

A LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

Sevilla, 21 de diciembre 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* de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad comunica las siguientes operaciones vinculadas realizadas por INSUR o sus sociedades participadas con IDS ANDALUCÍA PATRIMONIAL, S.L.U., entidad íntegramente participada de manera indirecta por la Sociedad, y HERCALIANZ INVESTING GROUP, S.L. entidad que ostenta una participación significativa en la Sociedad y vinculada a la consejera Dña. Blanca Conradi Trueba.

Estas operaciones se enmarcan dentro del proyecto relativo a la adquisición de un activo terciario destinado a la promoción de naturaleza turística, ubicado en la Avenida Diego Martínez Barrio 2, esquina calle Avión Cuatro Vientos, de Sevilla, que al día de la fecha es titularidad de IDS ANDALUCÍA PATRIMONIAL, S.L.U.

A tal fin, en el día de hoy, HERCALIANZ INVESTING GROUP, S.L. ha formalizado junto con INSUR PROMOCIÓN INTEGRAL, S.L.U., entidad íntegramente participada por la Sociedad, y otros socios externos la escritura de constitución de la sociedad IDS NERVIÓN TOURIST AND LEISURE, S.A., *Joint Venture* a través de la cual se desarrollará el aludido proyecto inmobiliario.

HERCALIANZ INVESTING GROUP, S.L. ha tomado una participación del 17% en el capital social de esta nueva sociedad con una inversión total comprometida de 2.584.000 €. Esta participación se ha realizado en los mismos términos que INSUR PROMOCIÓN INTEGRAL, S.L.U., entidad que titula el 35% del capital social, y el resto de los socios externos, los cuales titulan en conjunto el 48% del mismo.

Esta operación vinculada consistente en la participación de HERCALIANZ INVESTING GROUP, S.L. en la citada *Joint Venture* incluye, asimismo, toda la operativa de ejecución del proyecto que se indica a continuación de manera enunciativa:

- Aportaciones a los Fondos Propios de la *Joint Venture*, 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 *Joint Venture* 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 *Jvs* previamente constituidas.
- La adquisición por la *Joint Venture* de la parcela en Sevilla, Avda. Diego Martínez Barrio 2, esquina calle Avión Cuatro Vientos, correspondiente a la finca registral 47.650 del Registro de la Propiedad nº 8 de Sevilla, a la entidad IDS ANDALUCÍA PATRIMONIAL, S.L.U, entidad íntegramente participada de manera indirecta por la Sociedad, por importe de DIEZ MILLONES SEISCIENTOS MIL EUROS (10.600.000 €).

Se acompaña a la presente comunicación el informe elaborado por la Comisión de Auditoría de la Sociedad sobre la operación vinculada comunicada por medio de la presente.

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 lo sucesivo, “**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 lo sucesivo, 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 la entidad HERCALIANZ INVESTING GROUP, S.L., sociedad que ostenta una participación accionarial significativa, vinculada a la consejera D^a. Blanca Conradi Trueba, en la Joint Venture (en lo sucesivo, “**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 encuentra la citada entidad, bajo la denominación social IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A.

3. Antecedentes.

La Dirección de la Sociedad ha propuesto la posibilidad de constituir una JV con socios externos, con una participación por parte de Insur Promoción Integral, S.L.U. inferior al 50%, para el desarrollo de la promoción inmobiliaria de carácter turístico sobre la parcela resultante de la demolición del edificio terciario propiedad de Insur Patrimonial, S.L.U. en la Avenida de Diego Martínez Barrio nº 2 de Sevilla, todo ello tal como se informó ante la Comisión de Estrategias e Inversiones y el Consejo de Administración de la Sociedad, con la presentación de una propuesta de inversión donde se analizó la realización del mencionado proyecto mediante una JV.

