

EVALUACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE “INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.” SOBRE LA CALIDAD Y EFICIENCIA DE SU FUNCIONAMIENTO DURANTE EL EJERCICIO 2017.

EVALUACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE “INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.” SOBRE LA CALIDAD Y EFICIENCIA DE SU FUNCIONAMIENTO DURANTE EL EJERCICIO 2017

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.” (en adelante, “INSUR” o la “Sociedad”), en su reunión de 27 de febrero de 2018, ha procedido a efectuar la evaluación de su funcionamiento en el ejercicio 2017.

La evaluación comprende el análisis de la composición y organización del Consejo y sus Comisiones, planificación y gestión de las reuniones, 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 de mismo, se corrijan las deficiencias detectadas.

1.- AUTOEVALUACIÓN DEL FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION DURANTE EL EJERCICIO 2017.-

1.1- COMPOSICIÓN Y ORGANIZACIÓN. -

El Consejo de Administración de INSUR está compuesto por 15 consejeros con la siguiente distribución:

- Un (1) Consejero Ejecutivo;
- Once (11) Consejeros dominicales; y
- Tres (3) Consejeros independientes.

La composición del Consejo de Administración y de sus Comisiones (Comisión de Auditoría, Comisión de Nombramientos y Retribuciones y Comisión de Estrategia e Inversiones) no ha sufrido variaciones durante el ejercicio 2017 objeto de revisión. Tan sólo cabe destacar que, la Junta General Ordinaria de Accionistas, en su sesión de fecha 1 de abril de 2017, aprobó la propuesta formulada por el Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, de reelección de los consejeros dominicales D. Augusto Sequeiros Pumar; INCRECISA, S.L., representada por D. Ignacio Ybarra Osborne, e INVERSIONES AGRÍCOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L., representada por D. Fernando Pumar López, por un periodo, todos ellos, de cuatro (4) años.

1.2.- REUNIONES Y DESARROLLO DE LAS MISMAS. -

El Consejo ha celebrado, durante el ejercicio 2017, doce sesiones presenciales. Es decir, no se ha celebrado ninguna sesión por escrito y sin sesión.

Dicho número de reuniones se considera suficiente para que el Consejo desempeñe con eficacia sus funciones, sobrepasando el mínimo de ocho (8) sesiones recomendado por el Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas y establecido por la Ley de Sociedades de Capital.

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 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 Auxiliares, en coordinación con el Presidente del Consejo, convocan las reuniones de las mismas y fijan el Orden del Día de éstas.

La asistencia de los consejeros a las reuniones del Consejo y sus Comisiones ha sido, prácticamente, del cien por cien (100%), pues si excepcionalmente se ha producido una ausencia lo ha sido siempre por motivos plenamente justificados.

Los consejeros, antes de 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, en general, con una antelación suficiente para estudiarla y poder formar juicio sobre los temas objeto del Orden del Día.

Respecto al desarrollo de las sesiones se han detectado los siguientes aspectos susceptibles de mejora:

a). – Sin perjuicio de que se ha experimentado una sensible mejora, hay que continuar trabajando y mejorando para que la documentación llegue a los consejeros con la máxima antelación suficiente para estudiarla, según su complejidad e importancia, pues en ocasiones, aunque cada vez más puntuales, se entrega con no toda la deseada antelación a la celebración de la sesión en cuestión.

En este sentido, el Presidente debe velar para que los consejeros tengan disponible la documentación correspondiente a los asuntos incluidos en el Orden del Día previamente establecido para cada reunión, con suficiente antelación para estudiarla y poder emitir un voto fruto del conocimiento previo del asunto.

b). – Dado que la información que se suministra habitualmente es muy abundante, sería conveniente que se elaboraran resúmenes, tal vez a través del diseño de un cuadro de mandos más sintético, sin perder la disponibilidad de la información que se proporciona, para que los consejeros conozcan en profundidad la situación y perspectivas de la Sociedad y su grupo.

c).- Algunos modelos de documentos presentan dificultad para ser analizados con mayor facilidad por los consejeros y, por ese motivo, son escasamente comentados en las sesiones del Consejo, por lo que sería conveniente un mayor conocimiento de los mismos que podría lograrse a través de la simplificación de la información.

d). - Continuar con el proceso de mejora, sobre todo en lo que respecta a los proyectos de inversión, en la completa homogenización en la presentación de la información a los consejeros.

e). – Continuar con el 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 si no se cumplen determinadas previsiones.

