



**EVALUACIÓN DE LA CALIDAD Y EFICIENCIA DEL
FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
DE INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. DURANTE EL EJERCICIO
2025.**

EVALUACIÓN DE LA CALIDAD Y EFICIENCIA DEL FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. DURANTE EL EJERCICIO 2025.

1. Competencia para la formulación del presente 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. ("**INSUR**" o la "**Sociedad**"), en su reunión de 23 de febrero de 2026, ha procedido a efectuar la evaluación de su funcionamiento durante el ejercicio 2025.

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.

2. Autoevaluación del funcionamiento del Consejo de Administración durante el ejercicio 2025.

A. Composición y organización.

El Consejo de Administración ha modificado su composición durante el ejercicio 2025 con respecto al cierre del ejercicio precedente 2024.

En este sentido, la Junta General Ordinaria de Accionistas, en su reunión celebrada el 10 de abril de 2025, aprobó la propuesta formulada por el Consejo de Administración de nombramiento de dos nuevos consejeros, uno dominical y otro independiente, por el plazo estatutario de cuatro años:

- (a) D. Ignacio Ybarra Osborne, en sustitución del consejero INCRECISA, S.L.

- (b) Dña. Alicia Hinojosa Fernández de Angulo, en sustitución del consejero D. Augusto Sequeiros Pumar.

De esta forma, el Consejo de Administración de la Sociedad continúa estando compuesto por quince consejeros, siendo sus miembros los siguientes:

Consejero	Cargo	Condición
D. Ricardo Pumar López	Presidente	Ejecutivo
D. Esteban Jiménez Planas	Vicepresidente	Dominical
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. Guillermo Pumar Ortiz	Vocal	Dominical
D. Alberto de Hoyos-Limón Pumar	Vocal	Dominical
Dña. Candelas Arranz Pumar	Vocal	Dominical
D. José Manuel Pumar López	Vocal	Dominical
Dña. Blanca Conradi Trueba	Vocal	Dominical
Dña. María Luisa García García	Vocal	Independiente
D. José Luis Galán González	Vocal	Independiente
Dña. Brita Hektoen Wergeland	Vocal	Independiente
Dña. Alicia Hinojosa Fernández de Angulo	Vocal	Independiente
D. Ricardo Astorga Morano	Secretario no Consejero	
D. Pablo Iriarte Borrego	Vicesecretario no Consejero	

En consecuencia, la distribución del Consejo de Administración en función de la condición de sus Consejeros es la siguiente:

Condición Consejero	Número
Consejero Ejecutivo	1
Consejeros Dominicales	10
Consejeros Independientes	4

B. Reuniones y desarrollo de las mismas.

Durante el ejercicio de 2025, el Consejo de Administración ha celebrado un total de quince reuniones en las siguientes fechas:

Consejo de Administración 2025
31 de enero de 2025
26 de febrero de 2025
28 de marzo de 2025
10 de abril de 2025
29 de abril de 2025
30 de mayo de 2025
27 de junio de 2025
3 de julio de 2025
16 de julio de 2025
30 de julio de 2025
26 de septiembre de 2025
30 de octubre de 2025
17 de noviembre de 2025
27 de noviembre de 2025
30 de diciembre de 2025

La sesión del Consejo de Administración de 3 de julio de 2025 se celebró de manera telemática. Las restantes sesiones tuvieron lugar de forma presencial, sin perjuicio de la participación telemática de algún miembro del Consejo de manera puntual en alguna sesión concreta por causa justificadas. Asimismo, conviene destacar que los acuerdos del 16 de julio de 2025 se adoptaron mediante el procedimiento por escrito y sin sesión, iniciado a instancias del Presidente del Consejo el día 15 de julio de 2025.

Las reuniones celebradas durante el ejercicio 2025 se consideran suficientes para que el Consejo haya desempeñado con eficacia sus funciones. Dicho número supera el mínimo de ocho sesiones recomendado por el Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas y establecido por la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, el número de sesiones ha sido muy similar al celebrado en ejercicios precedentes.

