

EVALUACIÓN DE LA CALIDAD Y EFICIENCIA DEL FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE “INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.” DURANTE EL EJERCICIO 2021

EVALUACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE “INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.” SOBRE LA CALIDAD Y EFICIENCIA DE SU FUNCIONAMIENTO DURANTE EL EJERCICIO 2021.

I. Competencia para la formulación del informe.

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 24 de febrero de 2022, ha procedido a efectuar la evaluación de su funcionamiento durante el ejercicio 2021.

La evaluación comprende el análisis de la composición y organización del Consejo y sus Comisiones, la planificación y gestión de las reuniones, el 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 del mismo, se corrijan las deficiencias detectadas.

II. Autoevaluación del funcionamiento del consejo de administración durante el ejercicio 2021.

A) Composición y organización.

El Consejo de Administración ha modificado su composición durante el ejercicio 2021 respecto al cierre del ejercicio 2020.

La Junta General Ordinaria de Accionistas, en la reunión celebrada el 9 de abril de 2021, aprobó la propuesta formulada por el Consejo de Administración de nombramiento de D. Fernando Pumar López como consejero externo dominical, en sustitución de INVERSIONES AGRÍCOLAS COMERCIALES E INDUSTRIALES, S.L; que había estado representada por Don Fernando, por un periodo de cuatro (4) años.

El Consejo De Administración, en su sesión de 29 de noviembre de 2021, tomó razón del cese por fallecimiento de D. Prudencio Hoyos-Limón Pumar (qepd), como consejero dominical y nombró en su lugar, por cooptación, en la reunión del Consejo de fecha de 30 de diciembre, a D. Alberto de Hoyos-Limón Pumar. Se propondrá a la próxima Junta General Ordinaria que proceda a su nombramiento por el plazo estatutario.

Asimismo, se produjo la caducidad de los cargos de los consejeros dominicales (i) D. Augusto Sequeiros Pumar e (ii) INCRECISA, S.L., representada por Don Ignacio Ybarra Osborne, procediéndose a su reelección. Así, la Junta General Ordinaria de Accionistas, en la reunión celebrada el 9 de abril de 2021, aprobó las propuestas formuladas por el Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, de reelección de los consejeros mencionados por un nuevo periodo de cuatro (4) años.

De esta forma el Consejo de Administración de INSUR continúa estando compuesto por 15 consejeros con la siguiente distribución:

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

B) Reuniones y desarrollo de las mismas.

El Consejo ha celebrado, durante el ejercicio 2021, tres sesiones presenciales y once sesiones telemáticas.

En total, por tanto, se han celebrado 14 sesiones durante el ejercicio 2021. 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 número de sesiones ha sido muy similar al celebrado en el año anterior. En este ejercicio se han celebrado tres reuniones extraordinarias del consejo que se han debido a la aprobación del Plan Estratégico 2021-2025 y a la emisión de un bono corporativo.

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, debidamente coordinado con los Presidentes de las Comisiones, la Consejera Coordinadora y el Secretario, 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 y Secretario 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%). En todo caso, si excepcionalmente se ha producido alguna 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. En esta cuestión se ha avanzado sustancialmente en el último ejercicio.

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

a). – Sin perjuicio de que se han seguido experimentando avances durante 2021, hay que terminar de perfeccionar que la documentación llegue a los consejeros con la máxima antelación suficiente para estudiarla, según su complejidad e importancia, y que se esté permanentemente revisando el formato de la documentación para que sea el apropiado para el adecuado análisis y comprensión por los Consejeros.

En este sentido, el Presidente vela por 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. En el ejercicio 2021 se ha mejorado en la antelación con la que se ha facilitado y se han incorporado nuevos informes previos sobre cuestiones que se trataban verbalmente en el consejo, como sucedió en 2020 con el informe del Director General, que ha supuesto un mejor desarrollo y comprensión de su exposición, que ahora se centra en los temas más relevantes y en aquellos donde los consejeros tienen algunas dudas o preguntas.