La iniciativa obedece y se inserta dentro de las medidas aprobadas por el Consejo de Administración de, por un lado, poner en valor y maximizar los aprovechamientos y rendimientos de los activos del Grupo, mediante su adaptación y promoción a los mejores usos lucrativos permitidos y, por otro, de llevar a cabo las actividades principales, y en especial la de promoción, compartiendo más los negocios a desarrollar y, además, con una menor participación en los mismos, como medida, junto con otras muchas ya implantadas, para hacer frente al cambio del entorno macroeconómico experimentado en los últimos trimestres con ocasión de la abrupta subida de los tipos de interés y su afcción a algunos de los parámetros relevantes considerados en la elaboración del vigente Plan Estratégico, que aconseja incrementar los niveles de liquidez y reducir los parámetros de endeudamiento de la actividad de promoción y por ende del grupo. Estas medidas fueron aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión celebrada el pasado 27 de julio de 2023, sobre la base de un informe que presentó esta Dirección General, elevado para su debido análisis a la Comisión de Auditoría.

En relación con la incorporación de los socios a la JV proyectada, y siguiendo la política establecida al respecto por la Sociedad, se ha ofrecido a todos los socios que actualmente participan en las otras JVs previamente constituidas. Adicionalmente, y dentro del objetivo de crecimiento de la base de socios inversores, se ha ofrecido a nuevos posibles socios. Entre los interesados en participar en esta JV se encuentra, entre otros, HERCALIANZ INVESTING GROUP, S.L., entidad que tiene la consideración de accionista significativo y “Persona Vinculada” a D^a Blanca Conradi Trueba, consejera dominical de la Sociedad nombrada a instancia de la referida sociedad, todo ello de conformidad con el artículo 1 del Reglamento Interno de Conducta en el Ámbito de los Mercados de Valores de la Sociedad.

La participación de esta entidad vinculada (que ostentaría el 17,0% del capital social) se realizará en los mismos términos que el resto de los socios externos (que titularán, a su vez, el 48,0% de las acciones).

4. Análisis.

4.1.- Por lo expuesto anteriormente, es objeto del presente informe el análisis de la concreta participación de HERCALIANZ INVESTING GROUP, S.L. en la entidad IDS NERVION TOURIST AND LEISURE, 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:

- La aportación a los Fondos Propios de la JV en proporción a su participación en el capital social. La aportación inicial de IDS NERVION TOURIST AND LEISURE, S.A. asciende a 340.000 €.
- La financiación del proyecto mediante la firma del correspondiente contrato de préstamo, concedido en términos de mercado y en cuantía proporcional a su participación en el capital social. La financiación a conceder inicialmente asciende a 2.244.000 €.

Asimismo, cualquier aportación adicional de la parte vinculada a la JV en concepto de aportación a Fondos Propios o mediante incremento del préstamo, 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 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 inmueble propiedad de Insur Patrimonial, S.L.U. en la Avenida Diego Martínez Barrio, nº 2 de Sevilla por importe de 10.600.000 €.

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 la Consejera afectada, D^a. Blanca Conradi Trueba.

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 externos.

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 el desarrollo de proyectos a través de JVs, 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, se ha planteado el referido proyecto y se ha procedido a la búsqueda de posibles socios, con el ofrecimiento a los socios que actualmente participan en las otras JVs previamente constituidas y, adicionalmente, y dentro del objetivo de crecimiento de la base de socios inversores, se ha ofrecido a nuevos posibles socios, entre los que se encuentra la entidad vinculada.

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) Es una operación que se encuadra dentro del Plan Estratégico vigente y de las recientes decisiones sobre la actualización del mismo.
- b) Se encuadra dentro de la tradicional Política de JVs.
- c) Es una operación que procede de una iniciativa de la dirección de Grupo Insur, sin intervención de ninguna de las personas vinculadas.

- d) Se realizará en términos habituales de mercado, siguiendo los estándares de las previas JVs constituidas con socios terceros.
- e) Se ha ofrecido a todos los socios actuales de JVs, así como a otros posibles inversores externos, y participará con otros socios terceros, además de Grupo Insur, en las mismas condiciones de aquellos, sin tener ningún trato diferencial con estos, en el porcentaje que le corresponde.

En consecuencia, se considera justa y razonable la participación de HERCALIANZ INVESTING GROUP, S.L. en la entidad IDS NERVION TOURIST AND LEISURE, S.A., en el porcentaje 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 por escrito y sin sesión, con fecha de 18 de diciembre de 2023.

Fdo. D. José Luis Galán González
El Presidente de la Comisión de Auditoría
Sevilla, a 17 de diciembre de 2023