

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LOS ADMINISTRADORES

Los miembros del Consejo de Administración de Neinor Homes, S.A. ("**Neinor**" o la "**Sociedad**"), reunidos en la sesión celebrada el 25 de febrero de 2025, y siguiendo lo dispuesto en el artículo 118 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, así como en el artículo 8 b) del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, que desarrolla la Ley del Mercado de Valores, declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales individuales de la Sociedad así como las consolidadas de la Sociedad con sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024, formuladas por el Consejo de Administración en su referida reunión de 25 de febrero de 2025 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad y de las sociedades comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, y que los informes de gestión complementarios de las Cuentas Anuales individuales y consolidadas incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de Neinor y de las sociedades comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Madrid, 25 de febrero de 2025

D. Ricardo Martí Fluxá

Presidente del Consejo

D. Borja García-Egotxeaga Vergara

Consejero Delegado

D. Juan Pepa

Consejero

D. Aref H. Lahham

Consejero

D^a. Anna M. Birulés Bertran

Consejero

D. Van J. Stults

Consejero

D. Alfonso Rodés Vilà

Consejero

D. Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola

Consejero

D. Andreas Segal

Consejero

Neinor Homes, S.A.

Informe de Auditoría Independiente

Cuentas Anuales del ejercicio
terminado el 31 de diciembre de
2024, e Informe de Gestión

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Neinor Homes, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Neinor Homes, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valoración de la cartera de suelos "development"

Descripción

La Sociedad posee una cartera de suelos clasificados como "development", distribuida por todo el territorio nacional, cuyo valor neto contable al 31 de diciembre de 2024 asciende a 137 millones de euros.

La Sociedad periódicamente valora estas existencias a coste de adquisición o a valor de mercado si este último fuera inferior y utiliza estudios de terceros expertos ajenos a la entidad para determinar el valor de mercado de su cartera de suelos.

La determinación del valor de mercado de la cartera de suelos constituye una cuestión clave de nuestra auditoría, dado que el método residual dinámico, que es el método de valoración generalmente aplicado a estos activos, requiere de la realización de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa, entre las que destacan los precios de venta futuros y el ritmo de ventas de las distintas promociones, los costes estimados a incurrir para el desarrollo de las promociones, los tiempos de desarrollo de los suelos en cartera en base a su situación urbanística y la tasa interna usada en la actualización en consideración a la naturaleza de cada activo.

Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las valoraciones de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales.

Por todo lo anterior, hemos considerado esta cuestión como clave en nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión del diseño e implementación de los controles relevantes que mitigan los riesgos asociados al proceso de valoración de la cartera de suelos, así como pruebas de verificación respecto a que los citados controles operan eficazmente.

Para la determinación del valor recuperable de los activos, hemos obtenido los informes de valoración de los expertos contratados por la Sociedad para la valoración de la totalidad de la cartera de suelos "development".

En este sentido, hemos evaluado la competencia, capacidad y objetividad de los valoradores contratados por la Sociedad, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría, para lo cual, con la colaboración de nuestros especialistas internos en valoración hemos analizado los procedimientos y metodología de valoración utilizada por dichos expertos. A estos efectos, se ha realizado una valoración masiva automática de la cartera de suelos "development" disponibles en la cartera de la sociedad al cierre del ejercicio anterior, tomando en consideración distintas variables macro y microeconómicas que afectan a cada activo para conformar una expectativa de la valoración, así como una valoración individualizada independiente acorde a RICS para una muestra de activos, en bases selectivas, con el objetivo de verificar esta valoración masiva. Asimismo, para una muestra en bases selectivas de la cartera de suelos, hemos revisado que los inputs técnicos utilizados por la Dirección de la Sociedad y por el valorador sean conformes a las características urbanísticas de los activos.

Por último, hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación con estos aspectos, que se incluyen en las notas 4.5 y 9 de las cuentas anuales adjuntas.

El resultado de los procedimientos realizados referentes a la valoración de la cartera de suelos ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

a) Comprobar únicamente que determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros, a los que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se han facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, informar sobre ello.

b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

En el Anexo de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción que se encuentra en las páginas siguientes es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Formato electrónico único europeo

Hemos examinado el archivo digital del formato electrónico único europeo (FEUE) de Neinor Homes, S.A. del ejercicio 2024 que comprende un archivo XHTML con las cuentas anuales del ejercicio, que formará parte del informe financiero anual.

Los administradores de Neinor Homes, S.A. son responsables de presentar el informe financiero anual del ejercicio 2024 de conformidad con los requerimientos de formato establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (en adelante, Reglamento FEUE).

Nuestra responsabilidad consiste en examinar el archivo digital preparado por los administradores de la Sociedad, de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en vigor en España. Dicha normativa exige que planifiquemos y ejecutemos nuestros procedimientos de auditoría con el fin de comprobar si el contenido de las cuentas anuales incluidas en dicho fichero se corresponde íntegramente con el de las cuentas anuales que hemos auditado, y si el formato de las mismas se ha realizado, en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

En nuestra opinión, el archivo digital examinado se corresponde íntegramente con las cuentas anuales auditadas, y estas se presentan, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

Informe adicional para la comisión de auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad de fecha 25 de febrero de 2025.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 16 de abril de 2024 nos nombró como auditores de la Sociedad por un período de un año, contado a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General de Accionistas para el periodo de un año y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2015; y por tanto, desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, año en que la Sociedad se convirtió en una Entidad de Interés Público.

DELOITTE AUDITORES, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692


Alicia Izaga
Inscrito en el R.O.A.C. nº 17477
25 de febrero de 2025



DELOITTE
AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 03/25/01202

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

Anexo de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relativos a independencia y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las medidas de salvaguarda adoptadas para eliminar o reducir la amenaza.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

NEINOR HOMES, S.A.
BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria			PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria		
		31.12.2024	31.12.2023 (*)			31.12.2024	31.12.2023 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		1.250.153.739	1.131.970.163	PATRIMONIO NETO		522.137.238	719.227.535
Inmovilizado intangible	5	1.018.941	884.981	FONDOS PROPIOS-	10	521.916.287	718.541.776
Inmovilizado material	6	774.593	804.983	Capital		478.300.631	655.226.884
Inversiones inmobiliarias	7	-	-	Prima de emisión		63.446	63.446
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	8	1.180.994.648	1.041.333.847	Reservas		75.061.181	72.772.369
Instrumentos de patrimonio	8.1	1.176.619.145	1.036.587.202	Otras reservas		2.243.385	3.749.853
Créditos a empresas del Grupo	8.2 y 13.4	4.375.509	4.746.645	(Acciones propias)		(5.420.889)	(4.647.418)
Inversiones financieras a largo plazo	8.4	2.808.928	23.155.777	Resultado de ejercicios anteriores		(9.231.105)	-
Instrumentos de patrimonio		520.149	520.149	Otras aportaciones de socios		607.747	607.747
Créditos a empresas		2.207.087	11.601.252	Resultado del ejercicio	3	(19.708.109)	(9.231.105)
Derivados		-	10.953.008	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-		220.951	685.759
Otros activos financieros		81.692	81.368	Operaciones de cobertura		220.951	685.759
Activos por impuesto diferido	15.5	64.556.629	65.790.575				
				PASIVO NO CORRIENTE		322.419.171	147.905.890
ACTIVO CORRIENTE		574.825.216	580.299.693	Provisiones a largo plazo		412.960	912.961
Existencias	9	137.113.287	126.997.060	Deudas a largo plazo	12	318.953.259	138.926.666
Terrenos y solares		90.411.001	78.164.456	Otros pasivos financieros		-	138.926.666
Promociones en curso y edificios terminados		46.640.173	48.770.491	Deudas con entidades de crédito		3.052.952	1.781.231
Anticipos a proveedores		62.113	62.113	Pasivos por impuesto diferido		-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		42.080.537	56.312.963	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	13.1	-	6.285.032
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		7.386.796	7.159.479	PASIVO CORRIENTE		980.422.546	845.136.431
Cientes, empresas del Grupo y asociadas	13.4	33.022.118	47.868.596	Provisiones a corto plazo	11	4.605.591	4.565.449
Activos por impuesto corriente		1.412.926	1.090.790	Deudas a corto plazo	12	92.673.190	47.430.518
Otros créditos con las Administraciones Públicas	15.2	258.697	194.098	Deudas con entidades de crédito		26.876.975	42.520.446
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	8.3	109.954.181	300.578.660	Otros pasivos financieros	10.1	65.796.215	4.910.072
Créditos a empresas del Grupo y asociadas		104.272.577	266.155.185	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	13.2	824.859.731	746.246.470
Otros activos financieros		5.681.604	34.423.475	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		58.284.034	46.893.994
Inversiones financieras a corto plazo	8.4	3.081.814	433.178	Proveedores		11.338.209	5.465.859
Derivados		2.633.211	-	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	13.4	20.003.470	20.137.038
Otros activos financieros		448.603	433.178	Acreeedores varios		875.076	1.119.746
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		282.595.397	95.977.832	Personal		7.735.652	6.737.550
Tesorería		282.595.397	95.977.832	Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	8.912.439	7.701.579
				Anticipos de clientes		9.419.188	5.732.222
TOTAL ACTIVO		1.824.978.955	1.712.269.856	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.824.978.955	1.712.269.856

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2024.

NEINOR HOMES, S.A.
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES
A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	16.1	89.400.429	47.555.998
Variación de existencias		(2.130.318)	15.606.128
Aprovisionamientos		(38.559.413)	(18.269.748)
Otros ingresos de explotación		2.212.109	1.583.366
Gastos de personal	16.2 y 10.4	(17.939.152)	(16.063.476)
Otros gastos de explotación		(23.525.978)	(20.504.963)
a) Servicios exteriores	16.3	(20.829.539)	(21.315.754)
b) Tributos		(2.174.194)	(2.501.261)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(522.245)	3.312.052
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(601.897)	(576.711)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado		3.719	(36.622)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		8.859.499	9.293.972
Ingresos financieros			
De créditos con empresas del Grupo y asociadas		12.337.429	9.593.311
De dividendos recibidos de empresas del Grupo y asociadas	8.1 y 13.4	3.281.257	4.531.774
De terceros		5.041.000	-
		4.015.172	5.061.537
Gastos financieros		(30.339.842)	(31.123.948)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas		(13.941.191)	(11.033.292)
Por deudas con terceros		(17.605.023)	(21.115.004)
Por actualización de provisiones		(117.440)	(112.843)
Incorporación a existencias de gastos financieros		1.323.812	1.137.191
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		1.781.187	1.705.581
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	8.3	(16.590.803)	(1.332.381)
RESULTADO FINANCIERO		(32.812.029)	(21.157.437)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS			
Impuestos sobre beneficios	15	(23.952.530)	(11.863.465)
RESULTADO DEL EJERCICIO		4.244.421	2.632.360
		(19.708.109)	(9.231.105)

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria y el Anexo I adjuntos forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

NEINOR HOMES, S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES
A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Euros)

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Nota de la Memoria	31.12.2024	31.12.2023 (*)
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(19.708.109)	(9.231.105)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo (Nota 8.4)		(611.589)	(3.925.675)
- Efecto impositivo		146.791	942.162
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		(464.808)	(2.983.513)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(20.172.917)	(12.214.618)

B) ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital	Prima de emisión	Reservas	(Acciones propias)	Otras Reservas	Otras aportaciones de socios	Resultados negativos ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DE 2023 (*)	736.775.381	63.446	72.358.089	(57.993.794)	6.342.686	607.747	-	846.750	3.669.272	767.669.577
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(9.231.105)	(2.983.513)	(12.214.618)
Distribución de dividendos (Nota 10.1 y 10.5)	(81.548.497)	-	(4.775.853)	51.324.350	-	-	-	-	-	(35.000.000)
Distribución resultado del ejercicio	-	-	846.750	-	-	-	-	(846.750)	-	-
Liquidación del plan de incentivos (Nota 10.3)	-	-	-	1.358.789	(2.592.833)	-	-	-	-	(1.234.050)
Operaciones con acciones propias (Nota 10.3)	-	-	(656.617)	663.243	-	-	-	-	-	6.626
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (*)	655.226.884	63.446	72.772.369	(4.647.418)	3.749.853	607.747	-	(9.231.105)	685.759	719.227.535
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(19.708.109)	(464.808)	(20.172.917)
Distribución de dividendos (Nota 10.1 y 10.5)	(176.926.253)	-	-	-	636.000	-	-	-	-	(176.290.253)
Distribución resultado del ejercicio	-	-	-	(1.507.000)	873.000	-	(9.231.105)	9.231.105	-	(634.000)
Liquidación del plan de incentivos (Nota 10.3)	-	-	2.288.812	733.529	(3.015.468)	-	-	-	-	6.873
Operaciones con acciones propias (Nota 10.3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024	478.300.631	63.446	75.061.181	(5.420.889)	2.243.385	607.747	(9.231.105)	(19.708.109)	220.951	522.137.238

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.
Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

NEINOR HOMES, S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES
A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(9.521.220)	(24.540.183)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(23.952.530)	(11.863.465)
Ajustes al resultado:		26.170.930	23.733.631
- Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	601.897	576.711
- Variación de provisiones	11	(1.213.522)	(2.715.138)
- Correcciones valorativas por deterioro de clientes		522.245	-
- Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado		(3.719)	36.622
- Deterioro de existencias		-	528.000
- Ingresos financieros		(12.337.429)	(9.593.311)
- Ingresos por dividendos	8.1 y 13.4	(5.041.000)	-
- Gastos financieros		30.339.842	31.124.309
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(1.781.187)	(1.705.943)
- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	8	16.590.803	1.332.381
- Plan de incentivos	10.3	(1.507.000)	4.150.000
Cambios en el capital corriente		4.902.984	(18.520.372)
- Existencias		(6.011.322)	(18.699.686)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		5.501.005	(2.414.288)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		5.413.301	3.133.155
- Otros activos y pasivos no corrientes		-	(539.553)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(16.642.604)	(17.889.977)
- Pagos de intereses		(27.102.489)	(23.328.721)
- Cobros de intereses		(1.837.857)	4.999.254
- Cobros por dividendos	8.1	13.000.000	-
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	15.4	(702.258)	439.490
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		47.293.941	59.885.444
Pagos por inversiones		(258.537.869)	(206.164.297)
- Empresas del Grupo y asociadas	8	(257.832.388)	(199.233.294)
- Inmovilizado intangible	5	(583.814)	(363.271)
- Inmovilizado material	6	(121.667)	(298.388)
- Otros activos financieros		-	(6.269.344)
Cobros por desinversiones		305.831.810	266.049.741
- Empresas del Grupo y asociadas	8	304.150.371	249.433.067
- Inmovilizado material		3.733	1.499
- Inversiones inmobiliarias		-	385.000
- Otros activos financieros		1.677.706	16.230.175
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		148.844.844	(55.433.280)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(113.186.380)	(36.407.272)
- Operaciones con acciones propias y otras transacciones de patrimonio neto		878.620	(1.407.272)
- Pago de dividendos	10.1	(114.065.000)	(35.000.000)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		262.031.224	(15.026.008)
- Emisión de deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	12	420.345.588	195.894.815
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	12	(237.364.573)	(353.044.498)
- Intereses cobrados incluidas liquidaciones por derivados financieros	8.4	6.722.000	-
- Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas	13	78.613.261	737.070.254
- Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas	13	(6.285.032)	(598.421.579)
- Planes de incentivos		-	(525.000)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		186.617.565	(20.088.019)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		95.977.832	116.065.851
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		282.595.397	95.977.832

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

Neinor Homes, S.A.

Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2024

1. Objeto Social

Neinor Homes, S.A. (en adelante “la Sociedad”) es una sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Con fecha 1 de marzo de 2017, la Sociedad se transformó en Sociedad Anónima de cara a su posterior admisión a la cotización en las Bolsas de Valores de Bilbao, Madrid, Barcelona y Valencia. El objeto social de la empresa, de acuerdo con sus estatutos, es la promoción, gestión y desarrollo de todo tipo de operaciones inmobiliarias y urbanísticas. Con fecha 11 de octubre de 2023, el Consejo de Administración ha aprobado el cambio de su domicilio social de la Calle Ercilla 24, Bilbao (Bizkaia) a la Calle Henao 20, Bilbao (Bizkaia). La Sociedad desarrolla sus actividades en España. En la página “web”: www.neinorhomes.com y en su domicilio social pueden consultarse los estatutos sociales y demás información pública sobre la Sociedad.

Adicionalmente a las operaciones que lleva a cabo directamente, la Sociedad es cabecera de un Grupo de entidades dependientes con idéntico objeto social y que constituyen, junto con ella, el Grupo Neinor Homes (en adelante, el “Grupo” o el “Grupo Neinor Homes”), habiéndose admitido a cotización sus acciones en el mercado secundario oficial durante el ejercicio 2017. Consecuentemente, la Sociedad está obligada a elaborar, además de sus cuentas anuales individuales, cuentas anuales consolidadas del Grupo, así como informes financieros semestrales tanto para la Sociedad Dominante como para el Grupo consolidado de acuerdo con lo dispuesto por el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en relación con los requisitos de transparencia relativos a la información sobre los emisores cuyos valores estén admitidos a negociación en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado de la Unión Europea.

Con fecha 29 de marzo de 2017 se produjo la admisión a cotización de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

Neinor Homes S.A. forma parte del Ibex Small Cap desde el 13 diciembre de 2022, índice financiero bursátil elaborado por Bolsas y Mercados Españoles (BME) que agrupa a las empresas cotizadas de pequeña capitalización más importantes después del IBEX Medium Cap. Desde septiembre de 2024, forma asimismo parte del Ibex ESG.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2023 fueron formuladas con fecha 21 de febrero de 2024 por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF - UE), y aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad el 17 de abril de 2024.

El euro es la moneda en la que se presentan las cuentas anuales, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo.

2. Bases de presentación

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- (1) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- (2) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016 y por el Real Decreto 1/2021 y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad publicada en la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad para las empresas inmobiliarias. De acuerdo a la Disposición Transitoria Quinta del Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, con carácter general, las adaptaciones sectoriales y otras disposiciones de desarrollo en materia contable en vigor a la fecha de publicación de dicho Real Decreto seguirán aplicándose en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en el Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, disposiciones específicas y en el Plan General de Contabilidad.
- (3) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- (4) Las normas de obligado cumplimiento relativas al Formato Electrónico Único Europeo.
- (5) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las presentes cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que les resulta de aplicación y, en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 fueron aprobadas con fecha 17 de abril de 2024.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las presentes cuentas anuales se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para determinar el valor de algunos de los activos, pasivos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- El valor razonable de los activos inmobiliarios de la Sociedad (Nota 9): la Sociedad ha obtenido valoraciones de expertos independientes a lo largo de 2024 para sus activos inmobiliarios, describiéndose la metodología de valoración en la Nota 4.5.
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Notas 5, 6, 7 y 9).
- La evaluación del valor recuperable de sus inversiones financieras en sociedades participadas (Nota 8).
- El importe de determinadas provisiones y en general, en la determinación de la probabilidad y cuantificación asociada a activos y pasivos contingentes (Nota 11).
- La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (Nota 15).
- La valoración de las obligaciones a largo plazo por planes de incentivo con el personal (Nota 17.2)
- El cumplimiento de covenants de determinada financiación recibida (Nota 12.1).
- La valoración de instrumentos financieros derivados y su calificación como cobertura contable (Nota 8).
- El gasto por Impuesto sobre Sociedades, considerando que la Sociedad es cabecera del Grupo Foral regulado de acuerdo con lo establecido en el artículo 99.2 de la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible, tanto al cierre a 31 de diciembre de 2024 como a la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva. Dado el carácter incierto de cualquier estimación basada en expectativas futuras en el actual entorno económico, se podrían poner de manifiesto diferencias entre los resultados proyectados y los reales. La importancia de dichas estimaciones debe considerarse en la interpretación de las presentes cuentas anuales y, en concreto, en la valoración de las inversiones financieras de la Sociedad.

2.5 Comparación de la información y corrección de errores

La información comparativa del ejercicio 2023 se ha adaptado para facilitar su comparabilidad, presentándose el importe de 1.137 miles de euros correspondientes al mayor deterioro registrado de una sociedad participada, inicialmente presentado en el epígrafe "Incorporación a existencias de gastos financieros", como "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023, sin que ello altere el resultado financiero.

2.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 no se han producido cambios en criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

2.7 Cuentas anuales consolidadas

De acuerdo con el Reglamento (CE) nº1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo del 19 de julio de 2002, todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de algunos de los Estados que la conforman, deberán presentar sus cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios que se iniciaron a partir del 1 de enero de 2005 conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, NIIF) que hayan sido previamente adoptadas por la Unión Europea.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2023 del Grupo fueron formuladas con fecha 21 de febrero de 2024 por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y criterios de valoración descritos en la Nota 4 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2023, y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2024 se formulan el 25 de febrero de 2005 en los mismos términos, esperándose su aprobación por la Junta General de Accionistas de la Sociedad.

La estructura patrimonial y financiera de la sociedad, y en concreto su fondo de maniobra negativo (véase nota 14) debe interpretarse en el contexto del Grupo Neinor Homes, del cual es sociedad de cabecera, manteniendo entre otras, relaciones financieras deudoras y principalmente acreedoras con sus participadas, recibiendo servicios y asimismo prestando servicios de gestión corporativos, respectivamente, de/ a las distintas sociedades que conforman el grupo, siendo el efecto de la consolidación significativo con respecto a las cuentas anuales individuales adjuntas.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 que los Administradores someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

Concepto	Euros
Resultado del ejercicio	
Aplicación-	(19.708.109)
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(19.708.109)

No existen límites para la distribución de dividendos de la Sociedad.

Dividendos pagados y/o distribuciones realizadas por el Grupo en el ejercicio 2024 y próximos repartos:

Según se indica en la Nota 10, la sociedad viene realizando devoluciones de aportación a sus accionistas mediante la reducción del valor nominal de las acciones, en ejecución de los acuerdos previamente adoptados en Junta de Accionistas. Al cierre del ejercicio existen dos devoluciones de aportaciones aprobadas vía reducción de capital en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 18 de diciembre de 2024 pendientes de ejecución por el Consejo de Administración.

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, detallando aquellas políticas específicas de la actividad de la sociedad y consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades han sido las siguientes:

4.1 Inmovilizado material e intangible

Los activos del inmovilizado material e intangible se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado, según proceda.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

Los intereses y otras cargas financieras incurridos durante el período de construcción del inmovilizado material se consideran como mayor coste del inmovilizado en curso.

La amortización se calcula aplicando el método lineal sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual, entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales e intangibles se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos que lo integran, tal y como se indica a continuación:

	Porcentaje anual
<i>Sistema de amortización lineal:</i>	
Marcas	10%
Aplicaciones informáticas	25%
Instalaciones técnicas	10%
Elementos para procesos de información	25%
Elementos de transporte	20%

Los activos en construcción destinados a la producción, a fines administrativos o a otros fines aún por determinar, se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioros de valor reconocidas. El coste incluye los honorarios profesionales. La amortización de estos activos comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos.

Los activos, distintos de las inversiones inmobiliarias, mantenidos en virtud de arrendamientos financieros se amortizan durante sus vidas útiles previstas siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad o, cuando éstas son más cortas, durante el plazo del arrendamiento pertinente.

Los costes incurridos en activos alquilados (la Sociedad como arrendataria) se amortizan durante las vidas útiles de estas inversiones siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad o, cuando éste es más corto, durante el plazo del arrendamiento pertinente.

Con ocasión de cada cierre contable, la Sociedad analiza si existen indicios, tanto internos como externos, de que el valor neto de los elementos de su activo material o intangible exceda de su correspondiente importe recuperable, en cuyo caso reducen el valor en libros del activo de que se trate hasta su importe recuperable, y ajustan los cargos futuros en concepto de amortización en proporción a su valor en libros ajustado y a su nueva vida útil remanente, en el caso de ser necesaria una reestimación de la misma.

De forma similar, cuando existen indicios de que se ha recuperado el valor de un activo material o intangible, la Sociedad registra la reversión de la pérdida por deterioro contabilizada en periodos anteriores y ajustan, en consecuencia, los cargos futuros en concepto de su amortización. En ningún caso, la reversión de la pérdida por deterioro de un activo puede suponer el incremento de su valor en libros por encima de aquél que tendría si no se hubieran reconocido pérdidas por deterioro en ejercicios anteriores.

4.2 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Estos activos se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiere.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen este epígrafe se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de estos mismos. Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes. Los gastos de mantenimiento y reparaciones se registran con cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

Un cambio en la intención de uso de un activo no proporciona evidencia suficiente para su clasificación de inmovilizado a inversiones inmobiliarias. Así, tiene lugar una transferencia entre inventarios e inversiones inmobiliarias cuando hay un cambio en el uso de un activo evidenciado por el comienzo de un contrato de arrendamiento o existencia de un plan de comercialización aprobado sobre el mismo en cuyo caso se produciría la transferencia de existencias a inversiones inmobiliarias o bien por el comienzo de un desarrollo inmobiliario sobre el citado activo inmobiliario para su posterior venta, en cuyo caso se transferiría de inversiones inmobiliarias a existencias. Cuando la Sociedad decide la venta de un activo clasificado en inversiones inmobiliarias sin desarrollo inmobiliario posterior, se mantiene clasificado como inversión inmobiliaria hasta su enajenación, salvo que cumpla los requisitos para su consideración como activos no corrientes mantenidos para la venta. Por otro lado, si se decidiera un desarrollo inmobiliario para su posterior explotación vía arrendamiento, el activo permanecería así clasificado como inversión inmobiliaria durante el citado desarrollo.

La Sociedad amortiza dichos activos, siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Porcentaje Anual
Construcciones	2%

Al cierre de cada ejercicio o siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a calcular el valor recuperable de dichos activos con base a la descrito en la Nota 4.3, no difiriendo significativamente el valor de mercado de dichos activos de sus valores netos contables.

4.3 Deterioro de valor de activos materiales, inversiones inmobiliarias y activos intangibles

En la fecha de cierre de ejercicio la Sociedad revisa los importes en libros de sus activos materiales e intangibles e inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores.

Los criterios empleados en la valoración para los inmuebles aún no alquilados son los explicados en la Nota 4.5 para las existencias. Por su parte, en caso de activos inmobiliarios clasificados en inversiones inmobiliarias, la Sociedad emplea un criterio mixto. Al estar ligados a una explotación económica, la metodología más apropiada se considera el descuento de flujos de caja considerando los ingresos y gastos de la propia actividad del activo determinados por su situación arrendaticia, determinándose en el momento de expiración del contrato o considerando los períodos en todo caso de obligado cumplimiento, un valor de salida, determinado por la capitalización a perpetuidad de la renta del último año analizado o bien una renta de mercado, una vez analizadas las características y condiciones contractuales de los activos, considerando la renta constante. Por su parte el yield empleado como tasa de descuento vendrá determinado por el exigido por el mercado en el momento de la valoración considerando las especificidades de los activos. Las valoraciones de estos activos inmobiliarios son realizadas por un experto independiente.

4.4 Instrumentos financieros

4.4.1 Activos financieros

Clasificación

1. Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- i) Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y
 - ii) Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.
2. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto: se incluyen en esta categoría los activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantienen para negociar ni procede su clasificación en la categoría anterior.
3. Activos financieros a coste: se incluyen en esta categoría las siguientes inversiones: a) instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas; b) instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones; c) activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado; d) aportaciones realizadas en contratos de cuentas en participación y similares; e) préstamos participativos con intereses de carácter contingente; f) activos financieros que deberían clasificarse en la siguiente categoría pero su valor razonable no puede estimarse de forma fiable.
- Se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.
4. Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: incluye los activos financieros mantenidos para negociar y aquellos activos financieros que no han sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores. Asimismo, se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa opcionalmente la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial, que en caso contrario se habrían incluido en otra categoría, debido a que dicha designación elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en caso contrario.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Desde el 1 de enero de 2010, en el caso de las inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias entregada más los costes de transacción que le sean directamente atribuibles.