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. Y ello, especialmente, una vez que se hayan implantado totalmente todos los nuevos sistemas informáticos y programas de gestión, que están prácticamente finalizados. Ya se está trabajando por un grupo liderado por el responsable de reporting en el diseño de un nuevo modelo de cuadro de mandos para el consejo y la dirección apoyado en los sistemas de información que se están implantando.

c). – Seguir avanzando en la simplificación de la información en relación con algunos modelos de documentos que presentan dificultad para ser analizados con mayor facilidad por los consejeros; por ese motivo, son escasamente comentados en las sesiones del Consejo, por lo que sería conveniente un mayor conocimiento de los mismos, lo que podría lograrse a través del perfeccionamiento del formato de la información. En el ejercicio 2021 se ha continuado mejorando en este aspecto, adelantándose nueva información sobre algunos aspectos en formato ejecutivo previamente a la sesión del Consejo. Esta es una cuestión que está muy relacionada, igualmente, con los cambios sustanciales que se han producido y se están produciendo en el área de sistemas y los nuevos programas que se están ultimando implantar.

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. Y, asimismo, 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, así como en las diferentes fórmulas de financiación que se han implementado en el 2021 para la actividad de promoción

e) Impulsar una estrategia de ESG en los próximos años, estructurando y dando visibilidad a las numerosas acciones que la empresa viene desarrollando; así como seguir perfeccionando el Plan de Comunicación Corporativa y las relaciones con Accionistas e Inversores.

C) Actuaciones realizadas por el consejo de administración en el ejercicio 2021 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 2021 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.

i) Relativas a la aprobación y seguimiento 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 2021, el Consejo de Administración ha aprobado Plan Estratégico 2021-2025, en su sesión de 15 de septiembre de 2021. El Consejo ha desarrollado su tarea de supervisión de la efectiva implantación de las diversas acciones previstas en dicho Plan, sobre todo teniendo en cuenta que alguna de ellas, como la emisión de un bono corporativo, ha tenido lugar poco tiempo después de la aprobación del Plan.

El Consejo de Administración ha efectuado una amplia supervisión de la aprobación del Plan Estratégico 2021-2025 atendiendo las diferentes aportaciones y sugerencias realizadas por el propio Consejo y la Comisión de Estrategia e Inversiones en orden a su elaboración. Se han celebrado dos sesiones extraordinarias sobre esta cuestión, lo que pone de relieve la implicación del consejo y la importancia de la decisión adoptada.

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

- los avances en el desarrollo de los Planes de Negocio de las diferentes Unidades de Negocio;
- la elaboración de la información económico-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 2021 se ha constituido las sociedades IDS Pacífico e IDS Parque Aljarafe a través de las cuales se van a desarrollar nuevos proyectos de inversión en Málaga y Sevilla;

- el seguimiento de la política de socios, modificada en 2021 para adaptarla a las nuevas realidades de las operaciones conjuntas que la compañía está desarrollando;
- la adquisición de suelos para potenciar las actividades de promoción y patrimonial; y
- la supervisión de los trabajos realizados para la aprobación del nuevo Plan Estratégico 2021/2025, así como la exploración de alguna línea estratégica concreta a implementar, en su caso, a corto y medio plazo compatible con el Plan.

En relación con el presupuesto, en la sesión celebrada el día 26 de febrero de 2021, el Consejo de Administración aprobó el presupuesto del ejercicio 2021 así como el avance del 2022/2025. El Consejo ha hecho un seguimiento del cumplimiento presupuestario adecuándolo a las circunstancias y coordinándolo con un análisis de sensibilidad de los riesgos inherentes a las mismas.

ii) Relativas a la política de inversión y de financiación de la Sociedad.

En esta materia, competencia igualmente indelegable del Consejo, se ha trabajado en 2021 con la finalidad de establecer unas políticas de inversión y financiación para alcanzar los objetivos que el Plan Estratégico 2021-2025 ha establecido.

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

- a). – Financiar la compra de nuevos suelos y las actividades a desarrollar para su edificación y construcción, ya sea con recursos propios, en aportación, pago en parte con activos, precio aplazado, etc.
- b). – Concluir la formalización de múltiples operaciones de financiación. Se han firmado nuevas pólizas y se han novado las que vencían en el ejercicio 2021.
- c). – Ha continuado financiándose en el MARF, destacándose la aprobación de la Emisión de Bonos Senior Secured Insur en la sesión del Consejo de Administración de 20 de octubre, con un importe máximo de 30.000.000 €, que ha sido íntegramente suscrito.
- d) El Consejo ha acordado nuevamente en el ejercicio 2021, la renovación del Programa de Pagares MARF, en los términos establecidos en el Documento Base Informativo aprobado, con un saldo vivo máximo de 50.000.000 €.
- e). – 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.
- f). – 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 conjunta mediante una *joint venture*, etc.).

