

INFORME SOBRE LA ACTUACIÓN DE LA COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES DE “INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.” DURANTE EL EJERCICIO 2019 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 2019 PARA SU EVALUACIÓN POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

I. 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 de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. (en adelante, “**INSUR**” o la “**Sociedad**”), la Comisión de Estrategia e Inversiones eleva el presente Informe sobre su actuación, correspondiente al ejercicio de 2019, para que sirva de base al Consejo de Administración para proponer un Plan de Acción para corregir las posibles deficiencias que detecte.

Asimismo, INSUR 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, previo resumen ejecutivo de su actuación durante el ejercicio 2019, 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 repetido ejercicio 2019.

II. Resumen ejecutivo de la actuación de la Comisión de Estrategia e Inversiones durante el ejercicio 2019.

La actuación de la Comisión de Estrategia e Inversiones durante el ejercicio 2019 ha destacado por tratar, entre otros asuntos, los siguientes:

- (i) En su función de análisis, definición y seguimiento del plan estratégico y presupuestos**, ha realizado, principalmente, el seguimiento del cumplimiento del Plan Estratégico 2016-2020 vigente; ha efectuado un seguimiento completo del presupuesto 2019 desde su aprobación hasta la estimación de su cierre; ha trabajado y analizado coordinadamente con el Grupo de Trabajo para la Reflexión Estratégica la elaboración, aún en curso, del próximo Plan Estratégico 2021-2025; y ha informado

favorablemente al Consejo el Presupuesto para el ejercicio 2020 y el avance previsto para el presupuesto 2021/2024.

- (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. Igualmente, la ejecución de estos mediante asociación, con socios terceros, mediante la participación en sociedades conjuntas.
- (iii) **En lo que respecta a otros aspectos**, cabe destacar el seguimiento realizado para la reestructuración de la deuda corporativa, que culminó con la formalización del préstamo sindicado en el mes de julio 2019, así como del proceso de reestructuración societaria del grupo finalizado también este ejercicio.

III. Composición.

La Comisión de Estrategia e Inversiones ha modificado su composición durante el ejercicio 2019 con respecto al cierre del ejercicio 2018. El Consejo de Administración, en su sesión de 31 de mayo de 2019, tomó razón del cese por dimisión de D. Augusto Sequeiros Pumar, consejero dominical, como miembro de la Comisión de Estrategia e Inversiones y nombró en su lugar, como miembro de dicha comisión, a D. José Manuel Pumar López, también consejero dominical. De esta forma, dicha Comisión, en el ejercicio 2019, a pesar de la referida modificación, 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 2019, 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- hasta el 31 de mayo de 2019.
- D. José Manuel Pumar López -consejero externo dominical- desde el 31 de mayo de 2019.

Secretario no miembro:

- D. Ricardo Astorga Morano, Secretario no Consejero del Consejo de Administración.

IV. Número de reuniones y asistencia de sus miembros.

En el ejercicio 2019 la Comisión de Estrategia e Inversiones ha celebrado ocho reuniones presenciales en las siguientes fechas: 28 de enero; 1 de abril; 27 de mayo; 24 de junio; 23 de septiembre; 21 de octubre; 25 de noviembre; y 18 de diciembre. A esas reuniones han asistido todos sus miembros a excepción de la celebrada el 25 de noviembre, en la que D. Prudencio de Hoyos Limón Pumar excusó su asistencia por enfermedad.

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. José Luis Galán González, 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 2019, 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 continuado con su labor de seguimiento del cumplimiento del desarrollo previsto en el Plan Estratégico 2016-2020, aprobado en la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad celebrada el 25 de septiembre de 2015.

En relación al presupuesto del ejercicio 2019, la Comisión, en su reunión de 28 de enero, analizó el Presupuesto definitivo para el ejercicio 2019 y el avance 2020/2023, informando favorablemente sobre los mismos para su elevación al Consejo de Administración. Igualmente, en sus reuniones de 27 de mayo y 23 de septiembre, la Comisión analizó, desde el punto de vista de las competencias atribuidas a la Comisión de Estrategia e Inversiones, el grado de cumplimiento del referido presupuesto 2019. Finalmente, en sus sesiones de 21 de octubre, 25 de noviembre y 18 de diciembre, analizó las previsiones de cierre del ejercicio 2019.