En el caso de ampliaciones de capital mediante compensación de créditos, en virtud de lo dispuesto por la consulta 4 del BOICAC 89, la Sociedad prestamista procederá a reclasificar a inversiones financieras el valor razonable del préstamo concedido, registrando en la cuenta de pérdidas y ganancias cualquier diferencia que pudiera existir entre el coste amortizado a la fecha de ampliación de capital y su valor de mercado.

Asimismo, las inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo incorporadas a la Sociedad en virtud de las aportaciones realizadas en el contexto de la operación descrita en la Nota 1 se registraron inicialmente por el valor asignado a las mismas en las correspondientes escrituras de aportación, el cual coincidía con el valor neto contable por el que estas inversiones se encontraban registradas en los registros contables de las sociedades aportantes, atendiendo al principio de coste de adquisición o valor neto de realización, el menor (Nota 8).

Valoración posterior

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto se valoran a su valor razonable, registrándose en el Patrimonio Neto el resultado de las variaciones en dicho valor razonable, hasta que el activo se enajena o sufre un deterioro de valor (de carácter estable o permanente), momento en el cual dichos resultados acumulados reconocidos previamente en el Patrimonio Neto pasan a registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias. En este sentido, se considera que existe deterioro (carácter permanente) si se ha producido una caída de más del 40% del valor de cotización del activo, durante un período de un año y medio, sin que se recupere el valor.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

Las inversiones en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual en uso de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes, netas de efecto fiscal, en la fecha de la valoración, puestas de manifiesto en la valoración de los activos inmobiliarios pertenecientes a las sociedades participadas (Nota 8). El valor recuperable de los activos inmobiliarios se estima bien en base a valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados al Grupo (Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. y CBRE Valuation Advisory, S.A.) o bien en base a estudios internos. En dichas valoraciones se calcula el valor razonable principalmente por el método de descuento de flujos de caja o residual dinámico para los activos inmobiliarios propiedad de sus participadas, de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Adicionalmente, la valoración del experto independiente ha sido objeto de sensibilización determinándose que ante reducciones del 1% / 5% en los precios de venta de los activos inmobiliarios o subidas de un 1% de las tasas de descuento empleadas, el valor contable de las participaciones ostentadas por la Sociedad no se vería afectado.

En este sentido, tal y como se indica en la Nota 8, la Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de distintas sociedades. Dado que las sociedades en las que participa están dedicadas a su vez al desarrollo de actividades inmobiliarias, la determinación, en su caso, de las plusvalías o minusvalías tácitas se ha realizado en base a estudios externos o internos para cada una de las participaciones.

Las presentes cuentas anuales no reflejan los aumentos o disminuciones del valor de las participaciones de la Sociedad en dichas sociedades que resultarían de aplicar criterios de consolidación. En opinión de los Administradores de la Sociedad, el efecto de la consolidación resultaría significativo respecto a las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Cuando se produce una reducción de capital con devolución de aportaciones, independientemente de si se reduce el valor nominal de las participaciones o se amortiza parte de ellas, se contabiliza como una desinversión al entenderse que se produce una recuperación del coste de la inversión efectuada total o parcialmente. A los efectos de determinar el coste de las acciones afecto por la reducción de capital, se aplica

a la inversión la misma proporción que represente la reducción de fondos propios respecto al valor teórico contable de la participación antes de la reducción corregido por el importe de las plusvalías tácitas existentes en el momento de la adquisición y que subsistan en el momento de la operación de reducción de capital.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el reconocimiento de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los préstamos concedidos a sociedades vinculadas se registran como activos financieros a coste amortizado, siempre que a la vista de las condiciones contractuales puedan realizarse estimaciones fiables de los flujos de efectivo del instrumento financiero, calculando para ello el valor razonable en el momento de la concesión aplicando un tipo de interés de mercado para un préstamo de similares características, registrando a partir de ese momento el devengo de ingresos financieros de acuerdo al método de interés efectivo.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Pasivos financieros y patrimonio neto

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

De acuerdo a los principios contables aplicables, se registrarán como pasivos corrientes, además de aquellas obligaciones cuyo vencimiento o extinción se produzca en el corto plazo, aquellas obligaciones vinculadas al ciclo normal de explotación, que la empresa espera liquidar en el transcurso del mismo independientemente de su vencimiento, entendiéndose como "ciclo normal de explotación" el período que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan a la actividad y la realización de los mismos en efectivo o equivalentes.

En el caso de deuda financiera sujeta a covenants, la Sociedad clasifica como pasivo corriente la deuda en caso de ruptura de los mismos antes del cierre o cuando es probable que se rompa el covenant en el corto plazo, aun cuando se obtenga el waiver antes de la formulación de cuentas. Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

Los préstamos recibidos de entidades vinculadas se registran como pasivos financieros a coste amortizado, siempre que a la vista de las condiciones contractuales puedan realizarse estimaciones fiables de los flujos de efectivo del instrumento financiero, calculando para ello el valor razonable en el momento de la concesión aplicando un tipo de interés de mercado para un préstamo de similares características, registrando a partir de ese momento el devengo de gastos financieros de acuerdo al método de interés efectivo.

Los gastos de emisión directamente atribuibles y que son incrementales a la misma son incluidos en la medición inicial del instrumento financiero y deducidos del nominal del mismo considerado en la determinación del coste amortizado.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio Neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en Patrimonio Neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las operaciones de reducción de capital social se registran en el ejercicio en el que se acuerda la misma, siempre que la escritura pública en la que se refleje se inscriba en el Registro Mercantil antes de que se formulen las cuentas anuales de dicho ejercicio. Los gastos asociados se registran contra reservas de la sociedad en la que se produce la reducción.

Instrumentos de cobertura

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés. En el marco de dichas operaciones la Sociedad contrató dos instrumentos financieros de cobertura, los cuales fueron objeto de modificación durante el ejercicio 2023 (Nota 8.4). Para que estos instrumentos financieros puedan calificarse como de cobertura contable son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la Sociedad verifica inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen con los cambios del instrumento de cobertura.

La Sociedad aplica el siguiente tipo de cobertura, que se contabiliza tal y como se describe a continuación:

- Coberturas de flujos de efectivo: en este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo período en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período. Como consecuencia de la contratación del bono a tipo de interés fijo en el ejercicio 2024 (Nota 12.2), se ha registrado una interrupción parcial de la cobertura.

Las ganancias o pérdidas derivadas de un instrumento de cobertura eficaz son consideradas en la determinación de los costes financieros capitalizados en existencias que califiquen para ello de modo que el gasto financiero capitalizado se corresponda con el tipo de interés efectivamente cubierto.

Acreeedores comerciales

Los acreedores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal.

En relación a las operaciones de confirming sin recurso, las mismas (también denominadas “reverse factoring”) son analizadas conforme a la sustancia económica de los acuerdos entre las partes, con el fin de concluir si la deuda comercial debe ser clasificada como deuda financiera dentro del balance de situación y si los flujos deben ser clasificados como financieros u operativos en el estado de flujos de efectivo. En la medida en que no existan cambios sustanciales en las condiciones de la deuda comercial (por ejemplo, modificaciones en el vencimiento, en el importe o en los tipos de interés, en su caso), el hecho de que, tras la operación de confirming el nuevo acreedor legal pase a ser una entidad financiera en lugar del acreedor comercial original no modifica la sustancia económica de la deuda, la cual se origina por las actividades de explotación de la Sociedad, que ha adoptado dicha política de clasificación.

4.5 Existencias

La actividad de la Sociedad se centra, principalmente, en el desarrollo y venta de promociones inmobiliarias (Nota 1) a partir de suelo finalista (el Grupo desarrolla la cadena de valor del suelo), distinguiéndose los resultados generados por aquéllos que serán objeto de desarrollo y promoción inmobiliaria (incluidos bajo el capítulo “Development”) de aquéllos considerados como no estratégicos (incluidos bajo el capítulo “Legacy”).

Este epígrafe del balance de situación recoge los activos que la Sociedad:

1. Mantiene para su venta en el curso ordinario de su negocio.
2. Tiene en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad.
3. Prevé consumir en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

La Sociedad considera que sus existencias no cumplen los requisitos para su consideración como inversiones inmobiliarias. Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta una vez se integra en una promoción inmobiliaria.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) y los gastos financieros incurridos en el periodo de ejecución de las obras (Nota 4.7), o a su valor de realización, el menor.

Se consideran obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias o parte de las mismas cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos durante el periodo de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Los gastos comerciales se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurrir. El importe activado de gastos financieros en 2024, que considera las operaciones de cobertura de tipos de interés existentes en relación a los préstamos promotores, ha ascendido 1.324 miles de euros (1.137 miles de euros

en 2023) y se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias incrementando el resultado financiero, correspondiendo en su totalidad a gastos asociados a promociones en curso (Notas 4.7 y 9).

La Sociedad sigue el criterio de transferir los costes acumulados de "Obra en curso de construcción" a "Inmuebles terminados" correspondientes a aquellas promociones o parte de las mismas en las que la construcción esté terminada.

El coste de los terrenos y solares y las obras en curso y terminadas se reduce a su valor razonable dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente. En cambio, si el valor razonable es superior al valor de coste, se mantiene el valor del coste/aportación.

El valor razonable de las existencias se estima, bien en base a valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados a la Sociedad (Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. y CBRE Valuation Advisory, S.A.), o bien en base a estudios internos, siendo este importe de carácter residual actualmente. En todo caso, dichas valoraciones calculan el valor razonable principalmente por el método residual dinámico para terrenos y por descuento de flujos para producto en curso y terminado, de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Para el cálculo de dicho valor razonable, como se ha comentado anteriormente, se ha utilizado el método residual dinámico o de flujos de caja para todas las existencias de terrenos y producto en curso/terminado respectivamente. Este método consiste en estimar el valor del terreno/producto en curso y terminado apoyándose en el método de comparación o de descuento de flujos de caja y de este valor se restan los costes de desarrollo pendientes de cada activo en función de su estadio de desarrollo y que incluyen, por tanto, en su caso, el coste de urbanización, de construcción, honorarios, tasas, costes comerciales etc., así como el beneficio de promotor para estimar el valor residual. Los ingresos y costes se distribuyen en el tiempo según los periodos de desarrollo y de ventas estimados por el valorador. Se utiliza como tipo de actualización aquél que represente la rentabilidad media anual del proyecto adecuado a las características y riesgos inherentes al activo, sin tener en cuenta financiación ajena, que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Este tipo de actualización se calcula sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo (determinada mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a desarrollar o en desarrollo, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria).

La existencia de revisiones de planes urbanísticos podría provocar retrasos en el desarrollo de determinados terrenos para los cuales el Grupo ha considerado un horizonte temporal conservador en sus valoraciones.

Dado el carácter incierto que tiene cualquier información basada en expectativas futuras se podrían producir diferencias entre los resultados proyectados considerados a los efectos de la realización de las mencionadas estimaciones de los valores recuperables de las existencias y los reales, lo que podría dar lugar a modificar las mismas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que, y tal y como se ha descrito en la Nota 2.4 se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

A 31 de diciembre de 2024, la totalidad de los activos clasificados como "Development" han sido objeto de valoración por un experto independiente, habiéndose tomado dicho valor como referencia a la hora de evaluar la existencia de deterioros contables a registrar, sin que su efecto sea significativo en el conjunto. Asimismo, los activos "Legacy", principalmente producto terminado, han sido objeto de estudio interno para determinar el valor recuperable de los mismos.

A este respecto, los aspectos más significativos de la metodología empleada en las valoraciones de los ejercicios 2024 y 2023 (Nota 9):

Activos Development-

Las tasaciones se han realizado a través de un análisis individualizado de cada uno de los activos, considerándose las calidades edificatorias previstas en los mismos, que a su vez determinan los costes de contratación y los rangos de precios de venta asociados a éstos. Asimismo, se han considerado individualmente por activo los periodos medios previstos en la consecución de las diferentes figuras de planeamiento, gestión y disciplina urbanística, así como los periodos medios constructivos de cada promoción en función de la tipología y densidad edificatoria.

Por último, se ha llevado a cabo el cálculo de la tasa de descuento asociada a cada proyecto, en función de la situación urbanística en la que se encuentren en ese momento las promociones, realizándose un análisis de sensibilidad respecto a la misma. Las tasas de descuento aplicadas varían en función del estadio de desarrollo del activo (suelo sin iniciar su desarrollo, en construcción, con preventas o terminado), oscilando en unos rangos entre 6% (para producto en curso con preventas) y 20% (para algunos suelos urbanos) (entre 6% y 18% en el ejercicio 2023).

Realizada una primera estimación de los valores de los activos, se efectúa una revisión de los modelos de valoración verificándose la razonabilidad de ratios tales como el porcentaje de suelo sobre producto terminado, el beneficio sobre el coste de construcción o del beneficio obtenido en función de las ventas.

Existen adicionalmente otros parámetros que son fijos en todas y cada una de las valoraciones realizadas, siendo los principales los siguientes:

- No se han considerado ventas anticipadas antes del inicio de la construcción de las promociones.
- Se ha estimado que un 70% - 75% de las ventas (preventas sobre plano, en contrato privado de compraventa) se llevarán a cabo durante la construcción de las promociones, llevándose a cabo las ventas restantes dentro de los 9 meses posteriores a la finalización de estas mismas.
- No se han considerado incrementos de precios de venta respecto a los precios de mercado existentes a la fecha actual.
- Se estima que, entre el tiempo necesario para la redacción del proyecto y consecución de la licencia de obra, construcción y entrega del proyecto, como la finalización de la comercialización y venta de las unidades pueden transcurrir unos 33/36 meses.

