

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE “INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.” EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA RELATIVA AL PUNTO SÉPTIMO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA.

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE “INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.” EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA RELATIVA AL PUNTO SÉPTIMO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA.

I. Objeto del informe.-

El presente informe se emite por el Consejo de Administración INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. (en adelante, “INSUR” o la “Sociedad”) de conformidad con lo previsto en el artículo 286, 297.1.b) y 506 del 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, la “Ley de Sociedades de Capital”) para justificar la propuesta de acuerdo que se somete a la Junta General Ordinaria de accionistas bajo el punto séptimo de su orden del día, relativa a la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social, sin previa consulta a la Junta General, dentro del plazo que se fije a tal efecto y por el límite máximo de un 25% del capital social en el momento de la autorización (cuantía que representa la mitad del máximo legal establecido en la Ley de Sociedades de Capital) que, en el caso de que se excluya el derecho de suscripción preferente, quedaría limitada, como máximo, al 20% del capital social en el momento del acuerdo de delegación de la Junta General (atendiendo a la Recomendación 5 del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas), dando, finalmente, nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales de la Sociedad relativo al capital social.

II. Justificación de la propuesta del Consejo de Administración.

De conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, la Junta General de accionistas, con los requisitos establecidos para la modificación de los Estatutos Sociales, puede delegar en el Consejo de Administración la facultad de acordar, en una o varias veces, el aumento del capital social una cifra determinada, en la oportunidad y en la cuantía que éste decida, sin previa consulta a la Junta General.

Conforme establece dicho precepto (artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital), dichos aumentos no podrán ser superiores en ningún caso a la mitad del capital de la Sociedad en el momento de la autorización y deberán realizarse mediante aportaciones dinerarias o mediante la transformación de reservas de libre disposición (si fuera permitido por la Ley), dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de aprobación del acuerdo por la Junta General.

A su vez, según establece el artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital en relación con los artículos 296.1 y 297.1, los administradores deberán formular un informe escrito en el que justifiquen la propuesta.

Además de lo anterior, según establece el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, cuando la Junta General delegue en los administradores la facultad de aumentar el capital social atendiendo a lo previsto en el referido artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, puede conferirse al Consejo de Administración, también, la facultad de que excluya el derecho de suscripción

preferente en relación con las ampliaciones de capital que sean objeto de la delegación, siempre que el interés de la sociedad así lo exija.

La Sociedad se encuentra inmersa en un proceso de elaboración de un nuevo Plan Estratégico para el período 2021 a 2025, en virtud del cual el objetivo estratégico fundamental de INSUR es generar valor a largo plazo, mediante una excelente gestión integrada, un crecimiento sostenible y una mayor presencia en el mercado de capitales, convirtiéndose en un referente en el sector inmobiliario por su modelo de negocio combinando las actividades de patrimonio y de promoción.

El Consejo de Administración de INSUR considera de gran utilidad e interés para la Sociedad la oportunidad de disponer de las autorizaciones y facultades delegadas necesarias para ostentar capacidad de fijar todos los términos y condiciones de los aumentos de capital, así como determinar los inversores y mercados a los que se dirigen dichas ampliaciones, a fin de estar en todo momento en condiciones de captar los fondos que resulten necesarios para dar respuesta a las oportunidades que nazcan dentro del marco del Plan Estratégico en el que se está trabajando, así como, consecuentemente, para la mejor gestión de los intereses sociales. Todo ello, sin que el Consejo de Administración de INSUR se vea limitado por los retrasos y costes que ineludiblemente conllevan una nueva convocatoria y celebración de una junta general. Caso de presentarse las mencionadas oportunidades, la citada operación impulsaría un crecimiento sostenible, aumentando el beneficio por acción a medio plazo y el flujo de fondos para el accionista, con el consiguiente incremento de valor.

A tal efecto, se somete a la Junta General de accionista de INSUR una propuesta de delegación en su Consejo de Administración consistente en que pueda acordar el aumento de capital de la Sociedad en una cantidad no superior al veinticinco por ciento (25%) del capital social existente a la fecha de autorización. Este límite cuantitativo, además de ser sensiblemente inferior al límite máximo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital (fijado en *“la mitad del capital social de la sociedad en el momento de la autorización”*), no toma en consideración el aumento de capital que, en su caso, se apruebe en el punto Sexto de la Junta General Ordinaria, como consecuencia de que dicho aumento podrá estar acordado por la Junta General pero no ejecutado en los términos que el mismo establece.

Conforme a la posibilidad prevista en el referido artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, la delegación en el Consejo de Administración de INSUR que se propone para aumentar el capital social también incluye la atribución a los administradores consistente en poder excluir, de forma total o parcial, el derecho de suscripción preferente de los accionistas en caso de que el interés de la Sociedad así lo exija.

