

INFORME SOBRE LA ACTUACIÓN DE LA COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES DE “INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.” DURANTE EL EJERCICIO 2018 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 2018 PARA SU EVALUACIÓN POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

I. Resumen ejecutivo de la actuación de la Comisión de Estrategia e Inversiones durante el ejercicio 2018.

La actuación de la Comisión de Estrategia e Inversiones durante el ejercicio 2018 ha destacado por tratar, entre otros asuntos, los siguientes:

- (i) En su función de análisis, definición y seguimiento del plan estratégico y presupuestos:** ha analizado el presupuesto de ventas comerciales de 2018, el Plan de Rotación de activos y la estimación al cierre del presupuesto de 2018, y ha analizado la elaboración del Presupuesto de 2019 y el avance 2020/2023. Asimismo, ha llevado a cabo el análisis del grado de cumplimiento del proceso de reestructuración societaria previsto en el Plan Estratégico vigente, analizando cada una de las operaciones realizadas durante el ejercicio.
- (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 ellos y elevando al Consejo de Administración las propuestas.
- (iii) En lo que respecta a otros aspectos,** cabe destacar los análisis llevados a cabo sobre materias de financiación como nuevas fórmulas alternativas a la clásica financiación bancaria. Asimismo, se ha iniciado un proceso de reflexión sobre el modelo de la compañía de cara al futuro a fin de ir definiendo planteamientos a elevar a los órganos sociales competentes.

II. Competencia para la formulación del 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, la Comisión de Estrategia e Inversiones eleva el presente Informe sobre su actuación, correspondiente al ejercicio de 2018, para que sirva de base al Consejo de Administración para proponer un Plan de Acción para corregir las posibles deficiencias que detecte.

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. –en adelante, “INSUR” o la “Sociedad”- tiene asumida la Recomendación 6 del CBGC por lo que el Informe de funcionamiento de la Comisión de Estrategia e Inversiones se publicará en la página web de la Sociedad con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria de accionistas.

Para la redacción de dicho informe, la Comisión de Estrategia e Inversiones 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 ejercicio 2018.

III. Composición.-

La Comisión de Estrategia e Inversiones no ha variado su composición con respecto a la composición fijada por el Consejo de Administración en su sesión de 25 de mayo de 2016. De esta forma, dicha Comisión, en el ejercicio 2018, ha continuado estando compuesta por un consejero ejecutivo y ocho consejeros dominicales.

Los cargos en el seno de la Comisión de Estrategia e Inversiones, en el ejercicio 2018, han sido los siguientes:

Presidente:

- D. Ricardo Pumar López -consejero ejecutivo-.

Vocales:

- MENEZPLA, S.L., representada por D. Esteban Jiménez Planas -consejero externo dominical-.
- INVERSIONES AGRICOLAS COMERCIALES E INDUSTRIALES, S.L., representada por D. Fernando Pumar López -consejero externo dominical-.
- INCRECISA, S.L., representada por D. Ignacio Ybarra Osborne -consejero externo dominical-.
- INVERFASUR, S.L., representada por D. Antonio Román Lozano -consejero externo dominical-.
- BON NATURA, S.A., representada por D. Luis Alarcón de Francisco -consejero externo dominical-.
- D. Salvador Granell Balén -consejero externo dominical-.
- D. Prudencio Hoyos-Limón Pumar -consejero externo dominical-.

- D. Augusto Sequeiros Pumar -consejero externo dominical-.

Secretario no miembro:

- D. Ricardo Astorga Morano, Secretario del Consejo de Administración.

IV. Número de reuniones y asistencia de sus miembros.-

En el ejercicio 2018 la Comisión de Estrategia e Inversiones ha celebrado siete reuniones presenciales, los días 26 de febrero, 23 de abril, 21 de mayo, 24 de septiembre, 22 de octubre, 26 de noviembre y 17 de diciembre, a las cuales han asistido todos sus miembros.

A petición del Presidente, también han asistido puntualmente, con voz pero sin voto, para tratar determinados asuntos, D. Francisco Pumar López, Director General; D. Domingo González, Director Financiero; D. Jorge Segura Rodríguez, Consejero; D. Zacarías Zulategui Represa, Director de Promoción de Andalucía; y D. Enrique Ayala Martínez, Director de Promoción de Madrid.

V. 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 2018, 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 a las inversiones en actividad patrimonial.

A) En materia análisis, definición y seguimiento de planes estratégicos y presupuestos.

En esta materia, la Comisión ha desarrollado una labor de seguimiento de las actuaciones previstas en el Plan Estratégico 2016/2020, aprobado en la reunión del Consejo de Administración celebrada el 25 de septiembre de 2015, fundamentalmente en lo que se refiere a la reestructuración societaria del Grupo, la reducción de los costes de la financiación corporativa y las operaciones de rotación de activos.

Respecto a la elaboración de planes y presupuestos, la Comisión de Estrategia e Inversiones, en su reunión de 22 de octubre, analizó el grado de cumplimiento del Presupuesto de Ventas Comerciales para el ejercicio 2018 y, asimismo, se indicaron medidas de mejora.

