

Estatuto

y procedimiento general de la Función de Auditoría Interna de Neinor Homes

Realizado por Director de Auditoría Interna y Riesgos, Álvaro Conde Herranz

Aprobado por Comisión de Auditoría y Control / Consejo de Administración

Fecha 10/05/2022

Versión/Edición 1.03

Ámbito de aplicación Neinor Homes, S.A. y sociedades dependientes

Refs. Normativas • Marco internacional, normas internacionales, código de ética y consejos para la práctica de la Auditoría Interna (Institute of Internal Auditors)

• Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas de la CNMV,

publicado en febrero de 2015 y revisado en junio de 2020

• Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital

Número de páginas 13



ÍNDICE

1	OBJETO	3
2	NATURALEZA	3
3	PROFESIONALIDAD, INDEPENDENCIA Y OBJETIVIDAD	4
4	AUTORIDAD Y FACULTADES	5
5	ORGANIZACIÓN	5
6	RESPONSABILIDAD	5
7	FUNCIONAMIENTO Y REPORTING	6
ANE	XO 1. RELACIÓN DE SOCIEDADES	10
APRO	OBACIÓN DEL ESTATUTO Y REGISTRO DE MODIFICACIONES	12



1 OBJETO

Se publica el presente estatuto con el fin de que Neinor Homes, S.A. ("Neinor", "Neinor Homes" o la "Sociedad") y todas las sociedades dependientes de Neinor Homes (en adelante "Grupo Neinor Homes" o las "Sociedades") dispongan de una regulación interna de las actividades de auditoría interna, de acuerdo con las normas y mejores prácticas internacionales de la profesión y en aplicación de las normas de auditoría generalmente aceptadas emitidas por los organismos competentes y las normas para el ejercicio profesional definidas por el Instituto de Auditores Internos.

El ámbito de aplicación del presente reglamento se aplicará en todas las actividades de auditoría interna de Neinor Homes S.A. y sociedades dependientes, según el detalle incluido en el Anexo 1 a este manual.

La función de Auditoría Interna (en adelante la "**Función**") se configura como una función independiente y objetiva que tiene como actividad principal proporcionar al Consejo de Administración, a través de la Comisión de Auditoría y Control y del Consejero Delegado, el apoyo necesario para la supervisión eficaz de los sistemas de control interno y gestión de riesgos relevantes de la sociedad.

El objeto de este documento interno es el siguiente:

- **a.** Definir la naturaleza, actividades, organización, funcionamiento, facultades básicas y responsabilidades de la Función de Auditoría Interna de Neinor Homes.
- **b.** Establecer el marco de relaciones entre la Función de Auditoría Interna y el Consejo deAdministración, la Comisión de Auditoría y Control, y el Consejero Delegado.
- c. Disponer de un documento único que sirva para difundir un mayor conocimiento de las funciones, actividades, funcionamiento, facultades básicas y responsabilidades de la Función de Auditoría Interna y de la coordinación e intercambio de información de la misma con la sociedad.

2 NATURALEZA

Por definición, la Auditoría Interna es una actividad independiente y objetiva de aseguramiento y consulta concebida para:

- Agregar valor y mejorar las operaciones de una organización,
- Coadyuvar al cumplimiento de los objetivos empresariales,
- Aportar un enfoque sistemático y disciplinado para evaluar y mejorar la eficacia de los procesos de gestión de riesgos, control y gobierno.

La Función de Auditoría Interna se caracterizará por estar vinculada con el Consejo de Administración a través de la Comisión de Auditoría y Control o del Consejero Delegado, y por tener atribuida la supervisión del funcionamiento del sistema de control interno de la sociedad en orden a asegurar el adecuado control y gestión de los riesgos relevantes, contribuyendo así al buen



gobierno corporativo.

Dentro de la función de evaluación que posee, proporcionará a la Comisión de Auditoría, al ConsejeroDelegado y en su caso al Comité de dirección, análisis, valoraciones, recomendaciones, consejo e información, relativos a las actividades revisadas.

