

# POLÍTICA DE CONFLICTOS DE INTERÉS Y OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Elaborado por	Revisado por	Aprobado por
Dirección de GRC y Auditoría Interna	Consejero Delegado	Consejo de Administración



**Neinor**  
HOMES

<b>Control de revisiones</b>		
<b>Revisión</b>	<b>Fecha*</b>	<b>Descripción modificaciones</b>
1.00	15/07/2015	Versión inicial de la Política
1.01	06/09/2015	Cambios menores
1.02	28/02/2018	Nota aclaratoria del alcance y de la definición de partes responsables. Incorporación en el proceso de revisión de las operaciones al Comité de Seguimiento y Control
1.03	23/02/2022	Cambios en el régimen de operaciones vinculadas e intragrupo de la Ley de Sociedades de Capital.

\*Fecha del Comité en el que se presenta el procedimiento para su aprobación

## ÍNDICE

<b>1. Introducción.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Definiciones .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Alcance .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Requisitos para aprobar y ejecutar una Operación con Parte Vinculada.....</b>	<b>5</b>
<b>4.1. Procedimiento para aprobar y ejecutar una Operación con Parte Vinculada.....</b>	<b>5</b>
<i>4.1.1. Requisitos obligatorios.....</i>	<i>5</i>
<i>4.1.2. Operaciones que requieren aprobación de la Junta General .....</i>	<i>6</i>
<i>4.1.3. Operaciones que requieren aprobación del Consejo de Administración.....</i>	<i>6</i>
<i>4.1.4. Procedimiento para la aprobación de Operaciones con Partes Vinculadas....</i>	<i>7</i>
<i>4.1.5. Aplicación de la igualdad de trato para conflictos entre accionistas                 interesados.....</i>	<i>9</i>
<b>4.2. Obligaciones de información .....</b>	<b>9</b>
<b>Anexo I. Ejemplos de operaciones con partes vinculadas según la Orden EHA 3050/2004 .....</b>	<b>11</b>
<b>Anexo II. Norma Internacional de Contabilidad 24 (extracto).....</b>	<b>12</b>
<b>Anexo III. Personas vinculadas a los administradores conforme al artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital .....</b>	<b>14</b>
<b>Anexo IV. Resumen sobre las obligaciones de información.....</b>	<b>15</b>

---

## 1. Introducción

---

El objetivo de esta Política de Conflictos de Interés y Operaciones Vinculadas (en adelante, la “**Política**”) consiste en establecer los criterios y procedimientos para la aprobación de las Operaciones con Partes Vinculadas por Neinor Homes, S.A. (en adelante, “**Neinor Homes**”, “**Neinor**”, la “**Compañía**” o la “**Sociedad**”) y las entidades de su grupo (el “**Grupo Neinor**” o el “**Grupo**”).

---

## 2. Definiciones

---

A continuación, se define el glosario de términos utilizados para el propósito de esta política:

**CAC:** Comisión de Auditoría y Control del Consejo de Administración de Neinor Homes, S.A.

**Consejeros:** Miembros del Consejo de Administración de Neinor.

**Junta General:** Junta General de Accionistas de Neinor.

**Operaciones con Partes Vinculadas u Operaciones:** Cualquier operación entre la Sociedad o sus sociedades dependientes del Grupo con Partes Vinculadas<sup>1</sup>.

**Partes Responsables:** (i) Consejeros de la Compañía; (ii) consejeros y administradores de Sociedades Dependientes; y (iii) personas que sean consideradas personal clave de la organización (tales como los responsables de departamento y cualquier persona que cuente con acceso a información privilegiada o que trabaje con terceros externos que reciben esta información para la ejecución de sus funciones<sup>2</sup>).

---

<sup>1</sup> El [Anexo I](#) de esta Política contiene a efectos puramente ilustrativos una lista de ejemplos de lo que se puede considerar Operación con Partes Vinculadas de acuerdo a la Orden EHA/3050/2004.

<sup>2</sup> Según el artículo 7 del Reglamento comunitario 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de abril de 2014 sobre el abuso de mercado, se considera información privilegiada a toda información de carácter concreto que se refiera directa o indirectamente a uno o varios valores negociables o instrumentos financieros, o a uno o varios emisores de los citados valores negociables o instrumentos financieros, que no se haya hecho pública y que, de hacerse o haberse hecho pública, podría influir o hubiera influido de manera apreciable sobre su cotización en un mercado o sistema organizado de contratación.

