

DOCUMENTO INFORMATIVO DE AUMENTO DE CAPITAL DE INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. CON CARGO A RESERVAS.

11 de mayo de 2021

Este documento ha sido elaborado conforme a lo establecido en el artículo 1.5 (g) del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo.

DOCUMENTO INFORMATIVO DE AUMENTO DE CAPITAL DE “INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.” CON CARGO A RESERVAS.

I. Objeto.-

(i) Antecedentes

La Junta General Ordinaria de Accionistas de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. (en adelante, “**INSUR**” o la “**Sociedad**”) celebrada el día 9 de abril de 2021, en segunda convocatoria, ha acordado, bajo el punto octavo de su orden del día, un aumento del capital social con cargo a reservas, por importe nominal de 3.394.368 € mediante la emisión y puesta en circulación de 1.697.184 nuevas acciones ordinarias de la misma clase y serie, y con los mismos derechos que las actualmente en circulación, de 2 € de valor nominal cada una de ellas y sin prima de emisión representadas por medio de anotaciones en cuenta delegando su ejecución, con facultades expresas de sustitución, en el Consejo de Administración (el “**Aumento de Capital**”).

(ii) Objeto

Este documento informativo (en adelante, el “**Documento Informativo**”) se emite a efectos de lo previsto en el artículo 1.5 (g) del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, conforme al cual no será necesaria la elaboración y publicación de un folleto en relación con la admisión a cotización de las nuevas acciones de la Sociedad que se emitan con ocasión del Aumento de Capital *“siempre que las citadas acciones sean de la misma clase y que esté disponible un documento que contenga información sobre el número y la naturaleza de las acciones y los motivos y pormenores de la oferta”*.

El Documento Informativo se encuentra disponible en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es) y en la página web corporativa de la Sociedad (www.grupoinsur.com).

II. Finalidad del Aumento de Capital.-

La propuesta de Aumento de Capital con cargo a la cuenta de Reservas Voluntarias que propuso el Consejo de Administración de INSUR (aprobada, el día 9 de abril de 2021, por la Junta General Ordinaria de la Sociedad) se enmarca dentro de su continua política de generación de valor para el accionista, coordinada, siempre, con el mantenimiento de la fortaleza patrimonial de la Sociedad. Asimismo, el Consejo de Administración considera que la propuesta que ha efectuado, con ocasión de la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones de la Sociedad, aumentará el número de acciones existentes y deberá ayudar a favorecer la liquidez de la acción de INSUR.

La recomendación de que las compañías mantengan sus fondos propios atendiendo a la actual situación de los mercados de capitales no debe ser óbice para que las mismas atiendan una de sus obligaciones principales con sus accionistas, tal y como es la posibilidad de su remuneración, si dispusieran, como es el caso de INSUR, de medios para ello.

Entre las últimas tendencias seguidas en materia de retribución a los accionistas se encuentran las operaciones de aumento de capital con cargo a reservas que permiten (i) a la entidad mantener la estructura de recursos propios poniendo más acciones en circulación y, a su vez, (ii) remunerar al accionista, que podrá mantener su participación en el capital o, si así lo considera, transmitir sus derechos de asignación gratuita en el mercado.

Por todo ello, el Consejo de Administración de INSUR consideró procedente implementar, dentro de la política de retribución y creación de valor para el accionista, la realización de una ampliación de capital con cargo a reservas de libre disposición de la Sociedad acompañada a las circunstancias actuales del entorno en el que se desenvuelve la Sociedad y su grupo de empresas y la expansión en la que actualmente se encuentran inmersa, proponiendo, en consecuencia, a la Junta General de la Sociedad, una ampliación de capital en la proporción de una acción nueva por cada diez antiguas.

III. Detalles y términos del Aumento de Capital.-

(i) Funcionamiento

De conformidad con los términos previstos para la ejecución del Aumento de Capital, los accionistas de la Sociedad recibirán un derecho de asignación gratuita por cada acción de la Sociedad de la que sean titulares. Estos derechos de asignación gratuita serán negociables y, por tanto, podrán ser transmitidos en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia durante un periodo de quince (15) días naturales a contar desde el día hábil bursátil siguiente al de publicación del anuncio del Aumento de Capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.

