

**SUPLEMENTO AL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN PUNTUAL DE VALORES
DE MEDIO Y LARGO PLAZO AL MERCADO ALTERNATIVO DE RENTA FIJA (MARF)
CORRESPONDIENTE A LA "EMISIÓN DE BONOS INSUR SENIOR SECURED 2021" EMITIDOS POR
INSUR PROMOCIÓN INTEGRAL, S.L.U. POR IMPORTE DE 30.000.000 € Y GARANTIZADOS POR
INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.
ISIN: ES0305626006**

El presente suplemento (en adelante, el "**Suplemento**") al documento informativo de incorporación puntual de valores de medio y largo plazo al Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF) de INSUR PROMOCIÓN INTEGRAL, S.L. (en adelante, el "**Emisor**"), de 13 de diciembre de 2021, correspondiente a la emisión de bonos "Insur Senior Secured 2021", con vencimiento el 10 de diciembre de 2026 (en adelante, el "**Documento Informativo**" y la "**Emisión**"), deberá leerse conjuntamente con el Documento Informativo y, en su caso, con cualquier otro suplemento a dicho Documento Informativo que el Emisor pueda publicar en el futuro.

1. Personas responsables de la información.

D. Francisco Pumar López, Director General de Grupo Insur y representante persona física de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., en su condición de Administradora Única del Emisor, asume la responsabilidad por el contenido del presente Suplemento, actuando conforme a la autorización otorgada por el Consejo de Administración de la anterior en su reunión de fecha 20 de octubre de 2021.

2. Antecedentes.

En fecha 13 de abril de 2023, la asamblea general del sindicato de bonistas de la Emisión, debidamente convocada con fecha 22 de marzo de 2023 mediante anuncio en la página web del MARF, el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) y en la página web de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., acordó la modificación de: (i) determinados términos y condiciones del Documento Informativo relacionados con la hipoteca de primer rango a constituir en favor de los bonistas, representados por el Comisario, sobre los solares adquiridos para destinarlos a la actividad de promoción inmobiliaria con los fondos de la Emisión en garantía de las obligaciones asumidas por el Emisor, y, además, (ii) del artículo 9 del reglamento del sindicato de bonistas (en lo sucesivo, el "**Reglamento del Sindicato**"), relativo a la forma de convocatoria de la Asamblea General, incluido en el Documento Informativo.

3. Modificaciones al Documento Informativo.

3.1. Modificación del apartado 7.8.1.h relativo a las Causas de Vencimiento Anticipado de los Bonos del Documento Informativo, que queda redactado como sigue:

"h. Invalidez o inexigibilidad: Si cualquiera de las garantías (ya sea la Garantía Personal, la Garantía Hipotecaria o la Prenda sobre la Cuenta Escrow):

- (i) no se hubiera constituido en los términos previstos en el apartado 7.6.2 del presente Documento Informativo (o se hubieran constituido en términos y condiciones que difieren de los previstos en el presente Documento Informativo o se modifican sin consentimiento de los Bonistas); o*
- (ii) una vez constituidas y perfeccionadas, hubieran dejado de ser válidas o exigibles; o*
- (iii) con respecto de la Prenda sobre la Cuenta Escrow, resultase tener un rango preferencial inferior a primer rango; o*
- (iv) con respecto de la Garantía Hipotecaria, resultase tener un rango preferencial inferior a primer rango salvo en el momento en que tenga lugar la Posposición del Rango; o*
- (v) con respecto a la Garantía Hipotecaria, la Escritura Pública de Hipoteca (a) no fuese otorgada dentro del plazo establecido en el apartado 7.6.2.(c), (b) no fuese inscrita en el plazo mencionado en el apartado 7.6.2(c) anterior; o (c) en el caso de que no se presenten al Comisario en el plazo indicado en el apartado 7.6.2(c) anterior las certificaciones o extractos registrales correspondientes.*

