

**EVALUACIÓN DEL CONSEJO
DE ADMINISTRACIÓN DE “IN-
MOBILIARIA DEL SUR, S.A.”
SOBRE LA CALIDAD Y EFI-
CIENCIA DE SU FUNCIONA-
MIENTO DURANTE EL
EJERCICIO 2018.**

EVALUACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE “INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.” SOBRE LA CALIDAD Y EFICIENCIA DE SU FUNCIONAMIENTO DURANTE EL EJERCICIO 2018

El art. 529 nonies de la Ley de Sociedades de Capital dispone que el Consejo de Administración deberá realizar una evaluación anual de su funcionamiento y el de sus Comisiones y proponer sobre la base de su resultado un plan de acción para corregir las deficiencias detectadas.

El Consejo de Administración de “INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.” (en adelante, “**INSUR**” o la “**Sociedad**”), en su reunión de 26 de febrero de 2019, ha procedido a efectuar la evaluación de su funcionamiento en el ejercicio 2018.

La evaluación comprende el análisis de la composición y organización del Consejo y sus Comisiones, planificación y gestión de las reuniones, desarrollo de las mismas y el cumplimiento de las funciones que le corresponden de acuerdo con la Ley, Estatutos Sociales, Reglamento del Consejo y Recomendaciones del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas asumidas por la Sociedad, todo ello centrado en la eficacia y eficiencia de su funcionamiento como órgano colegiado.

Una vez realizada la evaluación, el Consejo de Administración ha aprobado un Plan de acción con la finalidad de que, a través de mismo, se corrijan las deficiencias detectadas.

1.- AUTOEVALUACIÓN DEL FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION DURANTE EL EJERCICIO 2018.-

1.1- COMPOSICIÓN Y ORGANIZACIÓN. -

El Consejo de Administración de INSUR está compuesto por 15 consejeros con la siguiente distribución:

- Un (1) Consejero Ejecutivo;
- Once (11) Consejeros dominicales; y
- Tres (3) Consejeros independientes.

Salvo la Comisión de Estrategia e Inversiones, la composición del Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha sufrido las siguientes variaciones durante el ejercicio 2018 objeto de revisión:

- Consejo de Administración:
 - D. Cayetano Benavent Blanquet –consejero externo independiente-, dejó de formar parte del mismo tras la celebración de la Junta General de Accionistas el pasado 28 de abril de 2018, al vencer el plazo máximo de su nombramiento.
 - Dña. Brita Hektoen Wergeland -consejera externa independiente-, fue nombrada Consejera por la Junta General de Accionistas celebrada el pasado 28 de abril de 2018 y, en la sesión del Consejo de Administración celebrada el día 4 de mayo de 2018, fue nombrada Consejera Coordinadora, sustituyendo en el cargo a D. José Luis Galán, que

pasó a desempeñar el cargo de Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

- Comisión de Auditoría:
 - D. Cayetano Benavent Blanquet –consejero externo independiente-, como consecuencia de su cese como miembro del Consejo de Administración, al vencer el plazo máximo de su nombramiento, dejó de ostentar el cargo de Presidente y miembro de la Comisión de Auditoría.
 - Dña. Brita Hektoen Wergeland -consejera externa independiente-, en la sesión del Consejo de Administración celebrada el día 4 de mayo de 2018, fue nombrada miembro vocal de la Comisión de Auditoría.
 - D. Jorge Segura Rodríguez -consejero externo independiente-, fue nombrado Presidente de la Comisión de Auditoría en la sesión del Consejo de Administración celebrada el día 4 de mayo de 2018.
- Comisión de Nombramientos y Retribuciones:
 - D. Cayetano Benavent Blanquet –consejero externo independiente-, como consecuencia de su cese como miembro del Consejo de Administración, al vencer el plazo máximo de su nombramiento, dejó de formar parte de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

- Dña. Brita Hektoen Wergeland -consejera externa independiente-, en la sesión del Consejo de Administración celebrada el día 4 de mayo de 2018, fue nombrada miembro vocal de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.
- D. Jorge Segura Rodríguez -consejero externo independiente-, dejó de ocupar el cargo de Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones -si bien ha seguido formando parte de la misma en calidad de vocal- tras la celebración del Consejo de Administración celebrado el día 4 de mayo de 2018, siendo sustituido en el cargo por D. José Luis Galán González, también consejero externo independiente.

Asimismo, la Junta General Ordinaria de Accionistas, en la reunión celebrada el 28 de abril de 2018, aprobó:

- la propuesta formulada por el Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, de reelección de los consejeros dominicales D. Prudencio Hoyos-Limón Pumar; INVERFASUR, S.L., representada por D. Antonio Román Lozano; y BON NATURA, S.A., representada por D. Luis Alarcón de Francisco, por un periodo, todos ellos, de cuatro (4) años; y
- la propuesta formulada por el Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones,

de reelección de los consejeros independientes D. José Luis Galán González y D. Jorge Segura Rodríguez; por un periodo, ambos Consejeros, de cuatro (4) años.

