

# MEMORIA DE ACTIVIDADES DE 2024 DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE NEINOR HOMES S.A. Y SUS COMISIONES

Elaborado por	Revisado por	Aprobado por
Dirección de GRC (Gobierno, Riesgo y Cumplimiento)	Secretaría del Consejo	Consejo de Administración



**Neinor**  
HOMES

## ÍNDICE

<b>1. Aspectos generales</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Objeto y alcance</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Consejo de Administración</b> .....	<b>7</b>
3.1. Funcionamiento.....	7
3.2. Composición .....	8
3.3. Reuniones celebradas y asistencia .....	9
3.4. Actividades desarrolladas .....	10
<b>4. Comisión de Auditoría y Control (CAC)</b> .....	<b>15</b>
4.1. Funcionamiento.....	15
4.2. Composición .....	16
4.3. Reuniones celebradas y asistencia .....	16
4.4. Actividades desarrolladas y formación .....	18
<b>5. Comisión de Nombramientos y Retribuciones (CNR)</b> .....	<b>21</b>
5.1. Funcionamiento.....	21
5.2. Composición .....	21
5.3. Reuniones celebradas y asistencia .....	22
5.4. Actividades desarrolladas .....	23
<b>6. Comisión de Inversiones Inmobiliarias (CII)</b> .....	<b>25</b>
6.1. Funcionamiento.....	25
6.2. Composición .....	25
6.3. Reuniones celebradas y asistencia .....	26
6.4. Actividades desarrolladas .....	27

---

## 1. Aspectos generales

---

Neinor Homes S.A. (en adelante, “Neinor Homes” o la “Sociedad”) en su firme compromiso de orientar sus prácticas de gobierno corporativo a alcanzar los máximos estándares, alinea su estrategia y trabaja en aplicar la normativa y las buenas prácticas en la gestión y funcionamiento continuos.

En este sentido, en cumplimiento de la recomendación 6 del Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas, aprobado por el Consejo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, CNMV) en febrero de 2015, y revisado en junio de 2020, Neinor Homes elaborará y publicará en su página web, con antelación suficiente a la celebración de la Junta General Ordinaria, un informe sobre el funcionamiento de las Comisiones de Auditoría y de Nombramientos y Retribuciones.

En este sentido, la presente Memoria de Actividades recoge las actividades no sólo de las Comisiones citadas, sino también del resto de Comisiones delegadas existentes (la Comisión de Inversiones Inmobiliarias), así como del Consejo de Administración.

Para la elaboración de la presente Memoria se ha considerado un periodo equivalente a un año natural. Esta decisión se ha tomado con el fin de contar con una mayor visibilidad y objetividad sobre el cumplimiento de las recomendaciones de Buen Gobierno Corporativo. Es por ello, por lo que el periodo objeto de reporte abarca el periodo comprendido entre enero y diciembre de 2024. Este periodo será el que la compañía tomará como referencia en el futuro de cara a su alineación con el ejercicio contable y de “Gobierno Corporativo” de la compañía, y para que la presente Memoria esté actualizada y disponible de cara a la Junta General Ordinaria de Accionistas de cada año.

Por otra parte, cabe destacar que el Consejo y sus Comisiones delegadas cuentan en el desempeño de sus funciones de supervisión y control con el apoyo continuo de:

- El Consejero Delegado.
- La Secretaria del Consejo.
- La Dirección de GRC y aseguramiento (Gobierno Corporativo, Auditoría Interna, Cumplimiento, Riesgos y ESG).
- Las Direcciones Generales.

Estas áreas, a disposición de los requerimientos de los órganos de gobierno de Neinor Homes, velan por su adecuado funcionamiento, así como por el cumplimiento de todas las

obligaciones establecidas en la legislación aplicable y las buenas prácticas de buen gobierno. Además, facilitan la información requerida por los Consejeros con la antelación suficiente. Esto permite su revisión y análisis entre 6 y 12 días previos a la celebración de las reuniones. También, canalizan las cuestiones que los miembros puedan plantear y otorgan las justificaciones y documentación oportuna para su entendimiento.

Como aspectos relevantes a destacar en el periodo objeto de este informe, Neinor ha llevado a cabo:

- Supervisión y preparación de la Junta General ordinaria de Accionistas, celebrada el 17 de abril de 2024, donde se han tratado aspectos como:
  - Examen y aprobación de las cuentas anuales e informes de gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023.
  - Examen y aprobación de la gestión y actuación del Consejo de Administración durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023.
  - Examen y aprobación de la propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.
  - Examen y aprobación de una reducción del capital social con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas mediante la disminución del valor nominal de las acciones, y consiguiente modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales.
  - Examen y aprobación de la reelección del auditor de cuentas para el ejercicio que cerrará el 31 de diciembre de 2024.
  - Examen y aprobación de la modificación de la política de remuneraciones de los consejeros de Neinor Homes, S.A. para el período 2022-2025.
  - Delegación de facultades para la formalización y ejecución de todos los acuerdos adoptados por la Junta General, para su elevación a instrumento público y para su interpretación, subsanación, complemento, desarrollo e inscripción.
  - Votación consultiva del Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023.
- Supervisión y preparación de la Junta General de Accionistas extraordinaria, celebrada el 18 de Diciembre de 2024, donde se han tratado aspectos como:

- Examen y aprobación de una reducción del capital social con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas mediante la disminución del valor nominal de las acciones, y consiguiente modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales.
- Delegación de facultades para la formalización y ejecución de todos los acuerdos adoptados por la Junta General, para su elevación a instrumento público y para su interpretación, subsanación, complemento, desarrollo e inscripción.
- Neinor Homes ha efectuado su séptima evaluación de la calidad y la eficiencia en el funcionamiento y desempeño de su Consejo de Administración y de sus Comisiones de forma interna, lo que ha permitido:
  - Mayor accesibilidad a la información interna de carácter confidencial.
  - Mayor profundidad en la revisión, dado que el alcance de las evaluaciones externas es limitado para los objetivos de Neinor Homes.
  - Mayor flexibilidad de adaptación a la disponibilidad de los Consejeros.
  - Menor coste para la compañía.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 529 nonies de la Ley de Sociedades de Capital y la Recomendación 36 del Código de Buen Gobierno, Neinor Homes tiene previsto realizar una evaluación externa del funcionamiento del Consejo de Administración y de sus Comisiones —para lo que además tomará en cuenta las recomendaciones de la guía técnica 1/2024 de la CNMV en relación con la Comisión de Auditoría—. Esta evaluación se realizará anualmente y cada tres años el Consejo de Administración será asistido en la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las evaluaciones que se realicen irán ligadas a planes de acción de medidas de mejora.

Por otra parte, Neinor Homes tiene definido un plan de formación para su Consejo de Administración y sus Comisiones, en el que ofrece a los Consejeros un programa de actualización de conocimientos y experiencia en ciertas áreas. Durante el ejercicio 2024 se abordaron los siguientes temas:

- Ética y Compliance del Grupo.
- Prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo.

- Ciberseguridad.
- Macro, vivienda, España, situación actual y previsión.
- IA y sector inmobiliario.
- Actualización normativa: Guía técnica 1/2024 sobre Comisiones de Auditoría de entidades de interés público.

La presente Memoria de Actividades se ha presentado y aprobado por cada una de las Comisiones, en relación con las áreas que le competen, y ha sido aprobada en su totalidad por el Consejo de Administración, con fecha 25 de febrero de 2025. Asimismo, la presente Memoria se pondrá a disposición de los accionistas de la Sociedad a través de la página web con carácter previo a la celebración de la Junta General Ordinaria.

---

## **2. Objeto y alcance**

---

El objeto de este documento es detallar el funcionamiento y composición del Consejo de Administración y sus tres Comisiones: la Comisión de Auditoría y Control, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y la Comisión de Inversiones Inmobiliarias, y describir las principales actividades y actuaciones realizadas por cada órgano durante el periodo reportado (Enero - Diciembre 2024).

---

### 3. Consejo de Administración

---

El Consejo de Administración de Neinor Homes es un órgano con poderes y facultades para gestionar, dirigir, administrar y representar a la Sociedad, siguiendo la normativa aplicable y las mejores prácticas en materia de buen gobierno. Como norma general, delegará la gestión ordinaria en sus Comisiones y en el equipo de dirección, estableciendo el contenido, los límites y las modalidades de la delegación, y concentrará su actividad en la función de supervisión y en la consideración de aquellos asuntos de particular trascendencia para la Sociedad. Los principios de actuación del Consejo de Administración, así como las reglas básicas de su organización y funcionamiento, y las normas de conducta de sus miembros se detallan en el Reglamento del Consejo, publicado en la página web corporativa:

<https://www.neinorhomes.com/corporate/esg/buen-gobierno/informacion-gobierno-corporativo/estatutos-y-reglamentos-del-consejo/reglamento-del-consejo/>

#### 3.1. Funcionamiento

Según se estipula en el artículo 16 del Reglamento del Consejo de Administración, el mismo se reunirá *“como mínimo, una vez cada tres meses”* y *“a iniciativa del Presidente, cuantas veces éste lo estime oportuno para el buen funcionamiento de la Sociedad”*, o también, según el artículo 9 del citado Reglamento, *“cuando así lo soliciten los miembros del Consejo que constituyan, al menos, un tercio de los miembros del Consejo de Administración”*.

Las convocatorias del Consejo se realizarán por el Secretario *“con una antelación mínima de setenta y dos horas al día de la reunión”*.

En este sentido, el Consejo de Administración se dará por válidamente constituido *“cuando concurren a la reunión, presentes o representados por otro consejero, la mitad más uno del número de componentes del mismo que hubiere fijado en su día la Junta General”*.

Además, la adopción de acuerdos se efectuará por mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes a la reunión.

El Secretario se encargará de levantar acta de las sesiones, incorporando a las personas presentes y asistentes, así como las actuaciones tratadas y los acuerdos adoptados.

### 3.2. Composición

El artículo 7 del Reglamento del Consejo de Administración de Neinor Homes, establece que *“el Consejo de Administración estará formado por un número de miembros no inferior a cinco ni superior a quince, que será determinado por la Junta General de Accionistas”*. A fecha del presente documento, el número de miembros del Consejo de Administración se encuentra fijado en 9, de conformidad con el acuerdo adoptado por la Junta General Ordinaria de Accionistas de 2018.

El Reglamento de la Junta estipula además que la Sociedad deberá procurar que, *“en la medida de lo posible, en la composición del órgano, los Consejeros dominicales e independientes representen una mayoría del Consejo de Administración, procurando que el número de Consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de los miembros del Consejo de Administración”*. El Presidente del Consejo *“será elegido de entre sus miembros”*.

A 31 de diciembre de 2024 la composición del Consejo era la siguiente:

Nombre	Cargo	Categoría
Ricardo Martí Fluxá	Presidente	Consejero independiente
Anna M. Birulés Bertran	Consejero	Consejero independiente
Alfonso Rodés Vilà	Consejero	Consejero independiente
Andreas Segal	Consejero	Consejero independiente
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola	Consejero	Consejero dominical
Juan Pepa	Consejero	Consejero dominical
Van J. Stults	Consejero	Consejero dominical
Aref H. Lahham	Consejero	Consejero dominical
Borja Garcia-Egocheaga	Consejero Delegado	Consejero ejecutivo

El Consejo cuenta con una Secretaria, D<sup>a</sup> Silvia López Jiménez, que no es miembro del Consejo de Administración, por lo que no tiene derecho de voto.

