

AIRTIFICIAL

AIRTIFICIAL INTELLIGENCE STRUCTURES SA

**INFORMES DE LA COMISIÓN DE AUDITORÍA
SOBRE OPERACIONES VINCULADAS.**



www.airtificial.com

Alemania Bolivia China Colombia Ecuador España Honduras México Perú Polonia El Salvador USA

LA COMISIÓN DE AUDITORÍA HA ADOPTADO EN EL EJERCICIO 2018 LOS SIGUIENTES ACUERDOS EN MATERIA DE OPERACIONES VINCULADAS:

SESIÓN DE 31 ENERO 2018:

En cumplimiento del cometido que la Ley de Sociedades de Capital (art. 529. quaterdecies.4.g.3º) atribuye a la comisión de auditoría, de informar al consejo de administración sobre las operaciones con partes vinculadas, se examina la consistente en la adquisición por la filial Inypsa Eficiencia SLU de una participación del 80% del capital de la sociedad dominicana Grupo Econovax SRL perteneciente a una sociedad vinculada al consejero don Leonardo Sánchez-Heredero Álvarez.

El director general informa que se trata de contar con una sociedad de propósito especial, vehículo de la ejecución de los proyectos que Inypsa Eficiencia SLU, en asociación con terceros, acaba de concertar en República Dominicana. La constitución de una nueva sociedad ad hoc entraña tiempos que pueden ahorrarse mediante la adquisición de una sociedad ya constituida que, como esta, carece de activos y pasivos y no ha operado nunca. El precio de compra de la participación, igual a su nominal, es de 80.000 pesos dominicanos, equivalentes a unos 1.300 €.

Conforme a la ley (art. 230.2 de la Ley de Sociedades de Capital) la dispensa al administrador de la prohibición de realizar (mediante su vinculada) transacciones con la sociedad, en este caso con una participada 100% del grupo, como obligación resultante del deber de evitar incurrir en situaciones de conflicto de interés, exige que el consejo, garantizada la independencia de los miembros que la conceden respecto del administrador dispensado, constate la inocuidad de la operación para el patrimonio social, su realización en condiciones de mercado y la transparencia del proceso. Sobre esos aspectos la comisión estima:

Respecto de la garantía de la independencia, el comité expone al consejo la conveniencia de que don Leonardo Sánchez-Heredero Álvarez no participe en la deliberación ni votación del correspondiente acuerdo.

Respecto de la inocuidad de la operación para el patrimonio social, el comité estima que la operación es inocua y además conveniente, puesto que su valor es mínimo y análogo al coste de constituir una sociedad nueva, ahorrando el tiempo que ello invertiría.

Respecto a la realización en condiciones de mercado, la comisión considera que está en el orden de magnitud del precio que suele pagarse en el mercado por una sociedad inoperante y vacía de contenido.

Respecto de la transparencia del proceso, los términos de la prestación están completamente definidos, de manera que la valoración sobre si se ajustan a condiciones de mercado ha podido hacerse en consideración de todos los elementos.

En vista de todo ello, el comité acuerda unánimemente informar al consejo en los términos que anteceden, expresando su parecer favorable a que se apruebe la operación vinculada expuesta, otorgando la dispensa del art. 230.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

* * *

El comité unánimemente acuerda rectificar el acuerdo adoptado el 30 octubre 2017, por el que se informaba favorablemente que el consejo otorgara la dispensa del art. 230.2 de la Ley de Sociedades de Capital respecto de la operación vinculada que va a concertarse por Inypsa Urban Development SLU con Promociones Keops SA, consistente en un contrato de servicios de gestión empresarial, en lo siguiente:

a) Que el contrato no se concertará con Promociones Keops SA sino con Alfa Más 1 Real Estate SA, sociedad igualmente vinculada al consejero señor Sánchez-Heredero.

b) Y que la retribución de los servicios se determinará de dos maneras a aplicar sucesivamente: Hasta que el capital alcance la suma de 12 millones €, estimada como necesaria para las actividades, consistirá en un 10% del beneficio obtenido tomando como base las aportaciones hechas por la matriz ya sean en concepto de capital ya en concepto de préstamo, hasta que el beneficio alcance el 20%, y del 20% por la parte que exceda; mientras que una vez que el capital alcance la suma estimada la retribución consistirá en los mismos porcentajes, pero tomando como base las aportaciones hechas por los socios únicamente en concepto de capital, sin perjuicio de que si tras alcanzarse ese capital se concertaran préstamos de socios las partes, al concertarlos, deberán convenir caso a caso lo oportuno para establecer si su importe pasa a formar parte de la base.