4.6 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad, en la formulación de las cuentas anuales, diferencian entre:

- ∞ Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- ∞ Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus

consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación por recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

4.7 Costes por intereses

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de promociones o inversiones inmobiliarias se añaden al coste de dichos activos siempre que se correspondan a períodos en los que tiene lugar de modo efectivo un desarrollo de los mismos (sin incluir períodos de inactividad) y hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos. Los ingresos procedentes de inversiones obtenidos en la inversión temporal de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados se deducen de los costes por intereses aptos para la capitalización. En la determinación de los importes capitalizables se consideran los gastos o ingresos asociados a permutas financieras consideradas cobertura eficaz (Nota 8.4).

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 la Sociedad ha capitalizado 1.324 miles de euros de intereses financieros en existencias (1.137 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) (Notas 4.5 y 9).

Los demás costes por intereses se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el periodo en que se incurre en ellos.

4.8 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses en las presentes cuentas anuales.

4.9 Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas (financieras, comerciales o de cualquier otra índole) fijando precios de transferencia que se enmarcan en las prescripciones de la OCDE para regular transacciones con empresas del Grupo y asociadas. Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro. En todo caso, las presentes cuentas anuales deben interpretarse en el contexto del Grupo al que la Sociedad pertenece (Nota 1).

En caso de que se pusiesen de manifiesto diferencias significativas entre el precio establecido y el valor razonable de una transacción realizada entre empresas vinculadas, esta diferencia tendría la consideración de distribución de resultados o aportación de fondos entre la Sociedad y la mencionada sociedad vinculada y como tal sería registrada con cargo o abono a una cuenta de reservas. No obstante, en caso de corresponderse con operaciones mantenidas con otros accionistas de la vinculada, éstas serán registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias en proporción a la participación que los otros accionistas ostenten en la fecha de la aprobación de la operación que se trate.

4.10 Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación, que con carácter general se considera de un año, y también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Los créditos por cobrar y pagar con sociedades del Grupo que están vinculadas de forma directa a los activos inmobiliarios también tienen consideración de corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y, en general, todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se produzca en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes. Para la deuda financiera o asimilada en la que existen clausulado de aceleración o vencimiento anticipado en caso de incumplimiento de determinadas condiciones o de producirse un cambio de control o de calificación crediticia, a la fecha de formulación el Grupo evalúa su cumplimiento a efecto de su clasificación al cierre del ejercicio así como desglosa su evaluación de cumplimiento en los próximos 12 meses (Nota 12).

4.11 Impuesto sobre beneficios

La Sociedad tributaba por el Impuesto sobre Sociedades en régimen de declaración consolidada bajo la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, formando parte del Grupo Fiscal 0211BSC encabezado por Neinor Holdings, S.L.U. No obstante, con motivo de la oferta pública de suscripción y de venta de acciones de Neinor Homes, S.A., llevada a cabo con fecha 29 de marzo de 2017, Neinor Holdings, S.L.U. perdió la condición de sociedad dominante y representante del grupo fiscal, al haberse reducido su participación en Neinor Homes, S.A. por debajo del 70%. De conformidad con la citada norma foral, el Grupo Fiscal 0211BSC se extinguió con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2017, adquiriendo Neinor Homes, S.A. de manera inmediata la condición de entidad dominante de un nuevo grupo fiscal.

Por otra parte, con fecha 13 de diciembre de 2017, las sociedades dependientes Rental Homes Propco, S.L.U. (anteriormente Promociones Neinor 1, S.L.U.), Neinor Rental Opco, S.L.U. (anteriormente Promociones Neinor 2, S.L.U.), Promociones Neinor 3, S.L.U., Neinor Works, S.L.U. (anteriormente Promociones Neinor 4, S.L.U.) y Promociones Neinor 5, S.L.U., adoptaron la decisión de trasladar su domicilio social fuera del Territorio Histórico de Bizkaia, lo cual supuso también el traslado de su domicilio fiscal, puesto que la gestión administrativa y la gestión del negocio pasaron a estar centralizadas en su domicilio social y, consecuentemente, su salida del grupo de consolidación fiscal.

En este sentido, el grupo de consolidación fiscal quedó conformado para el ejercicio 2018 y siguientes por las sociedades Neinor Homes, S.A. (como Dominante) y Neinor Norte, S.L.U. (como dependiente), aplicándose las siguientes normas: las diferencias temporales que surgen en la determinación de la base imponible consolidada por la eliminación de resultados por operaciones realizadas entre sociedades que forman el grupo fiscal, en tanto no estén realizadas frente a terceros, se registran por la sociedad que tuviera contabilizado dicho resultado; las diferencias permanentes que surgen en la determinación de la base imponible consolidada por la eliminación de resultados de operaciones realizadas entre sociedades que forman el grupo fiscal o por la eliminación de dividendos repercutidos entre ellas, se tratan como una diferencia permanente por la sociedad que tuviera contabilizado dicho resultado; por la parte de las bases imponibles negativas, las bonificaciones y deducciones compensadas por el conjunto de las sociedades que

forman el grupo fiscal, se registra un crédito y débito recíproco entre la sociedad a la que corresponde y las sociedades que las compensan y/o aplican (Nota 15).

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos en los próximos 10 años, o bien por la existencia de estrategias de planificación fiscal que pueden acometerse para su recuperación, independientemente del plazo establecido por la norma fiscal para su empleo, que puede ser superior.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

4.12 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se registran cuando se produce la corriente real de bienes o servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario recibido o, en su caso, por el valor razonable de la contraprestación recibida, o que se espera recibir, y que salvo evidencia en contrario será el precio acordado deducido cualquier descuento, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

Adicionalmente, la Sociedad presta servicios de coordinación y asesoramiento a sus sociedades participadas (Nota 13).

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, la Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y fincas y la propiedad y el control de estos han sido transferidos. A estos efectos se entiende que tiene lugar la venta de producto terminado residencial cuando se produce la entrega de llaves, que coincide con el levantamiento de escritura pública y cobro final del precio.

La Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas de suelo y activos singulares cuando se transmiten los riesgos y beneficios del mismo, que habitualmente resulta en la fecha en la que se escritura la compraventa, siempre que la operación se considere que tiene sustancia comercial, el precio y las obligaciones se encuentran definidas en un acuerdo con el cliente y no se tienen dudas de la cobrabilidad de los importes pendientes o en su caso existen garantías diferentes al propio activo. Se entiende que la operación tiene sustancia comercial cuando se haya cobrado una parte sustancial del precio, o existen avales por los importes pendientes o bien cláusulas de penalidad de modo que la plusvalía se encuentre garantizada con la indemnización establecida contractualmente y ésta ha sido satisfecha, entre otros aspectos. En caso contrario, no se considera que la venta queda perfeccionada a los efectos de su registro contable. Si la venta realizada ha quedado sujeta al cumplimiento de alguna condición suspensiva genuina, no se reconoce la venta hasta que tiene lugar dicho cumplimiento. Los criterios empleados para el registro de las transmisiones de activos en inversiones inmobiliarias coinciden asimismo con los anteriores. De acuerdo con la práctica sectorial habitual, algunos contratos de ventas de propiedades inmobiliarias pueden incluir clausulado de rentas garantizadas y/o precio contingente que tienen la consideración de precio variable (earn-outs) y se contabilizan de acuerdo a los requisitos establecidos en la normativa contable aplicable, registrándose los correspondientes activos y pasivos asociados a los pagos esperados de acuerdo al valor razonable de los mismos reconociendo cualquier cambio de estimación en la cuenta de resultados del periodo.

La Sociedad puede realizar compras de suelo sujetas a condiciones resolutorias o suspensivas. En caso de la existencia de condiciones suspensivas, el perfeccionamiento del contrato se produce en el momento de la condición establecida, momento a partir del cual empieza a ser efectivo el contrato. Las cantidades satisfechas en el contexto de contratos bajo condición suspensiva se registran como "Anticipos a proveedores" y como tales están sujetos a la norma de valoración de los créditos comerciales. En el caso de existencia de condiciones resolutorias, el cumplimiento de la condición marca la extinción de los efectos del contrato, de modo que la Sociedad realiza una evaluación de la probabilidad asociada a la condición y de quién depende su consecución, a efectos de registrar los derechos y las obligaciones asociadas al contrato en el tiempo y asimismo se atiende al control de facto sobre el activo.

El coste asignado a las unidades de venta de una promoción inmobiliaria se determina asignando a cada unidad objeto de venta la parte de los costes totales de la promoción que resulta de aplicar a los mismos la misma proporción que representa su precio de venta sobre el valor estimado del conjunto de la promoción.

Los importes percibidos de clientes a cuenta de ventas futuras de suelos y/o edificaciones, tanto en efectivo como en efectos comerciales, en tanto en cuanto no se produce el reconocimiento de la venta en los términos descritos anteriormente, se registran, en su caso, como anticipos recibidos en el epígrafe "Anticipos de clientes" dentro del epígrafe "Otros pasivos corrientes" del pasivo corriente del balance de situación.

Respecto a los costes de obtención de contratos de venta de naturaleza incremental, básicamente costes comerciales de agentes de la propiedad inmobiliaria, los mismos son registrados como un derecho de cobro hasta que se produce la escrituración de cada unidad de venta (momento en el que se reconoce la totalidad del gasto como coste de venta), al ser reembolsables en caso de no llegar a buen fin las ventas plasmadas en contratos privados de compraventa. Podrían existir otros gastos de carácter necesario e incremental a la firma de los contratos privados de compraventa (como los asociados por indicativo legal a los avales entregados en garantía de los anticipos recibidos de cliente) cuya activación no resulta práctica, pero que podría reevaluarse en función de la evolución del coste de la financiación a futuro, si se entendiera que contribuiría a una mejor correlación de ingresos y gastos. El gasto asociado no activado en 2024 en relación

a costes de este tipo ha ascendido a 1.057 miles de euros (263 miles de euros al 31 de diciembre de 2023) registrado bajo el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de cobro y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los socios a recibir el pago han sido establecidos. En relación con los dividendos recibidos, cualquier reparto de reservas disponibles como dividendos se calificará como una operación de «distribución de beneficios» y, en consecuencia, originará el reconocimiento de un ingreso en la Sociedad, siempre y cuando, desde la fecha de adquisición, la participada o cualquier sociedad participada por ésta, haya generado beneficios por un importe superior a las reservas que se distribuyen como dividendo. El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realizará atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la sociedad que recibe el dividendo.

Por su parte los gastos de reducción de capital se registran contra reservas de la Sociedad.

4.13 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La Sociedad registra en el epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" del balance de situación el efectivo en caja, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son realizables en caja en un plazo inferior a tres meses desde su adquisición y que no tienen riesgo de cambio en su valor y forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

4.14 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido.

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones en la primera de las siguientes fechas: (a) cuando la Sociedad ya no puede retirar la oferta de dichas indemnizaciones; o (b) cuando la entidad reconozca los costes de una reestructuración y ello suponga el pago de indemnizaciones por cese.

Cuando se hace una oferta para fomentar la renuncia voluntaria de los empleados, las indemnizaciones por cese se valoran en función del número de empleados que se espera que aceptará la oferta. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual. La Sociedad registra una provisión de reestructuración al cierre del ejercicio en sus cuentas anuales si se cumple que existe un plan formal detallado (que incluye la identificación de las localizaciones, funciones/puestos de trabajo afectados y número de empleados sujetos al plan) así como se ha creado la expectativa válida en los afectados de que el plan será llevado a cabo y se implementará anunciándose sus principales características.

Si dichas circunstancias se cumplen con posterioridad al cierre del ejercicio, se desglosa la situación en las cuentas anuales (Nota 19).

En las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, la Sociedad ha registrado un gasto por indemnizaciones por importe de 160 miles de euros (Nota 16.2), no habiéndose registrado ninguna provisión a dicha fecha (a 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tampoco tenía provisiones registradas por indemnizaciones).

4.15 Remuneración de la Alta Dirección

La remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad y personas que desempeñan funciones asimiladas (Nota 17.2) se imputa en función del devengo, registrándose al cierre del ejercicio la correspondiente provisión en caso de que el importe no hubiera sido objeto de liquidación.

4.16 Planes de incentivos

En abril de 2020 la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó un Plan de incentivos pagadero en acciones, cuyo coste se estimó que oscilara en un rango máximo entre 8 y 12 millones de euros, cuyo devengo se extendería hasta el 31 de diciembre de 2022 y cuyos beneficiarios eran consejeros que tengan funciones ejecutivas y los miembros del equipo directivo de Neinor Homes, S.A. y de su grupo de sociedades que hubieran sido expresamente invitados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Las dos métricas de medición de cumplimiento del Plan son, al 50% cada una, el EBITDA y el Retorno Total para el Accionista (RTA), definido como la evolución de la inversión en acciones de Neinor Homes, S.A., estableciéndose importes mínimos por debajo de los cuales no se devenga el incentivo, así como una posibilidad de sobrebonus de hasta un 150%. Las acciones adquiridas de este modo tienen prohibida su venta por un periodo de 1 año para los consejeros que tengan funciones ejecutivas, estando el incentivo sujeto a cláusula de reintegro si acaecen determinadas circunstancias, siendo asimismo necesario el requisito de permanencia para tener derecho al mencionado incentivo. El número de acciones a entregar vendrá determinado por el cociente entre el valor asignado al Plan a cada individuo y la cotización de la acción en un determinado número de días hábiles previos al inicio y el fin del periodo de medición del Plan. Durante el 2022, venció el citado plan de incentivos y en el ejercicio 2023 tuvo lugar la primera entrega en acciones asociada al mismo, por importe de 2.773 miles de euros. Los importes estimados y los calculados en la liquidación del plan, no difieren significativamente. Con relación a este plan de incentivos, se espera que se produzca el pago del importe restante, que asciende a 2.889 miles de euros de acciones, en los dos ejercicios siguientes de acuerdo a las condiciones del plan. En relación a este plan de incentivos, se establecía el pago del importe restante, que asciende a 2.900 miles de euros de acciones, en los dos ejercicios siguientes de acuerdo a las condiciones del plan, habiéndose entregado un importe de 1.507 miles de euros en el ejercicio 2024 (Nota 17.2) y estando previsto la entrega del resto en el ejercicio 2025, dando por concluido este plan de incentivos. El importe de las obligaciones fiscales asociadas a la entrega de las acciones se registra con cargo a reservas.