A tal respecto, 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 delegadas, en coordinación con el Presidente y Secretario del Consejo, convocan las reuniones de las mismas y fijan el orden del día de éstas, generalmente para su celebración en los días previos a la sesión convocada del Consejo.

La asistencia de los Consejeros a las reuniones del Consejo de Administración 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, como se detalla más adelante. En tales casos, el Consejero que no pudo asistir delegó su voto en otro miembro del Consejo.

Por su parte, los Consejeros, con anterioridad a 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 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 los últimos ejercicios.

En cuanto al desarrollo de las sesiones, se han detectado los siguientes aspectos susceptibles de mejora:

1. En primer lugar, se estima conveniente continuar trabajando en continuo perfeccionamiento y mejora del formato de la documentación correspondiente a los asuntos incluidos en el orden del día que mejor y más accesible resulte para la puesta a disposición de los Consejeros con anterioridad a la celebración de las sesiones del Consejo de Administración.

En ese sentido, en los últimos ejercicios se han hecho importantes esfuerzos para que los Consejeros contaran con la referida documentación, en función de su complejidad, con antelación suficiente para estudiarla y poder emitir su opinión y su voto sobre la base de un conocimiento previo de los asuntos, habiéndose alcanzado un más que satisfactorio grado de consecución del mencionado objetivo.

No obstante, conscientes de la importancia capital del hecho de que los Consejeros puedan acudir a las sesiones del Consejo de Administración con el mayor grado de conocimiento posible sobre los asuntos que en las mismas se van a tratar, los esfuerzos del Presidente y de la Dirección de la Sociedad, deben centrarse fundamentalmente en continuar perfeccionando el diseño de la información que se proporciona a los Consejeros, cuyo formato se entiende ha de ser más sintético y simplificado en relación con algunos modelos de documentos que presentan dificultad para ser analizados por los Consejeros,

especialmente en el formato del habitual documento denominado "Reporte del Consejo" que contiene un resumen de la información de la Dirección.

Este perfeccionamiento del formato de la información permitirá a los Consejeros conocer con mayor facilidad la situación y perspectivas de la Sociedad y de su Grupo, lo que redundará en un mayor grado de deliberación y análisis de los asuntos por parte del Consejo y, en consecuencia, en la adopción de decisiones mejor fundamentadas en su seno. En este sentido, el sistema de información de la Sociedad, implantado en los últimos tiempos y objeto de mejoras continuas, está contribuyendo al logro de dicho objetivo. No obstante, se trata de una materia en la que resulta necesario seguir avanzando de forma permanente. Asimismo, el sistema deberá adaptarse, por un lado, a los nuevos enfoques del Grupo en la gestión de proyectos y, por otro, a los requerimientos de las comisiones del Consejo en relación con la realización de determinados análisis, tales como los relativos a la acumulación de riesgos y a las operaciones cruzadas entre sociedades del Grupo.

2. 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 de cada proyecto si no se cumplen determinadas previsiones. Y, asimismo, se sigue considerando conveniente continuar 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, sobre todo teniendo en cuenta los actuales acelerados cambios en la situación macroeconómica, así como su incardinación en el marco del nuevo Plan Estratégico 2026-2030 a aprobar en los próximos meses, así como en las diferentes fórmulas de financiación que se han implementado tanto para la actividad de promoción como para la patrimonial. Especialmente, se debe continuar la mejora en la información para el análisis del cumplimiento presupuestario en materia de inversiones.
3. Intensificar los esfuerzos que fueran necesarios en la supervisión del cumplimiento de los Compromisos ESG, facilitando así la implantación de la Política de Sostenibilidad aprobada por el Grupo y de los aludidos Compromisos ESG. En este sentido, no siendo obligatoria para el ejercicio 2025 se ha auditado la información no financiera y, con la intervención de la Comisión de Auditoría, se ha seleccionado el verificador de la información sobre sostenibilidad de Grupo INSUR para los ejercicios 2025, 2026 y 2027.
4. Continuar mejorando el plan de acción para mitigar los riesgos informáticos y de seguridad y, entre ellos, ejecutar un Plan de Disaster Recovery.