SESIÓN DE 27 JUNIO 2018:

En cumplimiento del cometido que la Ley de Sociedades de Capital (art. 529. quaterdecies.4.g.3º) atribuye a la comisión de auditoría, de informar al consejo de administración sobre las operaciones con partes vinculadas, se examina la consistente en la prestación de servicios por Ender SL, vinculada al consejero don Rafael Suñol Trepas, consistentes en la selección de director general para la filial de ingeniería y la identificación y gestiones realizadas con cuatro candidatas a operaciones corporativas (distintas de la que es objeto del proyecto de fusión examinado hoy). La contraprestación, considerando la dedicación efectiva, es de 26.000 € más IVA.

Conforme a la ley (art. 230.2 de la Ley de Sociedades de Capital) la dispensa al administrador de la prohibición de realizar (mediante su vinculada) transacciones con la sociedad, como obligación resultante del deber de evitar incurrir en situaciones de conflicto de interés, exige que el consejo, garantizada la independencia de los miembros que la conceden respecto del administrador dispensado, constate la inocuidad de la operación para el patrimonio social, su realización en condiciones de mercado y la transparencia del proceso. Sobre esos aspectos la comisión estima:

Respecto de la garantía de la independencia, está asegurada al haber dejado de formar parte del consejo el señor Suñol.

Respecto de la inocuidad de la operación para el patrimonio social, el comité estima que la operación cumple ese requisito, puesto que su valor es escaso.

Respecto a la realización en condiciones de mercado, la comisión considera que el coste es

análogo al que se habría incurrido de encomendar los servicios a un tercero.

Respecto de la transparencia del proceso, los términos de la prestación están completamente definidos, de manera que la valoración sobre si se ajustan a condiciones de mercado ha podido hacerse en consideración de todos los elementos.

En vista de todo ello, el comité acuerda unánimemente informar al consejo en los términos que anteceden, expresando su parecer favorable a que se apruebe la operación vinculada expuesta, otorgando la dispensa del art. 230.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

SESIÓN DE 30 OCTUBRE 2018:

En cumplimiento del cometido que la Ley de Sociedades de Capital (art. 529. quaterdecies.4.g.3º) atribuye a la comisión de auditoría, de informar al consejo de administración sobre las operaciones con partes vinculadas, se examina la consistente en la prestación de servicios que va a convenirse entre la sociedad y el vicepresidente no ejecutivo don Javier Martín García con la contraprestación de la suma anual de 120.000 €.

Conforme a la ley (art. 230.2 de la Ley de Sociedades de Capital) la dispensa al administrador de la prohibición de realizar transacciones con la sociedad, como obligación resultante del deber de evitar incurrir en situaciones de conflicto de interés, exige que el consejo, garantizada la independencia de los miembros que la conceden respecto del administrador dispensado, constate la inocuidad de la operación para el patrimonio social, su realización en condiciones de mercado y la transparencia del proceso. Sobre esos aspectos la comisión estima:

Respecto de la garantía de la independencia, la comisión expone al consejo la conveniencia de que don Javier Martín García no participe en la deliberación ni votación del correspondiente acuerdo.

Respecto de la inocuidad de la operación para el patrimonio social, la comisión estima que ha de reputarse inocua, dado que la política de remuneración de los administradores se remite precisamente a este contrato en lo tocante al vicepresidente no ejecutivo.

Respecto a la realización en condiciones de mercado, la comisión considera que haciendo la comparación del importe de la retribución con los estándares de las publicadas respecto de sociedades cotizadas, con especial atención al tamaño de la sociedad una vez se consume la fusión en curso, evidencia la conformidad a esas condiciones.

Respecto de la transparencia del proceso, la manera de determinar el importe y la previsión en la política retributiva aprobada por la junta de accionistas de esa modalidad de retribución excluyen toda duda en el orden de la transparencia.