Evaluará la efectividad del sistema de control interno, asegurando de modo razonable la eficiencia y eficacia en el uso de los recursos, la fiabilidad de la información financiera y el cumplimiento de la legalidad y las políticas y procedimientos internos.

Contribuirá a la salvaguarda de los activos y de los intereses de Neinor Homes, dando soporte mediante recomendaciones y acciones que propicien la consecución de los objetivos estratégicos y la mejora del entorno de control.

De esta forma se conseguirá gestionar el riesgo, incrementar el patrimonio o preservarlo de pérdidas por despilfarro, abuso, mala gestión, errores, fraudes o irregularidades, y mejorar constantemente la gestión.

3 PROFESIONALIDAD, INDEPENDENCIA Y OBJETIVIDAD

Los trabajos desarrollados por la Función de Auditoría Interna deben cumplirse con aptitud y cuidado profesional adecuados, debiendo perfeccionar sus miembros los conocimientos, aptitudes y otras competencias mediante la formación profesional continua.

La actividad de Auditoría Interna debe ser independiente, y los auditores internos deben ser objetivos en el cumplimiento de su trabajo, respondiendo el director de Auditoría Interna ante un nivel jerárquico que permita a la actividad cumplir con sus responsabilidades.

La Función de Auditoría Interna estará alineada con las normas internacionales y estándares de calidad profesionales. Se llevará a cabo con la debida diligencia y competencia profesional, y guardando la más estricta confidencialidad con respecto a la información manejada y a las conclusiones de sus trabajos.

Sus miembros desarrollarán las actividades con pleno respeto y aplicación del Código Ético de Neinor Homes. Asimismo, cuando sus disposiciones no contravengan las normas antes citadas, quedarán acogidos al Código Ético propuesto por el Instituto de Auditores Internos (The Institute of Internal Auditors – IIA).

La Función de Auditoría Interna se mostrará alejada de cualquier elemento que le impida mantener una actitud independiente y objetiva.

No tendrá responsabilidad o autoridad sobre cualquiera de las actividades auditadas. Consecuentemente, no implementará controles internos, ni aprobará procedimientos, ni instalará sistemas, ni contabilizará, ni participará en cualquier otra actividad que pueda influenciar en el criterio de auditor interno.

Al hacer juicios, deberá hacer una valoración equilibrada de todas las circunstancias relevantes y no deberá verse influenciada por sus propios intereses o por los de otros interesados.

AUTORIDAD Y FACULTADES 4

La Función de Auditoría Interna estará facultada para acceder libremente y sin restricciones a la



Estatuto FIA de NH v1.03.pdf

documentación, información y/o sistemas de información que considere necesario o conveniente para el desarrollo de sus responsabilidades. Asimismo, podrá requerir la colaboración de cualquier directivo o empleado del Grupo.

En el caso de que la Función de Auditoría Interna se encontrara con algún tipo de dificultad de acceso, podrá reportarlo directamente tanto a la Comisión de Auditoría y Control como al Consejero Delegado.

5 ORGANIZACIÓN

La Función de Auditoría Interna del Grupo Neinor Homes es asumida por el Departamento de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento, Auditoría interna y Sostenibilidad, cuyo máximo responsable es el Director de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento, Auditoría interna y Sostenibilidad.

La Función mantiene una posición jerárquica independiente del resto de áreas de la compañía dependiendo funcional y jerárquicamente de la Comisión de Auditoría y Control, si bien en la operativa diaria reporta directamente al Consejero Delegado.

Se trata, por tanto, de una función consultiva e independiente de la organización operativa y las distintas Direcciones Generales de la Sociedad carecen de autoridad sobre la misma.

Servirá de soporte al Consejo de Administración en el desarrollo de sus funciones como responsable último en materia de control interno y sistemas de gestión de riesgos. Las relaciones de la Función de Auditoría Interna con el Consejo de Administración se canalizarán a través de la Comisión de Auditoría y Control o del Consejero Delegado.