En este sentido, se observa como Neinor Homes cumple con los requisitos establecidos y mencionados anteriormente, ya que cuenta con 9 Consejeros, de los cuales 4 son independientes, 4 son dominicales y 1 es ejecutivo.

El currículum vitae de cada consejero se puede encontrar en la página web corporativa:

<https://www.neinorhomes.com/corporate/sobre-nosotros/personas/consejo-de-administracion/>

### **3.3. Reuniones celebradas y asistencia**

El Consejo de Administración se ha reunido durante el periodo objeto de reporte un total de 15 veces. Las reuniones del Consejo de Administración tuvieron lugar en las siguientes fechas:

- 24 de enero de 2024 (videoconferencia multilateral (Microsoft Teams)) \*
- 21 de febrero de 2024 (presencial)
- 12 de marzo de 2024 (por escrito) \*
- 13 de marzo de 2024 (por escrito) \*
- 21 de mayo de 2024 (presencial y videoconferencia multilateral (Microsoft Teams)) \*
- 26 de junio de 2024 (presencial y videoconferencia multilateral (Microsoft Teams)) \*
- 25 de julio de 2024 (videoconferencia multilateral (Microsoft Teams)). \*
- 30 de agosto de 2024 (presencial y videoconferencia multilateral (Microsoft Teams)) \*
- 12 de septiembre de 2024 (por escrito) \*
- 17 de septiembre de 2024 (por escrito) \*
- 20 de septiembre de 2024 (por escrito) \*
- 25 de septiembre de 2024 (presencial y videoconferencia multilateral (Microsoft Teams)) \*
- 29 de octubre de 2024 (por escrito) \*
- 12 de noviembre de 2024 (videoconferencia multilateral (Microsoft Teams)). \*
- 10 de diciembre de 2024 (presencial y videoconferencia multilateral (Microsoft Teams)) \*

\* Según el artículo 16 (punto 9) del Reglamento del Consejo de Administración de Neinor Homes y el Real Decreto-ley 2/2021, de 26 de enero, las sesiones de los órganos de administración y de las comisiones delegadas de las sociedades de capital podrán celebrarse por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple. Además, estos órganos podrán adoptar acuerdos mediante votación por escrito y sin sesión siempre que lo decida el presidente y deberán adoptarse así cuando lo solicite, al menos, dos de los miembros del órgano.

El porcentaje de asistencia y representaciones realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos y asistencia posible ha sido de un 98,52% durante el ejercicio. Además, han participado otros miembros, según se detalla en la siguiente tabla:

Otros asistentes	24/01/2024	21/02/2024	12/03/2024	13/03/2024	21/05/2024	26/06/2024	25/07/2024	30/08/2024	12/09/2024	16/09/2024	20/09/2024	25/09/2024	29/10/2024	12/11/2024	10/12/2024
Dirección General de Desarrollo	✓	✓			✓	✓	✓	✓				✓		✓	✓
Dirección General Financiera	✓	✓			✓	✓	✓	✓				✓		✓	✓
Dirección General Inmobiliaria						✓		✓				✓		✓	✓
Dirección General de Operaciones								✓				✓		✓	✓
Dirección General de Negocio								✓				✓		✓	✓
Dirección de Relación con Inversores					✓										✓
Dirección de GRC, Auditoría Interna & ESG															✓

### 3.4. Actividades desarrolladas

El Consejo de Administración, con el objetivo de organizar su plan de trabajo, así como de distribuir y calendarizar las acciones que tiene que acometer a lo largo del año, se basa en el diagnóstico que realiza la Dirección de GRC, sobre todas aquellas actividades de supervisión, informes, políticas y actividades de obligado cumplimiento para el Consejo y sus respectivas Comisiones incluidos tanto en la normativa externa (LSC, LMV, Nueva Ley de Auditoría), así como de los compromisos de auto imposición recogidos en los procedimientos y reglamentos del Consejo y Comisiones internos.

Para poder monitorizar y planificar el plan de trabajo del Consejo y las respectivas Comisiones, se sigue el cuadro de control de Gobierno Corporativo, que se utiliza para distribuir las actividades y órdenes del día en las diferentes sesiones.

Por último, el Consejo de manera anual también da instrucciones a la Dirección de GRC para que, de manera continua:

- Realice un diagnóstico del grado de seguimiento de las recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno que debe reportar.

- Revise el cumplimiento de las especificaciones técnicas y jurídicas e información que debe contener la página web de la compañía según se estipula en la Circular 3/2015, de 23 de junio, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

### **Actividades y puntos tratados en las reuniones del Consejo de Administración**

A continuación se detallan las actividades más significativas de todas las analizadas y tratadas en las diferentes reuniones del Consejo celebradas en el transcurso del ejercicio, alineadas con las funciones y competencias atribuidas. A esta relación se añaden las actuaciones concretas de cada una de las Comisiones, incluidas en los apartados de la presente Memoria denominados “Actividades desarrolladas”.

Además, en todas las sesiones celebradas, los presidentes de las distintas Comisiones realizan un seguimiento de los puntos que se han tratado en las reuniones de las respectivas Comisiones, con el objetivo de mejorar la comunicación y de hacer a todos partícipes de los puntos tratados en ellas.

