

**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE  
INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. DE LA PROPUESTA DE  
REELECCIÓN DEL CONSEJERO DOMINICAL DON  
RICARDO PUMAR LÓPEZ**

## **INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. DE LA PROPUESTA DE REELECCIÓN DEL CONSEJERO DOMINICAL DON RICARDO PUMAR LÓPEZ**

El Consejo de Administración en su reunión de fecha 26 de febrero de 2016 aprueba el siguiente informe sobre la propuesta a elevar a la aprobación de la próxima Junta General Ordinaria de Accionistas de reelección por un periodo de cuatro (4) años, contados desde el día de celebración de la Junta, del consejero dominical Don Ricardo Pumar López, cuyos mandato expira o caduca el próximo mes de junio. Conforme a lo preceptuado en el art. 529 decies n°. 6 de la Ley de Sociedades de Capital el Consejo solicitó a la Comisión Nombramientos y Retribuciones un informe previo a dicha propuesta de reelección, informe que aprobó la citada Comisión en su reunión de fecha 18 de febrero de 20216 y que el Consejo ha hecho suyo. El texto íntegro del informe se transcribe a continuación.

“La Comisión, en su reunión del día 18 de febrero de 2016, ha acordado aprobar el presente informe favorable a dicha reelección, que se justifica por las siguientes razones:

**1ª.-** Don Ricardo Pumar López cuya reelección se propone para un nuevo periodo de cuatro años, siguen representando en el Consejo a accionistas con una participación en el capital social igual o superior al 3%, que el Consejo de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., considera significativa a estos efectos, por lo que, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 529 duodecimos n°. 3, debe calificarse como dominical.

**2ª.-** Don Ricardo Pumar López, cuya reelección como consejero es propuesta, ha venido ejerciendo las funciones de Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad. En el desarrollo de sus funciones como Presidente del Consejo, ha acreditado a juicio de la Comisión tener los conocimientos, competencias, experiencia, dedicación y méritos suficientes para dicha reelección, tal como se resume a continuación:

2.1- En su condición de Presidente del Consejo de Administración ha convocado las reuniones del Consejo (entre 11 y 14 anualmente), fijando el orden de las sesiones de forma que el mismo pueda evaluar la marcha de la Sociedad y del Grupo en su conjunto y de cada una de sus actividades, y así poder llevar a cabo la función de dirección y supervisión que le corresponde.

2.2- Con carácter previo a las reuniones se ha asegurado que los consejeros disponían de la información sobre los asuntos a tratar en las mismas: Información económico-financiera individual y consolidada al cierre del mes anterior; Información de gestión (cuadros de mando individual y consolidado y su comparación con presupuestos, ventas comerciales de la actividad de promoción, ocupación de los activos en renta,

nuevas inversiones con sus estudios de mercado, etc.); Información sobre la cotización de la acción y volumen de contratación, etc.

2.3 El Presidente ha estimulado el debate sobre los asuntos a tratar en las reuniones del Consejo y la participación activa de los consejeros, salvaguardando la libre toma de posición y expresión de sus opiniones por los mismos.

2.4 En el ejercicio 2011 el Presidente impulso la decisión estratégica de transformar el modelo financiero de la Sociedad, como respuesta al nuevo contexto que afectaba al sector inmobiliario y el cambio del sector financiero.

2.5 En marzo de 2011 el Presidente impulso la elaboración del Plan Estratégico 2011-2014, teniendo en cuenta el escenario socio económico, financiero y del sector inmobiliario. No obstante, en el primer semestre de 2012 se acordó elaborar un nuevo Plan ante la profundización de la crisis financiera y del sector inmobiliario, elaborándose el Plan Estratégico 2012-2015 que se aprobó en el mes de agosto de 2012. En el último trimestre de 2014 se inició la elaboración del Plan 2016-2020 considerando el nuevo contexto del sector, Plan que se ha aprobado en septiembre de 2015.

2.6 En el periodo 2011-2015 el Presidente ha liderado las modificaciones de los Estatutos Sociales, Reglamentos de la Junta General de Accionistas, Consejo de Administración y Comisión de Auditoría para adaptarlos a las nuevas disposiciones legales en la materia.

2.7 En el ejercicio 2014, en aras a la mejora del Gobierno Corporativo de la Sociedad, el Presidente lideró el proceso de reflexión sobre la reorganización del Consejo con objeto de mejorar la calidad y eficiencia en el funcionamiento del mismo. Proceso que concluyó con la propuesta por parte del Consejo de diversas modificaciones estatutarias, que fueron aprobadas en la Junta General de Accionistas celebrada en junio de 2014, con objeto de: reducir el número máximo de consejeros a 15, y establecer como causa de incompatibilidad para ser consejero y causa de cese en el ejercicio del cargo alcanzar la edad de 70 años, para así disponer de un mecanismo objetivo de renovación del consejo, mediante la sustitución natural y automática de los consejeros de más edad.

