

25 de septiembre de 2020

Inmobiliaria del Sur, S.A.

Ángel Gelán, 2
41013 Sevilla

Al Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A.

Muy señores nuestros:

La convocatoria de Junta General de Accionistas de Inmobiliaria del Sur, S.A. celebrada con fecha 3 de abril de 2020 incluyó la siguiente Propuesta de Aplicación del Resultado aprobada por el Consejo de Administración en su reunión de fecha 27 de febrero de 2020:

	Miles de Euros
	2019
Resultado antes de Impuestos Beneficio (Pérdidas)	8.099
Impuesto sobre sociedades	1.224
Resultado contable después de impuestos	9.323
A dividendos	6.280
A reserva de capitalización IS 2019 (art. 25 Ley 27/2014)	401
A reservas voluntarias	2.642
TOTAL	9.323

Dicha propuesta figura asimismo en la nota 3 de la memoria de las cuentas anuales (y nota 3 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas) correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 que fueron formuladas por el Consejo de Administración en la antes citada reunión y sobre las que emitimos con fecha 27 de febrero de 2020 nuestros informes de auditoría en los que se expresaba una opinión favorable.

Tal y como figura en la documentación adjunta (véase Anexo), tras haber acordado el diferimiento de la decisión sobre la citada propuesta inicial de aplicación del resultado a los efectos de la citada Junta que se celebró el 3 de abril de 2020, hecho en relación a lo cual emitimos nuestro escrito de fecha 2 de abril de 2020 de acuerdo con los requerimientos contenidos en el artículo 40.6.bis del Real Decreto-ley 8/2020, el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión de fecha 25 de septiembre de 2020 ha tomado la decisión de sustituir la propuesta de aplicación de resultados inicialmente acordada por la siguiente:

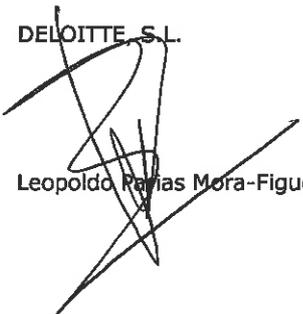
	Miles de Euros
	2019
Resultado antes de impuestos Beneficio (Pérdidas)	8.099
Impuesto sobre sociedades	1.224
Resultado contable después de impuestos	9.323
A dividendos	5.431
A reserva de capitalización IS 2019 (art. 25 Ley 27/2014)	401
A reservas voluntarias	3.491
TOTAL	9.323

En este contexto, les confirmamos que esta decisión no habría modificado nuestra opinión de auditoría contenida en el informe de auditoría que con fecha 27 de febrero de 2020 emitimos sobre las cuentas anuales de Inmobiliaria del Sur, S.A. (y cuentas anuales de Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes) correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, si se hubiera conocido en el momento de su firma la nueva propuesta.

Este escrito se refiere exclusivamente a la decisión de modificar la propuesta que será sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas convocada en primera convocatoria el 28 de octubre de 2020, y en segunda al día siguiente, en relación con la aplicación del resultado. Desde el 27 de febrero de 2020, fecha de emisión de nuestro informe de auditoría, no hemos realizado procedimiento de auditoría alguno sobre otras cuestiones ni sobre los hechos posteriores que hayan podido suceder desde dicha fecha.

La presente carta se emite a petición del Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A., a efectos de informar a la Junta General de Accionistas de Inmobiliaria del Sur, S.A. de acuerdo con los requerimientos contenidos en el artículo 40.6.bis del Real Decreto-ley 8/2020 y no podrá ser utilizada para ninguna otra finalidad.

DELOITTE S.L.


Leopoldo Ramos Mora-Figueroa

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE “INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.” EN RELACIÓN CON LA NUEVA PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL RESULTADO DEL EJERCICIO 2019 A QUE SE REFIERE EL PUNTO PRIMERO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS, COMPLEMENTARIA DE LA YA CELEBRADA EL PASADO DÍA 3 DE ABRIL DE 2020.

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE “INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.” EN RELACIÓN CON LA NUEVA PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL RESULTADO DEL EJERCICIO 2019 A QUE SE REFIERE EL PUNTO PRIMERO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS, COMPLEMENTARIA DE LA YA CELEBRADA EL PASADO DÍA 3 DE ABRIL DE 2020.

I. Antecedentes.-

El Consejo de Administración de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. (en adelante la “Sociedad”) acordó, en su sesión de 27 de marzo de 2020, conforme al comunicado conjunto del Colegio de Registradores de España y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (cuyo criterio fue ratificado, posteriormente, por lo establecido por el Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al Covid-19), proponer a la Junta General de la Sociedad (convocada para su celebración el 2 de abril -en primera convocatoria- o, al día siguiente, 3 de abril -en segunda-) el diferimiento, a una junta general de la Sociedad posterior, de la decisión sobre la propuesta de aplicación del resultado contenida en la Nota 3 de la Memoria de las Cuentas Anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019. Ese acuerdo fue difundido por la Sociedad, como un complemento de la convocatoria de la Junta General, a través de la página web de la Sociedad (www.grupoinsur.com) y comunicada a la Comisión Nacional del Mercado de Valores como Otra Información Relevante y como Información Privilegiada.