#### **Los principales aspectos tratados y analizados en las reuniones del Consejo durante el ejercicio 2024 han sido:**

- Formulación de las cuentas anuales individuales y del informe de gestión individual de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023
- Formulación de las cuentas anuales consolidadas y del informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023
- Formulación de la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023
- Examen y aprobación del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, incluyendo la revisión de la categoría de cada consejero, tras el informe favorable de la Comisión de Auditoría y Control y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones
- Examen y aprobación del Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros (IAR) correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, tras el informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones
- Examen y aprobación del Estado de Información No Financiera y Memoria de Sostenibilidad

*“Las copias en papel pueden no ser la última versión, consulte la documentación en red”*

- Revisión y aprobación del salario fijo del Consejero Delegado para 2024
- Revisión de los objetivos específicos del bonus del Consejero Ejecutivo y de determinados miembros de la Alta Dirección para el ejercicio 2024
- Toma de razón del informe emitido por la Comisión de Auditoría y Control, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y la Comisión de Inversiones Inmobiliarias sobre el funcionamiento de la Comisión de Auditoría y Control, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y la Comisión de Inversiones Inmobiliarias
- Actualización sobre la cristalización de la actividad de rental
- Actualización sobre las coinversiones
- Actualización de la actividad promotora
- Toma de razón y aprobación de operaciones corporativas
- Propuesta de calendario para el pago de dividendos
- Actualización en materia de mercado de capitales
- Examen y aprobación del Informe Financiero Anual correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, tras el informe favorable de la Comisión de Auditoría y Control.
- Examen y aprobación de los estados financieros resumidos correspondientes a los doce meses del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, tras el informe favorable de la Comisión de Auditoría y Control
- Revisión y aprobación de los incentivos devengados en relación con el MIP 2023-2025 y de los objetivos para el 2024 del Total Shareholder Return y EBITDA del MIP 2023-2025
- Toma de razón del informe relativo a la independencia de los auditores y sobre la prestación de servicios distintos de los de auditoría
- Toma de razón del informe relativo a operaciones vinculadas y conflictos de interés
- Toma de razón de la información sobre las operaciones de autocartera, de conformidad con el artículo 7.8 del Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores

- Informe sobre la nota de prensa y la presentación explicativas de los resultados anuales de la Sociedad
- Examen y aprobación de la propuesta de reelección de los auditores de cuentas de la Sociedad, así como para el grupo consolidado del que es dominante, para el ejercicio que cerrará el 31 de diciembre de 2024
- Aprobación de los términos y condiciones de la cancelación y amortización anticipada del SFA
- Aprobación y autorización de las operaciones de refinanciación
- Propuesta de novación de los términos y condiciones del contrato de financiación senior
- Aprobación de la novación de los términos y condiciones del contrato financiación senior
- Examen y aprobación de la propuesta de convocatoria y fecha de celebración de la próxima Junta General ordinaria de accionistas de la Sociedad.
- Examen y aprobación del plan de negocio: presupuesto para 2024 y previsiones 25-28
- Revisión y aprobación de la información financiera del primer semestre y estados financieros intermedios resumidos consolidados
- Revisión y aprobación de la presentación de los resultados del primer semestre de la Sociedad y actualización de la Estrategia de Mercado de Capitales
- Examen y aprobación de las propuestas de dos reducciones de capital para devolver aportaciones a los accionistas mediante la disminución del valor nominal de las acciones
- Examen de documentación y ratificación de la convocatoria de la próxima Junta General ordinaria de accionistas de la Sociedad y de la documentación correspondiente
- Acuerdos relativos a las reducciones de capital social con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas.
- Ejecución de las reducciones de capital social con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas y otorgamiento de poderes

- Revisión y aprobación de la propuesta de convocatoria de una Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad
- Revisión y aprobación de la propuesta motivada a someter a la junta general de accionistas sobre las modificaciones de la Política de Remuneración de los Consejeros
- Previsión de cierre y logros del ejercicio 2024
- Evaluación del Consejo y de sus Comisiones
- Aprobación del calendario de reuniones de las Comisiones y del Consejo para 2025
- Revisión y aprobación de la propuesta de modificaciones a incluir en los reglamentos de la Comisión de Auditoría y Control y del Consejo de Administración

---

## 4. Comisión de Auditoría y Control (CAC)

---

La Comisión de Auditoría y Control (CAC) de Neinor Homes fue creada por el Consejo de Administración de la Sociedad el 14 de mayo de 2015 como un órgano interno de carácter informativo y consultivo, sin funciones ejecutivas y con facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de su ámbito de actuación, el cual se detalla en su Reglamento, publicado en la página web corporativa:

<https://www.neinorhomes.com/corporate/esg/buen-gobierno/informacion-gobierno-corporativo/estatutos-y-reglamentos-del-consejo/reglamento-del-comite-de-auditoria-y-control/>

### 4.1. Funcionamiento

El artículo 4 del Reglamento de la CAC establece que la misma se reunirá *“como mínimo, cuatro veces al año con la periodicidad adecuada en el ciclo de auditoría e información financiera, y de otro modo según sea necesario”* o también, *“a petición de uno de sus miembros, del socio principal de auditoría externa o del responsable de la auditoría interna, así como cuando la convoque su presidente. El presidente convocará la reunión siempre que el Consejo de Administración o su presidente solicite la emisión de un informe o la aprobación de propuestas y, en cualquier caso, siempre que sea oportuno para el ejercicio adecuado de su autoridad”*.

Las reuniones serán convocadas por el Secretario de la Comisión, remitiendo a cada asistente la convocatoria, al menos, con tres días laborables de antelación a la fecha prevista de la sesión.

Adicionalmente, la CAC también podrá ser convocada expresamente a reunirse por la Función de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento (GRC) y Auditoría Interna, al depender funcional y jerárquicamente de la Comisión.