No existen planes adicionales de incentivos basados en acciones para el personal.

En el ejercicio 2023, la Sociedad aprobó un nuevo plan de incentivos pagadero en metálico, con un coste máximo de 17,5 millones de euros, cuyo devengo se extenderá desde el 1 de enero de 2023 hasta el 31 de diciembre de 2025 y cuyos beneficiarios serán consejeros que tengan funciones ejecutivas y los miembros del equipo directivo de Neinor Homes, S.A. y de su grupo de sociedades que sean expresamente invitados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. La métrica de medición del cumplimiento del plan es el Retorno Total para el Accionista (RTA), definido como dividendos repartidos, reducción de capital social y cancelación de autocartera por Neinor Homes, S.A., todos ellos alineados con el plan estratégico 2023-2027, previo cumplimiento del 85% del EBITDA establecido, al ser el parámetro clave, para entenderse que procede su devengo. El importe que ha sido desembolsado hasta el ejercicio 2024 relativo al mencionado plan asciende a 4.150 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2024, se ha registrado el importe devengado de 4.580 miles de euros en el epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias (4.150 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) con abono al epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar- Personal" del pasivo corriente del balance de situación adjunto. Durante el primer semestre del ejercicio 2025 está previsto que el Consejo de Administración apruebe la distribución del importe devengado en el ejercicio 2024 así como un importe adicional de aproximadamente 2 millones de euros que, en todo caso, dependerá de futuras distribuciones de dividendos, lo que hará que el importe total aprobado de este plan de incentivos ascienda a 11 millones de euros, aproximadamente.

4.17 Estado de flujos de efectivo

En los estados de flujos de efectivo, preparados de acuerdo con el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes, siempre y cuando las mismas tengan un impacto directo en los flujos de efectivo.
4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación, siempre y cuando las mismas tengan un impacto directo en los flujos de efectivo.

No existen transacciones no monetarias relacionadas con operaciones de explotación, inversión y/o financiación significativas que, por no haber dado lugar a variaciones de efectivo no hayan sido incluidas en el estado de flujos de efectivo y deban ser informadas separadamente, aparte de las operaciones relativas a la entrega de acciones enmarcadas dentro del plan de incentivos a 3 años con vencimiento en diciembre de 2023, liquidado parcialmente en 2024 (Nota 17.2), las ampliaciones de capital con prima por compensación de créditos (Nota 8), la devolución de aportaciones a los accionistas vía reducción de capital aprobada el 18 de diciembre de 2024 y pagadera el 24 de enero de 2025 (Nota 10.1), así como las subrogaciones de los préstamos promotores (Nota 12).

5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido durante los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 en las diferentes cuentas de este epígrafe ha sido el siguiente:

Ejercicio 2024

	Euros				
	31.12.2023	Altas/ (Dotaciones)	(Bajas)/ Aplicaciones	Traspasos	31.12.2024
Coste-					
Marcas y otros	14.394	94	-	-	14.488
Aplicaciones informáticas	4.987.198	583.720	(14)	-	5.570.905
Total coste	5.001.592	583.814	(14)	-	5.585.393
Amortización acumulada-					
Marcas y otros	(1.149)	(1.444)	-	-	(2.593)
Aplicaciones informáticas	(4.115.462)	(448.396)	-	-	(4.563.859)
Total amortización acumulada	(4.116.611)	(449.840)	-	-	(4.566.452)
Total, neto	884.981	133.974	(14)	-	1.018.941

Ejercicio 2023

	Euros				
	31.12.2022	Altas/ (Dotaciones)	(Bajas)/ Aplicaciones	Traspasos	31.12.2023
Coste-					
Marcas y otros	13.200	1.194	-	-	14.394
Aplicaciones informáticas	4.272.069	362.077	(24.919)	377.971	4.987.198
Total coste	4.285.269	363.271	(24.919)	377.971	5.001.592
Amortización acumulada-					
Marcas y otros	-	(1.149)	-	-	(1.149)
Aplicaciones informáticas	(3.302.874)	(459.536)	24.919	(377.971)	(4.115.462)
Total amortización acumulada	(3.302.874)	(460.685)	24.919	(377.971)	(4.116.611)
Total, neto	982.395	(97.414)	-	-	884.981

Las principales adiciones del ejercicio 2024 y 2023 se corresponden con el desarrollo de aplicaciones informáticas de gestión empleadas por el Grupo.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 no existen elementos de inmovilizado intangible entregados en garantía frente a ninguna obligación.

Al 31 de diciembre de 2024 existen elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados por importe de 3.681 miles de euros (3.225 miles de euros totalmente amortizados a cierre de 31 de diciembre de 2023).

6. Inmovilizado material

El movimiento habido durante los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 en las diferentes cuentas de este epígrafe ha sido el siguiente:

Ejercicio 2024

	Euros			
	31.12.2023	Altas/ (Dotaciones)	(Bajas)/ Aplicaciones	31.12.2024
Coste-				
Terrenos	214.600	-	-	214.600
Construcciones	168.112	-	-	168.112
Instalaciones técnicas y mobiliario	669.211	94.894	-	764.105
Equipos para procesos de información	612.359	26.773	(839)	638.293
Elementos de transporte	59.792	-	(21.098)	38.694
Otro inmovilizado material	59.855	-	-	59.855
Total coste	1.783.929	121.667	(21.937)	1.883.659
Amortización acumulada-				
Terrenos	-	-	-	-
Construcciones	(57.951)	(6.726)	-	(64.677)
Instalaciones técnicas y mobiliario	(336.444)	(88.285)	-	(424.729)
Equipos para procesos de información	(485.710)	(50.964)	839	(535.835)
Elementos de transporte	(56.567)	(3.225)	21.098	(38.694)
Otro inmovilizado material	(42.274)	(2.857)	-	(45.131)
Total amortización acumulada	(978.946)	(152.057)	21.937	(1.109.066)
Total, neto	804.983	(30.390)	-	774.593

Ejercicio 2023

	Euros			
	31.12.2022	Altas/ (Dotaciones)	(Bajas)/ Aplicaciones	31.12.2023
Coste-				
Terrenos	214.600	-	-	214.600
Construcciones	168.112	-	-	168.112
Instalaciones técnicas y mobiliario	435.286	237.396	(3.471)	669.211
Equipos para procesos de información	552.248	60.992	(881)	612.359
Elementos de transporte	59.792	-	-	59.792
Otro inmovilizado material	59.855	-	-	59.855
Total coste	1.489.893	298.388	(4.352)	1.783.929
Amortización acumulada-				
Terrenos	-	-	-	-
Construcciones	(51.226)	(6.725)	-	(57.951)
Instalaciones técnicas y mobiliario	(295.227)	(41.293)	76	(336.444)
Equipos para procesos de información	(430.080)	(56.511)	881	(485.710)
Elementos de transporte	(48.828)	(7.739)	-	(56.567)
Otro inmovilizado material	(38.577)	(3.697)	-	(42.274)
Total amortización acumulada	(863.938)	(115.965)	957	(978.946)
Total, neto	625.955	182.423	(3.395)	804.983

Las principales adiciones de los ejercicios 2024 y 2023 se corresponden con adquisiciones de equipos informáticos y las instalaciones de las Neinor Stores para la comercialización de la promoción Bayside Homes.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a los elementos del inmovilizado material.

Al 31 de diciembre de 2024 existen elementos de inmovilizado material totalmente amortizados por importe de 687 miles de euros (613 miles de euros totalmente amortizados a cierre de 31 de diciembre de 2023).

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 no existen elementos de inmovilizados materiales entregados en garantía de ningún préstamo ni obligaciones frente a terceros.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Grupo no mantenía compromisos significativos de compra de elementos de inmovilizado material.

7. Inversiones inmobiliarias

No ha habido movimiento durante los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 en las diferentes cuentas de este epígrafe.

Ejercicio 2024

	Euros				
	31.12.2023	Altas/ (Dotaciones)	Retiros/ (Aplicaciones)	Traspasos a existencias (Nota 9)	31.12.2024
Coste-					
Terrenos y bienes naturales	-	-	-	-	-
Construcciones	-	-	-	-	-
Total coste	-	-	-	-	-
Amortización acumulada-					
Construcciones	-	-	-	-	-
Total amortización acumulada	-	-	-	-	-
Deterioro acumulado-					
Terrenos y bienes naturales	-	-	-	-	-
Construcciones	-	-	-	-	-
Total deterioro acumulado	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-

Ejercicio 2023

	Euros				31.12.2023
	31.12.2022	Altas/ (Dotaciones)	Retiros/ (Aplicaciones)	Traspasos a existencias (Nota 9)	
Coste-					
Terrenos y bienes naturales	413.899	-	(413.899)	-	-
Construcciones	6.000	-	(6.000)	-	-
Total coste	419.899	-	(419.899)	-	-
Amortización acumulada-					
Construcciones	(112)	(61)	173	-	-
Total amortización acumulada	(112)	(61)	173	-	-
Deterioro acumulado-					
Terrenos y bienes naturales	-	-	-	-	-
Construcciones	-	-	-	-	-
Total deterioro acumulado	-	-	-	-	-
Total	419.787	(61)	(419.726)	-	-

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 la Sociedad no poseía compromisos en firme de compra ni estaba desarrollando ninguna promoción con el objetivo de su explotación como inversiones inmobiliarias.

8. Activos financieros**8.1 Participaciones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo**

El movimiento habido en este epígrafe del activo no corriente del balance de situación adjunto durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y el 31 de diciembre de 2023 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2024

	Euros		
	Saldo a 31.12.2023	Adiciones/ (Bajas)	Saldo a 31.12.2024
Participaciones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	1.037.629.277	156.354.385	1.193.983.662
Deterioro participaciones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	(1.042.075)	(16.322.442)	(17.364.517)
Total	1.036.587.202	140.031.943	1.176.619.145

Ejercicio 2023

	Euros		
	Saldo a 31.12.2022	Adiciones/ (Bajas)	Saldo a 31.12.2023
Participaciones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	981.327.918	56.301.359	1.037.629.277
Deterioro participaciones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	(1.000)	(1.041.075)	(1.042.075)
Total	981.326.918	55.260.284	1.036.587.202

Las principales variaciones en las inversiones en empresas del Grupo y asociadas durante el ejercicio 2024 se indica a continuación:

- ∞ La Sociedad con fecha 1 de julio de 2024, ha realizado aportaciones por importe de 800 miles de euros, pasando a ostentar un 50% de participación, en la sociedad Brick Opportunities 9, S.L., en base al acuerdo marco firmado con el Grupo Urbanitae en el ejercicio 2023, dentro de la estrategia de coinversión anunciada por ambos y por la cual los socios se han comprometido a realizar aportaciones conjuntamente de hasta 3.855 miles de euros, de los que a la Sociedad dominante le corresponde un 20%. Esta sociedad desarrollará una promoción residencial en la cual la Sociedad tiene encomendada la compra, promoción, gestión y administración de los activos a cambio de una comisión de mercado. Entre los acuerdos de socios, destaca un período de intransmisibilidad, derechos de acompañamiento y opciones de compra entre socios y la forma de determinación del precio, en caso de concurrir ciertas condiciones.
- ∞ Con fecha 10 de julio de 2024, la Sociedad ha alcanzado un acuerdo con Octopus Real Estate a través de Octopus Rental Retirement Living Strategy para el desarrollo de un portfolio de viviendas encuadradas en la tipología "senior living" que se hará a través de un vehículo de coinversión, estando prevista una inversión de entre 100 y 200 millones de euros por ambas partes si bien el vehículo no se encuentra formalizado al cierre del ejercicio 2024, habiéndose suscrito un pacto de socio regulador de las materias indicadas similares a acuerdos explicados en apartados anteriores.
- ∞ El 2 de agosto de 2024 se suscribe un pacto de inversión y de socios con Cedarville Spain, S.L.U. (Avenue) respecto a la sociedad Waterton Invest, S.L., que desarrolla un proyecto inmobiliario en las Lomas del Flamenco (Málaga) y asimismo se da entrada en su propiedad a la Sociedad que suscribe un incremento de capital dinerario por importe de 1.398 miles de euros, que le otorgan una participación de hasta un 20% en la misma, así como se subroga en el 20% de los créditos ante Waterton Invest, S.L. que ostentaban varios fondos asesorados por la compañía Avenue Europe International Management, L.P. por importe de 2.078 miles de euros, modificándose el acuerdo de gestión de la urbanización y posterior desarrollo del proyecto inmobiliario inicialmente suscrito en 2021 entre Waterton Invest, S.L. y la Sociedad. Como es habitual en los pactos de socios, en el mismo se regulan las condiciones de salida de socios del capital y a la vez de modo indisoluble en su calidad de prestamistas, se establecen derechos de acompañamiento y arrastre, derecho preferencial de compra por parte del accionista que pretende vender, o el accionista que asume los gastos de gestión, entre otros aspectos.
- ∞ El 20 de septiembre de 2024, el entonces accionista único de Promociones Hábitat, S.A., indirectamente Bain Capital, alcanza un acuerdo con la Sociedad que adquiere el 10% de la citada sociedad por importe de 31,6 millones de euros, así como firman las partes en dicho momento un pacto de socios junto a un acuerdo para la gestión comercial de los activos inmobiliarios de la sociedad participada por ambos y un acuerdo para la prestación de servicios de administración, resultado de los cuales la mayor parte del personal de Promociones Hábitat, S.A. es traspasado a la

Sociedad con fecha 1 de octubre de 2024. En este sentido, el objetivo de Bain Capital en esta participada es trabajar en un plan acelerado de liquidación de sus activos con entregas de producto en curso y venta de suelo en un horizonte de 5 años para lo que se firmó un acuerdo de gestión de activos inmobiliarios a la vez que se adquiere su participación, contrato regulador que incluye la asunción por Bain Capital de todos los costes transicionales. Asimismo, con fecha 30 de diciembre de 2024, la Junta General y extraordinaria de Promociones Habitat, S.A. aprueba el reparto de un dividendo por importe de 130.000 miles de euros, de los cuales, la Sociedad ha cobrado en el ejercicio 2024 la parte correspondiente a su participación en el capital social de la participada que asciende a 13.000 miles de euros. Del mencionado importe, 5.041 miles de euros se han registrado en la partida "Ingresos financieros - De dividendos recibidos de empresas del Grupo y asociadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 13.4) por corresponderse con beneficios generados después de la fecha de adquisición, mientras que el importe restante que asciende a 7.959 miles de euros se ha registrado con abono al coste de la inversión de la participada.