El Grupo de Trabajo para la Reflexión Estratégica creado por el Consejo de Administración de INSUR ha informado regularmente a la Comisión de Estrategia e Inversiones (sesiones celebradas el 1 de abril de 2019; 27 de mayo; 24 de junio; 23 de septiembre; 21 de octubre; 25 de noviembre; y 18 de diciembre) de los avances y conclusiones que ese grupo ha ido alcanzando en sus reuniones de trabajo con el fin de desarrollar el futuro Plan Estratégico 2021-2025 de la Sociedad y su grupo de empresas y su implementación. En este sentido, ese Grupo de Trabajo ha informado a la Comisión, principalmente, sobre el entorno y las actuaciones en caso de crisis; los retos del sector; los retos de la Sociedad; el modelo de negocio a seguir; las diferentes alternativas existentes al respecto; el mercado de promoción; recursos humanos; recursos tecnológicos; el entorno financiero; los recursos financieros; las diferentes y posibles alternativas estratégicas; etc.

Finalmente, en cuanto al presupuesto 2020, fue inicialmente valorado por la Comisión de Estrategia e Inversiones en su sesión de 21 octubre; se volvió a tratar en la sesión de 25 de noviembre junto al avance del presupuesto previsto para 2021/2024; y, finalmente, en la sesión de 18 de diciembre, se informó por la Comisión favorablemente el presupuesto para su ulterior elevación al Consejo de Administración, pendiente de los ajustes finales conforme al cierre del ejercicio

B) En materia de inversiones.

(i) Inversiones en la actividad patrimonial.

La Comisión de Estrategia e Inversiones, en sus reuniones celebradas durante el ejercicio 2019, analizó diversos proyectos de inversión relacionados con la actividad patrimonial, destacando aquellos que fueron favorablemente informados al Consejo de Administración.

(ii) Inversiones en la actividad de promoción.

En materia de inversiones en la actividad de promoción, la Comisión de Estrategia e Inversiones, en la 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 de Estrategia e Inversiones, en sus sesiones celebradas el 1 de abril, el 27 de mayo y el 24 de junio, realizó, en lo que respecta a la reestructuración de la deuda corporativa, el seguimiento del proceso de negociación con los proveedores financieros y la formalización del préstamo sindicado, suscrito, finalmente, en el mes de julio 2019. La Comisión, asimismo, dentro de sus funciones, también analizó los efectos de la formalización del préstamo sindicado en las cuentas anuales de la Sociedad y su grupo de empresas. Igualmente, desde su ámbito competencial, el seguimiento de la culminación del proceso de reestructuración societaria.

VII. Actuaciones en curso.

La Comisión de Estrategia e Inversiones continúa actualmente inmersa en el proceso de reflexión estratégica que desarrolla el Grupo de Trabajo para la Reflexión Estratégica en orden a culminar los trabajos relativos al Plan Estratégico 2021-2025.

VIII.- Aspectos de mejora.

La Comisión de Estrategia e Inversiones considera que, con respecto a los aspectos susceptibles de mejora identificados en el ejercicio precedente, se ha avanzado sustancialmente tanto en lo que respecta a la puesta a disposición de los miembros de la Comisión de la información necesaria, tanto en calidad como en cantidad, para la adecuada preparación de las reuniones, como en relación a la mejora en el orden y eficacia en el desarrollo de las sesiones. Ello, en todo caso, sin perjuicio de la permanente búsqueda de mejora por parte de la Comisión en esas materias.

Asimismo, la Comisión de Estrategia e Inversiones considera como aspecto susceptible de mejora que, con ocasión de los trabajos y próxima aprobación del Plan Estratégico 2021-2025 de la Sociedad y de su grupo de empresas, en relación a los diferentes proyectos de inversión que sean analizados en su seno para que, en su caso, sean informados favorablemente y elevados, para su consideración, por el Consejo de Administración, la Comisión de Estrategia e Inversiones lleve a cabo una eficaz coordinación con el Plan, haciendo un seguimiento del cumplimiento del mismo y, en su caso, justificación de las variaciones.

IX. Conclusiones.

De conformidad con cuanto ha sido expuesto previamente, se valora de forma positiva la actuación realizada por la Comisión durante el ejercicio 2019, señalándose, como objetivos para el ejercicio 2020, 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 2019, a fin de que el Consejo de Administración pueda evaluar en pleno dicho funcionamiento.

En Sevilla, a 18 de febrero de 2020.

La Comisión de Estrategia e Inversiones

Fdo.: Ricardo Pumar López

Presidente