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

g) – 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, sean 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.

h). – El Consejo continúa analizando y trabajando permanentemente en sistemas alternativos para mejorar la liquidez de la acción.

i). – En relación con la política para mejorar el posicionamiento estratégico de INSUR en los mercados de capitales, se ha continuado con 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 por el mercado y la comunidad de inversores. A este respecto, durante el ejercicio 2021, se han llevado a cabo numerosas reuniones con representantes de fondos, bancos de inversión, gestoras de fondos, analistas, etc.

j). – El Consejo ha aprobado el nuevo Plan de Comunicación Corporativa y con Accionistas e Inversores para el ejercicio 2021 y ha realizado el seguimiento de la ejecución de las acciones que contempla.

iii) Relativas a la estrategia del grupo de sociedades.

En este apartado y dado que, como consecuencia de la aprobación del Plan Estratégico 2021-2025, 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.

iv) Relativas a la organización interna de la Sociedad. Estrategias y Políticas de la Sociedad.

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

El Consejo ha definido la organización interna más adecuada de la Sociedad y su grupo para cumplir los objetivos establecidos en el anterior Plan Estratégico desde que este fue aprobado, que contemplaba entre sus objetivos un incremento de la actividad promotora. El nuevo Plan Estratégico avanza en la misma dirección, tratando acelerar el crecimiento, con el objetivo final de llevar a cabo una ampliación de capital en la parte final del período de dicho plan.

Le corresponde al Consejo de Administración analizar y establecer cuál es el tamaño y distribución de los recursos humanos necesarios en función de los objetivos y actividades del Plan, 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 la sesión de 26 de marzo de 2021, el Consejo concretó las líneas maestras para la elaboración del Plan Estratégico, que, tras realizar un seguimiento exhaustivo del estado de su elaboración durante los meses siguientes, aprobó el 15 de septiembre de 2021.

En la sesión de 26 de febrero de 2021, el Consejo analizó y aprobó la memoria de RSC correspondiente al ejercicio de 2020 y aprobó el plan de acción de RSC para los años 2021 y 2022. Tanto en la memoria como en el plan de acción se introdujeron innovaciones relacionadas con el cumplimiento de los ODS.

Asimismo, el Consejo ha realizado, a través de las reuniones de la Comisión de Auditoría y Órganos de Control, un seguimiento del proceso de migración al nuevo sistema de información de la Sociedad y de la modernización de los sistemas y programas.

v) Relativas al Gobierno Corporativo.

Durante el ejercicio 2021 se han adoptado diversos acuerdos por el Consejo para la mejora del Gobierno Corporativo de la Sociedad.

A título de ejemplo, cabe mencionar los siguientes:

1ª. – Aprobación de los siguientes informes relativos, todos ellos, al ejercicio 2021: 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, del Vicepresidente del Consejo, de la Consejera Coordinadora, del Presidente de la Comisión de Auditoría, del Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, y del 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; Informe sobre la independencia de los auditores; Informe sobre la Revisión de la información a proporcionar por el Secretario del Consejo a la Junta General Ordinaria, en materias competencia de la Comisión de Auditoría, sobre el resultado de la Auditoría, explicando la contribución a la integridad de la información financiera y función de la Comisión en ese proceso;

e Informe por la Comisión de Auditoría sobre la propuesta de modificación de artículos de los Estatutos Sociales respecto a la Política de Remuneraciones 2022-2024 y su entrada en vigor.

2ª. – Aprobación de las modificaciones a introducir en los Reglamentos del Consejo de Administración y de la Junta General, para su adaptación al nuevo Código de Buen Gobierno Corporativo, como consecuencia de las modificaciones en las recomendaciones de dicho Código, introducidas por la CNMV en junio de 2020.