1.2.- REUNIONES Y DESARROLLO DE LAS MISMAS. -

El Consejo ha celebrado, durante el ejercicio 2018, doce sesiones presenciales. Es decir, no se ha celebrado ninguna sesión por escrito y sin sesión.

Dicho número de reuniones se considera suficiente para que el Consejo desempeñe con eficacia sus funciones, sobrepasando el mínimo de ocho (8) sesiones recomendado por el Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas y establecido por la Ley de Sociedades de Capital.

El Presidente fija con la antelación necesaria la fecha de celebración de cada reunión y el Orden del Día de la misma. En este sentido, el Presidente prepara un programa de fechas de sesiones del Consejo y de asuntos a tratar en el mismo al inicio de cada ejercicio.

Los Presidentes de las Comisiones Auxiliares, en coordinación con el Presidente del Consejo, convocan las reuniones de las mismas y fijan el Orden del Día de éstas.

La asistencia de los consejeros a las reuniones del Consejo y sus Comisiones ha sido, prácticamente, del cien por cien (100%), pues si excepcionalmente se ha producido una ausencia lo ha sido siempre por motivos plenamente justificados.

Los consejeros, antes de la celebración de las reuniones del Consejo y de sus Comisiones, reciben de la Dirección de la Sociedad la documentación necesaria para informarse e ilustrarse de los asuntos que van a ser tratados en las mismas, en general, con una antelación suficiente para estudiarla y poder formar juicio sobre los temas objeto del Orden del Día.

Respecto al desarrollo de las sesiones se han detectado los siguientes aspectos susceptibles de mejora:

a). – Sin perjuicio de que se ha experimentado una sensible mejora, hay que continuar trabajando y mejorando para que la documentación llegue a los consejeros con la máxima antelación suficiente para estudiarla, según su complejidad e importancia, pues en ocasiones, aunque cada vez más puntuales, se entrega con no toda la deseada antelación a la celebración de la sesión en cuestión.

En este sentido, el Presidente debe velar para que los consejeros tengan disponible la documentación correspondiente a los asuntos incluidos en el Orden del Día previamente establecido para cada reunión, con suficiente antelación para estudiarla y poder emitir un voto fruto del conocimiento previo del asunto.

b). – Dado que la información que se suministra habitualmente es muy abundante, sería conveniente que se continúe trabajando en la línea de elaborar resúmenes, tal vez a través del diseño de un cuadro de mandos más sintético, sin perder la disponibilidad de la información que se proporciona, para que los consejeros conozcan en profundidad la situación y perspectivas de la Sociedad y su grupo.

c). - Seguir avanzando en que en la simplificación de la información en relación con algunos modelos de documentos presentan dificultad para ser analizados con mayor facilidad por los consejeros que, por ese motivo, son escasamente comentados en las sesiones del Consejo, por lo que sería conveniente un mayor conocimiento de los mismos que podría lograrse a través del perfeccionamiento del formato de la información, en la misma línea que ya se ha efectuado, por ejemplo, con la actualización del mapa de riesgos para el consejo.

d). - Continuar con el positivo proceso de mejora en lo que respecta al análisis de sensibilidad de los proyectos de inversión, de forma que se permita al Consejero evaluar el riesgo si no se cumplen determinadas previsiones.

e). - Asimismo, también se considera conveniente que se continúe trabajando en el perfeccionamiento de integración de la información de los diferentes proyectos de inversión para poder evaluar, desde una perspectiva global, el riesgo de la Sociedad y de su grupo, así como su incardinación en el marco del Plan Estratégico y sus actualizaciones.

1.3.- ACTUACIONES REALIZADAS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EN EL EJERCICIO 2018 EN EL DESEMPEÑO DE LAS FUNCIONES Y COMETIDOS QUE LE CORRESPONDEN. -

En este apartado se analizan las actuaciones realizadas por el Consejo de Administración en el ejercicio 2018 en el desempeño de las competencias que le asignan la Ley, el Reglamento del Consejo y las recomendaciones del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas asumidas por la Sociedad, vistas como núcleo esencial de su función de supervisión y control.

a). - Relativas a la aprobación del Plan Estratégico o de Negocio y Presupuesto.-

Corresponde al Consejo, como facultad indelegable (art. 529 ter de la Ley de Sociedades de Capital), la aprobación del Plan Estratégico o de Negocio, los objetivos de gestión y presupuesto anuales.

En el ejercicio 2018, el Consejo de Administración ha continuado con su tarea de supervisión de la efectiva implantación de las diversas acciones previstas como desarrollo del Plan Estratégico 2016-2020, Plan que fue aprobado por el Consejo de Administración en su sesión de 25 de septiembre de 2015.