La Comisión quedará válidamente constituida cuando concurren, presentes o representados, la mitad más uno de los Consejeros que formen parte de la Comisión, adoptándose sus acuerdos por mayoría absoluta de votos de los miembros presentes.

De cada reunión, el secretario será el encargado de redactar un acta en la que se incluye los participantes, los temas tratados y los acuerdos aprobados.

#### 4.2. Composición

Tal y como se establece en el artículo 14 del Reglamento del Consejo de Administración de Neinor Homes, la CAC “se compondrá de un mínimo de tres y un máximo de cinco Consejeros, designados por el propio Consejo de Administración, debiendo ser Consejeros no ejecutivos. La mayoría de los miembros de la Comisión de Auditoría y Control serán independientes”. Además, “el Presidente de la Comisión de Auditoría será designado de entre los Consejeros independientes que formen parte de ella”.

A 31 de diciembre de 2024 la composición de la CAC era la siguiente:

Nombre	Cargo	Categoría
Alfonso Rodés Vilà	Vocal	Consejero independiente
Anna M. Birulés Bertran	Presidenta	Consejera independiente
Ricardo Martí Fluxá	Vocal	Consejero independiente
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola	Vocal	Consejero dominical
Van J. Stults	Vocal	Consejero dominical

Además, la Comisión cuenta con una Secretaria, D<sup>a</sup>. Silvia López Jiménez, que no es miembro de ninguna comisión ni del Consejo de Administración, por lo que no tiene derecho de voto.

Se observa que la Sociedad cumple con los requisitos establecidos al contar con 5 miembros en su CAC, 3 de ellos independientes, entre los que se encuentra su presidente.

El currículum vitae de cada Consejero se encuentra disponible en la página web corporativa: <https://www.neinorhomes.com/corporate/sobre-nosotros/personas/consejo-de-administracion/>

#### 4.3. Reuniones celebradas y asistencia

La Comisión de Auditoría y Control se ha reunido en 8 ocasiones durante el periodo objeto de reporte, celebrándose las sesiones en las siguientes fechas:

- 21 de febrero de 2024 (presencial)
- 13 de marzo de 2024 (por escrito) \*
- 21 de mayo de 2024 (presencial y videoconferencia multilateral (Microsoft Teams)) \*
- 25 de julio de 2024 (videoconferencia multilateral (Microsoft Teams)). \*

*“Las copias en papel pueden no ser la última versión, consulte la documentación en red”*

- 17 de septiembre de 2024 (por escrito) \*
- 20 de septiembre de 2024 (por escrito) \*
- 12 de noviembre de 2024 (videoconferencia multilateral (Microsoft Teams)). \*
- 10 de diciembre de 2024 (presencial y videoconferencia multilateral (Microsoft Teams)) \*

\* Según el artículo 16 (punto 9) del Reglamento del Consejo de Administración de Neinor Homes y el Real Decreto-ley 2/2021, de 26 de enero, las sesiones de los órganos de administración y de las comisiones delegadas de las sociedades de capital podrán celebrarse por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple. Además, estos órganos podrán adoptar acuerdos mediante votación por escrito y sin sesión siempre que lo decida el presidente y deberán adoptarse así cuando lo solicite, al menos, dos de los miembros del órgano.

El porcentaje de asistencia y representaciones realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos y asistencia posible ha sido de un 100% durante el ejercicio. Además, han participado otros miembros de la alta dirección o colaboradores externos, según se detalla en la siguiente tabla:

Otros asistentes	21/02/2024	13/03/2024	21/05/2024	25/07/2024	16/09/2024	20/09/2024	12/11/2024	10/12/2024
Consejero Delegado	✓			✓			✓	✓
Dirección General de Desarrollo	✓			✓				
Dirección General Financiera	✓			✓			✓	
Dirección de GRC, Auditoría Interna & ESG	✓		✓				✓	✓
Auditor externo	✓			✓				
Dirección General de Negocio								✓
Dirección Rental								✓

A menudo la Comisión requiere la incorporación del CEO a sus reuniones para que informe de distintas situaciones, actuaciones o riesgos.

Asimismo, dicha Comisión de manera recurrente mantiene reuniones con la Dirección de GRC, Auditoría Interna & ESG y los auditores externos, a las que no asisten ni el CEO ni otros directivos con el objetivo de salvaguardar cualquier conflicto de interés que se pueda producir.

*“Las copias en papel pueden no ser la última versión, consulte la documentación en red”*

#### **4.4. Actividades desarrolladas y formación**

##### **Formación**

La Dirección de GRC, Auditoría Interna & ESG, a petición de la Comisión, de cara a la actualización de la normativa y buenas prácticas, ha elaborado una serie de análisis y trabajos de cara a mantener un cumplimiento absoluto de los aspectos ligados al Buen Gobierno y al Cumplimiento, entre los cuales podemos destacar:

- Cambios en la normativa relativa a la CNMV (Ley de Sociedades de Capital, Ley del Mercado de Valores y Ley de Auditoría de Cuentas).
- Ética y Compliance
- Actualización normativa: Guía técnica 1/2024 sobre Comisiones de Auditoría de entidades de interés público.
- IA y sector inmobiliario.
- Información no financiera.
- Evolución del mercado, situación macroeconómica y previsiones del sector inmobiliario.