- ∞ El 10 de diciembre de 2024 se adquiere por importe de 3 miles de euros el 100% de las participaciones representativas del capital social de Bluewood Holding Iberia, S.L.U. y de Sundowner Holding Iberia, S.L.U., respectivamente, a través de la Sociedad dependiente Rental Homes Propco, S.L.U. Las participaciones se encuentran totalmente desembolsadas a 31 de diciembre de 2024.
- ∞ Con fecha 10 de diciembre de 2024 la Sociedad acuerda realizar una aportación de fondos a la sociedad del Grupo Rental Homes Propco, S.L.U. por importe de 30.320 miles de euros con el objeto de dicha sociedad pueda atender a las necesidades de tesorería.
- ∞ Con fecha 12 de diciembre de 2024, la Sociedad ha suscrito una ampliación de capital con prima de emisión por un importe total de 98 millones de euros aproximadamente en Neinor Peninsula, S.L., mediante compensación de créditos que el Socio Único ostentaba frente a la sociedad participada.
- ∞ Con fecha 18 de diciembre de 2024, en línea con lo previsto en el plan estratégico del Grupo para el período 2023-2027, la Sociedad ha formalizado un acuerdo con Ameris Capital para desarrollar, a través de Harmony Holding Iberia, S.L. una joint venture adquirida en el ejercicio 2024 (Nota 8), promociones residenciales en España destinadas a build-to-sell, por las que la Sociedad dominante supervisará el diseño de los proyectos, la concesión de las licencias, su comercialización y su construcción.
- ∞ Asimismo, durante el ejercicio 2024 el Consejo de Administración ha aprobado distintas aportaciones de fondos a las sociedades asociadas Pegasus HoldCo, S.L. y JL Panoramic DV, S.L. por importes de 543 y 345 miles de euros, respectivamente, que se han desembolsado íntegramente durante el ejercicio 2024.

Por su parte, las variaciones del ejercicio 2023 fueron las siguientes:

- ∞ Durante el ejercicio 2023 se produjo la liquidación de la sociedad Quabit Bonaire, S.L.
- ∞ Con fecha 29 de junio de 2023, la Sociedad adquirió un 10% de la sociedad JL Panoramic DV, S.L. (anteriormente Twintress, S.L.), adquiriendo Callixto Holding Lux, S.Á.R.L. el 90% restante. Independientemente del número de participaciones sociales adquiridas, la Sociedad cuenta con poder de decisión en las políticas financieras y de explotación, al haber materias reservadas que requieren de su voto favorable. Adicionalmente, existen algunos derechos del socio mayoritario en el contrato de arrastre, así como derechos de acompañamiento y de primera oferta para la Sociedad. El fin último de la adquisición de esta participación es llevar a cabo acuerdos de coinversión por importe de 100 millones de euros en las que la Sociedad actuará como socio gestor de la promoción a desarrollar supervisando el diseño del proyecto, concesión de licencias,

comercialización y construcción. A este respecto, una de las sociedades del Grupo, Neinor Península, S.L.U. formalizó en diciembre 2023 un acuerdo de compraventa de un suelo, a JL Panoramic DV, S.L. en el que se está desarrollando una promoción inmobiliaria.

- ∞ Con fecha 26 de julio de 2023, la Sociedad llegó a un acuerdo de inversión para la adquisición de varios suelos por importe de 50 millones de euros, de los que a la fecha se han invertido 40 millones de euros, a terceras partes en diferentes ciudades de España para desarrollar un proyecto residencial de Build to Sell a través de una sociedad instrumental Pegasus Holdco, S.L. con Orion V European 24, S.Á.R.L., sociedad vinculada a uno de los accionistas. A este respecto, la Sociedad adquirió el 10% de las participaciones del capital social de la sociedad Pegasus Holdco, S.L. Si bien, la Sociedad únicamente cuenta con el 10% de participación, Neinor Homes, S.A. cuenta con poder de decisión en las políticas económicas y de explotación de la sociedad al existir materias reservadas que requieren de su voto favorable. Adicionalmente, en el acuerdo se prevé un clausulado en el que se establece la imposibilidad en la transferencia de acciones. En este sentido, la Sociedad liderará la gestión del diseño del proyecto, licencia, comercialización y construcción tras la firma de un acuerdo de gestión.

Otras variaciones relevantes de ejercicios anteriores se indican a continuación:

- ∞ La Sociedad adquirió en el mes de septiembre del ejercicio 2020 una participación del 75% del capital social de Uंबर Jurídico Inmobiliario, S.L. (empresa que fue disuelta durante el mes de noviembre de 2020 al haber sido objeto de fusión inversa por parte de la filial en la que se ostentaba la totalidad de las acciones, Renta Garantizada, S.A.), por un precio que incluyó un importe fijo de 3.297 miles de euros y un importe variable de 3 millones de euros (2.883 miles de euros a coste amortizado (Nota 12.2)), sujeto a la evolución operativa de Renta Garantizada, S.A., aplazándose este último al cierre del ejercicio 2023 o del ejercicio 2024 en función del cumplimiento anticipado o no de las condiciones fijadas. Durante el ejercicio 2024 se ha desembolsado la totalidad del importe variable. Asimismo, el acuerdo de compraventa incluyó asimismo la obligación por parte de la Sociedad de adquirir el capital social restante de los socios minoritarios (25%), siempre y cuando se produzcan determinados supuestos, los cuales no se han producido y, por lo tanto, no existe obligación de adquirir el mencionado importe restante.
- ∞ Como consecuencia de la combinación de negocios con Quabit Inmobiliaria, S.A. llevada a cabo en el ejercicio 2021, la Sociedad adquirió participaciones en distintas sociedades por un importe de 52.164 miles de euros.
- ∞ Durante el mes de mayo de 2021 la Sociedad en alianza con Grupo Cevasa resultaron adjudicatarios de la licitación promovida por la sociedad pública Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A. (participada hasta ese momento en un 50% por el Área Metropolitana de Barcelona y en el otro 50% por el Ayuntamiento de Barcelona) para la construcción y posterior gestión en alquiler de un parque de 4.500 viviendas con algún régimen de protección pública en el ámbito metropolitano de Barcelona. En este sentido, con fecha 9 de junio de 2021, Neinor Homes, S.A. y Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. (en anagrama "Cevasa") constituyeron, de forma conjunta y al 50%, la sociedad Nicrent Residencial, S.L. con un capital social inicial de 3 mil euros, habiéndose realizado en noviembre de 2021 a través de Nicrent Residencial, S.L. una aportación dineraria de 12 millones de euros a Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A. (de forma proporcional entre Neinor Homes, S.A. y Cevasa), obteniendo en contraprestación un 50% de participación en su capital social. De acuerdo a la licitación, Nicrent Residencial, S.L. se encuentra asimismo comprometida a realizar, durante un plazo estimado de 1 a 5 años, sucesivas aportaciones que totalicen, junto a la aportación inicial anteriormente mencionada, un importe que se encuentre entre un mínimo de 58 millones de euros y un máximo de 104 millones de euros, aproximadamente. Por su parte, los accionistas públicos de Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A. aportarán a esta sociedad el suelo requerido para la

construcción de dichas viviendas y realizarán las aportaciones dinerarias necesarias de forma que su 50% de participación no se vea alterado. A partir de su entrada en el capital social de Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A., Nicrent Residencial, S.L. se encargará de la gestión administrativa y patrimonial de Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A. lo que supondrá, entre otros, la gestión de la construcción y promoción de los suelos de esta sociedad y la gestión del alquiler del parque de viviendas, obteniéndose una remuneración de mercado por ello. Durante el ejercicio 2024 se ha comenzado la primera fase de construcción de viviendas y, en enero del ejercicio 2025, ya ha dado comienzo la segunda fase.

- ∞ Con fecha 23 de febrero de 2022, el Administrador Único de Neinor Península, S.L.U. aprobó el proyecto común de fusión de Neinor Península, S.L.U. (sociedad absorbente) y 62 filiales del subgrupo Quabit como sociedades absorbidas. Tanto Neinor Península, S.L.U. como las sociedades absorbidas eran sociedades íntegramente participadas, de forma directa o indirecta, por el mismo socio o accionista, esto es, Neinor Homes, S.A. La fusión se llevó a cabo mediante la absorción de las sociedades absorbidas por Neinor Península, S.L.U., con extinción, vía disolución sin liquidación, de las primeras y transmisión en bloque de todos sus patrimonios a la segunda, que adquirió, por sucesión universal, la totalidad de los derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas. El objetivo último de la fusión era racionalizar la estructura societaria derivada de la combinación de negocios llevada a cabo durante el ejercicio 2021 con la extinta Quabit Inmobiliaria, S.A. (Nota 1). A este respecto, esta fusión supuso la pérdida de la participación de las sociedades dependientes de Quabit Inmobiliaria S.A., indirectamente participadas por Neinor Homes, S.A., al fusionarse la matriz de éstas con Neinor Península S.L.U., y ser extinguidas.
- ∞ Con fecha 23 de agosto de 2022, la sociedad Neinor Sur, S.A.U. se escindió de su matriz Neinor Península, S.L.U. en cumplimiento del Proyecto común de escisión parcial suscrito por los Administradores de Neinor Homes, S.A. y Neinor Península, S.L.U. con fecha 21 de junio de 2022 por el cual se preveía que Neinor Península, S.L.U. le transmitiese a la primera la totalidad de las acciones representativas del 100% del capital social de Neinor Sur, S.A.U. junto con el resto de elementos patrimoniales, principales y accesorios, vinculados a dichas acciones. Esto supuso el registro de una participación por importe de 344.860 miles de euros en la Sociedad, así como una reducción de la participación en Neinor Península, S.L.U. por importe de 321.184 miles de euros y un incremento en la partida de reservas por importe de 23.676 miles de euros.
- ∞ Adicionalmente, con fecha 11 de octubre de 2022, la Sociedad constituyó la sociedad Rental Homes Holdco, S.L., sociedad que se dedicará al arrendamiento por cuenta propia de bienes inmobiliarios, así como a la transmisión de los inmuebles arrendados una vez transcurrido el periodo mínimo de mantenimiento y el desarrollo de cualesquiera actividades inmobiliarias y urbanísticas análogas o relacionadas con las propiedades en alquiler.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

Sociedad	Actividad	2024			
		% de participación (directa)	Valor en libros (Euros)		
			Coste	Deterioro	Neto
Neinor Norte, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	280.287.575	-	280.287.575
Neinor Península, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	431.058.555	-	431.058.555
Neinor Sur, S.A.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	344.860.000	-	344.860.000
Rental Homes Propco, S.L.U.	Alquiler de activos inmobiliarios	100%	83.675.305	(16.900.000)	66.775.305
Neinor Rental Opco, S.L.U.	Alquiler de activos inmobiliarios	100%	981.803	-	981.803
Rental Homes Holdco, S.L.U.	Alquiler de activos inmobiliarios	100%	3.000	-	3.000
Renta Garantizada, S.A.	Gestión, elaboración e intermediación en contratos, en especial, sobre bienes inmuebles	75%	5.854.116	-	5.854.116
Parque Las Cañas, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	60%	256.573	(256.573)	-
Quabit Comunidades, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	206.944	(206.944)	-
Quabit Construcción, S.A.	Construcción de obras e instalaciones por cuenta propia o ajena	82,95%	10.900.510	-	10.900.510
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	23	-	23
Nicrent Residencial, S.L.	Titularidad y gestión de las acciones de Habitatge Metrópolis Barcelona, S.A.	50%	6.001.500	-	6.001.500
Programas de Actuación Baleares, S.L.	Compra venta de activos inmobiliarios	50%	1.000	(1.000)	-
Masia de Montesano, S.L.	Compra venta de activos inmobiliarios	33,33%	593.515	-	593.515
Pegasus HoldCo, S.L.	Compra venta de activos inmobiliarios	10%	1.350.908	-	1.350.908
JL Panoramic DV, S.L.	Compra venta de activos inmobiliarios	10%	1.911.023	-	1.911.023
Harmony Holding Iberia, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	27%	141.777	-	141.777
Brick Oportunities 9, S.L.	Compra venta de activos inmobiliarios	50%	800.000	-	800.000
Waterton Invest, S.L.	Compra venta de activos inmobiliarios	20%	1.398.296	-	1.398.296
Promociones Habitat, S.A.	Compra venta de activos inmobiliarios	10%	23.701.239	-	23.701.239
			1.193.983.662	(17.364.517)	1.176.619.145

2023					
Sociedad	Actividad	% de participación (directa)	Valor en libros (Euros)		
			Coste	Deterioro	Neto
Neinor Norte, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	280.287.575	-	280.287.575
Neinor Península, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	332.559.476	-	332.559.476
Neinor Sur, S.A.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	344.860.000	-	344.860.000
Rental Homes Propco, S.L.U.	Alquiler de activos inmobiliarios	100%	52.749.324	-	52.749.324
Neinor Rental Opco, S.L.U.	Alquiler de activos inmobiliarios	100%	981.803	-	981.803
Rental Homes Holdco, S.L.U.	Alquiler de activos inmobiliarios	100%	3.000	-	3.000
Renta Garantizada, S.A.	Gestión, elaboración e intermediación en contratos, en especial, sobre bienes inmuebles	75%	5.854.117	-	5.854.117
Parque Las Cañas, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	60%	256.572	-	256.572
Quabit Comunidades, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	206.944	-	206.944
Quabit Construcción, S.A.	Construcción de obras e instalaciones por cuenta propia o ajena	82,95%	10.900.511	(1.041.075)	9.859.436
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	Compra venta de activos inmobiliarios	99%	9	-	9
Nicrent Residencial, S.L.	Titularidad y gestión de las acciones de Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A.	50%	6.001.500	-	6.001.500
Programas de Actuación Baleares, S.L.	Compra venta de activos inmobiliarios	50%	1.000	(1.000)	-
Masía de Montesano, S.L.	Compra venta de activos inmobiliarios	33,33%	593.515	-	593.515
Pegasus HoldCo, S.L.	Compra venta de activos inmobiliarios	10,00%	807.908	-	807.908
JL Panoramic DV, S.L.	Compra venta de activos inmobiliarios	10,00%	1.566.023	-	1.566.023
			1.037.629.277	(1.042.075)	1.036.587.202

Ninguna de las empresas en las que la Sociedad tiene participación cotiza en Bolsa a 31 de diciembre de 2024. Asimismo, en algunos casos las sociedades anteriores ostentan participaciones en otras sociedades.