El Consejo de Administración ha efectuado la supervisión del Plan Estratégico 2016-2020 atendiendo a la consideración de que, tras haber transcurrido tres ejercicios desde que se aprobara el mismo, se producen cambios constantes en el sector y en la economía en general a los que la Sociedad, su grupo y el propio Plan Estratégico 2016-2020, deben estar muy atentos para poder adaptarse a los mismos con rapidez

Entre las acciones concretas supervisadas por el Consejo de Administración, caben citarse, entre otras:

-los avances en la elaboración de los Planes de Negocio de las diferentes Unidades de Negocio;

-la elaboración de la información económica-financiera y de negocio por Unidades de Negocio;

-la constitución y/o aprobación para constituir las sociedades en las que se deben integrar las actividades de cada una de las Unidades de Negocio, de tal forma que en el ejercicio 2018 se ha constituido una sociedad en la que se aglutina la actividad Patrimonial, que engloba la actividad de arrendamientos;

-las negociaciones desarrolladas con las diferentes entidades financieras con objeto de adaptar las condiciones de la financiación corporativa a las de mercado;

-la adquisición de suelos en Córdoba y Madrid que permitan potenciar las actividades en dichas localizaciones y la actividad de promoción patrimonial en las mismas. Igualmente, la operación de permuta efectuada en relación con el suelo en Avd. Ramón Carande de Sevilla, en orden a la promoción del mismo

En el marco de la sociedad participada Desarrollo Metropolitanos del Sur se han efectuado las adquisiciones de suelos para promociones residenciales en Sevilla (Avd. de Cádiz), Salobreña y Cáceres.

En cuanto a los presupuestos de la Sociedad y su grupo, el Consejo, en su sesión de 1 de febrero de 2019, aprobó el presupuesto para 2019 y analizo un avance de las previsiones para el periodo 2020/2023. Asimismo, durante todo el ejercicio se ha llevado a cabo un seguimiento del grado de cumplimiento del presupuesto del ejercicio 2018, presupuesto que fue aprobado por el Consejo en su sesión celebrada el 27 de febrero de 2018.

b).- Relativas a la política de inversión y de financiación de la Sociedad.-

En esta materia, competencia igualmente indelegable del Consejo, se ha trabajado en 2018 con la finalidad de establecer unas políticas de inversión y financiación para alcanzar los objetivos que el Plan Estratégico 2016-2020 establece.

El Consejo considera que los trabajos realizados en este sentido han sido importantes, de forma que se ha conseguido:

a). - Financiar la compra de nuevos suelos y las edificaciones a desarrollar para su edificación y construcción, ya sea con recursos propios, en aportación, pago en parte con activos, precio aplazado, etc.

b). - Obtener de las distintas entidades financieras la financiación necesaria para las promociones en curso.

c). - Realizar presentaciones a distintos Fondos de Inversión internacionales, inversores particulares, *family offices*, etc., con el objetivo de identificar posibles proyectos conjuntos cuya dimensión encaje en la operativa de dichos inversores.

A este respecto, en el ejercicio 2018, se ha alcanzado un nuevo acuerdo para la promoción de un negocio conjunto sobre las Parcelas I y IV UE-1 del PERI SR-12 ubicadas en Córdoba, habiéndose constituido a tal efecto, conjuntamente, la sociedad IDS Medina Azahara, S.A., con participación de un nuevo socio tercero inversor.

También se ha ampliado el perímetro de actuación en la participada Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.A.”, además de en Sevilla (Avd. de Cádiz), en otras provincias como Salobreña y Cáceres.

d). – Poner en carga de forma efectiva las actividades a desarrollar bajo las distintas fórmulas de colaboración negociadas en ejercicios pasados con las entidades financieras para el desarrollo de sus suelos (promoción delegada con Altamira,; promoción conjunta mediante una *joint venture*, Desarrollo Metropolitanos del Sur, S.A.; etc.)

Todas estas fórmulas están permitiendo a la sociedad abordar nuevos proyectos de inversión, al objeto de optimizar las oportunidades de la actual fase del ciclo inmobiliario

e) El Consejo como política de actuación mantiene el criterio consistente en que la deliberación y votación de los acuerdos sobre inversiones, colaboración con Fondos, entidades financieras y *family offices* a través de creación de *Joint Ventures*, cuando su importancia y trascendencia lo justifiquen, son tratados en una reunión del Consejo, que requiere, para que la decisión que se adopte sea la más acertada, que los consejeros dispongan con la suficiente antelación de los antecedentes necesarios de cada operación, informada previamente por la Comisión de Estrategia e Inversiones .

f). – El Consejo continúa analizado y trabajado en sistemas alternativos para mejorar la liquidez de la acción.

g). - En relación con la política para mejorar el posicionamiento estratégico de INSUR en los mercados de capitales, se ha intensificado la colaboración con entidades de primer nivel, con objeto de que las mismas efectúen la cobertura del valor y conseguir así un mayor conocimiento de la Sociedad entre los analistas e inversores. A este respecto, durante el ejercicio 2018, se han llevado a cabo numerosas reuniones con representantes de fondos, bancos de inversión, gestoras de fondos, analistas, etc.

h). - El Consejo ha acordado la emisión de pagarés en el Mercado Alternativo de Reta Fija –MARF- en los términos establecidos en el Documento Base Informativo aprobado, con un saldo vivo máximo de 35.000.000 €.

i). - Se ha ido ejecutando el Plan de Comunicación con Accionistas e Inversores y realizando las acciones que contempla el propio Plan, entre otras la asistencia de *diversos road show* con inversores institucionales.