5. Asimismo, la relación con Accionistas e Inversores, así como el Plan de Comunicación Corporativa continúan considerándose un aspecto esencial, motivo por el cual se continuará trabajando en su perfeccionamiento.

C. Actuaciones realizadas por el Consejo de Administración en el ejercicio 2025 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 2025 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 en virtud de lo previsto en el artículo 529 *ter* de la Ley de Sociedades de Capital, la aprobación del Plan Estratégico o de Negocio, los objetivos de gestión y presupuesto anuales.

El Plan Estratégico 2021-2025 vigente fue aprobado por el Consejo de Administración en su sesión de 15 de septiembre de 2021. Por tanto, durante el pasado ejercicio 2025 el Consejo de Administración ha llevado a cabo su tarea de supervisión y seguimiento del Plan Estratégico y de la efectiva implantación de las diversas acciones previstas en dicho Plan.

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 aprobación para la constitución de las sociedades IRIS LIVING, S.A., IDS HYTASA LIVING, S.A., IDS HYTASA RESIDENCIAL, S.A. e IDS VALDECARROS RESIDENCIAL I, S.A. con socios terceros para el desarrollo de nuevos proyectos de inversión.
- La aprobación de la venta de activos conforme al Plan de rotación de activos.

Asimismo, el Consejo de Administración ha supervisado y realizado un exhaustivo seguimiento de los trabajos realizados por el Grupo de Trabajo de reflexión sobre el nuevo Plan Estratégico 2026/2030, realizando las aportaciones oportunas en cada momento.

En relación con el presupuesto, en la sesión celebrada el día 28 de marzo de 2025, el Consejo de Administración aprobó el Presupuesto definitivo del ejercicio 2025 así como el avance del 2026/2029. El Consejo de Administración 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 de Administración, se ha trabajado en 2025 con la finalidad de establecer unas políticas de inversión y financiación para alcanzar los objetivos que el Plan Estratégico 2021-2025 ha establecido, así como los volúmenes de ingresos y resultados de los próximos ejercicios.

El Consejo considera que los trabajos realizados y resultados alcanzados en este sentido durante el ejercicio 2025 han sido importantes, de forma que se ha conseguido:

- (a) Financiar las actividades a desarrollar para la edificación y construcción de nuevos suelos, 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 2025.
- (c) El Consejo ha acordado en el ejercicio 2025 la renovación de la Emisión de los Bonos INSUR Senior Secured 2021, con un importe máximo de 30.000.000 €.
- (d) El Consejo ha acordado nuevamente en el ejercicio 2025 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. Durante el

ejercicio 2025 se ha ampliado el número de inversores en los negocios conjuntos mediante *joint venture*.

- (f) 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 transcendencia 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.
- (g) El Consejo continúa analizando y trabajando permanentemente en sistemas alternativos para mejorar la liquidez de la acción.
- (h) 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 2025, se han llevado a cabo numerosas reuniones con representantes de fondos, bancos de inversión, gestoras de fondos, analistas, etc.
- (i) El Consejo ha aprobado el nuevo Plan de Comunicación Corporativa y con Accionistas e Inversores para el ejercicio 2025 y ha realizado el seguimiento de la ejecución de las acciones que contempla.

(iii) Relativas a la estrategia del grupo de sociedades.

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 de Administración mantiene vigente el acuerdo de que la conformación de la voluntad por el socio de Grupo INSUR respecto de las decisiones relevantes que se adopten en los órganos de las sociedades participadas deben ser adoptadas en el seno del Consejo de Administración de la matriz.

A tal efecto, las sociedades filiales participadas íntegramente mantienen la figura del Administrador Único, mientras que las filiales participadas con socios terceros están administradas por un Consejo de Administración con presencia de consejeros designados por la

Sociedad, que informan a su Consejo de Administración y actúan conforme a las instrucciones de éste.

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 Plan Estratégico, que contempla entre sus objetivos un incremento de la actividad promotora. A tal efecto, 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 mismo, con la flexibilidad necesaria para adaptarse a las circunstancias que existan en cada momento.