2.8 Igualmente, en el segundo semestre del ejercicio 2014 el Consejo tras analizar el sistema vigente de remuneración de los consejeros y evaluar su adecuación a la nueva Ley de Sociedades de Capital, acordó proponer a la Junta de Accionistas a celebrar en mayo de 2015 modificar el Sistema de Remuneración de los Consejeros a aplicar en los ejercicios 2015, 2016 y 2017, con objeto de que la remuneración de los consejeros se ajuste a los criterios establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, es decir que la remuneración de los consejeros guarde proporción con la importancia de la Sociedad, su situación económica, los estándares de mercado, y promueva la sostenibilidad a largo plazo de la Sociedad, así como que su distribución entre los consejeros se efectúe en función de su dedicación, responsabilidad y pertenencia a comisiones y grupos de trabajo.

2.9 Con objeto de presentar la Sociedad a fondos y otros potenciales inversores, y así mejorar el conocimiento de la misma por el mercado e incrementar la liquidez y cotización de la acción, en el ejercicio 2014 el Presidente lidero la contratación de un banco de inversión, banco en 2015 ha iniciado la prestación de los servicios de Corporate Broker.

2.10 Como resultado del aumento de contratación de las acciones, con efectos de 1 de abril de 2015 las acciones de la Sociedad han pasado a cotizar en el Mercado Continuo General.

2.11 El Presidente ha impulsado la adaptación de la Sociedad a los nuevos requerimientos en materia de control y Gobierno corporativo. Así, entre 2014 y 2015 el Consejo ha aprobado: el Manual de Políticas Contables; el Código Ético de Conducta; el

Canal de Denuncias; las Políticas de Control y Gestión de Riesgos; el Plan, Manual y Política de Prevención de Riesgos Penales, la Creación del Órgano de Control y Seguimiento del Plan de Prevención de Riesgos Penales, designando sus miembros, y aprobando su Reglamento, y el Mapa de Riesgos.

2.12 Finalmente, en su condición de Presidente del Consejo de Administración ha presidido las Juntas Generales de Accionistas celebradas entre los años 2011 y 2015, ambos inclusive, velando porque se cumplan las disposiciones legales relativas a la convocatoria de la Junta, publicidad de la misma, derecho de información, representación y voto de los accionistas, garantizando un trato igual para todos a todos ellos y los canales de comunicación entre los mismos y la Sociedad. A este respecto es preciso señalar que en 2011 se creó el Foro Electrónico de Accionistas y su Normativa de funcionamiento, para facilitar la comunicación entre los accionistas en el periodo que va desde la convocatoria a la celebración de la Junta de Accionistas.

3º Don Ricardo Pumar López, cuya reelección como consejero es propuesta, ha venido ejerciendo también las funciones de Primer Ejecutivo de la Sociedad. En el desarrollo de estas funciones ha acreditado, a juicio de la Comisión, tener los conocimientos, competencias, experiencia, dedicación y méritos según se resume a continuación:

3.1 En los ejercicios de 2011, 2012 y 2015, respectivamente, el Presidente como Primer Ejecutivo ha dirigido la elaboración de los Planes Estratégicos 2011-2014; 2012-2015 y 2016-2020, con objeto de establecer el marco de desarrollo de las operaciones de la Sociedad y su Grupo. A este respecto es de destacar la rápida respuesta dada en 2012, ante el agravamiento de la situación económica y financiera del sector, al sustituir el Plan 2011-2014, por un nuevo Plan para el periodo 2012-2015, primando la culminación de la transformación del modelo financiero de la Sociedad, la realización de activos y la generación de liquidez, al mismo tiempo que establecía el objetivo de obtener resultados positivos en 2013 y 2014, y reactivar la adquisición de suelos minimizando el consumo de liquidez, para asegurar la actividad y resultados de los ejercicios 2015 y siguientes.

3.2 El Primer Ejecutivo de la Sociedad ha presentado al Consejo, para su análisis y aprobación, el presupuesto de cada ejercicio en los primeros meses del mismo, o últimos meses del ejercicio anterior, presentado adicionalmente los estados financieros previsionales de los siguientes ejercicios incluidos en cada Plan Estratégico.