Está previsto realizar una presentación en la Bolsa de Madrid de los resultados del ejercicio 2018 el próximo día 27 de febrero de 2019.

c) .- Relativas a la estrategia del grupo de sociedades.-

En este apartado y dado que, como consecuencia de la aprobación del Plan Estratégico 2016-2020, las operaciones efectuadas a través de las sociedades del Grupo tienen cada vez un mayor peso relativo, el Consejo mantiene vigente el acuerdo de que todas las decisiones del grupo de sociedades que lidera INSUR deben ser adoptadas en el seno del Consejo de Administración de la matriz, correspondiendo a los órganos de administración de las filiales su ejecución, manteniendo la figura del Administrador Único en todas las filiales

operativas participadas íntegramente y un Consejo de Administración en las participadas con terceros, con una presencia de consejeros designados por INSUR que informan al consejo de la matriz y actúan conforme a las instrucciones de este.

Asimismo, en cada sesión del Consejo de Administración, se continúa realizando un seguimiento de las actuaciones llevadas a cabo en las filiales.

Durante el ejercicio 2018, el Consejo ha continuado trabajando, directamente y a través del grupo de trabajo establecido al efecto, en la reestructuración societaria de todo el grupo de Sociedades de INSUR, habiéndose concluido a la fecha, con la constitución de una sociedad que aglutina la actividad patrimonial del grupo de Sociedades de INSUR y diversas aportaciones de activos, todos los trabajos previstos en el Plan Estratégico para la reorganización societaria del Grupo.

d).- Relativas a la organización interna de la Sociedad.

Desde que fue aprobado el Plan Estratégico, que contempla entre sus objetivos un incremento de la actividad promotora, el Consejo ha definido la organización interna óptima de la Sociedad y su grupo para cumplir los objetivos establecidos en el Plan.

Es facultad indelegable del Consejo, *“establecer las estrategias y políticas de la compañía y la organización interna necesaria para llevarlos a cabo.”*

Le corresponde al Consejo de Administración analizar y establecer cuál es el tamaño y distribución de los recursos humanos necesarios para implementarlos, que sirva de guía y orientación a la Dirección para adecuar la plantilla de personal a las necesidades que plantee la ejecución del Plan con la flexibilidad necesaria para adaptarse a las circunstancias que existan en cada momento.

En el ejercicio 2015 el Director General estableció la configuración del organigrama funcional y de puestos de la Sociedad y su grupo, consecuente al Plan Estratégico aprobado. Durante los ejercicios 2016, 2017 y 2018 se han ido incorporando los recursos humanos que por la Dirección General se han considerado necesarios, disponiéndose al cierre del ejercicio 2018 del organigrama funcional y de puestos de trabajo actualizado que se considera necesario a la fecha actual para llevar a cabo las operaciones contempladas en el Plan Estratégico. Recientemente la Dirección General presentó al Consejo de Administración dicho organigrama actualizado, teniendo en cuentas las incorporaciones y cambios, así como la reestructuración societaria del grupo, con las distintas sociedades filiales ya activas.

e). - Relativa al Gobierno Corporativo.

Durante el ejercicio 2018 se han adoptado diversos acuerdos por el Consejo para la mejora del Gobierno Corporativo de la Sociedad.

A título de ejemplo, cabe mencionar las siguientes:

1ª.- Aprobación de los siguientes informes relativos, todos ellos, al ejercicio 2018: Informe de Operaciones Vinculadas; Informe Anual de Gobierno Corporativo; Informe Anual de Remuneraciones; Informe de Evaluación del desempeño de las funciones del Presidente del Consejo y Primer Ejecutivo de la Sociedad, Vicepresidente del Consejo, Consejera Coordinadora, Presidente de la Comisión de Auditoría y Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones; Secretario del Consejo; Informe de Evaluación de calidad y funcionamiento del Consejo; Informe de la actuación de la Comisión de Auditoría, Comisión de Nombramientos y Retribuciones y de la Comisión de Estrategia e Inversiones; e Informe sobre la reelección de auditores de la Sociedad y su grupo. También de evaluación del Director General.

2ª.- Aprobación del correspondiente Plan de Comunicación con Accionistas e Inversores para el ejercicio 2018.

3ª. – Propuesta a la Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada en 2018, de modificaciones a realizar en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo para la adaptación de los mismos al sistema retributivo de los Consejeros.

4ª. – Aprobación de la modificación del Reglamento de la Comisión de Auditoría para adaptarlo a la Guía Técnica 3/2017.

5ª. – Propuesta a la Junta General Ordinaria de Accionistas del ejercicio de 2018 de la aprobación de la Política de Remuneraciones de los miembros del Consejo de Administración para los ejercicios 2018, 2019 y 2020.