##### **Actividades desarrolladas**

A continuación se detallan las actividades más significativas de todas las analizadas y tratadas en las diferentes reuniones de la CAC celebradas en el transcurso del ejercicio, alineadas con las funciones y competencias atribuidas:

*(\*) Actividades elevadas al Consejo para su aprobación y/o ratificación.*

- Informe de las actividades realizadas por Auditoría Interna y GRC en 2023 (\*)
- Revisión y aprobación del informe anual sobre el funcionamiento de la Comisión de Auditoría y Control
- Revisión y aprobación del informe sobre operaciones vinculadas y conflictos de intereses correspondiente al ejercicio 2023. (\*)
- Revisión de la información financiera anual a 31 de diciembre de 2023, incluido el Informe Financiero Anual y las cuentas anuales correspondientes al ejercicio

cerrado a 31 de diciembre de 2023. Presentación de las conclusiones de los trabajos de auditoría llevados a cabo por Deloitte, S.L. (\*)

- Revisión de la propuesta de los estados financieros resumidos correspondientes a los doce meses del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023 (\*)
- Revisión y aprobación de la propuesta al Consejo de Administración sobre la reelección de los auditores de cuentas de la Sociedad, así como para el grupo consolidado, para el ejercicio que cerrará el 31 de diciembre de 2024 (\*)
- Informe sobre la negociación de autocartera de la Sociedad (\*)
- Informe sobre la nota de prensa y presentación relativa a los resultados anuales de la Sociedad (\*)
- Informe sobre los apartados correspondientes del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023. (\*)
- Revisión y aprobación de:
  - La información sobre el SCIIF a incluir en el Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC)
  - El informe del auditor sobre la verificación externa del SCIIF
  - El resumen ejecutivo del auditor interno sobre el SCIIF
- Informe sobre la nota de prensa y presentación relativa a la información financiera del primer semestre (\*)
- Presentación del trabajo de auditoría realizado para la revisión de los estados financieros del primer semestre y recomendaciones del auditor externo (\*)
- Revisión de los distintos informes cuatrimestrales sobre la revisión del control interno y los riesgos de la sociedad
- Revisión y aprobación del informe sobre la independencia del auditor y sobre la prestación de servicios distintos de los de auditoría (\*)
- Revisión y aprobación del Estado de Información No Financiera y Memoria de Sostenibilidad a incluir en el informe de gestión consolidado (\*)
- Revisión de la información financiera del primer semestre y de los estados financieros intermedios consolidados resumidos (\*)

- Informe sobre reducciones de capital para devolver aportaciones a los accionistas mediante la reducción del valor nominal de las acciones (\*)
- Formación, seguimiento de las actividades y revisión de la estructura de control de PBC/FT
- Situación y evolución de la actividad ESG de la Sociedad
- Análisis y seguimiento de operaciones corporativas (\*)
- Informes de las diferentes auditorías internas realizadas (\*)
- Informe sobre la eficacia de la Auditoría Externa (\*)
- Planificación y seguimiento de la auditoría externa (planificación del cierre de las cuentas anuales y revisión de la información no financiera, resultados del trabajo preliminar / riesgos identificados)
- Informe sobre la situación de compliance y auditoría interna en la co-inversión
- Seguimiento de la implementación del CSRD (sostenibilidad) (\*)
- Informes de las filiales (\*)
- Presentación del plan de GRC para 2025
- Presentación del Plan de la Comisión de Auditoría y Control para 2025
- Informe sobre conflicto de interés para la venta de una parcela en Madrid (\*)
- Revisión del cumplimiento del código interno de conducta y de las normas de gobierno corporativo (artículo 11 b) del Reglamento de la Comisión)
- Informe sobre la nota emitida por la CNMV y el ICAC respecto a la transposición de la Directiva CSRD (\*)
- Revisión e informe favorable sobre la propuesta de modificaciones a incluir en los reglamentos de la Comisión de Auditoría y Control y del Consejo de Administración (\*)

---

## 5. Comisión de Nombramientos y Retribuciones (CNR)

---

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones (CNR) de Neinor Homes, constituida por el Consejo de Administración de Neinor Homes con fecha 14 de mayo de 2015, es un órgano interno de carácter informativo y consultivo, sin funciones ejecutivas, con facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de su ámbito de actuación, el cual está establecido en su Reglamento, publicado en la página web corporativa:

<https://www.neinorhomes.com/corporate/esg/buen-gobierno/informacion-gobierno-corporativo/estatutos-y-reglamentos-del-consejo/reglamento-del-comite-de-nombramientos-y-retribuciones/>

### 5.1. Funcionamiento

Tal y como se establece en el artículo 4 del Reglamento de la CNR *“la Comisión deberá reunirse al menos cada tres meses o, como mínimo, cuatro veces al año”* o bien *“siempre que lo solicite cualquiera de sus miembros o cuando sea convocada válidamente por el Presidente de la Comisión. El Presidente debe convocar una reunión de la Comisión siempre que el Consejo de Administración o su Presidente soliciten la elaboración de un informe o la aprobación de una propuesta y, en todo caso, siempre que resulte oportuno para el correcto desempeño de sus funciones”*.

Para convocar una reunión de la CNR el Secretario de la Comisión remitirá la convocatoria a cada miembro y a todas las demás personas que deban asistir, con la máxima antelación respecto de la fecha de celebración que resulte razonable.

Asimismo, habrá quorum válido cuando la mitad más uno de los Consejeros que sean miembros de la Comisión estén presentes en persona o mediante representación, debiéndose aprobar los acuerdos por mayoría simple de los miembros presentes.

El Secretario es el encargado de levantar acta de las sesiones, incorporando a las personas presentes y asistentes, así como las actuaciones tratadas y los acuerdos adoptados.

### 5.2. Composición

El artículo 15 del Reglamento del Consejo de Administración de Neinor Homes, estipula que la CNR *“se compondrá de un mínimo de tres y un máximo de cinco Consejeros, designados por el propio Consejo de Administración, que deberán ser Consejeros no ejecutivos. La*

mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones serán independientes”. Asimismo, el Consejo de Administración designará al Presidente “de entre los Consejeros independientes que formen parte de dicha Comisión”.