Asimismo, también se considera conveniente que se avance en la 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.

1.3.- ACTUACIONES REALIZADAS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EN EL EJERCICIO 2017 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 2017 en el desempeño de las competencias que le asignan la Ley, el Re-

glamento 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.

a). - Relativas a la aprobación del Plan Estratégico o de Negocio y Presupuesto.-

Corresponde al Consejo, como facultad indelegable (art. 529 ter de la Ley de Sociedades de Capital), la aprobación del Plan Estratégico o de Negocio, los objetivos de gestión y presupuesto anuales.

En el ejercicio 2017, el Consejo de Administración ha continuado con su tarea de supervisión de la efectiva implantación de las diversas acciones previstas como desarrollo del Plan Estratégico 2016-2020, Plan que fue aprobado por el Consejo de Administración en su sesión de 25 de septiembre de 2015.

El Consejo de Administración ha efectuado la supervisión del Plan Estratégico 2016-2020 atendiendo a la consideración de que, tras haber transcurrido dos ejercicios desde que se aprobara el mismo, se producen cambios constantes en el sector y en la economía en general a los que la Sociedad, su grupo y el propio Plan Estratégico 2016-2020, deben estar muy atentos para poder adaptarse a los mismos con rapidez

Entre las acciones concretas supervisadas por el Consejo de Administración, caben citarse, entre otras:

-los avances en la elaboración de los Planes de Negocio de las diferentes Unidades de Negocio;

-la elaboración de la información económica-financiera y de negocio por Unidades de Negocio;

-la constitución y/o aprobación para constituir las sociedades en las que se deben integrar las actividades de cada una de las Unidades de Negocio, de tal forma que en el ejercicio

2017, se ha constituido una sociedad en la que se aglutina la actividad de Promoción, que engloba la actividad de construcción, actividad esta última que ya en 2017 se ha gestionado por la sociedad que a tal efecto se constituyó en 2016, estando previsto para el ejercicio 2018 la constitución de una sociedad para la gestión de la actividad Patrimonial;

-las negociaciones desarrolladas con las diferentes entidades financieras con objeto de adaptar las condiciones de la financiación corporativa a las de mercado;

-la adquisición de suelos en Madrid y Málaga que permitan potenciar las actividades en dichas localizaciones, y

-la actividad de promoción patrimonial en las mismas, etc.

En cuanto a los presupuestos de la Sociedad y su grupo, el Consejo, en su sesión de 28 de diciembre de 2017, aprobó el presupuesto para 2018 y analizo un avance de las previsiones para el periodo 2019/2022. Asimismo, durante todo el ejercicio se ha llevado a cabo un seguimiento del grado de cumplimiento del presupuesto del ejercicio 2017, presupuesto que fue aprobado por el Consejo en su sesión celebrada el 29 de diciembre de 2016.

b).- Relativas a la política de inversión y de financiación de la Sociedad.-

En esta materia, competencia igualmente indelegable del Consejo, se ha trabajado en 2017 con la finalidad de establecer unas políticas de inversión y financiación para alcanzar los objetivos que el Plan Estratégico 2016-2020 establece.

El Consejo considera que los trabajos realizados en este sentido han sido importantes, de forma que se ha conseguido:

a). - Financiar la compra de nuevos suelos y las edificaciones a desarrollar para su edificación y construcción, ya sea con recursos propios, en aportación, pago en parte con activos, precio aplazado, etc.

b). - Obtener de las distintas entidades financieras la financiación necesaria para las promociones en curso.

c). - 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.