Finalizado el periodo de negociación de los derechos de asignación gratuita se convertirán automáticamente en acciones de nueva emisión de la Sociedad que serán atribuidas a quienes en ese momento sean titulares de un número determinado de derechos de asignación gratuita.

Por tanto, con ocasión del Aumento de Capital, los accionistas de la Sociedad tendrán la opción, a su libre elección, de:

- (a) No transmitir sus derechos de asignación gratuita. En tal caso, al final del periodo de negociación, los accionistas recibirán el número de acciones nuevas, en la proporción que les corresponda, totalmente liberadas.
- (b) Transmitir la totalidad o parte de sus derechos de asignación gratuita en el mercado. En este caso, los accionistas optarían por monetizar sus derechos. La contraprestación para el accionista por los derechos dependería de las condiciones del mercado, en general, y del precio de cotización de los derechos de asignación gratuita, en particular.

Además, los accionistas de la Sociedad también podrán, a su libre elección, combinar las referidas opciones (a) y (b).

Los accionistas que no comuniquen su elección recibirán el número de acciones nuevas que les corresponda de conformidad con los términos del Aumento de Capital.

(ii) Número de acciones nuevas a emitir; número de derechos de asignación gratuita necesario para recibir una acción nueva; e importe nominal del Aumento de Capital

Números de acciones nuevas a emitir

El número de acciones nuevas de la Sociedad a emitir en ejecución del Aumento de Capital es de un millón seiscientos noventa y siete mil ciento ochenta y cuatro (1.697.184).

Las nuevas acciones estarán representadas mediante anotaciones en cuenta y se registrarán por la normativa reguladora del mercado de valores, siendo la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear) y sus entidades participantes las encargadas de la llevanza del registro contable.

Números de derechos de asignación gratuita necesario para recibir una acción nueva

En el Aumento de Capital cada acción actualmente en circulación otorgará a su titular un derecho de asignación gratuita.

El número de derechos de asignación gratuita necesario para recibir una de las acciones nuevas de la Sociedad es de 10.

Los accionistas de la Sociedad que hayan adquirido acciones de la Sociedad hasta el día de publicación del anuncio del Aumento de Capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, cuya publicación se efectuará el 2 de junio de 2021, recibirán un derecho de asignación gratuita por cada acción de la Sociedad de la que sean titulares. Por tanto, cada uno de los referidos accionistas tendrá derecho a recibir una acción nueva por cada 10 acciones antiguas que le correspondan en la referida fecha.

Importe nominal del Aumento de Capital

El importe nominal del Aumento de Capital asciende a tres millones trescientos noventa y cuatro mil trescientos sesenta y ocho euros (3.394.368,00 €).

IV. Detalles de la ejecución del Aumento de Capital.-

(i) Calendario tentativo

El calendario tentativo previsto para la ejecución del Aumento de Capital es el siguiente:

-
- **11 de mayo de 2021:**

Comunicación, mediante hecho relevante, de este Documento Informativo, que contendrá, entre otras materias, información sobre el número de derechos de asignación gratuita necesarios para recibir una acción nueva.

- **2 de junio de 2021:**

Publicación del anuncio de la ejecución del Aumento de Capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.

Último día en el que se negocian las acciones de la Sociedad con derecho a participar en el Aumento de Capital (*last trading date*).

- **3 de junio de 2021:**

Fecha a partir de la cual las acciones de la Sociedad se negocian sin derecho a participar en el Aumento de Capital (*ex-date*).

Comienzo del periodo de negociación de los derechos de asignación gratuita.

- **4 de junio de 2021:**

Fecha de determinación por la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear) de las posiciones para la asignación de derechos de asignación gratuita (*record-date*).

- **17 de junio de 2021:**

Fin del periodo de negociación de los derechos de asignación gratuita.

- **21 de junio de 2021:**

Fecha estimada de otorgamiento de la escritura pública de Aumento de Capital y para la presentación a inscripción de la escritura de Aumento de Capital en el Registro Mercantil.

- **12 de julio de 2021:**

Fecha estimada de inicio de la contratación ordinaria de las nuevas acciones en las bolsas de Madrid y Valencia.

El anterior calendario es tentativo, en tanto el mismo está sujeto a plazos y a la obtención de las correspondientes autorizaciones cuyo cumplimiento es ajeno al control de la Sociedad.