A 31 de diciembre de 2024 la composición de la CNR era la siguiente:

Nombre	Cargo	Categoría
Ricardo Martí Fluxá	Presidente	Consejero independiente
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola	Vocal	Consejero dominical
Alfonso Rodés Vilà	Vocal	Consejero independiente
Anna M. Birulés Bertran	Vocal	Consejero independiente
Van J. Stults	Vocal	Consejero dominical

Además, la Comisión cuenta con una Secretaria, Silvia López Jiménez, que no es miembro de ninguna Comisión ni del Consejo de Administración, por lo que no tiene derecho de voto.

En este sentido, Neinor Homes cumple con los requisitos establecidos ya que cuenta con 5 Consejeros en su CNR, siendo un 60% independientes, entre los que se encuentra su Presidente.

El perfil profesional de cada miembro de la CNR se encuentra en la página web corporativa: <https://www.neinorhomes.com/corporate/sobre-nosotros/personas/consejo-de-administracion/>

### **5.3. Reuniones celebradas y asistencia**

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha mantenido 4 reuniones en el periodo objeto de reporte, efectuándose las mismas en las siguientes fechas:

- 17 de enero de 2024 (videoconferencia multilateral (Microsoft Teams)) \*
- 24 de enero de 2024 (videoconferencia multilateral (Microsoft Teams)) \*
- 21 de febrero de 2024 (presencial)
- 10 de diciembre de 2024 (presencial y videoconferencia multilateral (Microsoft Teams)) \*

\* Según el artículo 16 (punto 9) del Reglamento del Consejo de Administración de Neinor Homes y el Real Decreto-ley 2/2021, de 26 de enero, las sesiones de los órganos de administración y de las comisiones delegadas de las sociedades de capital podrán celebrarse por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple. Además, estos órganos podrán adoptar acuerdos mediante votación por escrito y sin sesión siempre que lo decida el presidente y deberán adoptarse así cuando lo solicite, al menos, dos de los miembros del órgano.

El porcentaje de asistencia y representaciones realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos y asistencia posible ha sido de un 95% durante el ejercicio. Además, exceptuando otros Consejeros, han participado otros miembros de la alta dirección o colaboradores externos, según se detalla en la siguiente tabla:

Otros asistentes	17/01/2024	24/01/2024	21/02/2024	10/12/2024
Consejero Delegado	✓	✓	✓	✓
Dirección General de Desarrollo	✓	✓		
Dirección General Financiera	✓	✓		
Dirección de GRC, Auditoría Interna & ESG				✓

#### 5.4. Actividades desarrolladas

A continuación se detallan las actividades más significativas de todas las analizadas y tratadas en las diferentes reuniones de la CNR celebradas en el transcurso del ejercicio, alineadas con las funciones y competencias atribuidas:

(\*) *Actividades elevadas al Consejo para su aprobación y/o ratificación.*

- Previsión de cierre 2023 (\*)
- Revisión de la propuesta de pago de los bonus a los empleados y al top management de la Compañía en relación con el ejercicio 2023 y revisión de la retribución para 2024 (\*)
- Revisión del desempeño y aprobación del bonus devengado por los empleados y la alta dirección durante el 2023 (\*)
- Revisión y aprobación de los salarios fijos de los empleados y la alta dirección para 2024 (\*)

- Revisión del desempeño y aprobación de los objetivos e incentivos devengados por el Consejero Delegado en 2023 (\*)
- Revisión e informe favorable del salario del Consejero Delegado para 2024 (\*)
- Revisión de la evolución y aprobación de los incentivos devengados en relación con el MIP 2023-2025 y de los objetivos para el 2024 del Total Shareholder Return y EBITDA del MIP 2023-2025 (\*)
- Revisión y aprobación del informe anual sobre el funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (\*)
- Revisión de los objetivos específicos del bonus del Consejero Ejecutivo y de determinados miembros de la Alta Dirección para el ejercicio 2024 (\*)
- Informe sobre los apartados correspondientes del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023 (\*)
- Informe sobre el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros (IAR) del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023 (\*)
- Informe sobre la propuesta de modificación de la Política de Remuneraciones de los Consejeros (\*)
- Evaluación del Consejo y de sus Comités (\*)
- Revisión de la dedicación de los consejeros no ejecutivos (artículo 11 a) del Reglamento de la Comisión)
- Revisión del cumplimiento del código interno de conducta y de las normas de gobierno corporativo (artículo 14 c) del estatuto de la Comisión)
- Presentación del Plan de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones para 2025.
- Revisión de la Evaluación del Consejo (\*)

---

## 6. Comisión de Inversiones Inmobiliarias (CII)

---

La Comisión de Inversiones Inmobiliarias (CII) de Neinor Homes fue creada por el Consejo de Administración de Neinor Homes con fecha 14 de mayo de 2015 y es un órgano con facultades de información, supervisión, asesoramiento y propuesta en las materias de su competencia que se especifican en su Reglamento, publicado en la página web corporativa:

<https://www.neinorhomes.com/corporate/esg/buen-gobierno/informacion-gobierno-corporativo/estatutos-y-reglamentos-del-consejo/reglamento-del-comite-de-inversiones-inmobiliarias/>

### 6.1. Funcionamiento

El artículo 4 del Reglamento de la CII indica que la Comisión debe reunirse *“al menos cuatro veces al año”*, así como *“siempre que lo solicite cualquiera de sus miembros o cuando sea convocada válidamente por el presidente de la Comisión. El presidente debe convocar una reunión de la Comisión siempre que el Consejo de Administración o su Presidente solicite la elaboración de un informe o la aprobación de una propuesta y, en todo caso, siempre que resulte oportuno para el correcto desempeño de sus funciones”*.