A este respecto, en el ejercicio 2017, se ha alcanzado un nuevo acuerdo para la promoción de un negocio conjunto sobre las parcelas R-8 y R-14 del Sector Cortijo Sur de Boadilla del Monte (Madrid), habiéndose constituido a tal efecto, conjuntamente, la sociedad IDS BOADILLA GARDEN RESIDENCIAL, S.A.

d). – El Consejo ha analizado y trabajado sistemas alternativos para mejorar la liquidez de la acción, tales como la venta de autocartera, entre otras.

e). – El Consejo ha acordado la transmisión de una parte muy relevante de las acciones que ostentaba en régimen de autocartera.

f). – El Consejo ha acordado la emisión de pagarés en el Mercado Alternativo de Reta Fija –MARF– en los términos establecidos en el Documento Base Informativo aprobado, con un saldo vivo máximo de 20.000.000 € y un valor nominal de los pagarés de 100.000 €.

g). – Poner en carga de forma efectiva las actividades a desarrollar bajo las distintas fórmulas de colaboración negociadas en ejercicios pasados con las entidades financieras para el desarrollo de sus suelos (promoción delegada, Banco Santander; promoción conjunta mediante una joint venture, DESARROLLO METROPOLITANOS DEL SUR, S.A.; etc.)

Todas estas fórmulas están permitiendo a la sociedad abordar nuevos proyectos de inversión, al objeto de optimizar las oportunidades de la actual fase del ciclo inmobiliario

h). - En relación a la política para mejorar el posicionamiento estratégico de INSUR en los mercados de capitales, se ha intensificado la colaboración con entidades de primer ni-

vel, con objeto de que las mismas efectúen la cobertura del valor y conseguir así un mayor conocimiento de la Sociedad entre los analistas e inversores. A este respecto, durante el ejercicio 2017, se han llevado a cabo numerosas reuniones con representantes de fondos, bancos de inversión, gestoras de fondos, analistas, etc.

i). – En el marco de incrementar la comunicación con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto, el Consejo, en el ejercicio 2017, de un lado, ha procedido a la contratación de una responsable de relaciones con accionistas e inversores y, de otro, ha aprobado el correspondiente Plan de Comunicación con Accionistas e Inversores para el referido ejercicio, con un total diez acciones específicas a desarrollar para la ejecución del Plan aprobado. Asimismo, el Consejo de Administración acordó que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones llevase a cabo un seguimiento del grado de cumplimiento y ejecución del mismo.

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 trascendencia lo justifiquen, son 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.

c).- Relativas a la estrategia del grupo de sociedades.

En este apartado y dado que, como consecuencia de la aprobación del Plan Estratégico 2016-2020, las operaciones efectuadas a través de las sociedades del Grupo tienen cada vez un mayor peso relativo, el Consejo mantiene vigente el acuerdo de que todas las decisiones del grupo de sociedades que lidera INSUR deben ser adoptadas en el seno del Consejo de Administración de la matriz, correspondiendo a los órganos de administración de las filiales su ejecución, manteniendo la figura del Administrador Único en todas las filiales operativas participadas íntegramente y un Consejo de Administración en las participadas con terceros, con

una presencia de consejeros designados por INSUR que informan al consejo de la matriz y actúan conforme a las instrucciones de este.

Asimismo, en cada sesión del Consejo de Administración, se continúa realizando un seguimiento de las actuaciones llevadas a cabo en las filiales.

Durante el ejercicio 2017, el Consejo ha continuado trabajando, directamente y a través del grupo de trabajo establecido al efecto, en la reestructuración societaria de todo el grupo Sociedades de INSUR, encontrándose, a la fecha, pendiente únicamente para concluir los trabajos previstos, la conformación de una sociedad que se encargue directamente de la gestión de la actividad patrimonial de la Sociedad y su grupo.

d).- Relativas a la organización interna de la Sociedad.-

Desde que fue aprobado el Plan Estratégico, que contempla entre sus objetivos un incremento de la actividad promotora, el Consejo ha definido la organización interna óptima de la Sociedad y su grupo para cumplir los objetivos establecidos en el Plan.