6ª. – Aprobación de la Memoria de RSC correspondiente al ejercicio de 2017, que era la primera vez que se realizaba.

El Consejo considera que en esta parcela de su competencia, igualmente indelegable, ha realizado una labor considerable en aras de mejorar el gobierno corporativo de la Sociedad y su grupo, con la aprobación por parte de la Junta General de Accionistas de la Política de Remuneraciones 2018-2020, con la consecuente adaptación de los Estatutos Sociales y del Reglamento del Consejo, que tiene como eje cardinal la eliminación de la participación de los Consejeros en los beneficios y su sustitución por una remuneración fija, dando cumplimiento a las Recomendaciones 56 y 57 del Código de Buen Gobierno.

El Consejo resalta que, en esta labor de mejora de su gobierno corporativo, ha contado siempre con el impulso de su Presidente y la colaboración valiosa del Comisión de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y de sus respectivos Presidentes y, en especial, de algunos de sus miembros especialistas en la materia, que han jugado un papel relevante en los trabajos preparatorios de los documentos de trabajo sometidos a los órganos sociales.

f).- Relativa al control y supervisión de la tarea de los Altos Directivos y su remuneración.-

El Consejo ha llevado a cabo esta labor de control y supervisión de la actividad de su Presidente y primer ejecutivo de la Sociedad y del Director General de la misma. La supervisión se ha efectuado mensualmente en las reuniones de las distintas Comisiones Auxiliares, a las que han asistido ambos,

ocasional y puntualmente, a requerimiento de las propias comisiones para rendir cuentas y debatir sobre concretos asuntos se han considerado pertinentes, así como en las reuniones del pleno del Consejo, a las que además del Presidente, por razón de su cargo, ha asistido el Director General.

En cada reunión ambos ejecutivos informan al Consejo sobre la situación económica, comercial y financiera y otros asuntos de importancia o interés, y de la marcha de todas las actividades que desarrolla INSUR y su grupo de sociedades, sometiendo a la deliberación y aprobación del Consejo todas las decisiones que lo requieren. En dichas reuniones, contestan y aclaran todas las dudas y preguntas que se les formulan.

En este sentido, el control del Consejo sobre la actuación de dichos ejecutivos se entiende como adecuado y suficiente. Ambos han sido evaluados por el Consejo, como se ha referido anteriormente.

En cuanto a su remuneración, el Consejo aprueba anualmente las retribuciones fijas y variables de dichos cargos, fijando los parámetros, objetivos y métodos de valoración o medición de los mismos, objetivos que están en línea con los generales de la Sociedad y su grupo y los específicos del cargo.

En la medición de dichos objetivos y parámetros, el Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, actúa con la mayor objetividad y rigor. En la sesión del Consejo de Administración celebrada el 26 de enero de 2018, previo informe de la referida comisión, se aprobó la retribución variable del ejercicio de 2017 tras la correspondiente evaluación del cumplimiento de los objetivos fijados. En la misma sesión del Consejo, también se

aprobaron los objetivos y parámetros para la determinación de la retribución variable del ejercicio 2018.

La aprobación por el Consejo de las Condiciones Básicas y de los contratos del Presidente, como primer ejecutivo, y del Director General, forma parte de esta tarea de control del trabajo y la remuneración de los altos directivos. Durante 2018 se han modificado los contratos suscritos con el Presidente y primer ejecutivo y el Director General como consecuencia de la adaptación de los conceptos retributivos de ambos cargos.

En el ejercicio 2018, como se ha adelantado, el Consejo, en el contexto del Plan Estratégico 2016-2020, sometió a la Junta General de Accionistas la aprobación de la Política de Remuneraciones de los miembros del Consejo de Administración para los ejercicios 2018, 2019 y 2020, como consecuencia de la expiración del ámbito temporal de aplicación de la Política de Remuneraciones aprobada en el ejercicio 2015 para los ejercicios 2015, 2016 y 2017.

g).- Relativas a la política de control y gestión de riesgos.-

Según establece el art. 529 ter de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de las sociedades cotizadas no podrá delegar las facultades de decisión a que se refiere el art. 249 bis del mismo cuerpo legal, ni, específicamente, entre otras, la siguiente:

b).- La determinación de la política de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales y la supervisión de los sistemas internos de información y control.

En esta parte de sus competencias, el Consejo tiene aprobado, previo informe de la Comisión de Auditoría, el Manual de Control y Gestión de Riesgos del Grupo de INSUR, así como otros manuales e instrumentos cuya finalidad es mejorar el sistema de control interno.