En cuanto a los Planes y Políticas aprobadas por el Consejo de Administración durante el ejercicio 2025 se encuentran los siguientes:

1. En la sesión de 26 de febrero de 2025, el Consejo de Administración analizó y aprobó la Propuesta Motivada de la Política de Remuneraciones de los Consejeros para el período 2025-2027 y el Informe de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad sobre la misma.
2. En la sesión de 27 de junio de 2025, el Consejo de Administración analizó y aprobó la nueva versión del Reglamento Interno de Conducta en el Ámbito de los Mercados de Valores para su adaptación al nuevo modelo elaborado por Emisores Españoles en adaptación de la reforma del Reglamento UE sobre abuso de mercado.
3. En la sesión de 26 de septiembre de 2025, el Consejo de Administración analizó y aprobó la Política de Control y Gestión de Riesgos de Grupo INSUR a fin de establecer los principios básicos y el marco general de actuación para el control y la gestión de los riesgos de toda naturaleza a los que se enfrenta el Grupo.

4. Por último, el Consejo de Administración, en la sesión de 27 de noviembre de 2025, analizó y aprobó el Manual de Seguridad de la Información y Protección de Datos de Grupo INSUR a fin de recoger las normas e instrucciones que los empleados deben cumplir en materia de seguridad de la información y protección de datos.

(v) Relativas al Gobierno Corporativo.

Durante el pasado ejercicio 2025 se han adoptado diversos acuerdos por el Consejo en relación con el Gobierno Corporativo de la Sociedad:

A título de ejemplo, cabe mencionar los siguientes:

1. Aprobación de los siguientes informes relativos, todos ellos, al ejercicio 2025: 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, de la Presidenta de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, y del Secretario del Consejo; Informe de Evaluación de calidad y funcionamiento del Consejo; Informe de la actuación de la Comisión de Auditoría, de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad y de la Comisión de Estrategia e Inversiones; así como el Informe sobre independencia de auditores de la Sociedad y su Grupo. Igualmente los informes de nombramientos de Consejeros.
2. Aprobación de la modificación del Reglamento del Consejo de Administración y propuesta a la Junta General Ordinaria de Accionistas del ejercicio 2025 de modificación del Reglamento de la Junta.
3. Propuesta a la Junta General Ordinaria de Accionistas del ejercicio 2025 para la votación con carácter consultivo del Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros y del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2024.
4. Actualización de los manuales de gestión y mapa de riesgos de los sistemas de Compliance Penal (SGCP) y de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF).
5. Propuesta a la Junta General Ordinaria de Accionistas del ejercicio 2025 para la aprobación de la Política de Remuneraciones de los Consejeros para los ejercicios 2025, 2026 y 2027.

6. Aprobación de la modificación del Reglamento Interno de Conducta en el Ámbito de los Mercados de Valores para su adaptación al nuevo modelo elaborado por Emisores Españoles.
7. Aprobación de la actualización del mapa de poderes de la compañía, así como de los mapas de riesgos corporativos.
8. Aprobación del Reglamento del Consejo Asesor a fin de regular el funcionamiento de dicho órgano.
9. Supervisión e implantación de los trabajos de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad sobre la adecuada composición y diversidad del Consejo de Administración, conforme a la normativa aplicable y propuestas de modificación de este, así como las recomendaciones de buen gobierno corporativo. Entre ellas, especialmente, las propuestas sobre los criterios adecuados para la nueva configuración del Consejo, en el marco de la reestructuración del mismo que se someterá a la próxima Junta General Ordinaria.
10. Aprobación del correspondiente Plan de Comunicación Corporativa y con Accionistas e Inversores para el ejercicio 2025, así como el seguimiento de la actividad de comunicación.
11. Seguimiento de la labor desarrollada por los tres Órganos de Control del Grupo: (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 seguido el Plan de Auditorías Internas de procesos, 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. Esta labor de mejora del gobierno corporativo de la Sociedad ha contado siempre con el impulso de su Presidente y Secretario, así como con la colaboración valiosa de la Comisión de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad y de sus respectivas Presidencias, 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 de Administración 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 con ocasión de las reuniones de las distintas Comisiones delegadas, 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 de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, actúa con la mayor objetividad y rigor posibles. En la sesión del Consejo de Administración celebrada el 26 de febrero de 2025, previo informe de la referida Comisión, se aprobaron los parámetros y objetivos para la retribución variable del ejercicio de 2025 tras la correspondiente evaluación del cumplimiento de los objetivos fijados para el ejercicio precedente 2024. Asimismo, en dicha sesión se analizó y aprobó la propuesta sobre la retribución fija del Director General.