Dentro de su ámbito de actuación, prestará apoyo a la Comisión de Auditoría y Control en el desarrollo de sus competencias asignadas dentro del Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control de Neinor Homes y sus funciones principales se detallan en el epígrafe 7 más adelante, del presente documento. Asimismo, también estará a disposición del Consejero Delegado para trabajos y proyectos solicitados directamente por él.

La responsabilidad de la selección, retribución, nombramiento y cese del responsable de la Función de Auditoría Interna recaerá en la Comisión de Auditoría y Control. Será asimismo competencia de esta última la aprobación del presupuesto anual del servicio y velar por la independencia de dicha función.

6 RESPONSABILIDAD

La actividad de Auditoría Interna debe evaluar y contribuir a la mejora de los procesos de gobierno, gestión de riesgos (financieros y no financieros) y control, utilizando un enfoque sistemático y disciplinado.

Para ello las principales actividades que llevará a cabo la Función de Auditoría Interna serán las siguientes:

- a. Evaluar la fiabilidad e integridad de la información y los medios utilizados para su identificación, medición, clasificación y reporte.
- b. Evaluar los sistemas establecidos para asegurar el cumplimiento de políticas, procedimientos, normas y contratos que puedan tener un impacto significativo en la Sociedad.



- **c.** Comprobar que los activos se encuentran adecuadamente salvaguardados.
- **d.** Evaluar la eficacia y eficiencia con la que son empleados los recursos.
- **e.** Seguimiento y evaluación de los procesos de gobierno.
- f. Seguimiento y evaluación de la eficacia del proceso de elaboración y la integridad de la información financiera y no financiera, los procesos de control y gestión de riesgos financieros y no financieros relativos a la Sociedad, y en su caso, al Grupo, incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medioambientales, políticos y reputacionales o relacionados con la corrupción, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- **g.** Emisión de propuestas de mejora y seguimiento de su implementación.
- **h.** Evaluar la eficiencia y optimización de los principales procesos operacionales de la compañía.
- i. Asesoramiento y colaboración en todas aquellas cuestiones más específicas que sean requeridas por el Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y Control y el Consejero Delegado de Neinor Homes.
- j. Colaborar con los auditores externos en todos los aspectos que sean de interés común afin de optimizar el resultado de sus actuaciones, aunque siempre entendiendo que los alcances y objetivos de sus trabajos difieren sustancialmente, considerando la naturaleza y las normas específicas profesionales que se aplican.
- **k.** Supervisar el funcionamiento del Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF), auditar su cumplimiento, registrar incidencias y debilidades y proponer acciones de mejora sobre el mismo.
- I. Establecer y supervisar el canal para la comunicación de irregularidades de potencial trascendencia, incluyendo las financieras y contables, o de cualquier otra índole, relacionadas con el Grupo Neinor que se adviertan en el seno del Grupo. Dicho mecanismo deberá garantizar la confidencialidad y, en todo caso, prever supuestos en los que las comunicaciones puedan realizarse de forma anónima, respetando los derechos del denunciante y denunciado.
- **m.** Garantizar que las políticas y sistemas establecidos en materia de control interno se apliquen de modo efectivo en la práctica e informar a la Comisión de Auditoría sobre su grado de cumplimiento.

7 FUNCIONAMIENTO Y REPORTING

La Función tendrá dos líneas de reporte principales que son; la Comisión de Auditoría y Control y el Consejero Delegado.

Con carácter anual, la Función de Auditoría Interna presentará a la Comisión de Auditoría y Control un Plan de Auditoría Interna para su revisión y aprobación. Este Plan consistirá en una planificación del trabajo para el siguiente año teniendo en cuenta el presupuesto y los recursos, y la priorización de los aspectos a revisar se hará de acuerdo a una metodología basada en riesgos (incluidos los reputacionales), en concreto al mapa de riesgos aprobado por el Consejo y



Estatuto FIA de NH v1.03.pdf

actualizado anualmente.

Al menos al término de cada ejercicio, emitirá a la Comisión de Auditoría y Control un informe de actividades en el que evalúe el grado de cumplimiento del Plan de Auditoría Interna, así como los principales resultados e índice de implantación de las recomendaciones.