El art. 3 del citado Manual establece, refiriéndose al Consejo de Administración, que, el mismo, como órgano superior de control, tiene encomendadas en exclusiva las siguientes facultades:

- Fijación de las políticas generales de la Sociedad y particulares para cada actividad que desarrolla.
- Aprobación del Plan Estratégico, con vigencia de cinco años, que establece los objetivos de crecimiento en todas sus actividades durante el periodo de vigencia.
- Aprobación del Presupuesto Anual, ajustado al Plan Estratégico, y su seguimiento mes a mes para evitar desviaciones y, si las hay, conocer las causas que las motivan y adoptar a tiempo las medidas correctoras que procedan.
- Aprobación de todas las operaciones de compra de bienes inmuebles, especialmente suelos y solares, previo informe de la Comisión de Estrategia e Inversiones.
- Aprobación de la venta y gravamen de los bienes inmuebles que constituyen las inversiones inmobiliarias.
- Autorización de todas las operaciones de crédito o préstamo.
- Aprobación de los contratos de ejecución de obras cuando su cuantía exceda de cierto límite.
- Vigilancia periódica de la situación de impagos.

En el desempeño de estas facultades, corresponde al Consejo adoptar las siguientes decisiones:

- Inversiones y desinversiones.
- Nivel de endeudamiento por todos los conceptos.
- Control y seguimiento de los Planes Estratégicos y Presupuestos.
- Límites de inversión en inversiones inmobiliarias.
- Adjudicaciones de obras, seleccionando las mejores ofertas y teniendo en cuenta la solvencia de las empresas adjudicatarias.

En lo que se refiere a esta competencia, el Consejo entiende que viene dedicando una parte considerable de su tiempo a esta labor de control de los riesgos financieros, para hacer compatible el aumento de la actividad promotora con el mantenimiento de un nivel razonable de liquidez y de endeudamiento. Este control se hace en las Comisiones, especialmente en la de Auditoría, y en el Consejo en pleno. Es este último, al aprobar los Planes Estratégicos, Presupuestos, nuevas inversiones y desinversiones, proyectos de colaboración con terceros (JV y otros), previsiones de tesorería, el que analiza los riesgos y la mejor forma de controlarlos.

La Comisión de Auditoría, en su reunión de fecha 28 de diciembre de 2018, efectuó una actualización del Mapa de Riesgos para el Consejo, a fin de que se puedan realizar el seguimiento y control con mayor efectividad. Asimismo, se lleva a cabo un seguimiento trimestral de los indicadores de riesgo.

En este marco de control del riesgo, durante el ejercicio 2018 también se han elaborado diversos planes de actuación para la puesta en valor de diversos activos no productivos, e igualmente se continua siempre trabajando con

las entidades financieras para actualizar las condiciones de la financiación corporativa a las de mercado mejorando la estructura de financiación para que sea, en cada momento, la más adecuada.

h).- Otras actuaciones.

Además de las actuaciones descritas en los apartados anteriores, el Consejo de Administración ha desarrollado durante el ejercicio 2018, entre otras, las siguientes actuaciones:

1. Seguimiento de los asuntos tratados en las Comisiones de Auditoría, de Nombramientos y Retribuciones y de Estrategia e Inversiones, a través de la información que en cada sesión del Consejo de Administración proporciona el Secretario de cada una de las citadas comisiones.
2. Seguimiento de los estados contables durante todo el ejercicio.
3. Seguimiento y adopción de acuerdos en relación con las materias propias del desarrollo del negocio inmobiliario (proyectos de inversión, promociones en curso, alquileres, ventas, etc.)
4. Propuesta y formulación de textos e informes justificativos de las modificaciones de los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo de Administración, para modificarlos e incorporar a ambos textos recomendaciones del código de buen gobierno corporativo de sociedades cotizadas, que fueron sometidos a la Junta General Ordinaria de Accionistas del ejercicio 2018.

5. Seguimiento de las actuaciones desarrolladas por los Órganos de Control Interno de INSUR (prevención de riesgos penales, conductas en materia del Mercado de Valores y blanqueo de capitales). En este particular el Consejo ha prestado mucha dedicación a los temas relativos a prevención de riesgos laborales para que el sistema esté permanentemente actualizado. Igualmente, está haciendo un seguimiento de la actualización del sistema de *compliance penal*, que está prácticamente terminado para someterlo a aprobación. También el Consejo ha recibido formación en materia de prevención de blanqueo de capitales.

Advertidos algunos aspectos de mejora en el funcionamiento del Consejo, éste, en la misma reunión del día 26 de febrero de 2019, aprobó, el Plan de Acción que se detalla en el apartado siguiente.

2.- PLAN DE ACCIÓN PARA CORREGIR LAS DEFICIENCIAS DETECTADAS.-

El artículo 529 nonies de la Ley de Sociedades de Capital dispone que, una vez efectuada por el Consejo la evaluación anual de su funcionamiento, éste deberá proponer, sobre la base de su resultado, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas.

En cumplimiento de este precepto, el Consejo aprueba el siguiente Plan de Acción para corregir las deficiencias detectadas en su funcionamiento en 2018.

2.1.- Composición. Diversidad de género.-

Se han observado deficiencias en la diversidad de género y en el número de consejeros independientes, si bien, como a continuación se expone, se está avanzando positivamente en esta materia.