(vii) 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 artículo 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 de Administración tiene aprobado, previo informe de la Comisión de Auditoría, el Manual de Control y Gestión de Riesgos del Grupo INSUR, así como otros manuales e instrumentos cuya finalidad es mejorar el sistema de control interno. Asimismo, durante el ejercicio 2025, el Consejo ha aprobado la Política de Control y Gestión de Riesgos de Grupo INSUR.

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 de Administración 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. Se ha prestado una importante dedicación a esta materia, teniendo en cuenta la cambiante situación macroeconómica, con componentes como la inflación y los cambios que se han producido en los tipos de interés. Dicho control se lleva a cabo en las Comisiones, especialmente en la de Auditoría, y en el seno del Consejo de Administración en pleno. Es este último, al aprobar los Planes Estratégicos, Presupuestos, nuevas inversiones y desinversiones, proyectos de colaboración con terceros (*Joint Ventures* y otros), previsiones de tesorería, el que analiza los riesgos y la mejor forma de controlarlos.

En ese sentido, tanto la Comisión de Auditoría como el Consejo de Administración en pleno llevan a cabo una labor de seguimiento periódico del cumplimiento de los *covenants* relacionados con la financiación obtenida en 2021 con la emisión del Bono *Senior Secured* en el MARF, en coordinación con las demás financiaciones del Grupo y otros riesgos, y 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 2025, entre otras, las siguientes actuaciones:

1. Seguimiento de los asuntos tratados en las Comisiones de Auditoría, de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad 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 Financieros 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).
5. Seguimiento y aprobación de las operaciones vinculadas realizadas por la propia Sociedad o por sus filiales.
6. Igualmente, hace un seguimiento de la actualización del sistema de *compliance penal*, habiéndose actualizado el mapa de riesgos a los que puede estar expuesta el Grupo.

3. 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 de Administración 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 2025.

A. Composición. Diversidad.

En materia de diversidad en la composición del Consejo, el artículo 529 *bis* 2 de la Ley de Sociedades de Capital dispone que *"el Consejo de Administración debe velar por que los procedimientos de elección de sus miembros favorecen la diversidad respecto a cuestiones como el 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 una presencia equilibrada de mujeres y hombres"*.

A tal respecto, el Consejo de Administración, a través de la Presidenta de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, 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 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.

Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad siguen trabajando en la progresiva adaptación de la Sociedad a las tendencias legislativas y de buen gobierno en esa materia, teniendo en cuenta las características que tiene la propia Sociedad. En este sentido, la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad y el Consejo de Administración han realizado durante el ejercicio 2025 un profundo análisis acerca de la situación de diversidad en la composición del propio Consejo, en relación con la edad, género, formación y experiencia, así como un análisis de la composición del Consejo en comparación con la media de las sociedades cotizadas, de similar y mayor capitalización y en la Directiva CCEE.

Fruto de este análisis, el Consejo de Administración, en su sesión de 17 de noviembre de 2025, acordó proponer a la próxima Junta General de Accionistas reducir a doce el número de miembros del Consejo, al considerar que dicha composición es la más adecuada para un funcionamiento más eficaz y participativo del mismo y para dar cumplimiento a nuevas recomendaciones del Código de Buen Gobierno Corporativo, decisión que, por la propia configuración del Consejo, implicará necesariamente una reducción de tres consejeros dominicales. En consecuencia, la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad propuso al Consejo, y éste aprobó en su sesión de 30 de diciembre de 2025, una serie de criterios de selección, con un grado de ponderación y una escala de puntuación para la valoración de cada uno de ellos. La aplicación de estos criterios, así como, entre otras cuestiones, el proceso de sucesión abierto en la presidencia del Consejo, ha llevado al Consejo de Administración a aprobar la propuesta elaborada por la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad de composición del Consejo, que será elevada a la Junta General Ordinaria de Accionistas a celebrar en el ejercicio 2026, la cual conllevará la mejora en el cumplimiento de algunas recomendaciones del Código de Buen Gobierno Corporativo y permitirá un funcionamiento más eficaz y participativo del Consejo.