Considerando las valoraciones de los activos inmobiliarias realizadas por terceros (Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. y CBRE Valuation Advisory, S.A.), así como las valoraciones internas de los activos legacy realizadas en el ejercicio 2024, no se han puesto de manifiesto deterioros asociados a sus participaciones a 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Las garantías asociadas a esta emisión de bonos descrita en la Nota 12 son, en el orden de prelación establecido en el contrato, las cuentas a cobrar intergrupo del emisor, las acciones de Neinor Península, S.L.U., las cuentas a cobrar intergrupo de Neinor Península, S.L.U., las acciones de Neinor Norte, S.L.U., las cuentas a cobrar intergrupo de Neinor Norte, S.L.U., las acciones de Rental Homes Propco, S.L.U., las cuentas a cobrar intergrupo de Rental Homes Propco, S.L.U., las acciones de Neinor Sur, S.L.U., y las cuentas a cobrar intergrupo de Neinor Sur, S.L.U.

De sus participadas, Promociones Hábitat, S.A. ha repartido un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2024 que se han reconocido parcialmente en la cuenta de resultados en la partida "Ingresos financieros de dividendos recibidos de empresas del Grupo y asociadas" y el resto como menor inversión en la participada, considerando su adquisición con fecha 20 de septiembre de 2024.

8.2 Créditos a empresas del Grupo y asociadas a largo plazo

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente (en euros):

Ejercicio 2024

	Saldo a 31.12.2023	Adiciones	Retiros	Saldo a 31.12.2024
Préstamos y créditos	4.575.950	1.308.599	(41.600)	5.842.949
Intereses devengados	170.695	1.175.286	(1.174.666)	171.315
Total	4.746.645	2.483.885	(1.216.266)	6.014.264

Ejercicio 2023

	Saldo a 31.12.2022	Adiciones	Retiros	Saldo a 31.12.2023
Préstamos y créditos	1.638.763	2.937.187	-	4.575.950
Intereses devengados	164.186	6.509	-	170.695
Total	1.802.949	2.943.696	-	4.746.645

8.3 Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo

El movimiento habido en este epígrafe del activo corriente del balance de situación adjunto durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2024

	Euros			
	Saldo a 31.12.2023	Adiciones	Retiros	Saldo a 31.12.2024
Préstamos y créditos por Cash-Pooling	136.303.079	185.368.350	(241.829.365)	79.842.064
Otros préstamos y créditos	126.570.406	11.487.584	(115.461.099)	22.596.891
Intereses devengados	3.355.599	6.274.346	(7.736.345)	1.893.600
Créditos por Impuesto de Sociedades (Nota 15.4) (*)	34.423.475	5.763.783	(34.505.654)	5.681.604
Deterioro	(73.899)	39.980	(26.059)	(59.978)
Total	300.578.660	208.934.043	(399.558.522)	109.954.181

(*) Por consolidación fiscal con Neinor Norte, S.L.U. y se corresponde con el saldo acumulado que incluye el generado en ejercicios anteriores.

Ejercicio 2023

	Euros			
	Saldo a 31.12.2022	Adiciones	Retiros	Saldo a 31.12.2023
Préstamos y créditos por Cash-Pooling	221.952.359	136.303.079	(221.952.359)	136.303.079
Otros préstamos y créditos	137.700.476	16.442.795	(27.572.865)	126.570.406
Intereses devengados	1.753.127	3.355.599	(1.753.127)	3.355.599
Créditos por Impuesto de Sociedades (Nota 15.4) (*)	29.884.492	4.538.983	-	34.423.475
Deterioro	(46.954)	(26.945)	-	(73.899)
Total	391.243.500	160.613.511	(251.278.351)	300.578.660

(*) Por consolidación fiscal con Neinor Norte, S.L.U. y se corresponde con el saldo acumulado que incluye el generado en ejercicios anteriores.

El movimiento del ejercicio 2024 proviene principalmente de la operativa del contrato de Cash Pooling firmado entre la Sociedad y algunas de las compañías del Grupo. Mediante dicho acuerdo, las sociedades participadas proceden al depósito de su exceso de efectivo en la cuenta bancaria de la Sociedad, que distribuye la deuda entre las filiales en función de las necesidades financieras de la actividad inmobiliaria; asimismo, los saldos bancarios negativos de dichas sociedades son cubiertos por la Sociedad. Ambos tipos de préstamos devengan intereses al tipo fijo del 1,70% anual (1,70% en el ejercicio 2023).

8.4 Activos financieros

El desglose del saldo de este capítulo del balance de situación adjunto, atendiendo a la naturaleza de las operaciones es el siguiente:

	Euros			
	31.12.2024		31.12.2023	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Inversiones financieras	520.149	-	520.149	-
Derivados	-	2.633.211	10.953.008	-
Imposiciones a plazo fijo	-	50.000	-	50.000
Créditos a empresas	2.207.087	340.442	11.601.252	340.442
Fianzas y depósitos constituidos	81.692	58.161	81.368	42.736
Total	2.808.928	3.081.814	23.155.777	433.178

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. En el marco de dichas operaciones el grupo formalizó dos contratos derivados para cubrir el riesgo de tipo de interés con un CAP del 2% en el ejercicio 2022. Mediante esta operación, la Sociedad pagó una prima y, en consecuencia, cuenta con el derecho a recibir liquidaciones periódicas futuras cuando el importe variable a pagar por el banco sea en determinadas fechas superior al importe variable a pagar por la contrapartida. Durante el ejercicio 2023, la Sociedad modificó estos dos contratos. En el ejercicio 2024 y tras la emisión de bonos corporativos explicada en la Nota 12.2 a tipo fijo la cobertura inicial ha devenido en parcialmente ineficaz desde noviembre de 2024. La parte ineficaz de las permutas financieras contratadas se registra desde dicha fecha directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad ha cumplido con los requisitos detallados en la Nota 4.4 sobre normas de valoración para poder clasificar los instrumentos financieros que se detallan abajo como cobertura. En concreto la Sociedad ha llevado a cabo un análisis sobre en qué medida los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo

del instrumento de cobertura compensarían los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la partida cubierta atribuibles al riesgo que se pretende cubrir utilizando el método de regresión lineal para el análisis prospectivo. Teniendo en cuenta este análisis la Sociedad determina la existencia de la relación económica y la ratio de cobertura.

Las características de estos contratos derivados son las siguientes:

Partida Cubierta	Instrumento de Cobertura	Riesgo Cubierto	Tipo	Miles de Euros				
				Valor Nocional	Vencimiento	Ineficacia registrada en Resultados (pérdida) /ingreso	Valor razonable Instrumento de Cobertura	
							Activo	Pasivo
Financiación a tipo de interés variable	CAP de tipo de interés	Euribor	CAP de tipo variable	83.500.000	31/08/2026	122	699	-
Financiación a tipo de interés variable	CAP de tipo de interés	Euribor	CAP de tipo variable	167.000.000	31/08/2027	329	1.934	-

Los citados instrumentos financieros han supuesto el devengo de un ingreso financiero por importe de 5.173 miles de euros, de los cuales un importe de 3.115 miles de euros ha sido refacturado a distintas sociedades del Grupo en virtud de los contratos espejo formalizados (Nota 13.1). Asimismo, en el ejercicio 2024 se han cobrado 6.722 miles de euros debido a las características de liquidación de los contratos.

Asimismo, la ineficacia de la cobertura se ha registrado en los resultados financieros y ha supuesto un ingreso por importe de 451 miles de euros registrado en el epígrafe "Variación del valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2024.

9. Existencias

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 y la composición del mismo es la siguiente:

Ejercicio 2024

	Euros				
	Saldo al 31.12.2023	Adiciones/ Dotaciones	Retiros/ Aplicaciones	Trasposos	Saldo al 31.12.2024
Coste-					
Terrenos y solares	78.692.456	16.591.542	(4.344.997)	-	90.939.001
Promociones en curso	45.393.525	37.476.315	-	(47.625.643)	35.244.197
Edificios terminados	3.376.966	-	(39.606.633)	47.625.643	11.395.976
Total coste	127.462.947	54.067.857	(43.951.630)	-	137.579.174
Provisión por deterioro-					
Terrenos y solares	(528.000)	-	-	-	(528.000)
Total provisión por deterioro	(528.000)	-	-	-	(528.000)
Anticipos a proveedores	62.113	-	-	-	62.113
Total neto	126.997.060	54.067.857	(43.951.630)	-	137.113.287

Ejercicio 2023

	Euros				
	Saldo al 31.12.2022	Adiciones/ Dotaciones	Retiros/ Aplicaciones	Traspasos	Saldo al 31.12.2023
Coste-					
Terrenos y solares	98.279.652	1.876.240	(2.638.212)	(18.825.224)	78.692.456
Promociones en curso	15.191.239	17.795.973	-	12.406.313	45.393.525
Edificios terminados	177.151	-	(3.408.971)	6.608.786	3.376.966
Total coste	113.648.042	19.672.213	(6.047.183)	189.875	127.462.947
Provisión por deterioro-					
Terrenos y solares	-	(528.000)	-	-	(528.000)
Total provisión por deterioro	-	(528.000)	-	-	(528.000)
Anticipos a proveedores	557.910	-	(305.922)	(189.875)	62.113
Total neto	114.205.952	19.144.213	(6.353.105)	-	126.997.060

Las adiciones del ejercicio a 31 de diciembre de 2024 se corresponden con la compra de varios terrenos en Alovera (Guadalajara) y en Córdoba, fundamentalmente.

El epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Proveedores" del pasivo corriente del balance de situación a 31 de diciembre de 2023 recogía un importe de 178 miles de euros correspondiente a la parte del precio aplazado con relación a las compras de suelos de ejercicios anteriores.

Al 31 de diciembre de 2024 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" con un coste bruto de 35 millones de euros (47 millones de euros al 31 de diciembre 2023) que sirven de garantía de los préstamos promotores suscritos por la Sociedad (Nota 12).

Al cierre del ejercicio 2024 y 2023 la Sociedad no mantenía compromisos de compra de suelos significativos.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2024 y 2023 correspondientes a aquellas unidades en las que se ha firmado contrato privado de compraventa ha supuesto el cobro anticipado de importes que ascienden a 9.419 y 5.732 miles de euros, respectivamente, los cuales se han registrado en la rúbrica "Anticipos de clientes" del pasivo corriente de los balances de situación al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

A 31 de diciembre de 2024 la totalidad de los activos Development han sido objeto de valoración por expertos independientes. El valor neto de realización otorgado por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. y CBRE Valuation Advisory, S.A. a los activos Development, propiedad de la Sociedad, asciende a 203 millones de euros aproximadamente (171 millones de euros si se considerase la valoración de los activos procedentes de la inversión en HMB).

Considerando la metodología del valorador externo descrita en la Nota 4.5, las hipótesis clave identificadas en las valoraciones para los activos que se encuentran en desarrollo, son la tasa de descuento y los precios de venta. En el caso de la tasa de descuento se ha establecido una sensibilidad de +/- 100 puntos básicos partiendo de los diferentes escenarios económicos previstos en el corto y medio plazo, así como en consideración de la tasa de rentabilidad que exigirían otros promotores con características diferentes a la Sociedad. Por otro lado, se prevé en todo caso un escenario de estabilidad de precios de venta, si bien los modelos de valoración han incorporado hipótesis conservadoras con relación al actual escenario económico, razón por lo que se ha fijado una adecuada sensibilidad de +1% y +5%.

Asumiendo constantes el resto de variables, las valoraciones de promociones en desarrollo ("development") y el valor neto contable de las mismas a 31 de diciembre de 2024 se verían afectadas del siguiente modo considerando la variación de la hipótesis clave (en miles de euros):

Hipótesis	Euros					
	Tasa de descuento		Precio de venta			
	1%	-1%	1%	-1%	5%	-5%
	Incremento (disminución)					
Variación en las valoraciones	(29.663)	28.578	8.560	(3.971)	33.216	(29.338)
Variación de valor neto contable (*)	(1.491)	321	47	(1.083)	528	(4.849)

(*) La valoración contable se basa en coste o valor neto de realización, el menor. Incrementos o disminuciones en el valor neto de realización no van necesariamente acompañados de impactos en el valor contable de las existencias.

Los modelos de valoración de Savills y CBRE Valuation Advisory adoptados por la Sociedad son lo suficiente conservadores y prudentes como para no considerar adecuado plantear sensibilidades a una mayor evolución negativa de precios. Asimismo, los Administradores consideran que nos encontramos inmersos en un escenario de estabilidad de precios. No obstante, la Sociedad ha realizado un ejercicio de sensibilidad ante una caída de los precios de un 1%/5% en el escenario base de salida sin crecimientos de precios posteriores y manteniéndose constantes el resto de las variables. En dicho escenario adverso, que no se considera probable en este momento, el efecto en la valoración del patrimonio inmobiliario sería de una reducción de 3.971 miles de euros y 29.338 miles de euros, mientras que supondría el registro de deterioros adicionales por importes de 1.083 euros y 4.849 miles de euros, respectivamente (el efecto de una sensibilización de los precios a la baja de un 1%/5% en la valoración del patrimonio inmobiliario al 31 de diciembre de 2023 sería una reducción de 9.821 miles de euros y 35.767 miles de euros, mientras que supondría el registro de deterioros por importes de 3.166 miles de euros y 9.165 miles de euros, respectivamente).