En vista de todo ello, la comisión acuerda unánimemente informar al consejo en los términos que anteceden, expresando su parecer favorable a que se apruebe la operación vinculada expuesta, otorgando la dispensa del art. 230.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

* * *

También en ejercicio del cometido que la Ley de Sociedades de Capital atribuye a la comisión de auditoría de informar al consejo de administración sobre las operaciones con partes vinculadas, se examina la consistente en la prestación de servicios profesionales de abogado que va a convenirse entre la sociedad y el consejero secretario don José Luis Pérez del Pulgar Barragán,

consistentes en los trabajos distintos de los propios de secretario en el proceso de fusión, con la contraprestación de la suma de 120.000 €.

Conforme a la ley (art. 230.2 de la Ley de Sociedades de Capital) la dispensa al administrador de la prohibición de realizar transacciones con la sociedad, como obligación resultante del deber de evitar incurrir en situaciones de conflicto de interés, exige que el consejo, garantizada la independencia de los miembros que la conceden respecto del administrador dispensado, constatare la inocuidad de la operación para el patrimonio social, su realización en condiciones de mercado y la transparencia del proceso. Sobre esos aspectos la comisión (previo solicitar al secretario que se ausente de la sesión, como así lo hace, asumiendo la redacción del acta la presidenta) estima:

Respecto de la garantía de la independencia, la comisión expone al consejo la conveniencia de que don José Luis Pérez del Pulgar Barragán no participe en la deliberación ni votación del correspondiente acuerdo.

Respecto de la inocuidad de la operación para el patrimonio social, la comisión estima que ha de reputarse inocua, dado que se trata de unos servicios que necesariamente debían obtenerse en el desenvolvimiento de la operación corporativa en cuestión.

Respecto a la realización en condiciones de mercado, se evidencia la conformidad a esas condiciones haciendo la comparación del importe de los honorarios con los pagados a despachos externos por otras partes de ese proceso, importe proporcionalmente muy superior.

Respecto de la transparencia del proceso, la manera de fijarse el importe, unido a la constatación de la efectiva carga de trabajo que los servicios vienen suponiendo, constatada cotidianamente por el vicepresidente, a quién el consejo tiene hecha delegación especial para lo que se refiere a la operación corporativa en cuestión, excluyen toda duda en el orden de la transparencia.

En vista de todo ello, la comisión acuerda unánimemente informar al consejo en los términos que anteceden, expresando su parecer favorable a que se apruebe la operación vinculada expuesta, otorgando la dispensa del art. 230.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

Se reincorpora a la sesión el secretario.

SESIÓN DE 11 DICIEMBRE 2018:

En cumplimiento del cometido que la Ley de Sociedades de Capital (art. 529. quaterdecies.4.g.3º) atribuye a la comisión de auditoría, de informar al consejo de administración sobre las operaciones con partes vinculadas, se examina la consistente en la prestación de servicios que va a convenirse entre la sociedad y el presidente no ejecutivo don Rafael Contreras Chamorro (habiéndose examinado por la comisión en sesión de 30 octubre 2018 la convenida con el vicepresidente).

Conforme a la ley (art. 230.2 de la Ley de Sociedades de Capital) la dispensa al administrador de la prohibición de realizar transacciones con la sociedad, como obligación resultante del deber de evitar incurrir en situaciones de conflicto de interés, exige que el consejo, garantizada la independencia de los miembros que la conceden respecto del administrador dispensado, constatare la inocuidad de la operación para el patrimonio social, su realización en condiciones de mercado y la transparencia del proceso. Sobre esos aspectos la comisión estima:

Respecto de la garantía de la independencia, la comisión expone al consejo la conveniencia de que don Rafael Contreras Chamorro no participe en la deliberación ni votación del correspondiente acuerdo.

Respecto de la inocuidad de la operación para el patrimonio social, la comisión estima que ha de reputarse inocua, dado que la política de remuneración de los administradores se remite precisamente a este contrato en lo tocante al presidente no ejecutivo.

Respecto a la realización en condiciones de mercado, la comisión considera que haciendo la comparación del importe de la retribución con los estándares de las publicadas respecto de sociedades cotizadas, con especial atención al tamaño de la sociedad una vez consumada la fusión, se evidencia la conformidad a esas condiciones.

Respecto de la transparencia del proceso, la manera de determinar el importe y la previsión en la política retributiva aprobada por la junta de accionistas de esa modalidad de retribución excluyen toda duda en el orden de la transparencia.