3.3 El Primer Ejecutivo de la Sociedad ha prestado gran dedicación, durante los años 2011 a 2015, ambos inclusive, a la consecución de la transformación del modelo financiero de la Sociedad, y una vez concluida esta a captar la financiación necesaria para el desarrollo de los nuevos proyectos del Grupo, consumiendo la menor tesorería posible. A este respecto es preciso señalar que, no obstante el contexto en que el sector ha desarrollado sus operaciones en el periodo 2011-2015, la Sociedad y el Grupo han atendido sus compromisos en todo momento, sin haber efectuado dación en pago alguna a sus acreedores.

3.4 En el periodo 2011-2015, la Sociedad ha cerrado distintos acuerdos para la compra de suelos en aportación a cambio de producto terminado, mediante la entrega de activos en renta, y por medio de JV'S para la realización de grandes proyectos a través de la constitución con inversores privados y entidades financieras de sociedades vehículos participadas por la Sociedad al 50%, llevando la Sociedad la gestión, construcción y comercialización de todas estas sociedades vehículo. Todas estas acciones lideradas por el Primer Ejecutivo, han permitido reducir el consumo de tesorería en las nuevas inversiones

de suelo, que la Sociedad desde 2011, excepto en 2012, haya obtenido resultados positivos y que en la actualidad disponga de suelos para acometer las promociones a desarrollar en los próximos ejercicios. A este respecto, el Plan Estratégico 2016-2020 contempla entregar 2.000-2.500 viviendas en ese periodo, y alcanzar una facturación gestionada en promoción por parte de las sociedades del Grupo y de las sociedades vehículo antes citada de 630 millones de euros, aproximadamente.

3.5 En el periodo 2011-2015 la Sociedad ha realizado determinadas desinversiones mediante la rotación de algunos activos no estratégicos, así como nuevas inversiones en activos destinados al segmento retail. A este respecto el Plan Estratégico 2016-2020, prevé incrementar la rotación de activos como palanca para conseguir la triple diversificación prevista: geográfica (focalizada en Madrid); de producto (focalizada en locales para el segmento retail), y de clientes, pasando de activos mono- inquilino a multi-inquilinos.

3.6 En el periodo 2012-2014 el Primer Ejecutivo, junto los Directores General y Financiero ha gestionado, en relación con 2 sociedades mayoritariamente participadas (Hacienda la Cartuja, S.A. e IDESUR), el proceso derivado de la decisión tomada por el otro socio de cada una de ellas (sendas entidades financieras) de abandonar el accionariado de esas sociedades. En los 2 casos se alcanzaron acuerdos satisfactorios para ambas partes, asignando activos y pasivos a cada uno de los socios en proporción a su participación en el capital, y viabilizando ambas participadas desde el punto de vista financiero. Igualmente en este periodo el Primer Ejecutivo se ha implicado en la reestructuración financiera de 2 sociedades minoritariamente participadas (MODEINSA y URCONSA), ante la situación existente en un momento dado, habiendo logrado cerrar dichas reestructuraciones con éxito.

3.7 En el ejercicio 2011 se creó como sede electrónica de la Sociedad o página web corporativa el dominio [www.grupoinsur.com](http://www.grupoinsur.com) procediendo a su inscripción en el Registro Mercantil.

3.8 En relación con la organización interna, en el ejercicio 2011 se puso en marcha la nueva organización de la Sociedad basada en un sistema de responsabilidades por Unidades de Negocio, apoyadas por direcciones transversales de servicio, habiendo profundizado en este enfoque en el ejercicio 2015, al elaborar el Plan Estratégico 2016-2020, al haberse establecido los objetivos operativos y presupuestos de resultados en base a las Unidades de Negocio definidas. Por otra parte, en el ejercicio 2012, ante la mayor dimensión de la crisis del sector, la Sociedad introdujo las medidas necesarias de adaptación y reducción de su coste de estructura de personal, estructura que en 2014 y 2015 se ha vuelto a adaptar a los mayores volúmenes de actividad.

Por todo lo indicado en este Informe la Comisión entiende que Don Ricardo Pumar López cuenta con las aptitudes y cualidades que considera deben cumplir los candidatos a ser miembros del Consejo de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. en estos momentos. Posee un conocimiento profundo de la Sociedad y del sector inmobiliario, así como de la normativa legal que le es aplicable por su condición de sociedad cotizada, y desde que ejerce el cargo de consejero, ha demostrado su plena dedicación al cumplimiento de sus funciones de consejero, cumpliendo en todo momento con sus deberes de lealtad, fidelidad, diligencia y demás que le corresponden.

Las anteriores consideraciones llevan a la Comisión a informar favorablemente la propuesta de reelección de Don Ricardo Pumar López al considerar que reúne las aptitudes necesarias para el desempeño del cargo durante un nuevo periodo.”

Sevilla, 18 de febrero de 2016

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones  
El Presidente

Fdo.: Jorge Segura Rodríguez