3ª. – Propuesta a la Junta General Ordinaria de Accionistas del ejercicio 2021 para la votación con carácter consultivo del Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros correspondiente al ejercicio 2020.

4ª. – Aprobación del correspondiente Plan de Comunicación Corporativa y con Accionistas e Inversores para el ejercicio 2021, así como el seguimiento de la actividad de comunicación.

5ª.-- Seguimiento de la labor desarrollada por los tres Órganos de Control del grupo y la Comisión de Auditoría: (i) en materia de Prevención de Riesgos Penales (*Compliance* Penal); (ii) Conducta en el Mercado de Valores -RIC-; y (iii) Prevención de Blanqueo de Capitales y financiación del Terrorismo.

Es relevante destacar que se ha actualizado íntegramente todo el sistema de cumplimiento normativo en materia de Compliance Penal, incluido el mapa de riesgos, consiguiendo la acreditación conforme a la norma UNE 19601 por la Asociación Española de Normalización y Certificación (“AENOR”). Igualmente se ha unificado el sistema de Prevención de Blanqueo de Capitales y financiación del Terrorismo, con la única de las sociedades participadas que tenía un órgano de control y procedimiento independiente. También ha seguido el Plan de Auditorías Internas de procesos y de las auditorías realizadas y la planificación de las futuras.

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.

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

vi) 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 los asuntos concretos que 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 febrero de 2021, previo informe de la referida comisión, se aprobaron los parámetros y objetivos para la retribución variable del ejercicio de 2021 tras la correspondiente evaluación del cumplimiento de los objetivos fijados para 2020.

Igualmente, en esa sesión (26 de febrero de 2021), el Consejo llevó a cabo la evaluación y aprobación de la propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones acerca del grado cumplimiento de los objetivos del plan de retribución variable a largo plazo, pagadero en acciones, vinculado al Plan Estratégico 2016-2020, que afecta al Presidente, al Director General y a una serie de directivos de la empresa.

vii) Relativas a la política de control y gestión de riesgos.

Según establece el art. 529ter 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 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 y particulares de la Sociedad para cada actividad que desarrolla.
- Aprobación del Plan Estratégico, con vigencia de cinco años, que establece los objetivos de crecimiento y rentabilidad 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 impagados.

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 función de las características de las mismas y coordinada con la estructura de poderes de la Sociedad.

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.

- Con el análisis periódico por la Comisión de Auditoría, se hará un seguimiento del cumplimiento de los *covenants* relacionados con la financiación obtenida en el 2021 en el proceso de emisión del Bono *Senior Secured* en el MARF, en coordinación con las demás financiaciones del Grupo y otros riesgos. Igualmente se hace un seguimiento periódico, con

especial profundidad al finalizar el ejercicio económico, de los covenants vinculados al préstamo sindicado.

Asimismo, se lleva a cabo un seguimiento trimestral de los indicadores de riesgo.

viii) Otras actuaciones.

Además de las actuaciones descritas en los apartados anteriores, el Consejo de Administración ha desarrollado durante el ejercicio 2021, 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. 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).

Igualmente, está haciendo un seguimiento de la actualización del sistema de *compliance penal*, habiéndose actualizado, en fechas recientes, el mapa de riesgos a los que puede estar expuesta la Sociedad. En particular, aprobó, a propuesta de la Comisión de Auditoría, una actualización del Mapa de Riesgos Penales como consecuencia del Plan de Acciones Correctivas de la auditoría de AENOR.

Asimismo, el Consejo ha realizado durante el ejercicio 2021 un seguimiento del procedimiento de unificación de los manuales y procedimientos relativos a la prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo del Grupo INSUR.

Advertidos algunos aspectos de mejora en el funcionamiento del Consejo, éste, en esta misma reunión del día 24 de febrero de 2022, aprueba el Plan de Acción que se detalla en el apartado siguiente.

III. 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 2021.

A) Composición. Diversidad.