Las sesiones de la CII se convocarán por el secretario de la Comisión, remitiendo la convocatoria *“a cada uno de los miembros de la Comisión, a todas las demás personas que deban asistir a ella y a todos los demás Consejeros no ejecutivos como máximo 3 días hábiles antes de la fecha de la reunión”*.

Además, los acuerdos tomados en la CII se aprobarán por mayoría simple.

El Secretario es el responsable de elaborar el acta, en la que se incorporarán las actuaciones y decisiones, el nombre de las personas presentes y asistentes, así como los detalles de las votaciones.

### 6.2. Composición

En el Reglamento de la Comisión de Inversiones Inmobiliarias de Neinor Homes, en concreto en el artículo 1, se establece la composición de la CII, la cuál será de *“un mínimo de tres y un máximo de siete miembros”*, los cuáles *“serán nombrados por el Consejo de Administración de la Sociedad”*, y dónde *“la mayoría de los miembros de la Comisión serán Consejeros no*

*ejecutivos*". Por otra parte, *"el Consejo de Administración será el encargado de nombrar al Presidente de la Comisión"*.

A 31 de diciembre de 2024 la composición de la CII era la siguiente:

Nombre	Cargo	Categoría
Aref H. Lahham	Presidente	Consejero dominical
Borja Garcia-Egocheaga	Vocal	Consejero ejecutivo
Ricardo Martí Fluxá	Vocal	Consejero independiente
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola	Vocal	Consejero dominical
Van J. Stults	Vocal	Consejero dominical
Andreas Segal	Vocal	Consejero independiente
Juan Pepa	Vocal	Consejero dominical

Además, la Comisión cuenta con una Secretaria, D<sup>a</sup>. Silvia López Jiménez, que no es miembro de ninguna Comisión ni del Consejo de Administración, por lo que no tiene derecho de voto.

Se aprecia como Neinor Homes cumple con los requisitos establecidos ya que cuenta con 7 miembros en su CII, siendo un 86% Consejeros no ejecutivos (29% independientes y 57% dominicales).

El perfil profesional de cada miembro de la CII se puede consultar en la web corporativa:

<https://www.neinorhomes.com/corporate/sobre-nosotros/personas/consejo-de-administracion/>

### **6.3. Reuniones celebradas y asistencia**

La Comisión de Inversiones Inmobiliarias ha realizado 4 reuniones en el periodo objeto de reporte, llevándose a cabo las sesiones en las siguientes fechas:

- 21 de febrero de 2024 (presencial)
- 21 de mayo de 2024 (presencial y videoconferencia multilateral (Microsoft Teams)) \*
- 25 de julio de 2024 (videoconferencia multilateral (Microsoft Teams)). \*
- 12 de noviembre de 2024 (videoconferencia multilateral (Microsoft Teams)). \*

\* Según el artículo 16 (punto 9) del Reglamento del Consejo de Administración de Neinor Homes y el Real Decreto-ley 2/2021, de 26 de enero, las sesiones de los órganos de administración y de las comisiones delegadas de las sociedades de capital podrán celebrarse por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple. Además, estos órganos podrán adoptar acuerdos mediante votación por escrito y sin sesión siempre que lo decida el presidente y deberán adoptarse así cuando lo solicite, al menos, dos de los miembros del órgano.

El porcentaje de asistencia y representaciones realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos y asistencia posible ha sido de un 100% durante el ejercicio. Además, exceptuando otros Consejeros, han participado otros miembros de la alta dirección o colaboradores externos, según se detalla en la siguiente tabla:

Otros asistentes	21/02/2024	21/06/2024	25/07/2024	12/11/2024
Dirección General de Desarrollo	✓	✓	✓	✓
Dirección General Financiera	✓	✓	✓	✓
Dirección General Inmobiliaria	✓	✓	✓	✓
Dirección General de Operaciones		✓	✓	✓
Dirección General de Negocio	✓	✓	✓	✓

#### 6.4. Actividades desarrolladas

A continuación se detallan las actividades más significativas de todas las analizadas y tratadas en las diferentes reuniones de la CII celebradas en el transcurso del ejercicio, alineadas con las funciones y competencias atribuidas:

(\*) *Actividades elevadas al Consejo para su aprobación y/o ratificación.*

- Revisión del Plan de Negocio: Presupuesto 2024 y Previsión 2025-2028. (\*)
- Revisión y actualización de operaciones corporativas (\*)
- Revisión y aprobación del informe anual sobre el funcionamiento de la Comisión de Inversiones Inmobiliarias
- Resumen y actualización de la actividad promotora
- Actualización de la cristalización de la actividad de rental (\*)

- Actualización y seguimiento de la coinversión (\*)
- Actualización y seguimiento de la actividad de las filiales (\*)
- Actualización y aprobación de adquisiciones y proyectos
- Aprobaciones de ICM y Second Go

Hay que destacar que la aprobación de las operaciones de adquisición de suelos y el lanzamiento de promociones que no pueden retrasarse hasta la fecha más próxima de celebración de una reunión de la CII, se realiza por sus miembros por correo electrónico, previo envío a los Consejeros por ese mismo medio la documentación relativa a dicha inversión (ICM “Investment Committee Memorandum” y EV “Estudio de Viabilidad” de 2<sup>nd</sup> GO, principalmente), para su análisis y aprobación. Por tanto, estas aprobaciones también son realizadas por la Comisión sin la necesidad de realizar una reunión presencial.

En determinadas operaciones, cuando hay un conflicto de interés, la aprobación de la CII está supeditada a una aprobación por parte de la CAC.