Es facultad indelegable del Consejo, *“establecer las estrategias y políticas de la compañía y la organización interna necesaria para llevarlos a cabo.”*

Le corresponde al Consejo de Administración analizar y establecer cuál es el tamaño y distribución de los recursos humanos necesarios para implementarlos, que sirva de guía y orientación a la Dirección para adecuar la plantilla de personal a las necesidades que plantee la ejecución del Plan con la flexibilidad necesaria para adaptarse a las circunstancias que existan en cada momento.

En el ejercicio 2015 el Director General estableció la configuración del organigrama funcional y de puestos de la Sociedad y su grupo, consecuente al Plan Estratégico aprobado. Durante los ejercicios 2016 y 2017 se han ido incorporando los recursos humanos que por la Dirección General se han considerado necesarios, disponiéndose al cierre del ejercicio 2017

del organigrama funcional y de puestos de trabajo actualizado que se considera necesario a la fecha actual para llevar a cabo las operaciones contempladas en el Plan Estratégico.

e). - Relativa al Gobierno Corporativo.-

Durante el ejercicio 2017 se han adoptado diversos acuerdos por el Consejo para la mejora del Gobierno Corporativo de la Sociedad.

A título de ejemplo, cabe mencionar las siguientes:

1ª.- Aprobación de los siguientes informes relativos, todos ellos, al ejercicio 2016: 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, Vicepresidente del Consejo, Consejero Coordinador, Presidente de la Comisión de Auditoría y Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones; Informe de Evaluación de calidad y funcionamiento del Consejo; Informe de la actuación de la Comisión de Auditoría, Comisión de Nombramientos y Retribuciones y de la Comisión de Estrategia e Inversiones; e Informe sobre la reelección de auditores de la Sociedad y su grupo.

2ª.- Aprobación del correspondiente Plan de Comunicación con Accionistas e Inversores para el ejercicio 2017, con un total diez acciones específicas a desarrollar para la ejecución del Plan aprobado

3ª. – Propuesta a la Junta General Ordinaria de Accionistas de modificaciones a realizar en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo para la adaptación de los mismos al sistema retributivo aprobado por el Consejo consistente en una retribución variable, a largo plazo, mediante la entrega en acciones.

4ª. – Aprobación de un Reglamento de Operaciones Vinculadas y Conflicto de Interés.

5ª. – Aprobación de las líneas básicas que debe contener la Política de Remuneraciones de los miembros del Consejo de Administración para los ejercicios 2018, 2019 y 2020, como consecuencia de la expiración del ámbito temporal de aplicación de la Política de Remuneraciones aprobada en el ejercicio 2015 para los ejercicios 2015, 2016 y 2017.

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, con la propuesta de que la Política de Remuneraciones 2018-2020 prevea, con la consecuente adaptación de los Estatutos Sociales y del Reglamento del Consejo, que la retribución variable de los consejeros sea aplicable, únicamente, a los consejeros ejecutivos, dando cumplimiento a las Recomendaciones 56 y 57 del Código de Buen Gobierno.

El Consejo resalta que, en esta labor de mejora de su gobierno corporativo, ha contado siempre con el impulso de su Presidente y la colaboración valiosa del Comité de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y de sus respectivos Presidentes y, en especial, de algunos de sus miembros especialistas en la materia, que han jugado un papel relevante en los trabajos preparatorios de los documentos de trabajo sometidos a los órganos sociales.

f).- Relativa al control y supervisión de la tarea de los Altos Directivos y su remuneración.-

El Consejo 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 mensualmente en las reuniones de las distintas Comisiones Auxiliares, a las que han asistido ambos a requerimiento de las propias comisiones para rendir cuentas y debatir cuantos otros asuntos 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.

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, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, actúa con la mayor objetividad y rigor. En la sesión del Consejo de Administración celebrada el 24 de febrero de 2017, previo informe de la referida comisión, se aprobó la retribución variable del ejercicio de 2016 tras la correspondiente evaluación del cumplimiento de los objetivos fijados. En la misma sesión del Consejo, también se aprobaron los objetivos y parámetros para la determinación del variable del ejercicio 2017.