En lo que respecta a la reestructuración societaria, en la Comisión de Estrategia e Inversiones de 26 de febrero, se informó sobre el contenido de la consulta presentada a la Dirección General de

Tributos sobre las implicaciones fiscales de la referida operación, se analizó el avance del proceso de reestructuración societaria, y se informó favorablemente sobre la segregación planteada para su elevación al Consejo de Administración con el fin de que se formulara el Proyecto de Segregación. Asimismo, en su reunión de 24 de septiembre, se volvió a tratar el grado de cumplimiento del proceso de reestructuración, analizando las operaciones que se encuentran pendientes en relación con el mismo, y desde el punto de las competencias que corresponden a la Comisión de Estrategias e Inversiones, se informó favorablemente de las mismas para su análisis en el Consejo de Administración.

En la sesión de 23 de abril, la Comisión analizó la situación de la sociedad participada Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.A., examinando su presupuesto para el 2018 y su avance 2019/2020, e indicando los posibles planteamientos estratégicos sobre la misma.

Respecto al presupuesto del ejercicio 2018, la Comisión, en su reunión de 26 de febrero, analizó el Presupuesto de 2018 y el avance 2019/2022, informando favorablemente sobre los mismos. Igualmente, en sus reuniones de 21 de mayo y 26 de noviembre, analizó, desde el punto de vista de las competencias atribuidas a la Comisión de Estrategia e Inversiones, el grado de cumplimiento del referido presupuesto 2018.

Finalmente, respecto al presupuesto 2019 y avance de 2020/2023, este fue inicialmente valorado por la Comisión de Estrategia e Inversiones en su sesión de 26 de noviembre y vuelto a tratar en la sesión celebrada el 17 de diciembre, acordándose, en esta última, su actualización.

B) En materia de inversiones.

i. Inversiones en la actividad patrimonial.

La Comisión de Estrategia e Inversiones, en sus reuniones celebradas durante el ejercicio 2018, analizó diversos proyectos de inversión relacionados con la actividad patrimonial, destacando aquellos que fueron favorablemente informados al Consejo de Administración.

Asimismo, la Comisión de Estrategia e Inversiones ha informado favorablemente al Consejo de Administración sobre la culminación del proceso de segregación de la rama patrimonial en favor de Insur Promoción Integral, S.L.U.

ii. Inversiones en la actividad de promoción.

En materia de inversiones en la actividad de promoción, la Comisión de Estrategia e Inversiones, en la práctica totalidad de sus reuniones, ha analizado diversos proyectos de inversión, informados favorablemente y que culminaron en proyectos que están ya en fase de ejecución.

VI. Otros asuntos de su competencia.-

Entre otros asuntos, la Comisión realizó en el ejercicio 2018 las siguientes actuaciones:

- A) En su sesión de 26 de noviembre, la Comisión de Estrategia e Inversiones analizó diferentes cuestiones en materia de financiación relacionadas con el Plan Estratégico 2016/2020.

- B) En las reuniones de 22 de octubre y de 17 de diciembre, la Comisión analizó la estimación al cierre tanto del tercer trimestre de 2018 y como del ejercicio completo.

VII. Actuaciones en curso.-

La Comisión está inmersa en el proceso de reflexión estratégica en orden a proceder a una actualización del actual Plan Estratégico. Igualmente, se ha iniciado un proceso de reflexión sobre el modelo de la compañía de cara al futuro a fin de ir definiendo planteamientos a elevar a los órganos sociales competentes.

Asimismo, en el perfeccionamiento del seguimiento del cumplimiento presupuestario del ejercicio 2019, en los aspectos que son de su competencia, de manera coordinada con las que son competencia de la Comisión de auditoría.

VIII.- Aspectos de mejora.-

La Comisión identifica los siguientes aspectos como susceptibles de ser mejorados en el desarrollo de su actuación:

- A) Durante el ejercicio 2018 se ha producido un avance relevante en relación con la puesta a disposición de los miembros de la Comisión de información suficiente, tanto por su calidad, como por su cantidad. A futuro se debe continuar anticipando el máximo posible el envío de la información a analizar por los miembros de la comisión.
- B) Se debe continuar con el proceso de mejora en relación con el orden y eficacia en el desarrollo de las sesiones de la Comisión, en el que se ha avanzado sustancialmente.

IX. Conclusiones.-

De conformidad con cuanto ha sido expuesto previamente, se valora de forma positiva la actuación realizada por la Comisión durante el ejercicio 2018, señalándose, como objetivos para el ejercicio 2019, además de 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.

La Comisión de Estrategia e Inversiones emite el presente informe sobre su funcionamiento durante el ejercicio 2018, a fin de que el Consejo de Administración pueda evaluar en pleno dicho funcionamiento.

En Sevilla, a 28 de enero de 2019.

La Comisión de Estrategia e Inversiones

Fdo.: Ricardo Pumar López

Presidente