Asimismo, esa junta general de la Sociedad posterior debería celebrarse dentro del plazo previsto legalmente para ello en el artículo 41.1.b) del Real Decreto Ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social de Covid-19 (en adelante, el “Real Decreto-Ley 8/2020”), esto es, antes del 31 de octubre de 2020; pudiendo, además, el Consejo de Administración efectuar una propuesta de aplicación del resultado distinta de la que se encuentra prevista en la Nota 3 de la Memoria de las Cuentas Anuales de la Sociedad.

Celebrada la Junta General Ordinaria de la Sociedad en la ya citada fecha de 3 de abril de 2020, la Junta General de la Sociedad aprobó, expresamente, la propuesta de diferimiento efectuada por el Consejo de Administración de la Sociedad.

Conforme a todo ello, el Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión del día de hoy, 25 de septiembre de 2020, ha acordado la convocatoria de la Junta General de la Sociedad, complementaria de la ya celebrada el pasado día 3 de abril de 2020, en la que, el mismo Consejo de Administración, efectúa una propuesta de aplicación del resultado distinta de la prevista en la referida de la Nota 3 de la Memoria de las Cuentas Anuales de la Sociedad, conforme se expone y justifica a continuación.

II. Objeto del informe.-

El presente informe se emite por el Consejo de Administración de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en el artículo 40.6.bis del Real Decreto-Ley 8/2020, para justificar la propuesta de acuerdo que se somete a la Junta General de accionistas de la Sociedad a celebrar en primera convocatoria el día 28 de octubre de 2020, y en segunda al día siguiente (complementaria de la ya celebrada el pasado día 3 de abril de 2020), bajo el punto primero de su orden del día, relativa a la aprobación de una nueva propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019, que sustituye a la contenida en la Nota 3 de la Memoria de las Cuentas Anuales Individuales de la Sociedad de ese mismo ejercicio, que ya fueron aprobadas por la referida Junta General de la Sociedad celebrada el pasado 3 abril de 2020.

III. Propuesta de aplicación del resultado contenida en la Nota 3 de la Memoria de las Cuentas Anuales de la Sociedad del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019.-

El texto íntegro de la propuesta de aplicación del resultado, contenida en la Nota 3 de la Memoria de las Cuentas Anuales de la Sociedad del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019, es la que sigue a continuación:

“Segundo.- Aprobar la siguiente propuesta de aplicación del Resultado de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019:

(Resultados después de impuestos) 9.323.350,91 €

Aplicación:

▪ A dividendos	6.279.583,39 €
▪ A reserva de capitalización IS2019	401.568,95 €
▪ A reservas voluntarias	2.642.198,57 €
Total aplicación	9.323.350,91 €

Se propone a la Junta General, sobre la base de esta aplicación del Resultado, aprobar el pago de un dividendo de treinta y siete céntimos (0,37 €) por acción con derecho a percibirlo.

En fecha 15 de enero de 2020 se ha satisfecho un dividendo a cuenta a razón de diecisiete céntimos (0,17 €) por acción con derecho a percibirlo, por lo que correspondería satisfacer un dividendo complementario al dividendo a cuenta, a razón de veinte céntimos (0,20 €) por acción con derecho a percibirlo, que se hará efectivo el día 15 de mayo de 2020.”

IV. Propuesta de aplicación del resultado sustitutiva de la contenida en la Nota 3 de la Memoria de las Cuentas Anuales de la Sociedad del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019.-

El texto íntegro de la propuesta de aplicación del resultado, sustitutiva de la contenida en la Nota 3 de la Memoria de las Cuentas Anuales de la Sociedad del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019, es la siguiente:

*“**Primero.**- Aprobar la siguiente propuesta de aplicación del Resultado de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019:*

(Resultados después de impuestos) 9.323.350,91 €

Aplicación:

<i>▪ A dividendos</i>	<i>5.430.991,04 €</i>
<i>▪ A reserva de capitalización IS2019</i>	<i>401.568,95 €</i>
<i>▪ A reservas voluntarias</i>	<i>3.490.790,92 €</i>
<i>Total aplicación</i>	<i>9.323.350,91 €</i>

Se propone a la Junta General, sobre la base de esta aplicación del Resultado, aprobar el pago de un dividendo de treinta y dos céntimos (0,32 €) por acción con derecho a percibirlo.

En fecha 15 de enero de 2020 se ha satisfecho un dividendo a cuenta a razón de diecisiete céntimos (0,17 €) por acción con derecho a percibirlo, por lo que correspondería satisfacer un dividendo complementario al dividendo a cuenta, a razón de quince céntimos (0,15 €) por acción con derecho a percibirlo, que se hará efectivo el día 16 de noviembre de 2020.