B. Número de reuniones, planificación de las mismas y orden del día.

Respecto al número de reuniones del Consejo de Administración, 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 2025, se han celebrado en total 15 reuniones, tres más que durante el ejercicio 2024.

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

Asimismo, se considera conveniente que, cuando el Consejo de Administración 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 debatir y adoptar los acuerdos que procedan. Entre las decisiones que pueden requerir este tratamiento pueden citarse, entre otras, las cuestiones que afecten directamente al Plan Estratégico, la aprobación de las inversiones, constitución de *Joint Ventures* u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico o especial riesgo.

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 recientemente implantados están permitiendo avanzar notablemente en este punto tan necesario para el buen funcionamiento de los órganos de gobierno. En los casos en los que ha estado justificado y ha sido temporalmente posible, se ha informado en la sesión del Consejo de los trabajos de las comisiones y se ha pospuesto para otra segunda sesión la decisión que corresponda.

En lo que atañe al orden del día de las reuniones, tanto del Consejo como de las Comisiones, en el ejercicio 2025 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 propios del negocio desarrollado por la Sociedad. En este último asunto del orden de los puntos caben todavía mejoras al respecto.

C. Información previa.

A pesar de la sustancial mejora experimentada en los últimos ejercicios sobre esta materia, tal y como se anunciara con anterioridad, se estima positivo continuar trabajando en la búsqueda del formato de la documentación correspondiente a los asuntos incluidos en el orden del día que mejor y más accesible resulte para la puesta a disposición de los Consejeros con anterioridad a la celebración de las sesiones del Consejo de Administración.

Esta búsqueda de la mejora constante sobre el particular deberá incidir, necesariamente, sobre los siguientes aspectos: (i) que la documentación llegue siempre a los Consejeros con la antelación suficiente para estudiarla, según su complejidad e importancia; (ii) 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.

El Consejo de Administración considera que el Presidente debe continuar ejerciendo el papel moderador que tiene asignado para el desarrollo ordenado de las deliberaciones en el seno del Consejo de Administración. Así, se sugiere que el Presidente continúe en la mejora permanente que está llevando a cabo en la dirección y orden de las deliberaciones mediante las siguientes normas o directrices:

- Dar 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.
- Tener 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.

- Concretar 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.
- Dar lectura del contenido de la comunicación de Otra Información Relevante, en caso de que algún acuerdo fuese susceptible de publicarse como tal, para el conocimiento y aprobación por el Consejo.
- Informar a los Consejeros que lo deseen que 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.

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 han sido tratados por los órganos de la sociedad. Destaca especialmente la dedicación de los consejeros integrantes del grupo de trabajo de reflexión estratégica para la elaboración del nuevo Plan Estratégico 2026-2030 a aprobar en los próximos meses.

En concreto, en cuanto a la asistencia a las sesiones del Consejo, durante el ejercicio 2025 solo se ha producido la inasistencia de consejeros en dos sesiones, concretamente las celebradas el 26 de febrero de 2025 y el 26 de septiembre de 2025, en ambas ocasiones con delegación de voto en otro consejero y por causas justificadas.

El art. 529 quince de la Ley de Sociedades de Capital atribuye a la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad 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 seguir en la línea de cumplimiento de las Recomendaciones del Código de Buen Gobierno Corporativo en todo aquello que proceda, así como intensificar los esfuerzos en la implantación en la Sociedad y su grupo de la Política de Sostenibilidad y de los compromisos ESG asumidos en el marco de la misma.

4. Conclusiones de la evaluación.

El resultado de la evaluación del Consejo de Administración durante el ejercicio 2025 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 la Sociedad.

Sevilla, 10 de marzo de 2026.

El Presidente del Consejo de Administración.

Fdo.: Don Ricardo Pumar López.