La aprobación por el Consejo de las Condiciones Básicas y de los contratos del Presidente, como primer ejecutivo, y del Director General, forma parte de esta tarea de control del trabajo y la remuneración de los altos directivos. Durante 2017 se ha modificado el contrato suscrito con el Presidente y primer ejecutivo de la Sociedad como consecuencia de la aprobación, por la Junta General Ordinaria de la Sociedad, de la modificación del artículo 51 de los Estatutos Sociales, para incorporar en el mismo el Plan de Retribución Variable en acciones a largo plazo.

Durante el ejercicio 2017, previo estudio de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, el Consejo, en el contexto del Plan Estratégico 2016-2020, ha definido las líneas básicas de la Política de Remuneraciones de los miembros del Consejo de Administración para los ejercicios 2018, 2019 y 2020, como consecuencia de la expiración del ámbito temporal de aplicación de la Política de Remuneraciones aprobada en el ejercicio 2015 para los ejercicios 2015, 2016 y 2017.

g).- 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 art. 249 bis del mismo cuerpo legal, ni, específicamente, entre otras, la siguiente:

b).- 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 aprobó en el ejercicio 2014, previo informe del Comité de Auditoría, el Manual de Control y Gestión de riesgos del grupo de INSUR, así como otros Manuales e instrumentos que mejorarán el sistema de control interno.

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 de la Sociedad y particulares para cada actividad que desarrolla
- Aprobación del Plan Estratégico, con vigencia de cinco años, que establece los objetivos de crecimiento 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 lo que se refiere a esta competencia, el Consejo 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. Este control se hace en las Comisiones, especialmente de la de auditoría, y en el Consejo en pleno. Es este último el que al aprobar los Planes Estratégicos, Presupuestos, nuevas inversiones y desinversiones, proyectos de colaboración con terceros (JV y otros), previsiones de tesorería, el que analiza los riesgos y la mejor forma de controlarlos.

La Comisión de Auditoría en su reunión de fecha 27 de marzo de 2017 actualizó los Indicadores externos del Mapa de Riesgos y el Manual de Responsabilidades de los Miembros del Comité de Dirección y del Responsable de Organización y Control Interno. Asimismo, se lleva a cabo un seguimiento trimestral de los indicadores de riesgo.

En el marco del adecuado control del riesgo, tras los trabajos efectuados durante el ejercicio 2016, en febrero de 2017 la Comisión de Auditoría informó favorablemente y el Consejo de Administración aprobó una Política Fiscal Corporativa.

En este marco de control del riesgo, durante el ejercicio 2017 también se han elaborado diversos planes de actuación para la puesta en valor de diversos activos no productivos, e igualmente se han llevado a cabo negociaciones con las entidades financieras con objeto de adecuar las condiciones de la financiación corporativa a las actuales de mercado, habiendo concluido las mismas con éxito.

Asimismo, el Consejo ha adoptado medidas tendentes a hacer frente al riesgo derivado del tipo de interés y ha suscrito un derivado financiero (CAP).

h).- Otras actuaciones.

Además de las actuaciones descritas en los apartados anteriores, el Consejo de Administración ha desarrollado durante el ejercicio 2017, entre otras, las siguientes actuaciones:

1. Seguimiento de los asuntos tratados en las Comisiones de Auditoría, de Nombramientos y Retribuciones 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 contables 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. Propuesta y formulación de textos e informes justificativos de las modificaciones de los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo de Administración, para modificarlos e incorporar a ambos textos recomendaciones de buen gobierno corporativo de sociedades cotizadas.
5. Aprobación de un Manual del Comité de Dirección.
6. 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).

Advertidas algunos aspectos de mejora en el funcionamiento del Consejo, éste, en la misma reunión del día 27 de febrero de 2018, aprobó, el Plan de Acción que se detalla en el apartado siguiente.

