



INFORME SOBRE LA ACTUACIÓN DE LA COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES DE "INMOBILIARIA DEL SUR, S.A." DURANTE EL EJERCICIO 2022 PARA SU EVALUACIÓN POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

INFORME SOBRE LA ACTUACIÓN DE LA COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES DE "INMOBILIARIA DEL SUR, S.A." DURANTE EL EJERCICIO 2022 PARA SU EVALUACIÓN POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

1. Competencia para la formulación del presente Informe.

El artículo 529 *nonies* del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, la "**Ley de Sociedades de Capital**") establece que el Consejo de Administración debe realizar una evaluación anual de su funcionamiento y el de sus comisiones y proponer, sobre la base de su resultado, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas. En el mismo sentido se pronuncia el Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas (en adelante, "**CBGC**") en su Recomendación 36.

Para el cumplimiento de la obligación de evaluar el funcionamiento de la Comisión de Estrategia e Inversiones que compete al Consejo de Administración de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. (en adelante, "**INSUR**" o la "**Sociedad**"), la propia Comisión de Estrategia e Inversiones eleva el presente Informe relativo a su actuación durante el Ejercicio 2022, para que sirva de base al Consejo de Administración para proponer un Plan de Acción para corregir, en su caso, las posibles deficiencias que detecte.

Asimismo, INSUR tiene asumida la Recomendación 6 del CBGC por lo que el presente Informe se publicará en la página web de la Sociedad con antelación suficiente a la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas.

Para la elaboración del presente Informe, la Comisión de Estrategia e Inversiones, previo resumen ejecutivo de su actuación durante el Ejercicio 2022, analizará, en este mismo orden, su composición, el número de reuniones y la asistencia de sus miembros, las actuaciones de la Comisión en el ejercicio de sus funciones, aspectos a mejorar y conclusiones, todo ello referido al referido Ejercicio 2022.

2. Resumen ejecutivo de la actuación de la Comisión de Estrategia e Inversiones durante el Ejercicio 2022.

La actuación de la Comisión de Estrategia e Inversiones durante el Ejercicio 2022 ha destacado por tratar, entre otros, los siguientes asuntos:

- (i) **En su función de análisis, definición y seguimiento del presupuesto de la Sociedad**, ha efectuado un seguimiento completo del Presupuesto relativo al Ejercicio 2022, desde su aprobación hasta la estimación de su cierre, y ha informado al Consejo de Administración de los trabajos sobre el Presupuesto para el ejercicio 2023 y el avance previsto para el presupuesto 2024/2027.

- (ii) **En su función de estudio de las posibles inversiones tanto en la actividad patrimonial como de promoción**, ha analizado diversos proyectos de inversión en todo el territorio nacional, elaborando los documentos de análisis necesarios para ello y elevando al Consejo de Administración las distintas propuestas. Igualmente, ha analizado la ejecución de estos proyectos mediante la participación en sociedades conjuntas con socios terceros.

- (iii) **En lo que respecta a otros aspectos**, cabe destacar el análisis realizado del programa de recompra de acciones que, tras su análisis e informe favorable, se elevó al Consejo de Administración para su aprobación, se acordó dar conformidad al inicio de las conversaciones para la adquisición de la participación de ANIDA OPERACIONES SINGULARES, S.A.U. en DESARROLLOS METROPOLITANOS DEL SUR, S.L. o el seguimiento de la situación macroeconómica generada por la invasión de Ucrania y sus efectos sobre los costes de construcción y la inflación.

3. Composición.

La Comisión de Estrategia e Inversiones ha modificado su composición durante el Ejercicio 2022 con respecto al cierre del Ejercicio precedente 2021. En ese sentido, el Consejo de Administración, en su reunión de 28 de abril de 2022, designó como nuevos miembros de la Comisión a D. Luis Alarcón de Francisco, en sustitución de BON NATURA, S.A, y a D. Antonio Román Lozano, en sustitución de INVERFASUR, S.L.

Asimismo, en la misma sesión de 30 de marzo de 2022, el Consejo de Administración ratificó el nombramiento de D. Alberto de Hoyos-Limón Pumar como miembro de la Comisión, en sustitución del fallecido D. Prudencio de Hoyos-Limón Pumar, una vez ratificado su nombramiento como Consejero dominical por la Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada en segunda convocatoria el 31 de marzo de 2022.