El Consejo de Administración de INSUR considera que la supresión del derecho de suscripción preferente podría, atendiendo a las circunstancias del mercado en cada momento, resultar adecuada para alcanzar el objetivo que se persigue con la presente propuesta consistente en otorgar al Consejo de Administración de la Sociedad la oportunidad de captar los fondos que resulten convenientes en atención al interés social. Para poder aprovechar las oportunidades que se presenten en el mercado, atendiendo a las circunstancias por las que éste atraviese en cada momento, es imprescindible actuar con agilidad y rapidez, con el fin de beneficiarse de las denominadas *“ventanas de mercado”*. En este sentido, realizar una operación reconociendo el

derecho de suscripción preferente incrementaría notablemente la complejidad de la operación, además de conllevar mayores costes en tiempo y en dinero.

En todo caso, si el Consejo de Administración de INSUR hiciera uso de la facultad de supresión del derecho de suscripción preferente con relación a una ampliación de capital que, en su caso, decida realizar al amparo de la delegación concedida por la Junta General de la Sociedad, emitirá, al tiempo de acordar el aumento, un informe en el que se detallarán las razones de interés social que justifiquen dicha supresión, que será objeto del correlativo informe del auditor de cuentas al que se refiere en el artículo 308 de la Ley de Sociedades de Capital. Ambos informes, el del Consejo de Administración de INSUR y el de ese auditor, serán puestos a disposición de los accionistas y comunicado a la primera Junta General de la Sociedad que se celebre tras el aumento de capital, de conformidad con lo establecido en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, aunque ni la Ley de Sociedades de Capital ni los Estatutos Sociales de INSUR limitan la capacidad de la Junta General de accionistas para delegar en el Consejo de Administración la facultad de suprimir el derecho de suscripción preferente dentro del importe máximo en el momento de la autorización, el Consejo de Administración ha considerado conveniente asumir lo establecido en la Recomendación 5 del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas, limitando dicha facultad a un máximo del veinte por ciento (20%) del capital social en el momento de la delegación si el Consejo de Administración de INSUR decidiera, en su caso, hacer uso de la facultad de aumentar el capital social excluyendo el derecho de suscripción preferente.

Por todo lo expuesto previamente, el Consejo de Administración de INSUR considera que la propuesta que efectúa a la Junta General de la Sociedad se encuentra plenamente justificada.

Finalmente, las facultades atribuidas al Consejo de Administración (en caso de que se adopte el acuerdo propuesto a la Junta General) lo serán con expresa facultad de sustitución. Ello con la misma finalidad de dotar al Consejo de Administración de INSUR de la capacidad de poder ofrecer una respuesta rápida y suficiente ante las oportunidades que se le planteen en el futuro.

III. Propuesta de acuerdo a someter a la Junta General.-

El texto íntegro de la propuesta de acuerdo que se somete a la Junta General Ordinaria de accionistas de INSUR es la siguiente:

“Facultar al Consejo de Administración, tan ampliamente como sea necesario en Derecho, para que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, pueda aumentar el capital social, sin previa consulta a la Junta General, una o varias veces y en cualquier momento, durante un plazo de cinco años contados desde la celebración de esta Junta, en la cantidad máxima de un veinticinco por ciento (25%) del capital social de la Sociedad en la fecha de la presente autorización (es decir, hasta un importe nominal máximo de 8.485.923,50 €).

La ampliación o ampliaciones podrán llevarse a cabo mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias o de cualquier otro tipo de conformidad con las exigencias legales aplicables (con

o sin prima de emisión) consistiendo el contravalor de las nuevas acciones a emitir en aportaciones dinerarias al patrimonio social.

El Consejo de Administración podrá fijar los términos y condiciones del aumento o aumentos de capital y las características de las acciones; determinar libremente los inversores y mercados a los que se destinen las ampliaciones; ofrecer libre y nuevamente las acciones no suscritas en el plazo de suscripción preferente y establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital quedará aumentado sólo en la cuantía de las acciones suscritas, así como dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital social.

En caso de emisión de nuevas acciones, facultar expresamente al Consejo de Administración para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en los términos del artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital. En caso de exclusión del derecho de suscripción preferente, la facultad conferida al Consejo de Administración estará limitada en la cantidad máxima de un veinte por ciento (20%) del capital social de la Sociedad en el momento de la delegación (es decir, hasta un importe nominal máximo de 6.788.738,80 €).

Asimismo, facultar al Consejo de Administración de la Sociedad para:

- (i) Solicitar, en su caso, la admisión a negociación en los mercados secundarios oficiales o no oficiales, organizados o no, españoles o extranjeros, de las acciones que se emitan por la Sociedad con sometimiento a las normas que existan al respecto y especialmente sobre contratación, permanencia y exclusión de la negociación.*
- (ii) Solicitar, en su caso, la exclusión de negociación de las acciones, que se adoptará con las mismas formalidades que la solicitud de emisión y con estricto cumplimiento de la normativa del Mercado de Valores que fuere de aplicación.*
- (iii) Delegar todas o parte de las facultades a que se refiere el presente acuerdo a favor de cualquiera de sus miembros.*

Se ha puesto a disposición de los accionistas el correspondiente informe de los administradores justificativo de la propuesta de delegación para aumentar el capital social.”

En Sevilla, a 27 de febrero de 2020.

El Consejo de Administración

Fdo. Ricardo Pumar López

Presidente