2.- 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 la evolución 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 2017.

2.1.- Composición. Diversidad de género.-

Se han observado deficiencias en la diversidad de género y en el número de consejeros independientes, si bien, como a continuación se expone, se está avanzando positivamente en esta materia.

En materia de diversidad de género en la composición del Consejo, el artículo 529 bis núm. 2, de la Ley de Sociedades de Capital dispone lo siguiente:

“2.- El Consejo de Administración debe velar por que los procedimientos de elección de sus miembros favorecen la diversidad de género, de experiencia y de conocimiento, y no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna, y, en particular, que faciliten la elección de consejeras”.

Ante la ausencia de consejeras entre los miembros que componen el Consejo, debido a las causas que se exponen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 529 quince, nº 3, letra b) de la Ley de Sociedades de Capital, (“establezca un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo de Administración y elabore orientaciones sobre cómo alcanzarlo”), se han adoptado las siguientes medidas: (i) se ha remitido por el Presidente del Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, una nueva carta a los accionistas representados por consejeros dominicales, para que hagan un esfuerzo especial por buscar

candidatas que, reuniendo todas las condiciones del puesto, puedan ser designadas conseje-
ras; y (ii) el Consejo de Administración, previa proposición de la Comisión de Nombramientos
y Retribuciones, ante la próxima vacante de un consejero independiente ha restringido la bús-
queda de candidatos para su sustitución al género femenino. Al respecto, la Comisión de
Nombramientos y Retribuciones ha propuesto al Consejo de Administración para que éste a su
vez lo someta a la Junta General Ordinaria del ejercicio 2018 el nombramiento de una nueva
consejera independiente D. Brita Hektoen Wergeland.

En cuanto a la distribución de consejeros por categorías (ejecutivos, dominicales, in-
dependientes y otros consejeros), si bien la composición actual del Consejo no cumple el nú-
mero de consejeros independientes recomendados (un tercio), ello puede encontrar
justificación en la existencia de un número elevado de consejeros dominicales que represen-
tan a diferentes accionistas significativos, que no actúan de forma conjunta, sino separada-
mente, sirviendo de contrapeso entre ellos, de forma que el capital flotante está
adecuadamente representado.

En definitiva, el Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retri-
buciones han tenido como política general de selección de consejeros independientes realizar
un análisis previo de las necesidades del Consejo de Administración y ha tenido como objetivo
favorecer la diversidad de conocimientos, experiencia y género.

2.2.- Número de reuniones, planificación de las mismas y Orden del Día.-

Respecto al número de reuniones del Consejo se considera suficiente una reunión
mensual del mismo, sin perjuicio, de que si algún asunto lo requiere se convoque alguna se-
sión adicional, incluso por el procedimiento escrito y sin sesión, si la urgencia de la cuestión lo
requiere o con carácter universal si las circunstancias lo permiten. En todo caso, en el ejercicio
objeto de revisión, no se ha celebrado ninguna reunión por escrito y sin sesión.

Actualmente, al terminar cada sesión mensual del Consejo, el Presidente del mismo, de acuerdo con los de las Comisiones Auxiliares, confirma el calendario de reuniones del propio Consejo y de éstas para el mes siguiente.

Se considera conveniente que, cuando el Consejo 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 debatirlos y adoptar los acuerdos que procedan.

Como decisiones que pueden requerir ese tratamiento, por ejemplo, se puede citar la aprobación de las inversiones, *joint ventures* u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico o especial riesgo.

Dedicar el tiempo suficiente al debate y acuerdo sobre estos asuntos, es indudable que contribuirá a mejorar el grado de acierto en las decisiones que se adopten.

En este sentido, durante el ejercicio 2017, el Consejo ha celebrado con fecha 17 de marzo de 2017 una sesión con tan solo dos temas a tratar dada su relevancia y el tiempo necesario para debatirlos: (i) la aprobación de las medidas dirigidas a mejorar la liquidez de la acción; y (ii) la aprobación del plan de acción en materia de comunicación y contacto con accionistas e inversores.