En consecuencia, la Comisión de Estrategia e Inversiones ha estado compuesta durante el Ejercicio 2022 por un Consejero ejecutivo y ocho Consejeros dominicales, siendo la composición de sus cargos la siguiente:

Miembro Comisión	Representante	Cargo	Condición Consejero
D. Ricardo Pumar López		Presidente	Ejecutivo
Menezpla, S.L.	D. Esteban Jiménez Planas	Vocal	Dominical
Inrecisa, S.L.	D. Ignacio Ybarra Osborne	Vocal	Dominical
D. Salvador Granell Balén		Vocal	Dominical
D. Luis Alarcón de Francisco		Vocal	Dominical
D. Antonio Román Lozano		Vocal	Dominical
D. José Manuel Pumar López		Vocal	Dominical
D. Fernando Pumar López		Vocal	Dominical
D. Alberto de Hoyos-Limón Pumar		Vocal	Dominical
D. Ricardo Astorga Morano	Secretario no Miembro		

4. Número de reuniones y asistencia de sus miembros.

Durante el Ejercicio de 2022, la Comisión de Estrategia e Inversiones ha celebrado un total de ocho reuniones en las siguientes fechas:

Comisión Estrategia e Inversiones 2022
26 de enero de 2022
7 de febrero de 2022
28 de marzo de 2022
25 de abril de 2022
25 de julio de 2022
24 de octubre de 2022
21 de noviembre de 2022
27 de diciembre de 2022

Las dos primeras sesiones del Ejercicio se celebraron de forma telemática mediante videoconferencia, mientras que las celebradas a partir del 28 de marzo de 2022, una vez superados los peores momentos de la pandemia ocasionada con motivo de la aparición del virus SARS-CoV-2, tuvieron lugar de forma presencial, sin perjuicio de la participación telemática de algún miembro de la Comisión de manera puntual en sesiones concretas.

Las reuniones presenciales se celebraron en el domicilio social de la Compañía, a excepción de la sesión correspondiente al 25 de julio de 2022, la cual se celebró en las oficinas de Zurbarán Abogados debido a la realización de unas obras en la sede social del Grupo durante los meses de verano.

Los miembros de la Comisión de Estrategia e Inversiones han asistido en pleno a la totalidad de las sesiones celebradas durante el Ejercicio de 2022. Como excepción a lo anterior, D. Ricardo Astorga Morano, Secretario no Miembro de la Comisión, se ausentó por causa justificada de la sesión celebrada el día 28 de marzo de 2022, asumiendo la Secretaría por acuerdo unánime de los asistentes D. Ignacio Ybarra Osborne, representante de INCRECISA, S.L.

Por último, también han asistido puntualmente a petición del Presidente, con voz pero sin voto, para tratar determinados asuntos: D. Francisco Pumar López, Director General de Grupo Insur; D. Domingo González Gómez, Director Financiero; D. Zacarías Zulategui Represa, Director de Promoción de Andalucía Occidental; D. Enrique Ayala Martínez, Director de Promoción de Madrid; y D. Juan Conejo Villanueva, Director de Promoción de Andalucía Oriental.

5. Actuaciones de la Comisión en el ejercicio de sus funciones.

Las funciones de la Comisión de Estrategia e Inversiones se encuentran previstas en el artículo 35 del Reglamento del Consejo de Administración y se centran en la emisión de informes y propuestas al Consejo de Administración sobre todas aquellas decisiones estratégicas, inversiones y desinversiones que sean de relevancia para la Sociedad o para su Grupo, valorando su adecuación al presupuesto y planes estratégicos.

Para valorar el ejercicio de las funciones de la Comisión de Estrategia e Inversiones a lo largo del Ejercicio 2022, se analizarán de forma separada las funciones relativas al análisis, definición y seguimiento de planes estratégicos y presupuestos, a las inversiones en la actividad de promoción y actividad patrimonial, así como otros asuntos de su competencia.

5.1. Funciones en materia de análisis, definición y seguimiento de planes estratégicos y presupuestos.

En relación con las funciones previstas en el presente apartado, el Plan Estratégico 2021/2025 del Grupo vigente al día de la fecha fue analizado e informado favorablemente, por voto unánime de sus miembros, por la Comisión de Estrategia e Inversiones durante el Ejercicio 2021, concretamente en su reunión de 9 de septiembre, y aprobado definitivamente por el Consejo de Administración de la Sociedad en Consejo monográfico celebrado a tal efecto el día 15 del mismo mes de septiembre de 2021, circunstancia que fuera informada en el Informe de actuación correspondiente al Ejercicio precedente.

En relación con el Presupuesto correspondiente al Ejercicio 2022, la Comisión informó favorablemente la versión definitiva del mismo en su reunión de 7 de febrero de 2022, elevándolo al Consejo de Administración para su aprobación definitiva.

Posteriormente, en el ejercicio de la labor de seguimiento del Presupuesto que competencialmente tiene asumida, la Comisión analizó en sus reuniones de 25 de abril de 2022, 25 de julio de 2022 y 24 de octubre de 2022 el grado de cumplimiento del Presupuesto del Ejercicio, diseccionando a tal efecto el presupuesto de ventas y el presupuesto de entregas, así como una estimación al cierre del Ejercicio, distinguiendo entre las distintas actividades (promoción, patrimonial y construcción) que desarrolla el Grupo.

Finalmente, en las reuniones de 21 de noviembre de 2022 y 27 de diciembre de 2022, la Comisión comenzó con el análisis del borrador del Presupuesto del Ejercicio de 2023 y avance 2024/2027, concretamente, el primer y segundo borrador del mismo respectivamente.