Además, periódicamente a medida que se va ejecutando el Plan a lo largo del ejercicio, reportará informes a la Comisión de Auditoría y Control incluyendo las posibles incidencias y limitaciones al alcance que se presenten en su desarrollo, los resultados y el seguimiento de las recomendaciones hechas por la Comisión, con las propuestas de mejora que considere oportunas para corregir las posibles debilidades identificadas como consecuencia de las actividades llevadas a cabo.

Por su parte, la dirección del área auditada deberá establecer un plan de acción para cada una de las debilidades en el que especifique las acciones a llevar a cabo y la fecha prevista de implantación, y en caso de decidir no llevarla a cabo, una explicación que lo justifique.

La Función de Auditoría Interna podrá dirigirse, cuando en el desarrollo de sus funciones su actividad se vea entorpecida u obstaculizada indebidamente, directamente al Consejero Delegado o a la Comisión de Auditoría y Control para poner de manifiesto tal situación.

Asimismo, la Función de Auditoría Interna será la responsable del seguimiento de la implantación de estas propuestas de mejora, quedando constancia permanente en un fichero de aquellas que se mantienen abiertas. En particular se verificará que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

Con carácter general, las líneas de trabajo y principales consideraciones que la Función de auditoría debe seguir en cuanto al desarrollo de sus actividades de revisión, son las siguientes;

- Una vez aprobado el Plan de Auditoría interna se informará de las fechas y actuaciones que se van a desarrollar relacionados con el Cumplimiento del Plan anual de Auditoría interna al Comité de Dirección.
- 2. El tipo de trabajo o encargo a desarrollar por la Función de auditoría interna, en función del grado de estandarización y control de cada proceso, podrá tener dos formatos diferentes de análisis:
 - Actuación de análisis y diagnóstico: Trabajo que consiste desde un entendimiento del proceso, evaluar el funcionamiento, control y eficiencia del mismo, asícomo la alineación de las prácticas y protocolos que se siguen en la actualidad con los objetivos marcados por la compañía.
 - Actuación de auditoría y control del proceso: Trabajo que consiste en la validación de la fiabilidad e integridad de la información reportada, así como la evaluación del cumplimiento de los controles establecidos a través de pruebas de auditoría de carácter analítico o sustantivo.
- 3. El Director de Auditoría Interna será responsable de comunicar con la antelación oportuna al responsable de las distintas áreas a auditar el proceso sujeto a revisión y el alcance del trabajo de dicha revisión, con objeto de garantizar la colaboración del área en el proceso de revisión. Del mismo modo comunicará el calendario.
- 4. El cumplimiento del anterior punto no excluye la realización de auditorías no planificadas que se realizarán si la Función de auditoría interna lo considera oportuno y que podrán ser notificadas con dos semanas de antelación o sin previo aviso.