En materia de diversidad 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, la discapacidad, edad o la formación y experiencia profesionales y no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna, y, en particular, que faciliten la selección de consejeras en un número que permita alcanzar un presencia equilibrada de mujeres y hombres”.*

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 o coordinada, sino separadamente, sirviendo de contrapeso entre ellos, de forma que los intereses del capital flotante y de la Sociedad en general pueden estar adecuadamente atendidos por esa supervisión mutua entre los accionistas significativos. El Consejo en cada designación procura que esos accionistas tengan presente esos criterios de diversidad, comunicándoles que deben atender a los mismos en el momento de efectuar sus propuestas de nombramiento.

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, si bien se estima que debe continuarse con los trabajos de mejora de estos aspectos.

El Consejo deber seguir trabajando en la progresiva adaptación a las tendencias legislativas y de buen gobierno en esa materia, dentro las características que tiene la Sociedad.

B) Número de reuniones, planificación de las mismas y Orden del Día.

Respecto al número de reuniones del Consejo, se considera suficiente que se celebre una reunión mensual del mismo, sin perjuicio de que si algún asunto lo requiere se convoque alguna sesión adicional, incluso adoptando acuerdos por escrito y sin sesión. Durante el ejercicio 2021, se han celebrado en total 14 reuniones, una menos que durante el ejercicio 2020, en el que el número de sesiones estuvo bastante determinado por la pandemia sanitaria y la situación de elevada incertidumbre que provocó.

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 respectivas 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 pueden 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 sobre estos asuntos es indudable que contribuirá a mejorar el grado de acierto en las decisiones que se adopten.

Durante el ejercicio 2021, se ha mantenido el incremento en el número de sesiones celebradas y convocadas durante el ejercicio 2020, precisamente para abordar algunos temas específicos como han sido la aprobación de la Emisión de Bonos Senior Secured Insur y la aprobación del Plan Estratégico 2021-2025.

Por último, es altamente recomendable que entre las reuniones del Consejo y las de las Comisiones exista una separación suficiente en el tiempo, a fin de preparar los documentos, propuestas e informes que éstas eleven al Consejo y que lo tengan los consejeros con la máxima antelación posible. Esta separación no siempre es posible, debido a la disponibilidad de la información para analizar los temas en las comisiones y el consejo. No obstante, el completo desarrollo y funcionamiento de los sistemas de información que están siendo implantados permitirán avanzar notablemente en este punto tan necesario para el buen funcionamiento de los órganos de gobierno.

En lo que atañe al Orden del Día de las reuniones, tanto del Consejo como de las Comisiones, en el ejercicio 2021 se ha avanzado bastante en la determinación del tiempo dedicado a cada asunto en atención a su importancia; no obstante, es aconsejable seguir con esta dinámica, dando a cada punto el tiempo que merezca en función de su relevancia. Igualmente se ha mejorado en el orden de los puntos a tratar, de manera más sistemática y dando preferencia a los asuntos más relevantes y, entre ellos, los de negocio.

C) Información previa.

Los cambios acometidos durante los últimos ejercicios en esta materia son muy significativos, 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 2021 se ha continuado con una mejora notable 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, con implantación de un cuadro de mandos intuitivo; y (iv) 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 y el análisis de la acumulación de riesgos de los distintos proyectos.

D) 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 la derivación 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 el análisis y debate de aquellos asuntos que lo requieran. Los consejeros que lo deseen podrán dejar constancia en el acta de sus intervenciones indicando al secretario, bien verbalmente o por escrito, el contenido de dicha intervención, siempre procurando el desarrollo adecuado y constructivo de las deliberaciones y debates.
- 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.

E) 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 2021 solo se ha producido la inasistencia de consejeros en las sesiones de 1 de octubre, 20 de octubre y 26 de noviembre, donde no pudieron asistir por causas justificadas un consejero por cada sesión y dos en el caso de la reunión de 20 de octubre. Todas estas faltas de asistencia fueron 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 realizar una correcta evaluación en ejercicios sucesivos.

F) 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, así como edad, 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 destacar el seguimiento del Plan de Comunicación Corporativa aprobado a principios de 2021, que avanza en las mismas líneas ya establecidas para aumentar y mejorar las relaciones con accionistas, inversores y analistas.

IV. Conclusiones de la evaluación.

El resultado de la evaluación del Consejo de Administración durante el ejercicio 2021 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, 24 de febrero de 2022.
El Presidente del Consejo de Administración.

Fdo.: Don Ricardo Pumar López.