5.2. Funciones en materia de inversiones y desinversiones.

En el presente caso, se analiza la actividad de la Comisión en su función de estudio de las posibles inversiones tanto en la actividad patrimonial como de promoción, concretamente:

a. Inversiones en la actividad patrimonial.

La Comisión de Estrategia e Inversiones, en sus reuniones celebradas durante el Ejercicio de 2022, analizó diversos proyectos de inversión relacionados con la actividad patrimonial, localizados en Málaga y Madrid concretamente, siendo informados favorablemente al Consejo de Administración para su aprobación definitiva.

Asimismo, en la sesión de 28 de marzo de 2022, fue analizada por la Comisión una propuesta de alquiler de uno de los activos patrimoniales ubicados en Sevilla que, por su especial relevancia para la Sociedad, fue sometida previamente a su valoración por aquella. Dicha propuesta fue informada favorablemente y elevada para su aprobación definitiva por el Consejo de Administración del día 30 de marzo de 2022.

b. Inversiones en la actividad de promoción.

Asimismo, en materia de inversiones en la actividad de promoción, del mismo modo, la Comisión de Estrategia e Inversiones, en sus reuniones celebradas durante el Ejercicio de 2022, analizó diversos proyectos de inversión relacionados con la actividad de promoción,

siendo informados favorablemente al Consejo de Administración para su aprobación definitiva.

Los proyectos de inversión relacionados con las actividades patrimonial y de promoción aprobados por el Consejo de Administración se encuentran en fase de ejecución, bien directamente por el Grupo o a través de sociedades conjuntas con socios terceros.

5.3. Otros asuntos de su competencia.

En este punto, se analizan los siguientes asuntos analizados por la Comisión de Estrategia e Inversiones por su relevancia desde el punto de vista estratégico para la Sociedad:

- a. En la sesión de 26 de enero de 2022, la Comisión analizó e informó favorablemente para su aprobación por el Consejo de Administración de un programa de recompra de acciones por la Sociedad.
- b. Posteriormente, en la sesión de 7 de febrero de 2022, la Comisión acordó dar conformidad a que por la Dirección General se pudieran iniciar los contactos con ANIDA OPERACIONES SINGULARES, S.A.U. para la adquisición de su participación en la entidad DESARROLLOS METROPOLITANOS DEL SUR, S.A.
- c. En las sesiones de 28 de marzo de 2022 y 25 de julio de 2022, se analizó respectivamente la situación macroeconómica derivada de la invasión de Ucrania y sus efectos sobre los costes de construcción y la inflación y, posteriormente, subidas de tipos de interés.
- d. Por último, en la citada sesión de 25 de julio de 2022, se informó a la Comisión por la Dirección General de la creación de la nueva Dirección de Planificación e Industrialización, creada con el objetivo de dar un impulso a la gestión de los proyectos del Grupo y optimizar los costes y mejorar su rentabilidad.

6. Actuaciones en curso.

La Comisión de Estrategia e Inversiones continúa actualmente inmersa en el proceso de análisis del Presupuesto definitivo del Ejercicio de 2023 y del avance 2024/2027.

7. Aspectos de mejora.

En relación con aquellos aspectos susceptibles de mejora identificados en Ejercicios precedentes, la Comisión de Estrategia e Inversiones considera que, respecto de la preparación y desarrollo de las sesiones, sigue avanzándose considerablemente tanto en lo que relativo a la puesta a disposición de los miembros de la Comisión de la información necesaria para la adecuada preparación de las reuniones, así como en la participación del Comité de Dirección en aquellos asuntos que exijan ser presentados a la Comisión directamente por los diferentes Directores, lo cual redundará en una mejor y más eficaz toma de decisiones por parte de los miembros de la Comisión.

No obstante, la Comisión de Estrategia de Inversiones considera que continúa siendo un aspecto susceptible de mejora el seguimiento periódico del Plan Estratégico aprobado por el Grupo, analizando el grado de cumplimiento del mismo en relación con los distintos proyectos de inversión que, sucesivamente, sean analizados para ser, en su caso, informados favorablemente y elevados para su consideración por el Consejo de Administración.

8. Conclusiones.

De conformidad con cuanto ha sido expuesto previamente, se valora de forma positiva la actuación realizada por la Comisión durante el Ejercicio 2022, señalándose, como objetivos para el presente Ejercicio 2023, además de aquellos otros que puedan surgir durante el transcurso del referido ejercicio, mejorar el funcionamiento de la Comisión de Estrategia e Inversiones en los términos expuestos anteriormente, así como realizar un seguimiento continuo de la situación macroeconómica y, en especial, de inflación y subida continua de tipos de interés.

La Comisión de Estrategia e Inversiones emite el presente Informe sobre su funcionamiento durante el Ejercicio 2022, a fin de que el Consejo de Administración pueda evaluar en pleno dicho funcionamiento.

En Sevilla, a 23 de enero de 2022
La Comisión de Estrategia e Inversiones

Ricardo Pumar López
Presidente