A efectos aclaratorios, no se considerarán aquellas cargas que tengan preferencia por imperativo legal (incluyendo, sin limitación, las afecciones fiscales y aquellas garantías reales que resulten directamente de la ley), así como aquellas condiciones resolutorias inscribibles en el Registro de la Propiedad con rango preferencial que afectasen a las fincas adquiridas con los fondos procedentes de la Emisión por estar expresamente previstas en los pliegos de condiciones administrativas correspondientes a licitaciones o concursos públicos convocados por la Administración Pública para la enajenación de solares o parcelas de titularidad de alguna Administración Pública, siempre que la causa determinante de su ejercicio esté relacionada con obligaciones relativas al procedimiento de edificación o de tipo urbanístico (incluyendo, sin limitación, solicitud y obtención de licencia de obras,

inicio y finalización de las mismas, destino de las edificaciones promovidas, obras de urbanización, etc.). Tampoco se considerará la Posposición del Rango de la Hipoteca de Primer Rango como consecuencia de la concesión del préstamo hipotecario promotor".

3.2. Modificación del apartado 7.7.1 relativo a las obligaciones de información del Emisor del Documento Informativo, que queda redactado como sigue:

"7.7.1. Obligaciones de información.

Mientras los Bonos estén en circulación, el Emisor publicará en la página web del MARF y proporcionará al Comisario, tan pronto como estén disponibles, pero en cualquier caso dentro de los 180 días posteriores al final de cada uno de los ejercicios financieros (comenzando en el ejercicio financiero que finaliza el 31 de diciembre de 2021), una copia de:

- (i) los estados financieros individuales del Emisor y los individuales y consolidados del Garante;*
- (ii) una referencia o un enlace a la página web donde se incluyan los estados financieros consolidados auditados del Grupo;*
- (iii) el informe de auditoría; y*
- (iv) cualquier calificación crediticia del Emisor o el Garante realizada por cualquier agencia de calificación internacionalmente reconocida o por AXESOR.*

Igualmente, en relación con aquellos solares y terrenos cuya compraventa esté sujeta a condición resolutoria (tal y como ésta se describe en el apartado 7.8.1.h siguiente), el Emisor asume los siguientes compromisos de información:

- (i) informar puntualmente al Comisario de la solicitud de la licencia de obras (o su no solicitud en el plazo establecido en el correspondiente pliego de condiciones) y, posteriormente, de la obtención o, en su defecto, denegación de la misma (y, en este caso, la posibilidad de subsanar o no la denegación);*
- (ii) remitir al Comisario una copia del contrato de construcción suscrito para la ejecución de las obras, con inclusión de un calendario de hitos conforme a la planificación previamente realizada por el Emisor;*

(iii) *remitir con periodicidad trimestral al Comisario una copia del informe de control y seguimiento relativo a los trabajos de ejecución de las obras del proyecto preparado:*

(a) *por un tercero independiente contratado por el Emisor a instancias de la entidad financiera proveedora del correspondiente préstamo hipotecario promotor o, en el caso de que la referida entidad financiera no exigiera la contratación de un tercero independiente,*

(b) *por la Dirección de Ejecución de la correspondiente obra;*

(iv) *informar puntualmente al Comisario del retraso sustancial en el cumplimiento del calendario de ejecución de las obras (con independencia del calendario fijado en el correspondiente pliego de condiciones administrativas).*

A estos efectos se entenderá por retraso sustancial cualquier incumplimiento o desviación sobre el calendario de ejecución de las obras establecido que tenga como consecuencia que la fecha de finalización de las obras ocurra con una antelación inferior a cuatro (4) meses sobre la fecha límite para la terminación de las mismas fijada en el correspondiente pliego de condiciones administrativas; y

(v) *informar puntualmente al Comisario de las acciones a ejercitar frente a la administración que haya promovido la ejecución de una condición resolutoria.*

Los estados financieros y la información financiera consolidada de Grupo Insur se prepararán de acuerdo con las NIIF-UE mientras que los estados financieros individuales del Emisor y del Garante se prepararán conforme al Plan General de Contabilidad aprobado Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Los estados financieros anuales serán auditados por el Auditor.

El Comisario no asume ninguna responsabilidad por la autenticidad, exactitud o corrección de la información, informes o certificaciones proporcionados por el Emisor.