Estatuto FIA de NH v1.03.pdf

- 5. Deberá realizar una planificación de los programas de trabajo a desarrollar por cada actuación aprobada dentro del Plan anual de auditoría interna y una reunión con la dirección general correspondiente de manera previa, donde se expliquen los objetivos del encargo, y así mismo para que se pueda atender a las necesidades/preocupaciones de la Dirección General afectada.
- 6. Asimismo, durante la realización de la revisión, el personal de la Función de Auditoría Interna asignado, siempre y cuando no exista una situación de fraude o corrupción, realizará las correspondientes comunicaciones a la Dirección del área sobre el avance de dicha auditoría y las posibles conclusiones a las que se esté llegando.
- 7. Distribuir los informes de las revisiones de auditoría a los Directivos directamente implicados para su conocimiento de forma que participen en las conclusiones y se involucren con la resolución de las recomendaciones. Una vez acordados los planes de remediación se emitirá el informe como definitivo tanto a la Dirección del área auditada como al Consejero Delegado y a la Comisión de Auditoría y Control.
- 8. Llevar a cabo el seguimiento de las recomendaciones e informar de su grado de implantación al Consejero Delegado y a la Comisión de Auditoría y Control.
- 9. Por su parte, el área auditada pondrá a disposición de la Función de Auditoría Interna todos los recursos e información que sea requerida para el desempeño de su trabajo, así como participará de forma activa en el proceso de identificación de los planes de mejora y remediación.
- **10.** La metodología a seguir, el tipo de pruebas a realizar y el contenido en detalle de los informes presentados, estos, deberán contener;
 - Encabezado, referencia de documento y autor del informe.
 - Objetivo del trabajo y breve conclusión del mismo.
 - Desarrollo del trabajo realizado.
 - Criterio o base de juicio que se ha considerado.
 - Incidencias, hallazgos y causas que lo han provocado.
 - Consecuencias de los resultados y hallazgos, relacionado con nuestra exposición alos riesgos.
 - Criterio o base de juicio que se ha considerado.
 - Conclusiones y opinión del área auditada.
 - Recomendaciones y actuaciones correctoras propuestas.
 - Documentación soporte utilizada.
- 11. Las incidencias detectadas tendrán vinculadas actividades/recomendaciones correctoras que deberán implantarse por el área auditada, estas incidencias serán consideradaspor la Dirección de auditoría interna como;
 - **Incidencias de relevancia alta:** Cuestiones que requieren una atención por parte del CEO/Comisión de Auditoría y en las que las recomendaciones establecidas deberán implantarse de manera inmediata.
 - Incidencias de relevancia media: Cuestiones que afectan a la situación general



Estatuto FIA de NH v1.03.pdf

del control y que exigen una atención por parte de los responsables competentes en la materia a la que se hace referencia en la observación, es decir, por el Director General afectado o del Comité de Dirección de Neinor Homes, y en el que las recomendaciones establecidas deberán implantarse en el corto plazo (de 1 a 3 meses).

• Incidencias de relevancia baja: Cuestiones que deberían resolverse para poder garantizar que los controles correspondientes se ajusten a los establecidos por el área auditada y deben ser atendidos por el Director General del área o por el responsable del área afectada. Para estas incidencias, las recomendaciones establecidas deberán implantarse en el medio plazo (de 3 a 9 meses).



Anexo 1. RELACIÓN DE SOCIEDADES

Denominación Matriz: NEINOR HOMES SOCIEDAD ANÓNIMA

Inicio de Operaciones: 04/12/2014

Domicilio Social: C/ ERCILLA 24 2a; BILBAO 48011 BIZKAIA

N.I.F.: A-95786562

Datos Registrales: Tomo 5636, Folio 105, Sección 8, Hoja BI65308, Inscripción 84

Objeto Social: La promoción gestión y desarrollo de todo tipo de operaciones

inmobiliarias y urbanísticas.

C.N.A.E.: 4110 Promoción inmobiliaria

Se incluyen a continuación las sociedades dependientes de Neinor Homes, S.A.:

RAZÓN SOCIAL	NIF
NEINOR NORTE, S.L.U.	B-95788626
NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.	B-95788634
NEINOR SUR, S.A.U.	A-14646350
RENTAL HOMES PROPCO, S.L.U.	B-20914289
NEINOR RENTAL OPCO, S.L.U.	B-20839296
PROMOCIONES NEINOR 3, S.L.U.	B-20851283
NEINOR WORKS, S.L.U.	B-20835914
PROMOCIONES NEINOR 5, S.L.U.	B-20835922
NEINOR SARDES RENTAL, S.L.U.	B-87753521
RENTA GARANTIZADA, S.A.	A-86118940
NICRENT RESIDENCIAL, S.L.	B-06881726
ALBORAYA MARINA NOVA, S.L.	B-97692677
DESARROLLOS TECNOLÓGICOS Y LOGÍSTICOS, S.A.	A-19206028
LANDSCAPE CORSAN, S.L.	B-82515156
LANDSCAPE LARCOVI PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.L.	B-84236140
MASIA DE MONTE SANO, S.L.	B-97105068
PARQUE LAS CAÑAS, S.L.U.	B-84627348
PROGRAMAS ACTUACION BALEARES, S.L.	B-97487060
QUABIT COMUNIDADES, S.L.	B-19239730
QUABIT INMOBILIARIA INTERNACIONAL, S.L.	B-97836878
QUABIT CONSTRUCCIÓN, S.A.	A-78988540
GLOBAL IZARA, S.L.U.	B-67830968
QUABIT PALMACES, S.L.	B-87993564
QUABIT BONAIRE, S.L.	B-88358650
QUABIT SURESTE, S.L.U.	B-87820551
QUABIT REMATE, S.L.U.	B-87820528
QUABIT AGUAS VIVAS, S.L.U.	B-19305143
GLOBAL QUABIT SUR, S.L.U	B-87957684