En materia de diversidad de género en la composición del Consejo, el artículo 529 bis núm. 2, de la Ley de Sociedades de Capital dispone lo siguiente:

“2.- El Consejo de Administración debe velar por que los procedimientos de elección de sus miembros favorecen la diversidad de género, de experiencia y de conocimiento, y no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna, y, en particular, que faciliten la elección de consejeras”.

En este sentido, la Junta General Ordinaria de Accionistas de 2018, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y el Consejo de Administración, acordó el nombramiento de Dña. Brita Hektoen Wergeland como consejera independiente, avanzando así en la diversidad de género en el seno del Consejo de Administración.

Asimismo, ante la existencia de cierta desigualdad cuantitativa de consejeras entre los miembros que componen el Consejo, debido a las causas que se exponen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 529 quince, n° 3, letra b) de la Ley de Sociedades de Capital, (*“establezca un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo de Administración y elabore orientaciones sobre cómo alcanzarlo”*), el Consejo de Administración, previa proposición de la Comisión de

Nombramientos y Retribuciones, ante la renovación de los consejeros dominicales ha insistido a los accionistas significativos que tengan en cuenta esta circunstancia a los efectos de realizar las propuestas de designación.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha informado favorablemente al Consejo de Administración, para que éste a su vez lo someta a la Junta General Ordinaria del ejercicio 2019, el nombramiento de una nueva consejera dominical, Dña. Candelas Arranz Pumar, con gran experiencia profesional, entre otras, en el ámbito digital y de las nuevas tecnologías.

En cuanto a la distribución de consejeros por categorías (ejecutivos, dominicales, independientes y otros consejeros), si bien la composición actual del Consejo no cumple el número de consejeros independientes recomendados (un tercio), ello puede encontrar justificación en la existencia de un número elevado de consejeros dominicales que representan a diferentes accionistas significativos, que no actúan de forma conjunta, sino separadamente, sirviendo de contrapeso entre ellos, de forma que el capital flotante está adecuadamente representado.

En definitiva, el Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones han tenido como política general de selección de consejeros independientes realizar un análisis previo de las necesidades del Consejo de Administración y ha tenido como objetivo favorecer la diversidad de conocimientos, experiencia y género.

2.2.- Número de reuniones, planificación de las mismas y Orden del

Día.-

Respecto al número de reuniones del Consejo se considera suficiente una reunión mensual del mismo, sin perjuicio, de que si algún asunto lo requiere se convoque alguna sesión adicional, incluso por el procedimiento escrito y sin sesión, si la urgencia de la cuestión lo requiere o con carácter universal si las circunstancias lo permiten. En todo caso, en el ejercicio objeto de revisión, no se ha celebrado ninguna reunión por escrito y sin sesión.

Actualmente, al terminar cada sesión mensual del Consejo, el Presidente del mismo, de acuerdo con los de las Comisiones Auxiliares, Consejera Coordinadora, y Secretario del Consejo, confirma el calendario de reuniones del propio Consejo y de las Comisiones para el mes siguiente.

Se considera conveniente que, cuando el Consejo o las Comisiones hayan de tratar decisiones sobre asuntos de gran relevancia para la sociedad, se convoque por los Presidentes respectivos reuniones monográficas o con un Orden del Día reducido, para poder dedicar el tiempo necesario para debatirlos y adoptar los acuerdos que procedan.

Como decisiones que pueden requerir ese tratamiento, por ejemplo, se puede citar la aprobación de las inversiones, *joint ventures* u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico o especial riesgo.

Dedicar el tiempo suficiente al debate y acuerdo sobre estos asuntos, es indudable que contribuirá a mejorar el grado de acierto en las decisiones que se adopten.

En este sentido, durante el ejercicio 2018, el Consejo ha celebrado con fecha 15 de marzo de 2018 una sesión con tan solo un tema a tratar dada su relevancia y el tiempo necesario para debatirlo: el proceso de reestructuración societaria para la segregación de la rama patrimonial.

Por último, es altamente recomendable que entre las reuniones del Consejo y las de las Comisiones exista una separación en el tiempo, a fin de preparar los documentos, propuestas e informes que éstas eleven al Consejo.

En lo que atañe al Orden del Día de las reuniones, tanto del Consejo como de las Comisiones, aunque se ha producido un importante avance en el ejercicio 2018, es aconsejable que los asuntos figuren por orden de importancia, dando a cada punto el tiempo que merezca en función de la misma.

2.3.- Información previa.

Los cambios acometidos durante los últimos ejercicios en esta materia son muy relevantes apreciándose una notable mejora en cuanto a la antelación de la remisión de la documentación previa a las sesiones, el contenido de la misma, etc. En concreto, durante el ejercicio 2018 se ha producido una mejora significativa en la calidad (contenido y formato de presentación) de la información proporcionada a los consejeros.