En vista de todo ello, la comisión acuerda unánimemente informar al consejo en los términos que anteceden, expresando su parecer favorable a que se apruebe la operación vinculada expuesta, otorgando la dispensa del art. 230.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo la comisión plantea al consejo la conveniencia de que, obteniendo los asesoramientos adecuados, se determinen las obligaciones tributarias que resulten para la sociedad del contrato de prestación de servicios del presidente, a fin de asegurar que se cumplan en la forma procedente. Y que de ello se dé cuenta en una próxima sesión de la comisión.

* * *

A la luz de las mismas reglas, se examina la operación consistente en la venta a Parcesa Parques de la Paz SA (vinculada al consejero don Leonardo Sánchez-Heredero Álvarez) de participaciones representativas del 49,5% del capital de Inypsa Urban Development SLU (previa ampliación del capital de ésta, actualmente de 3.000 €, en otros 6.472.373 €, mediante aportaciones dinerarias a asumir por nuestra sociedad como socio único) por el precio de 3.205.310 €, pagadero en cuanto a 1.600.000 € anticipadamente (pago ya hecho el 3 diciembre 2018), 1.192.000 € en 2019 y 413.310 € en 2020 y 2021, con vencimiento en las mismas fechas de esos tres años en que nuestra sociedad debe pagar iguales importes a Parcesa Parques de la Paz SA en concepto de préstamo procedente de las operaciones de refinanciación.

También en cuanto a esta operación, del mismo modo que en las otras vinculadas que se están analizando, la dispensa al administrador de la prohibición de realizar (por sí o por sus vinculadas) transacciones con la sociedad, como obligación resultante del deber de evitar incurrir en situaciones de conflicto de interés, exige que el consejo, garantizada la independencia de los miembros que la conceden respecto del administrador dispensado, constate la inocuidad de la operación para el patrimonio social, su realización en condiciones de mercado y la transparencia del proceso. Sobre esos aspectos la comisión estima:

Respecto de la garantía de la independencia, la comisión expone al consejo la conveniencia de que don Leonardo Sánchez-Heredero Álvarez no participe en la deliberación ni votación del correspondiente acuerdo.

Respecto de la inocuidad de la operación para el patrimonio social, la comisión analiza las circunstancias en las que se dio lugar a la creación de Inypsa Urban Development SLU: se definió como objetivo estratégico una línea nueva de negocio consistente en el desarrollo urbanístico y la promoción de viviendas, a cuyo efecto se abordó la fase inversora, consistente en la adquisición del suelo en el que realizar las promociones. Se identificaron determinados suelos susceptibles de

adquisición, que se llevó a cabo con financiación de la matriz, contando para la definición del negocio con los servicios de Alfa Más 1 Real Estate SA de larga experiencia en la promoción inmobiliaria, asimismo vinculada a don Leonardo Sánchez-Heredero, relación de servicios que se concertó previa la oportuna dispensa otorgada por el consejo, en cuanto que también operación vinculada.

En esa tesitura, cuando ha transcurrido poco tiempo desde la inversión y está en su fase más primitiva la maduración del desarrollo urbanístico y las actividades preparatorias de la promoción, se ha consumado la fusión con Carbures Europe SA, con el consiguiente replanteamiento de las actividades de negocio, suma de las actividades de ambas compañías, y ello cuando aún no ha tenido lugar la necesaria maduración de la operación inmobiliaria, sin que se repute conveniente aguardar a que se produzca.

La operación vinculada consiste en la enajenación de las participaciones representativas de un 49,5% del capital de la sociedad unipersonal que es el vehículo inversor. El precio ha sido determinado, previa extinción del endeudamiento con la matriz, valorando el activo mediante tomar el precio de adquisición de los suelos y la absoluta totalidad de los gastos incurridos hasta la fecha en esta fase inicial de la promoción. Es objeto de especial atención el tiempo y las actividades necesarias para lograr la maduración del proyecto, esto es para permitir que el suelo esté en condiciones de acometer la edificación con las perspectivas comerciales adecuadas de venta de las viviendas a construir, constatándose que ninguna parte de ese proceso de maduración se ha llegado a iniciar, más allá de la adquisición misma del suelo, de manera que no existe un mayor valor del suelo respecto de su coste de adquisición, añadido el coste de los gastos que ya han tenido lugar. Se destaca que el precio está por encima de la valoración que se atribuyó en la fairness opinion que Ernst & Young emitió el 22 junio 2018 a los efectos de la fusión entonces en curso.