**Partes Vinculadas:** Se considerará como tales a:

- los Consejeros de la Compañía,
- accionistas titulares de un 10 % o más de los derechos de voto o representados en el Consejo de Administración de la Compañía,
- a cualesquiera otras personas que deban considerarse partes vinculadas con arreglo a las Normas Internacionales de Contabilidad, adoptadas de conformidad con el Reglamento (CE) 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de julio de 2002, relativo a la aplicación de normas internacionales de contabilidad<sup>3</sup>;
- administradores y consejeros de Sociedades Dependientes o participadas;
- personas vinculadas a Consejeros y administradores y consejeros de Sociedades Dependientes conforme a la normativa aplicable<sup>4</sup>.

**Sociedades Dependientes:** se considerarán como tales aquellas respecto de las que la Compañía es sociedad matriz en cada momento conforme a lo previsto en el artículo 42 del Código de Comercio

---

### 3. Alcance

---

Esta política es aplicable a las Partes Responsables y sus disposiciones se seguirán como parte del proceso de revisión, aprobación, prórroga o renovación, ejecución y, en su caso, publicación, de las Operaciones del Grupo con Partes Vinculadas.

---

## 4. Requisitos para aprobar y ejecutar una Operación con Parte Vinculada

---

### 4.1. Procedimiento para aprobar y ejecutar una Operación con Parte Vinculada

#### 4.1.1. Requisitos obligatorios

- i. Las Operaciones con Partes Vinculadas deberán aprobarse en todo caso por el Consejo de Administración, salvo cuando la Ley reserve su aprobación a la

---

<sup>3</sup> A la fecha de aprobación de esta Política dicha norma es la Norma Internacional de Contabilidad 24 *Información a Revelar sobre Partes Relacionadas*, que se extracta a efectos ilustrativos en el **Anexo II**.

<sup>4</sup> Actualmente el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital que se incluye como **Anexo III**.

Junta General de accionistas, y sin perjuicio de la facultad del Consejo de Administración de delegar su aprobación conforme a la normativa vigente.

- ii. Las Partes Responsables de Neinor Homes afectadas por el posible conflicto de interés se abstendrán de participar y/o asistir a la aprobación y/o ejecución de cualquier Operación con Partes Vinculadas.

Un conflicto de interés se define como una situación en la que existe una relación de oposición, contradicción o incompatibilidad entre intereses pertenecientes a sujetos distintos, tales como, los intereses de los administradores, por un lado, y los intereses de la sociedad administrada, por otro.

- iii. Las Partes Responsables informarán y proveerán evidencia documental a la Dirección de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento y Auditoría Interna de Neinor Homes sobre cualquier Operación con Partes Vinculadas que pueda ser identificada durante el desempeño de sus funciones en Neinor Homes.
- iv. Las Operaciones con Partes Vinculadas se llevarán a cabo en circunstancias objetivas a valor de mercado y se justificarán por ser de interés general para Neinor Homes y sus accionistas<sup>5</sup>.
- v. Las Operaciones en Sociedades Dependientes con Personas Vinculadas a administradores de Sociedades Dependientes se aprobarán adicionalmente conforme a lo previsto en la normativa societaria aplicable.

#### **4.1.2. Operaciones que requieren aprobación de la Junta General**

La Junta General deberá aprobar las Operaciones con Partes Vinculadas cuyo importe o valor sea igual o superior al 10 % del total de las partidas del activo según el último balance anual aprobado por la Compañía.

#### **4.1.3. Operaciones que requieren aprobación del Consejo de Administración**

Todas las Operaciones con Partes Vinculadas no sujetas a la aprobación de la Junta General deberán ser aprobadas por el Consejo de Administración de Neinor.

La justificación de la Operación con Parte Vinculada propuesta debe ser documentada por la Parte Responsable correspondiente. Cualquier valoración relacionada con el valor de mercado debe estar respaldada por la documentación pertinente.

---

<sup>5</sup> El concepto de valor de mercado se entenderá como "el que habría sido acordado por entidades o personas independientes en condiciones de competencia leal".

Dependiendo de las circunstancias, puede ser necesario el uso de un experto independiente.

El Consejo de Administración podrá delegar en la Dirección de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento, que depende funcionalmente de forma directa del Consejo a través de la Comisión de Auditoría, la aprobación de las Operaciones con Partes Vinculadas no reservadas a la aprobación de la Junta General que cumplan las siguientes condiciones:

- a. Las operaciones entre sociedades del Grupo que se realicen en condiciones de mercado o en el ámbito de la gestión ordinaria; o
- b. Las operaciones que se concierten en condiciones estandarizadas que se hubieran aplicado a muchos otros clientes, se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio de que se trate y cuya cuantía no supere el 0.5% del importe neto de la cifra de negocios de la Compañía.