No obstante, cabe mejorar los siguientes aspectos: (i) que la documentación llegue siempre a los Consejeros con la antelación suficiente para estudiarla, según su complejidad e importancia; (ii) el estudio de la posibilidad de elaborar resúmenes dados los volúmenes de información que se manejan; (iii) la mejora de los modelos empleados para que sean más sencillos y ejecutivos;

(iv) respecto a los proyectos de inversión, continuar con la homogenización en la presentación de la información a los consejeros; y (v) también en lo que respecta a los proyectos de inversión continuar en la mejora del análisis de sensibilidad de forma que se permita al Consejero evaluar el riesgo si no se cumplen determinadas previsiones.

2.4.- Desarrollo de las deliberaciones y votaciones de los acuerdos.-

Para mejorar el desarrollo ordenado de las deliberaciones, se propone:

- i. Que el Presidente continúe en la mejora permanente que está llevando a cabo en la dirección y orden de las deliberaciones, dando por concluido el debate cuando los temas estén suficientemente analizados, evitando que las deliberaciones deriven hacia temas distintos de los que son objeto de debate o sean reiterativas de criterios y argumentos ya expuestos. El Presidente debe ejercer un papel de moderador en el que además de lo anterior tenga en cuenta la importancia de cada tema para así poderle otorgar el tiempo de deliberación adecuado y más acorde a su importancia y posponga la deliberación de aquellos asuntos que lo requieran.
- ii. Que, terminado el debate, se concrete la propuesta de acuerdo que se somete a votación y se proceda a la misma advirtiendo, en su caso, del deber de abstención de algún consejero. Si algún acuerdo debe publicarse como Hecho Relevante, dar lectura de su contenido para conocimiento y aprobación del Consejo.

El Presidente, sin perjuicio de dirigir y ordenar los debates, debe estimular los mismos y la participación activa de los consejeros, salvaguardando su libre toma de posición, aunque ésta no sea coincidente con la de la mayoría o con la propuesta de la Presidencia o de la Dirección General.

2.5.- Dedicación al cargo.

La dedicación de los Consejeros al cargo es muy elevada. La disponibilidad ha sido muy alta y han dedicado mucho tiempo en asistir a las sesiones, en prepararlas adecuadamente, en participar en los grupos de trabajo conformados y en asistir a cualquier reunión que se les ha convocado. Ha sido, igualmente, muy alta la implicación en todos los temas que se someten a las comisiones y al Consejo, participando muy activamente en los trabajos preparatorios de todos los asuntos que se someten a los órganos de la sociedad.

En concreto, en cuanto a la asistencia a las sesiones del Consejo, durante el ejercicio 2018 solo se ha producido la inasistencia de dos consejeros a una sesión, distinta en un caso y en otro, por razones debidamente justificadas.

El art. 529 quince de la Ley de Sociedades de Capital atribuye a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, entre otras funciones, la de *“evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios para el Consejo de Administración. A estos efectos - continúa el precepto- definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido”*.

Se trata de una evaluación que se realiza en el momento de efectuarse el nombramiento o renovación de los consejeros, a fin de que los candidatos a ocupar el cargo conozcan el tiempo que requiere su desempeño.

Asimismo, con la finalidad de seguir garantizando la dedicación de los consejeros, el Reglamento del Consejo de Administración de INSUR establece que los consejeros no podrán pertenecer a más de cinco (5) consejos de administración, excluidos los de las sociedades del propio grupo y sociedades patrimoniales del consejero o de sus familiares cercanos.

Los consejeros han tenido una más que adecuada dedicación al ejercicio del cargo. No obstante, se habrá de hacer el seguimiento por el Consejo para poder hacer la correcta evaluación de ejercicios sucesivos.

2.6.- Otras cuestiones de mejora.

Se señalan como otras cuestiones susceptibles de ser mejoradas: (i) continuar apostando por la diversidad en la composición del Consejo en género, en experiencia y conocimientos, y en la formación de los consejeros en materias de relevancia para el desarrollo de su cargo; y (ii) seguir en la línea de cumplimiento de las Recomendaciones del Código de Buen Gobierno Corporativo en todo aquello que proceda.

En cuanto al fomento de la relación con accionistas no representados en el Consejo y con inversores y otros grupos de interés, cabe señalar el seguimiento, durante 2018, de las acciones realizadas en el marco del Plan de Acción de la Política Social Corporativa y del Plan de Comunicación. El nuevo Plan que se aprobará en la sesión del Consejo de 26 de febrero de 2019 avanza en las líneas ya establecidas para aumentar y mejorar las relaciones con accionistas, inversores y analistas.

3.- CONCLUSIONES DE LA EVALUACIÓN.

El resultado de la evaluación del Consejo de Administración durante el ejercicio 2018 es positivo, habiendo cumplido éste con las funciones que son de su competencia y habiéndose detectado ciertas deficiencias de menor relevancia que son objeto del Plan de Acción que se formula.

En todo caso, la aplicación de las medidas correctoras previstas en este Plan de Acción, contribuirá a mejorar la eficiencia del Consejo de Administración como órgano superior de gestión y control de INSUR.

Sevilla, 26 de febrero de 2019.

El Presidente del Consejo de Administración.

Fdo.: Don Ricardo Pumar López.