Se deja expresa constancia de que, con motivo de la convocatoria de la presente Junta General, (i) el Consejo de Administración de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en el artículo 40.6.Bis Real Decreto Ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social de Covid-19, ha puesto a disposición de los accionistas el informe justificativo sobre la nueva propuesta de distribución del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019 y el escrito del auditor de cuentas de la Sociedad al respecto; y (ii) que, ambos documentos, de conformidad con lo establecido en el artículo 41.3 de la misma normativa, han sido publicados en la página web de la Sociedad (www.grupoinsur.com) y ha sido comunicado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores como Otra Información Relevante y como Información Privilegiada.”

V. Justificación de la propuesta del Consejo de Administración.

El artículo 40.6.Bis del Real Decreto-Ley 8/2020, párrafo segundo (por remisión del artículo 41.3 del mismo), establece que *“el órgano de administración deberá justificar con base a la situación creada por el Covid-19 la sustitución de la propuesta de aplicación del resultado, que deberá también acompañarse de un escrito del auditor de cuentas en el que se indique que no habría modificado su opinión de auditoría si hubiera conocido en el momento de su firma la nueva propuesta”*.

Asimismo, el artículo 40.6.Bis del Real Decreto-Ley 8/2020, párrafo tercero, que regula el supuesto relativo a que la junta general ya estuviera convocada al momento de la entrada en vigor de esa normativa, como tuvo lugar con la Sociedad, *“en relación con la nueva propuesta deberán cumplirse los requisitos de justificación y escrito de auditor de cuentas señalados en el párrafo anterior (párrafo segundo)”*.

La certificación, para la constancia en el Registro Mercantil de la aplicación del resultado que se apruebe por la Junta General, será complementaria a la expedida para el depósito de las cuentas anuales de la Sociedad (artículo 40.6.Bis del Real Decreto-Ley 8/2020, párrafo tercero, último inciso).

La nueva propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019 efectuada por el Consejo de Administración se ha realizado teniendo en consideración todas las recomendaciones existentes al respecto, la evolución de las operaciones, los resultados y situación financiera del Grupo hasta la fecha de emisión de este Informe, así como el principio de prudencia y discrecionalidad empresarial que debe presidir las actuaciones del Consejo de Administración de la Sociedad, en particular ante una crisis sanitaria y social sin precedentes como es la derivada del Covid-19, cuyos efectos sobre la economía, en general, y sobre los resultados de la Sociedad y su grupo de empresas, en particular, son, a la fecha, todavía, inciertos.

Tradicionalmente, la política de aplicación del resultado de la Sociedad ha consistido en destinar a dividendos entre un cuarenta y cinco por ciento (45%) y un cincuenta por ciento (50%) del beneficio consolidado después de impuestos. En el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019, se tomó como base para la distribución de dividendos la cifra de 13.259.413,43 €, esto es, el beneficio consolidado después de impuestos, pero sin tener en cuenta el impacto, meramente contable y sin reflejo alguno en la tesorería, de la aplicación de la NIIF 9 y de la cancelación de los gastos de formalización de la financiación anterior en relación con la formalización, en el mes de julio de 2019, de un préstamo sindicado.

La propuesta de aplicación del resultado contenida en la Nota 3 de la Memoria de las Cuentas Anuales Individuales de la Sociedad suponía destinar a dividendos un cuarenta y siete con treinta y seis por ciento (47,36%) de ese resultado.

El Consejo de Administración se reafirma, en este momento, en la congruencia del acuerdo que adoptó el pasado 27 de marzo de 2020 de proponer, a la Junta General Ordinaria de la Sociedad, el diferimiento a una junta general posterior de la decisión sobre la aplicación del resultado correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019, que fue adoptado atendiendo, exclusivamente, a criterios de prudencia ante la gran incertidumbre existente en esa fecha, derivada del impacto del Covid-19. No obstante, con la información disponible actualmente sobre el curso de las operaciones durante los seis meses posteriores y de la situación financiera actual de la Sociedad, el Consejo de Administración considera que ese principio de prudencia, que siempre ha guiado sus decisiones, queda salvaguardado proponiendo ahora el abono de un dividendo complementario al dividendo a cuenta de quince céntimos de euro (0,15 €) por acción.

Por todo lo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad, previo informe favorable de la Comisión de Auditoría, ha acordado someter a la Junta General de accionistas la nueva propuesta de aplicación del resultado transcrita previamente en el apartado IV del presente Informe.

Finalmente, de conformidad con lo establecido en el artículo 41.3 del Real Decreto-Ley 8/2020, la nueva propuesta, su justificación y el escrito del auditor, se harán públicos con la convocatoria de la junta general complementaria (prevista para su celebración para los días 28 y 29 de octubre, en primera y segunda convocatoria respectivamente) en la página web de la Sociedad (www.grupoinsur.com) y será comunicada a la Comisión Nacional del Mercado de Valores como Otra Información Relevante y como Información Privilegiada.

En Sevilla, a 25 de septiembre de 2020.

El Consejo de Administración

Fdo. Ricardo Pumar López

Presidente