada, que serán suscritos en los mismos términos habituales de mercado que las otras JV previamente constituidas.
- La adquisición por la JV de los solares A-10 y A-11 en el sector API DBP 02 "Carretera de Cádiz", en Sevilla, por importe de 4.441.012 €, en concepto de totalmente urbanizado, más todos los costes soportados por DESARROLLOS METROPOLITANOS DEL SUR, S.L.U. hasta la fecha de transmisión en el desarrollo del proyecto inmobiliario.
- La subrogación en los dos préstamos promotores, uno por cada solar anterior, formalizados por la sociedad transmitente con BBVA, S.A para financiar la promoción inmobiliaria.

Por ende, conforme a lo previsto en el artículo 8 b) del Reglamento de Operaciones Vinculadas, la competencia para la aprobación de esta operación vinculada corresponde al Consejo de Administración, debiendo abstenerse de participar en la deliberación y votación los Consejeros afectados, esto es, el Sr. Alarcón de Francisco y el Sr. Ybarra Osborne, como representante persona física de INRECISA, S.L.

Asimismo, conforme a lo previsto en el procedimiento establecido en el artículo 10 del citado Reglamento de Operaciones Vinculadas y en los preceptos anunciados en el Apartado 1 anterior, es preceptiva la emisión del presente informe.

4.2.- Grupo Insur, desde hace años y conforme a sus últimos Planes Estratégicos aprobados, desarrolla una serie de proyectos mediante JV con socios terceros.

Al respecto, Grupo Insur tiene aprobada una Política de JVs que establece los objetivos de la misma y criterios a determinar en relación con la participación. Esa Política ha sido objeto de una última actualización conforme acuerdo adoptado por el Consejo de Administración en su sesión de 1 de octubre de 2021.

4.3.- Los últimos Planes Estratégicos de Grupo Insur prevén, por una parte, el desarrollo de proyectos a través de JV's, lo que permite al Grupo asumir proyectos de mayor tamaño; mejorar márgenes vía *fees*, y mejorar la rentabilidad sobre la inversión, así como una mayor diversificación de riesgos.

En ese marco y en cumplimiento de las medidas aprobadas por el Consejo en fechas recientes para mejorar la liquidez y reducir deuda, se ha planteado el referido proyecto, que ha sido informado favorablemente por la Comisión de Estrategia e Inversiones.

Se ha procedido a la búsqueda de posibles socios, con el lógico ofrecimiento a los que participaban en otros proyectos de inversión, entre los que se encuentran dos posibles entidades vinculadas.

4.4.- Este análisis se realiza sobre la base de la información previamente recabada al efecto y tiene como objetivo evaluar si la operación es justa y razonable desde el punto de vista de la Sociedad y normativa aplicable.

Teniendo en cuenta los antecedentes y específicas circunstancias concurrentes:

- a) Son operaciones que se encuadran dentro del Plan Estratégico vigente y decisiones sobre la actualización del mismo.
- b) Son operaciones que se encuadran dentro de la tradicional Política de JV's.
- c) Son operaciones que proceden de una iniciativa de la dirección de Grupo INSUR, sin intervención de ninguna de las personas vinculadas.

- d) Se realizarían en términos habituales de mercado, siguiendo los estándares de las previas JV's constituidas con socios terceros.
- e) Participarían con otros socios terceros, además de Grupo INSUR, en las mismas condiciones de aquellos, sin tener ningún trato diferencial con estos, en los porcentajes que a cada una de las entidades vinculadas le corresponden.

En consecuencia, se considera justa y razonable la participación de BON NATURA, S.A.U., INCRECISA, S.L. y AZEVREC, S.L. en la entidad BERMES UNO RESIDENCIAL, S.A. en los porcentajes y términos referidos con anterioridad, así como las operaciones de ejecución del proyecto descrito que tendrán lugar con ocasión de la constitución de la JV y el desarrollo de su actividad.

5. Conclusión.

Este es el informe de la Comisión de Auditoría de la Sociedad sobre la operación vinculada expuesta con anterioridad, emitido para su elevación y, en su caso, aprobación por el Consejo de Administración, conforme a lo previsto en el artículo 10 del Reglamento de Operaciones Vinculadas, y que ha sido aprobado por la misma en su sesión celebrada el 4 de septiembre de 2023.

Fdo. D. José Luis Galán González
El Presidente de la Comisión de Auditoría
Sevilla, a 4 de septiembre de 2023