#### **4.1.4. Procedimiento para la aprobación de Operaciones con Partes Vinculadas**

1. Cuando las Partes Responsables del Grupo sean concededores de una posible Operación con Partes Vinculadas deberán informar a la Dirección de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento y Auditoría Interna de Neinor Homes tan pronto como tengan conocimiento de la Operación.

Si tras la revisión, se considera que es una Operación con Partes Vinculadas la Parte Responsable deberá preparar un informe escrito dirigido a la Dirección de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento y Auditoría Interna para justificar que la Operación se realiza en circunstancias de mercado y respeta el principio de igualdad de trato entre los accionistas.

2. Tras el análisis del informe de la Operación por parte de la Dirección de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento y Auditoría Interna, esta Dirección analizará y realizará las revisiones oportunas sobre la Operación y realizará el correspondiente informe (que podrá hacer suyo el informe de la Parte Responsable o elaborar uno distinto) y procederá a aprobar la Operación en caso de cumplir las condiciones para su aprobación delegada, o elevará la Operación a la CAC conforme a lo previsto en el siguiente punto.

3. La Operación entre Partes Vinculadas deberá ser reportada mediante informe a la CAC (salvo que se trate de una Operación de las susceptibles de delegación por el Consejo y efectivamente se hubiese delegado su aprobación, en cuyo caso se estará a lo previsto en el apartado siguiente). Los informes justificativos de las Operaciones formarán parte de los documentos presentados a la CAC para su discusión.
4. La CAC evaluará la Operación analizando si es justa y razonable desde el punto de vista de la Compañía y, en su caso, de los accionistas distintos de la Parte Vinculada, dando cuenta de los presupuestos en que se basa la evaluación y de los métodos utilizados. Si procede podrá solicitar informes de expertos independientes. Cuando una Operación pueda afectar a la igualdad de trato de los accionistas, se hará referencia a lo previsto en el apartado 4.1.5.
5. Una vez recibida la aprobación de la CAC, la Operación se presentará según la normativa vigente dicte, al Consejo de Administración o a la Junta General para su revisión y aprobación. Si la Parte Vinculada fuese un Consejero (o persona vinculada a un Consejero), tendrá que retirarse del proceso de toma de decisiones en la sesión del Consejo que decida sobre la Operación.
6. Las Operaciones cuya aprobación haya sido objeto de delegación, no requerirán de informe previo de la CAC. No obstante, el Consejo de Administración establece en relación con ellas el siguiente procedimiento interno de información y control periódico, con la intervención de la CAC, para verificar la equidad y transparencia de dichas Operaciones y, en su caso, el cumplimiento de los criterios legales aplicables:
  - (i) La Dirección de Cumplimiento como órgano responsable de monitorizar todas las Operaciones con Partes Vinculadas elaborará un informe sobre el número, naturaleza e importes de dichas Operaciones con Partes Vinculadas;
  - (ii) La Dirección de Cumplimiento remitirá con la periodicidad que le solicite la CAC y en todo caso con carácter anual con ocasión de la revisión de la información financiera elaborará un informe que presente de forma agregada las Operaciones aprobadas al amparo de las facultades delegadas por el Consejo;

- (iii) La CAC analizará dicho informe de la Dirección de Cumplimiento y elevará al Consejo el oportuno reporte con carácter anual sobre sus funciones de supervisión y control de las Operaciones con Partes Vinculadas delegadas.

La Comisión de Auditoría y Control puede solicitar aclaraciones sobre una determinada Operación y/o solicitar documentación adicional para evaluar si la Operación se ha realizado de acuerdo con los términos aprobados.

#### **4.1.5. Aplicación de la igualdad de trato para conflictos entre accionistas interesados**

A fin de garantizar la igualdad de trato entre los accionistas de Neinor Homes respecto a las oportunidades de negocio que puedan identificarse, se establecerán directrices para el caso en que más de un accionista significativo pueda estar interesado en actuar como suministrador/ prestador de servicios de dicha oportunidad de negocio, en relación con las actividades corporativas realizadas por dichos accionistas.