Por último, es altamente recomendable que entre las reuniones del Consejo y las de las Comisiones exista una separación en el tiempo, a fin de preparar los documentos, propuestas e informes que éstas eleven al Consejo.

En lo que atañe al Orden del Día de las reuniones, tanto del Consejo como de las Comisiones, es aconsejable que los asuntos figuren por orden de importancia, dando a cada punto el tiempo que merezca en función de la misma.

2.3.- Información previa.-

Los cambios acontecidos durante los últimos ejercicios en esta materia son muy relevantes apreciándose una notable mejora en cuanto a la antelación de la remisión de la documentación previa a las sesiones, el contenido de la misma, etc. En concreto, durante el ejercicio 2017 se ha producido una mejora significativa en la calidad (contenido y formato de presentación) de la información proporcionada a los consejeros.

No obstante, cabe mejorar los siguientes aspectos: (i) que la documentación llegue siempre a los consejeros con la antelación suficiente para estudiarla, según su complejidad e importancia; (ii) el estudio de 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; (iv) respecto a los proyectos de inversión, continuar con la homogenización en la presentación de la información a los consejeros; y (v) 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.

2.4.- Desarrollo de las deliberaciones y votaciones de los acuerdos.-

Para mejorar el desarrollo ordenado de las deliberaciones, se propone:

- i. Que el Presidente continúe en la mejora permanente que está llevando a cabo en la dirección y orden de las deliberaciones, dando por concluido el debate cuando los temas estén suficientemente analizados, evitando que las deliberaciones deriven hacia temas distintos de los que son objeto de debate o sean reiterativas de criterios ya expuestos. El Presidente debe ejercer un papel de moderador en el que además de lo anterior tenga en cuenta la importancia de cada tema para así poderle otorgar el tiempo de deliberación a adecuado y más acorde a su importancia y posponga la deliberación de aquellos asuntos que lo requieran.

- ii. Que terminado el debate, se concrete la propuesta de acuerdo que se somete a votación y se proceda a la misma advirtiéndolo, en su caso, del deber de abstención de algún consejero. Si algún acuerdo debe publicarse como Hecho Relevante, dar lectura de su contenido para conocimiento y aprobación del Consejo.

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.

2.5.- 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 se someten a los órganos de la sociedad.

En concreto, en cuanto a la asistencia a las sesiones del Consejo, durante el ejercicio 2017 solo se ha producido la inasistencia de un consejero a una sesión por razones de enfermedad debidamente justificada.

El art. 529 quince de la Ley de Sociedades de Capital atribuye a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, 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 hacer la correcta evaluación de ejercicios sucesivos.

2.6.- Otras cuestiones de mejora.

Se señalan como otras cuestiones susceptibles de ser mejoradas: (i) continuar apostando por la diversidad en la composición del Consejo en género, en experiencia y conocimientos, en el carácter de los consejeros -con un mayor número de consejeros independientes – y en la formación de los consejeros en materias de relevancia para el desarrollo de su cargo ; y (ii) seguir en la línea de cumplimiento de las Recomendaciones del Código de Buen Gobierno Corporativo en todo aquello que proceda.

En cuanto al fomento de la relación con accionistas no representados en el Consejo y con inversores y otros grupos de interés, cuestión que fue señalada como susceptible de ser mejorada en el informe relativo al ejercicio 2016, cabe señalar la elaboración del Plan de Acción de la Política Social Corporativa, Plan al que como se ha expuesto se le dedicó una sesión monográfica y que fue aprobado por el Consejo en su sesión de 31 de marzo de 2017. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene atribuida la competencia de llevar a cabo el seguimiento del grado de cumplimiento y ejecución del mismo.

3.- CONCLUSIONES DE LA EVALUACIÓN.

El resultado de la evaluación del Consejo de Administración durante el ejercicio 2017 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 INSUR.

Sevilla, 27 de febrero de 2018.

El Presidente del Consejo de Administración.

Fdo.: Don Ricardo Pumar López.