(ii) Adjudicación de los derechos de asignación gratuita y procedimiento a seguir

Los derechos de asignación gratuita se asignarán a los accionistas de la Sociedad que hayan adquirido sus acciones hasta el día de publicación del anuncio del Aumento de Capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, cuya publicación está prevista para el 2 de junio de 2021. La asignación se realizará con sujeción a las reglas, sistemas y procedimientos de compensación y liquidación de valores que resulten de aplicación.

Los derechos de asignación gratuita serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que deriven y podrán ser negociados en el mercado. El periodo de negociación de los derechos de asignación gratuita en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) comenzará el día hábil bursátil siguiente al día de publicación del anuncio del Aumento de Capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (es decir, el 3 de junio de 2021) y tendrá una duración de quince días naturales (es decir, del 3 de junio de 2021 al 17 de junio de 2021, ambos inclusive). Este periodo no será prorrogable.

Durante el periodo de negociación de los derechos de asignación gratuita, sus titulares podrán optar entre mantener los derechos que le sean asignados, proceder a la venta, total o parcial, de los mismos, o adquirir en el mercado derechos de asignación gratuita suficientes y en la proporción necesaria para suscribir acciones nuevas.

Para decidir entre las opciones que la Sociedad ofrece con ocasión del Aumento de Capital, los titulares de derechos de asignación gratuita deberán dirigirse a las entidades en las que tengan depositadas sus acciones dentro de los plazos correspondientes teniendo en cuenta el calendario tentativo incluido en este Documento Informativo. La ausencia de comunicación expresa implicará que el accionista recibirá el número de acciones nuevas en la proporción que le corresponda totalmente liberadas.

Finalizado el periodo de negociación de los derechos de asignación gratuita, las acciones nuevas serán asignadas a quienes, de conformidad con los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear) y sus entidades participantes, sean titulares de derechos de asignación gratuita en la indicada proporción.

(iii) Gastos y comisiones

El Aumento de Capital se efectuará libre de gastos y de comisiones en cuanto a la asignación de las nuevas acciones emitidas. La Sociedad asumirá los gastos de emisión, suscripción, puesta en circulación, admisión a cotización y demás relacionados con el Aumento de Capital.

Sin perjuicio de lo anterior, los accionistas de la Sociedad deben tener en cuenta que las entidades participantes en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear) en las que tengan depositadas sus acciones podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y los gastos repercutibles en concepto de administración que libremente determinen derivados del mantenimiento de los valores en los registros contables. Asimismo, las referidas entidades participantes podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de tramitación de órdenes de compra y venta de derechos de asignación gratuita que libremente determinen.

V. Número y naturaleza de las nuevas acciones a emitir.-

(i) Valor nominal, representación y tipo de emisión de las nuevas acciones

Las acciones nuevas que se emitan con ocasión del Aumento de Capital serán acciones ordinarias de 2 € de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta, cuyo registro contable se atribuirá a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear) y a sus entidades participantes.

Las nuevas acciones se emitirán a la par, sin prima de emisión, por lo que el tipo de emisión se corresponderá con su valor nominal y serán asignadas gratuitamente a los accionistas en los términos indicados anteriormente.

(ii) Derechos de las nuevas acciones

Las nuevas acciones atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que el Aumento de Capital se declare suscrito y desembolsado.

(iii) Contraprestación y balance que sirve de base al Aumento de Capital

El Aumento de Capital no comporta desembolso alguno para los accionistas de la Sociedad. El desembolso se realizará íntegramente con cargo a las reservas de libre disposición de la cuenta de reservas voluntarias.

El balance que sirve de base al Aumento de Capital es el correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020, que fue debidamente auditado por los auditores de cuentas de la Sociedad y aprobado por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el día 9 de abril de 2021, bajo el punto primero del orden del día.

(iv) Acciones en depósito

Una vez finalizado el periodo de negociación de los derechos de asignación gratuita, las acciones nuevas que, una vez emitidas, no hubieran podido ser asignadas por causas no imputables a la Sociedad se mantendrán en depósito a disposición de quienes acrediten la legítima titularidad de los correspondientes derechos de asignación gratuita.

Trascurridos tres años desde la fecha de finalización del referido periodo de negociación de los derechos de asignación gratuita, las acciones que aún se hallaren pendientes de asignación podrán ser vendidas de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 117 de la Ley de Sociedades de Capital, por cuenta y riesgo de los interesados. El importe líquido de la mencionada venta será depositado en el Banco de España o en la Caja General de Depósitos a disposición de los interesados.