De todo ello se concluye que la venta por el precio indicado es inocua para el patrimonio social, y que la oferta del tercero vinculado supone brindar a la sociedad la posibilidad de enajenar el 49,5% de la sociedad tenedora de los suelos, en el actual valor de mercado de los mismos y en el breve tiempo en que se desea, sin esperar a que las circunstancias del mercado permitieran la venta a un tercero.

Respecto a la realización en condiciones de mercado, la comisión toma como base la expresa manifestación contenida en la información suministrada por el consejero ejecutivo, considerando que en el actual grado de desarrollo de las promociones, incipiente, en el caso de que hubiera un tercero dispuesto a adquirirlas no pagaría un precio distinto del que está pagando el vinculado.

Respecto de la transparencia del proceso, se ha solicitado la apreciación de los propios servicios de la compañía en cuanto al grado incipiente de maduración de las promociones y sobre la situación del mercado, apreciaciones que ratifican que, si existiera tercero interesado en la adquisición, que hoy no existe, no pagaría un precio superior al que se propone para la operación vinculada, comparación con las circunstancias del mercado que proporciona la deseable transparencia.

En vista de todo ello, la comisión acuerda unánimemente informar al consejo en los términos que anteceden, expresando su parecer favorable a que se apruebe la operación vinculada expuesta, otorgando la dispensa del art. 230.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

* * *

De nuevo a la luz de las reglas citadas, se examina la operación consistente en la oferta a Torrot Electric Europa SA (vinculada al presidente don Rafael Contreras Chamorro y al

consejero don Roberto Ramón González de Betolaza García) para la fabricación de una estructura de fibra de carbono para la cúpula de una motocicleta velocípedo, con previsión anual de 4.946 unidades en 2019, 4.071 en 2020, 4.500 en 2021 y 5.000 en 2022, por un precio que será el resultante de aplicar un 15/20% de margen a un prudente reparto de los costes que ascienden a 496,45 €/unidad los recurrentes y 724.828 € los no recurrentes, pagadero, en cuanto a estos últimos el 50% al pedido y el 50% contra entrega, mientras que los recurrentes el primer día 10 siguiente al transcurso de 30 días desde el fin del mes de la entrega.

Al igual que en los supuestos anteriores, la dispensa a los administradores de la prohibición de realizar (por sí o por sus vinculadas) transacciones con la sociedad, como obligación resultante del deber de evitar incurrir en situaciones de conflicto de interés, exige que el consejo, garantizada la independencia de los miembros que la conceden respecto del administrador dispensado, constatare la inocuidad de la operación para el patrimonio social, su realización en condiciones de mercado y la transparencia del proceso. Sobre esos aspectos la comisión estima:

Respecto de la garantía de la independencia, la comisión expone al consejo la conveniencia de que don Rafael Contreras Chamorro y don Roberto Ramón González de Betolaza García no participen en la deliberación ni votación del correspondiente acuerdo.

Respecto de la inocuidad de la operación para el patrimonio social, la comisión, a la vista del estudio de costes facilitado y del precio ofertado, así como el número de unidades previstas, concluye que resulta inocua.

Respecto a la realización en condiciones de mercado, la comisión toma como base la expresa manifestación contenida en la información suministrada por el consejero ejecutivo, considerando que el precio es igual al que habrían concertado partes independientes en el mercado. Sin perjuicio de ello, dado el carácter de oferta y a los efectos de seguimiento, se interesa a los gestores de la sociedad que se mantenga informada a la comisión de los precios que finalmente resulten establecidos, a lo largo de toda la vida del contrato.

Respecto de la transparencia del proceso, ha sido facilitada copia de la oferta elaborada lo que, junto con la información de costes, proporciona todos los elementos para reputarla transparente.

En vista de todo ello, la comisión acuerda unánimemente informar al consejo en los términos que anteceden, expresando su parecer favorable a que se apruebe la operación vinculada expuesta, otorgando la dispensa del art. 230.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

2019.05.23 Airtificial. Informes sobre operaciones vinculadas