En caso de que Neinor Homes esté interesada en la compra de cualquier bien o transferencia de cualquier activo y/o la prestación de cualquier servicio y haya más de un accionista significativo interesado, se seguirán los siguientes pasos:

- i. Si un accionista significativo interesado en dicha oportunidad de negocio tiene conocimiento, todos los accionistas deben ser informados también.
- ii. Si la selección de un proveedor de servicios se realiza mediante un procedimiento de subasta, se invitará a todos los accionistas interesados a asistir a la subasta.
- iii. Al seleccionar el proveedor los intereses de Neinor Homes prevalecerán siempre sobre cualquier otro.

#### **4.2. Obligaciones de información**

Neinor Homes deberá anunciar públicamente las Operaciones con Partes Vinculadas susceptibles de publicación conforme a la normativa societaria y de mercado de valores vigente en cada momento.

Adicionalmente, y no obstante a las obligaciones emanadas de la legislación tributaria<sup>6</sup>, Neinor Homes informará de las Operaciones Vinculadas en su informe anual. Las cuentas anuales de Neinor Homes incluirán el detalle de las Operaciones con Partes Vinculadas en el informe anual de acuerdo con los requisitos establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Como parte de sus funciones, la Comisión de Auditoría y Control supervisará el proceso de redacción de dicha información, junto con la integridad de la información relativa a este asunto, garantizando el cumplimiento de los requisitos reglamentarios pertinentes.

[El Anexo IV](#) incluye un resumen de la legislación que regula las actuales obligaciones de informar sobre Operaciones con Partes Vinculadas.

---

<sup>6</sup> La legislación incluye algunas excepciones al deber de información (i) sobre las operaciones entre empresas o entidades de un grupo consolidado, siempre que hayan sido objeto de eliminación en el proceso de elaboración de información financiera consolidada y formen parte del tráfico habitual de las empresas o entidades en lo que respecta a sus objetivos y condiciones; y ii) en el caso de operaciones que, como parte del negocio o tráfico ordinario de la sociedad, se realicen en condiciones normales de mercado y sean de poca importancia, entendiéndose por aquellas cuya información no es necesaria para expresar una imagen real de la propiedad, la situación financiera y los resultados de la entidad.

## **Anexo I. Ejemplos de operaciones con partes vinculadas según la Orden EHA 3050/2004**

---

- i. Operaciones de compra o venta de productos terminados o no terminados y de activos tangibles, intangibles o financieros.
- ii. Operaciones de colaboración o gestión: prestación o recepción de servicios; acuerdos de colaboración; contratos de gestión; operaciones de investigación y desarrollo; acuerdos de licencia.
- iii. Operaciones corporativas o remuneradas: pago de dividendos y/o distribución de beneficios, remuneraciones y compensaciones, beneficios de planes de pensiones o seguros médicos, planes de derechos de opción, bonos convertibles y compromisos de venta u otras herramientas que podrían implicar una transferencia de recursos u obligaciones entre la empresa y la parte relacionada.

## Anexo II. Norma Internacional de Contabilidad 24 (extracto)

**Parte vinculada** es una persona o entidad vinculada a la entidad que prepara sus estados financieros (denominada en esta norma «entidad que informa»).

(a) Una persona o un familiar cercano de dicha persona está vinculado a una entidad que informa si:

- i. ejerce un control o un control conjunto de la entidad que informa;
- ii. tiene una influencia significativa sobre la entidad que informa; o
- iii. es personal clave de la dirección de la entidad que informa o de su dominante.

(b) Una entidad está vinculada a una entidad que informa si se cumple alguna de las condiciones siguientes:

- i. La entidad y la entidad que informa son miembros del mismo grupo (lo que significa que cada dominante, dependiente y otras dependientes están vinculadas a las demás).
- ii. Una entidad es una asociada o un negocio conjunto de la otra entidad (o una asociada o un negocio conjunto de un miembro de un grupo al que pertenece la otra entidad).
- iii. Ambas entidades son negocios conjuntos de la misma tercera parte.
- iv. Una entidad es un negocio conjunto de una tercera entidad y la otra entidad es una asociada de la tercera entidad.
- v. La entidad es un plan de prestaciones post-empleo para los trabajadores, ya sean de la entidad que informa o de una entidad relacionada con la entidad que informa. Si la propia entidad que informa es un plan de este tipo, los empleadores que lo patrocinan también están vinculados con la entidad que informa.
- vi. Alguna de las personas que se encuentran en el supuesto (a) ejerce un control o un control conjunto de la entidad.
- vii. Alguna de las personas que se encuentran en el supuesto (a)(i) posee una influencia significativa sobre la entidad o es personal clave de la dirección de la entidad (o de su dominante). NIC 24 Enero 2015 3
- viii. La entidad, o cualquier miembro del grupo al que pertenece, presta servicios de personal clave de la dirección a la entidad que informa o a la dominante de la entidad que informa.