Estatuto y procedimiento general de la Función de Auditoría Interna Estatuto FIA de NH v1.03.pdf

QUABIT CASARES GOLF RP5, S.L.U IBER ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.L. B-87961330 B-99005001

APROBACIÓN DEL ESTATUTO Y REGISTRO DE MODIFICACIONES

El presente Estatuto y procedimiento general de la Función de Auditoría Interna de Neinor Homes, S.A. ha sido aprobado en la reunión de la Comisión de Auditoría y Control Interno en sesión celebrada el día 19 de enero de 2016 y entrará en vigor el 20 de enero de 2016

La fecha de actualización de este documento es posterior a la fecha de aprobación por parte de la Comisión de Auditoría y Control, por una de estas dos causas:

- Porque el proceso de edición de este documento sólo puede ser posterior a la aprobación formal de su contenido por parte de la anteriormente citada Comisión, o
- Porque en el proceso de revisión continuo se entiende que las modificaciones practicadas no son de suficiente entidad como para suponer una revisión íntegra del manual, y por tanto no requiere la aprobación de la mencionada Comisión de Auditoría y Control.

Conforme a lo previsto en el presente Estatuto, sus modificaciones se registrarán en la siguiente tabla:

Registro de revisiones practicadas						
Versión	Detalle de las revisiones practicadas	Autor	Fecha de actualización			
1.00	Creación del Documento	ACH	19/01/2016			
1.01	Revisión de formatos para su adaptación a la nueva imagen de NH	ACH	1/25/2016			
1.02	Inclusión de una nueva letra 'k' en el epígrafe 6, relativa a la responsabilidad de la función de auditoría interna	ACH	2/2/2016			
1.03	Cambio de dependencia funcional del Auditor Interno para su adecuación al Código de Buen Gobierno revisado en Junio de 2020. Otros ajustes gramaticales y de estilo.	RJ	10/05/2022			

Aviso de seguridad de firmas y certificaciones digitales (en Adobe Acrobat)

Al validar firmas digitales, deberá evaluar la Documento que se firmó y la identidad del firmante. Haga clic en Aviso legal del firmante para revisar información importante relacionada con la identidad del firmante, incluidos los términos y condiciones legales que se aplican en el caso de que confíe en cualquier firma creada mediante esa identidad.

Siempre debe ver el documento firmado original para ver lo que se firmó (puede realizar esta operación haciendo dic en Ver versión firmada en la ficha Documento). Las otras herramientas disponibles en la ficha Documento pueden ayudarle a analizar lo que ha cambiado desde que se firmó eldocumento; no obstante, estas herramientas no constituyen una alternativa al hecho de ver el documento firmado original.

Algunos documentos pueden tener contenido que puede afectar a la presentación en pantalla e impresa del documento. Puede obtener una descripción de dicho contenido haciendo dic en Ver propiedades de integridad del documento. En la mayoría de los casos el contenido es inofensivo (por



Estatuto FIA de NH v1.03.pdf

ejemplo, código JavaScript utilizado para cálculos de formularios). Debe verificar que un documento con este tipo de contenido procede de una fuente de confianza y que sólo se han realizado los cambios permitidos en el mismo antes de confiar en él.

FIN DEL DOCUMENTO -