(v) Solicitud de admisión a negociación

La Sociedad solicitará la admisión a negociación de las acciones nuevas que se emitan como consecuencia del Aumento de Capital en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) y realizará los trámites y actuaciones que sean necesarios y presentará los documentos que sean precisos para la

admisión a negociación de las nuevas acciones emitidas haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse en materia de Bolsa y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la negociación oficial.

VI. Fiscalidad de la operación.-

Se incluye a continuación una breve descripción del régimen fiscal aplicable en España de acuerdo con la legislación española en vigor a las dos opciones con las que cuentan los accionistas. Tal descripción no constituye asesoramiento fiscal ni comprende todas las consideraciones de orden tributario que puedan ser relevantes para un accionista en función de sus circunstancias particulares (en este sentido, no se han tenido en consideración las especialidades que son de aplicación a los accionistas no residentes o sujetos a tributación en los territorios forales del País Vasco o en la Comunidad Foral de Navarra, así como los potenciales cambios normativos futuros que puedan afectar al régimen fiscal aplicable). Se aconseja a los accionistas que consulten a sus asesores acerca del tratamiento fiscal que resulte aplicable.

(i) Accionistas que sean contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (IRNR) sin establecimiento permanente en España.

El régimen fiscal aplicable a los accionistas que sean contribuyentes del IRPF o del IRNR, siempre que en este último caso no actúen a través de un establecimiento permanente en España, es el siguiente:

- En el supuesto que opten por recibir acciones totalmente liberadas.

La entrega de las acciones liberadas no constituye renta a efectos del IRPF o del IRNR, ni está sujeta a retención o ingreso a cuenta.

El valor de adquisición, tanto de las acciones nuevas recibidas como consecuencia del aumento como de las acciones de las que procedan, será el resultado de repartir el coste total entre el número de títulos, tanto los antiguos como los liberados que correspondan. La antigüedad de las acciones liberadas será la que corresponda a la acciones de las que procedan.

Consecuentemente, en caso de una posterior transmisión, la renta sujeta a tributación que se obtenga se calculará por referencia a este nuevo valor de adquisición.

- En el supuesto que opten por vender los derechos de asignación gratuita en el mercado.

El importe obtenido en la transmisión de los derechos de asignación gratuita tendrá la consideración de ganancia patrimonial en el periodo impositivo en el que se produzca la transmisión, sin perjuicio de la eventual aplicación a los contribuyentes del IRNR de los convenios internacionales suscritos por España, incluyendo los convenios para evitar la doble imposición, a los que pudieran tener derecho tales contribuyentes, y de las exenciones establecidas en la normativa del IRNR.

El importe obtenido en la transmisión de los derechos de asignación gratuita por parte de los accionistas que sean contribuyentes del IRPF está sometido a la correspondiente retención a cuenta de dicho impuesto (actualmente, a un tipo del 19 %). Está retención se practicará por la entidad depositaria correspondiente y, en su defecto, por el intermediario financiero o el fedatario público que intervenga en la transmisión.

(ii) Accionistas que sean contribuyentes del Impuesto sobre Sociedades (IS) o del IRNR con establecimiento permanente en España.

Los accionistas que sean contribuyentes del IS o del IRNR si operan a través de un establecimiento permanente en España que cierre un ciclo mercantil completo, tributarán en dichos impuestos conforme a lo que resulte de la normativa contable aplicable (teniendo en cuenta, en su caso, la Resolución del ICAC de 5 de marzo de 2.019, que regula el tratamiento contable de, entre otras operaciones, los aumentos de capital con cargo a reservas) y, en su caso, los regímenes especiales de dichos impuestos. Y todo ello sin perjuicio de las reglas de determinación de la base imponible de dichos impuestos que, en su caso, resulten de aplicación y, en particular, la exención regulada en el artículo 21 de la Ley del IS, limitada al 95 por ciento para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2.021.

Con independencia del registro contable, de acuerdo con la doctrina administrativa y la normativa del IS y del IRNR para no residentes que actúen a través de un establecimiento permanente en España, en este contexto, no procede practicar retención o ingreso a cuenta alguno en la entrega de los derechos de asignación gratuita o de las acciones liberadas, o en la venta en el mercado de derechos de asignación gratuita.