**Transacción entre partes vinculadas** es toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre una entidad que informa y una parte vinculada, con independencia de

que se cargue o no un precio.

***Familiares cercanos de una persona*** son aquellos miembros de la familia que podrían ejercer influencia en esa persona, o ser influidos por ella, en sus relaciones con la entidad.

Entre ellos se pueden incluir:

- (a) los hijos y el cónyuge, o persona con análoga relación de afectividad de dicha persona;
- (b) los hijos del cónyuge, o persona con análoga relación de afectividad de dicha persona; y
- (c) las personas a su cargo o a cargo de su cónyuge, o persona con análoga relación de afectividad.

### **Anexo III. Personas vinculadas a los administradores conforme al artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital**

#### Personas vinculadas a los administradores.

1. A efectos de los artículos anteriores, tendrán la consideración de personas vinculadas a los administradores:

- a) El cónyuge del administrador o las personas con análoga relación de afectividad.
- b) Los ascendientes, descendientes y hermanos del administrador o del cónyuge del administrador.
- c) Los cónyuges de los ascendientes, de los descendientes y de los hermanos del administrador.
- d) Las sociedades o entidades en las cuales el administrador posee directa o indirectamente, incluso por persona interpuesta, una participación que le otorgue una influencia significativa o desempeña en ellas o en su sociedad dominante un puesto en el órgano de administración o en la alta dirección. A estos efectos, se presume que otorga influencia significativa cualquier participación igual o superior al 10 % del capital social o de los derechos de voto o en atención a la cual se ha podido obtener, de hecho o de derecho, una representación en el órgano de administración de la sociedad.
- e) Los socios representados por el administrador en el órgano de administración.

2. Respecto del administrador persona jurídica, se entenderán que son personas vinculadas las siguientes:

- a) Los socios que se encuentren, respecto del administrador persona jurídica, en alguna de las situaciones contempladas en el apartado primero del artículo 42 del Código de Comercio.
- b) Los administradores de derecho o de hecho, los liquidadores y los apoderados con poderes generales del administrador persona jurídica.
- c) Las sociedades que formen parte del mismo grupo y sus socios.
- d) Las personas que respecto del representante del administrador persona jurídica tengan la consideración de personas vinculadas a los administradores de conformidad con lo que se establece en el apartado anterior.

## Anexo IV. Resumen sobre las obligaciones de información

### 4.1. Información de la Compañía

#### **Artículo 529 unvicies TRLSC: Publicación de información sobre operaciones vinculadas.**

Neinor Homes deberá anunciar públicamente, a más tardar en el momento de su celebración, las operaciones vinculadas que realice esta o sociedades de su grupo y que alcancen o superen:

- a) el 5 por ciento del total de las partidas del activo o
- b) el 2,5 por ciento del importe anual de la cifra anual de negocios.

El anuncio deberá insertarse en la página web y será comunicado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores para su difusión pública.

El anuncio deberá acompañarse del informe de la comisión de auditoría a que hace referencia el artículo 529 duovicies.3 y deberá incluir, como mínimo, la siguiente información:

- a) información sobre la naturaleza de la operación y de la relación con la parte vinculada,
- b) la identidad de la parte vinculada,
- c) la fecha y el valor o importe de la contraprestación de la operación y
- d) aquella otra información necesaria para valorar si esta es justa y razonable desde el punto de vista de la sociedad y de los accionistas que no sean partes vinculadas.

Artículo 229.3 (*in fine*) y 260 séptima Ley de Sociedades de Capital:

Las situaciones de conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información en la memoria a que se refiere el artículo 259. Además, deberá contener las transacciones significativas entre la Compañía y terceros vinculados con ella, indicando la naturaleza de la vinculación, el importe y cualquier otra información acerca de las transacciones, que sea necesaria para la determinación de la situación financiera de la Compañía.

#### **4.2. Información anual de Gobierno Corporativo**

##### **Artículo 540.4 d) de la Ley de Sociedades de Capital.**

El contenido mínimo del informe anual sobre el gobierno corporativo de las sociedades cotizadas incluirá, en todo caso las Operaciones con Partes Vinculadas de la Compañía con sus accionistas y sus administradores y cargos directivos y operaciones intragrupo.

#### **4.3. Información financiera periódica**

Marco regulatorio: Artículo 119 TRLMV.

- - FIN DEL DOCUMENTO - -