Asimismo, mientras los Bonos estén en circulación, el Emisor se compromete a publicar por medio de la correspondiente comunicación de otra información relevante (OIR) en la página web del MARF, que se pondrá a disposición del

Comisario, cualquier cambio sustancial que afecte materialmente al Emisor, al Garante, a cualquiera de sus sociedades participadas o a los Bonos (p. ej., dividendos, reorganizaciones o reestructuraciones societarias, adquisiciones, enajenaciones, pleitos, arbitrajes, etc.) y que puedan afectar de forma adversa o perjudicar a su estructura, situación financiera o solvencia.

Sin perjuicio de lo anterior, el Emisor se compromete a facilitar al Comisario, en su caso, la información adicional que razonablemente pueda requerir el Comisario sobre las circunstancias de los cambios relevantes a los que se refiere el párrafo anterior."

3.3. Inclusión de un nuevo apartado 7.7.13 relativo a las otras obligaciones del Emisor del Documento Informativo con la siguiente redacción:

"7.7.13. Otras obligaciones del Emisor.

En relación con las obligaciones de información asumidas por el Emisor en el apartado 7.7.1 anterior relativas a solares y terrenos cuya compraventa esté sujeta a condición resolutoria (tal y como ésta se describe en el apartado 7.8.1.h siguiente), el Emisor se compromete a depositar en la Cuenta Escrow del Bono, previo requerimiento de los Bonistas (a través del Comisario), la cantidad dispuesta de los fondos obtenidos de la Emisión de los Bonos para la adquisición del terreno o solar afectado por alguno de los siguientes supuestos:

- (i) en el caso de que no solicite la licencia de obras en el plazo establecido en el correspondiente pliego de condiciones administrativas o de que la misma sea denegada sin posibilidad de subsanación, o*
- (ii) en el caso de retraso sustancial (entendido por tal lo indicado en el apartado 7.7.1.(iv).II anterior) en el cumplimiento del calendario de ejecución de las obras."*

3.4. Modificación del artículo 9 del Reglamento del Sindicato, incorporado al apartado 7.11 relativo a la representación de los bonistas del Documento Informativo, que queda redactado como sigue:

ARTÍCULO 9.- FORMA DE CONVOCATORIA

La convocatoria de la Asamblea de Bonistas se hará, por lo menos (i) quince (15) días naturales antes de la fecha fijada para su celebración, o (ii) con el plazo mínimo que legalmente se establezca mediante (a) anuncio en la página web del Garante y hecho relevante en MARF, o (b) anuncio en el Boletín Oficial del Registro Mercantil o en un periódico de difusión nacional o (c) notificación a los Bonistas de conformidad con los términos y condiciones de los Bonos.

El plazo se computará a partir de la fecha de la publicación del anuncio o de la fecha en que hubiere sido remitido el anuncio al último Bonista, según cual fuere la forma de la convocatoria. No se computarán en el plazo ni el día de la publicación del anuncio de remisión de la convocatoria ni el de la celebración de la asamblea de Bonistas.

En todo caso, se expresará en el anuncio el nombre de la sociedad y la denominación del Sindicato, el lugar y la fecha de reunión, tanto en primera como en segunda convocatoria debiendo mediar entre ambas, al menos, veinticuatro horas, los asuntos que hayan de tratarse y la forma de acreditar la titularidad de los Bonos para tener derecho de asistencia a la Asamblea de Bonistas.

No obstante, la Asamblea de Bonistas se entenderá convocada y válidamente constituida para tratar de cualquier asunto de la competencia del Sindicato, siempre que estén presentes o debidamente representados los Bonistas titulares de todos los Bonos en circulación y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Asamblea y el orden del día.

4. Vigencia del resto de términos del Documento Informativo.

Las modificaciones incorporadas al Documento Informativo mencionadas con anterioridad no conllevan la modificación de ningún otro término del Documento Informativo.

5. Publicación del presente Suplemento.

El presente Suplemento se publicará en la página web del MARF.

6. Factores de riesgo.

Desde la incorporación del Documento Informativo en el MARF hasta la fecha del presente Suplemento no se han puesto de manifiesto nuevos riesgos que modifiquen los recogidos en el Documento Informativo.

En Sevilla, a 24 de abril de 2023.

D. Francisco Pumar López
Representante persona física del Administrador Único
Inmobiliaria del Sur, S.A.