10. Fondos Propios

10.1 Capital social

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad Neinor Homes, S.L.U. se transformó en Sociedad Anónima (operación formalizada en virtud de escritura otorgada el 1 de marzo de 2017 ante la notaría de Bilbao D^a Raquel Ruiz Torres, con el número 234 de su protocolo) de cara a su admisión a cotización en las Bolsas de Valores de Bilbao, Madrid, Barcelona y Valencia, lo cual se produjo con fecha 29 de marzo de 2017 previa autorización del Socio Único de la Sociedad el 6 de marzo de 2017. Asimismo, en dicha escritura, se procedió a la agrupación del número de participaciones sociales existentes de la Sociedad mediante la transformación de cada diez participaciones existentes, de 1 euro de valor nominal, en una nueva participación de 10 euros de valor nominal. Posteriormente, el entonces Accionista Único de Neinor Homes, S.A. aprobó con fecha 6 de marzo de 2017 aumentar el capital social, mediante aportaciones dinerarias, por un importe efectivo de 100 millones de euros. Este aumento de capital se realizó mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones ordinarias de la misma clase y serie que las ya en circulación, de 10 euros de valor nominal cada una de ellas y con una prima de emisión por acción de 6,46 euros, lo que hace una prima de emisión total de

39.247 miles de euros. En consecuencia, y tras el aumento de capital realizado en el marco de la salida a Bolsa, el capital social de Neinor Homes, S.A. quedó representado mediante 79.005.034 acciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas.

El 10 de mayo de 2021 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia la escritura pública de reducción de capital social en la cuantía de 46.156.080 euros, mediante la amortización de 4.615.608 acciones propias ostentadas por la Sociedad. La reducción de capital fue aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad. Asimismo, y como consecuencia de la fusión y conforme al régimen y procedimiento de canje derivado de la misma (Nota 1), con fecha 24 de mayo de 2021 la Sociedad amplió su capital social en un importe de 55.992.160 euros a través de la emisión de 5.599.216 acciones de 10 euros de valor nominal cada una con una prima de emisión de 1.455.796 euros.

El 30 de mayo de 2022 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia la escritura pública de reducción de capital social en la cuantía de 13.110 miles de euros mediante la disminución en 0,1639 euros del valor nominal de las acciones. Con posterioridad, el 26 de julio de 2022 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia la escritura pública de una segunda reducción de capital social en la cuantía de 50.001 miles de euros, mediante la disminución en 0,6251 euros del valor nominal de las acciones.

El 19 de octubre de 2023 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia la escritura de reducción de capital social en la cuantía de 37.675 miles de euros, mediante la disminución en 0,4671 del valor nominal de las acciones. Durante el ejercicio 2023 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia la escritura de reducción de capital social indicada. Con esa misma fecha tuvo lugar una segunda reducción de capital en la cuantía de 43.874 miles de euros, mediante la amortización de 5.019.891 acciones propias de 8,74 euros de valor nominal cada una de ellas.

Con fecha 19 de febrero de 2024, la Sociedad repartió un dividendo por importe de 39.733 miles de euros vía reducción de capital social, mediante la reducción del valor nominal de las acciones en 0,53 euros, quedando tras dicha fecha el capital social fijado en 615.494 miles de euros compuesto por 74.968.751 acciones de 8,21 euros de valor nominal cada una de ellas, habiendo sido inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia el 20 de febrero de 2024. Adicionalmente, tal y como fue aprobado en la Junta General Ordinaria de Accionistas del 17 de abril de 2024, en junio de 2024 el Consejo de Administración ha aprobado una propuesta de retribución al accionista de 37.484 miles de euros vía reducción de capital social y satisfechos con fecha 31 de julio de 2024, siendo la retribución de 0,50 euros por acción, así como ha tenido lugar el reparto de otro dividendo idéntico en octubre de 2024 en la cuantía de 37.484 miles de euros vía reducción de capital, estando las reducciones inscritas convenientemente en el Registro Mercantil al cierre del ejercicio.

Con fecha 18 de diciembre de 2024, la Junta General Extraordinaria de Accionistas ha aprobado la devolución de aportaciones a los accionistas vía reducción de capital en dos veces por importes cada uno de ellos de 62.224 miles de euros, reduciendo el valor nominal de las acciones en 0,813 euros en cada una de las devoluciones aprobadas, delegándose en el Consejo de Administración, en el Consejero delegado, en la Secretaría del Consejo, entre otros, las facultades para la ejecución de los acuerdos adoptados. En ejecución del acuerdo del 18 de diciembre de 2024, bajo el punto Primero de su orden del día, relativo a la reducción del capital social en la cantidad de 62.224.063 euros con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la disminución en 0,813 euros del valor nominal de las acciones, la Sociedad ha informado que llevará a cabo la primera distribución aprobada siendo pagadera el 24 de enero de 2025. A la fecha de formulación, se ha satisfecho según lo previsto e inscrito en el Registro Mercantil de Bizkaia la reducción de capital con fecha 27 de enero de 2025, con carácter previo a la formulación, razón por la que se ha registrado la minoración del capital social con abono a un dividendo a pagar, que figura pendiente de pago en el pasivo corriente del balance de situación a 31 de diciembre de 2024 (Nota 12.2).

Al 31 de diciembre de 2024, considerando la operación anterior, el capital social de la Sociedad Dominante está compuesto por 74.968.751 acciones de 6,38 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y

desembolsadas (74.968.751 acciones de 8,74 euros de valor nominal cada una al 31 de diciembre de 2023), de acuerdo al siguiente desglose:

	31.12.2024		31.12.2023	
	% Participación inscrito indirecto	Total importe capital (miles de euros)	% Participación inscrito indirecto	Total importe capital (miles de euros)
Orion European Real Estate Fund V, SLP	29,52	141.194	29,52	193.423
Stoneshield Holding, s.à r.l.	25,00	119.576	25,00	163.807
Adar Capital Partners Ltd	14,56	69.641	14,56	95.401
Resto de Bolsa (<3%)	30,92	147.891	30,92	202.596
Total	100,00	478.302	100,00	655.227

10.2 Aportaciones de socios

En los ejercicios 2024 y 2023 no se ha registrado en este apartado ningún devengo de la retribución variable de los planes de incentivos descritos en la Nota 4.16.

10.3 Acciones propias y otras reservas

En la Junta General de Accionistas celebrada el 6 de marzo de 2017, se aprobó la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias, por el plazo máximo permitido legalmente, y con sujeción a los requisitos establecidos en el art. 146 de la Ley de Sociedades de Capital.

Desde el 26 de marzo de 2021 y por un periodo de 6 meses, el Grupo inició un programa de Autocartera para la adquisición derivativa de hasta un máximo de un millón de acciones propias, siendo en todo caso el desembolso máximo permitido de 10 millones de euros, para lo cual, la Sociedad firmó un contrato de liquidez con "JB Capital Markets Sociedad de Valores, S.A.U.". Del mismo modo, desde el 17 de septiembre de 2021 y por un periodo de 1 año, el Grupo inició un programa de Autocartera para la adquisición derivativa de hasta un máximo de 2,5 millones de acciones propias, siendo en todo caso el desembolso máximo permitido de 30 millones de euros, para lo cual, la Sociedad firmó un contrato de liquidez con Gestión de Patrimonios Mobiliarios, S.V., S.A.

Asimismo, para la distribución de dividendos en el ejercicio 2024 se han amortizado 93.046 acciones propias por un importe de 636 miles de euros (en el ejercicio 2023 se amortizaron 5.019.891 acciones propias por un importe de 51.324 miles de euros).

A 31 de diciembre de 2024, el total de acciones propias de la Sociedad asciende a 380.854 (473.900 títulos a 31 de diciembre de 2023). El precio medio de adquisición unitario de los títulos asciende a 14,23 euros a 31 de diciembre de 2024 (9,78 euros en el ejercicio 2023).

Por último, en abril de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó un plan de incentivos pagadero en acciones (Nota 4.16). Durante el 2022, venció el citado plan de incentivos y en el ejercicio 2023 se ha producido la primera entrega en acciones asociada al mismo, por importe de 2.773 miles de euros. Los importes estimados y los calculados en la liquidación del plan, no difieren significativamente. En relación a este plan de incentivos, se establecía el pago del importe restante, que asciende a 2.900 miles de euros de acciones, en los dos ejercicios siguientes de acuerdo a las condiciones del plan, habiéndose entregado un importe de 1.507 miles de euros durante el ejercicio 2024.

10.4 Reserva legal

De acuerdo con el art 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC), debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a constituir la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la reserva legal no está completamente constituida.

10.5 Distribución de dividendos

La estrategia del grupo pasa por la devolución de aportaciones a sus accionistas según se ha indicado en el apartado 10.1.

11. Provisiones

El movimiento habido en la cuenta de provisiones corrientes en el ejercicio de 2024 y 2023 es el siguiente:

A 31 de diciembre de 2024

Descripción	Euros		
	Para impuestos (Nota 16.3)	Otras provisiones	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2023	79.592	4.485.857	4.565.449
Dotaciones / (reversiones) netas	(40.927)	(1.172.595)	(1.213.522)
Aplicaciones	472.215	781.449	1.253.664
Saldo al 31 de diciembre de 2024	510.880	4.094.711	4.605.591

A 31 de diciembre de 2023

Descripción	Euros		
	Para impuestos (Nota 16.3)	Otras provisiones	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2022	16.117	8.702.126	8.718.243
Dotaciones / (reversiones) netas	493.884	(3.207.811)	(2.713.927)
Aplicaciones	(430.409)	(1.008.458)	(1.438.867)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	79.592	4.485.857	4.565.449

El capítulo "Otras Provisiones" del cuadro anterior recoge, principalmente, las provisiones dotadas para hacer frente a los costes de garantías, fundamentalmente los gastos de postventa, así como el importe correspondiente a otros costes de obra pendientes de incurrir en promociones entregadas. Se reconocen en la fecha de la venta de los activos pertinentes, según la mejor estimación del posible gasto realizada por la Sociedad y por el importe necesario para liquidar el pasivo. A la fecha de formulación de cuentas existen reclamaciones relacionadas con su actividad por importe de 5 millones de euros. Asimismo, dentro de este capítulo, también

se recogen provisiones por contingencias legales por un importe de 1.052.838 euros a 31 de diciembre de 2024 (1.077.884 euros a 31 de diciembre de 2023).

La Sociedad evalúa, al cierre de cada ejercicio, los importes estimados para hacer frente a responsabilidades, probables o ciertas, cuyo pago no es totalmente determinable en cuanto a su importe exacto o es incierto en cuanto a la fecha que se producirá, ya que se depende del cumplimiento de determinadas condiciones, dotando, en su caso, las correspondientes provisiones. A 31 de diciembre de 2024, existen contingencias por importe de 3,5 millones de euros por demandas contra la sociedad, para las que los Administradores de la Sociedad, en base a la evaluación realizada por sus asesores internos y externos han calificado su probabilidad de posible, por lo que no se ha considerado necesario el registro de provisiones en su cobertura.

12. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

12.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de estos epígrafes del pasivo corriente del balance de situación al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2024	31.12.2023
Deudas con entidades de crédito a largo plazo- Préstamos hipotecarios (*)	-	138.926.666
Total a largo plazo	-	138.926.666
Deudas con entidades de crédito a corto plazo- Préstamos hipotecarios (*)	26.576.182	40.416.006
Deuda por intereses	300.793	2.104.440
Total a corto plazo	26.876.975	42.520.446

(*) Los préstamos hipotecarios se presentan a coste amortizado, netas de los gastos de formalización de deuda por importe de 607 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 (358 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

Al 31 de diciembre de 2024, el principal préstamo hipotecario dispuesto por la Sociedad se corresponde con la financiación otorgada por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en adelante "SAREB") cuyo coste amortizado asciende a 10.239 miles de euros (23.872 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). Con fecha 25 de marzo de 2021, dicho préstamo fue objeto de novación, quedando su eficacia y entrada en vigor sometida a la inscripción en el registro mercantil de la fusión con Quabit Inmobiliaria, S.A., acordándose reducir el tipo de interés pagadero al 1% una vez la fusión hubiera sido efectiva, y estableciéndose el siguiente calendario de amortización:

Vencimiento	Miles de euros
31 de julio de 2024	13.319
31 de julio de 2025	10.553
Total	23.872

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad ha contratado 3 nuevos préstamos hipotecarios y novaciones de los ya existentes con un límite de 48.804 miles de euros, de los que se ha dispuesto un importe de 16.594 miles de euros.

Todos los préstamos y créditos en vigor a 31 de diciembre de 2024 relacionados anteriormente han sido contratados con entidades financieras de primer nivel y están referenciados al Euribor más diferenciales de mercado.

Con fecha 16 de marzo de 2023, y como consecuencia de la cancelación del bono emitido en 2021 que se explica más adelante en la Nota 12.2, la Sociedad suscribió un contrato de financiación por importe de 140 millones de euros con varias entidades financieras, el cual se encuentra garantizado por varias sociedades del Grupo. Este préstamo era pagadero en dos cuotas idénticas, una en el ejercicio 2025 y otra en el ejercicio 2026 y devengaba intereses a Euribor más un margen de mercado. Tras haberse realizado por parte de la Sociedad el pago anticipado de 35 millones de euros en el primer semestre de 2024, la Sociedad ha suscrito una novación modificativa y no extintiva de este contrato extendiendo su vencimiento e incorporando un prestamista adicional que cubría el importe anticipado por la Sociedad en el momento de la novación, así como la ampliación del préstamo en 35 millones de euros adicionales, ascendiendo el principal del mismo a 175 millones de euros, habiéndose complementado este préstamo con 25 millones de euros de préstamos para la financiación de suelos. Por otro lado, esta novación incorporaba alguna garantía adicional de otra sociedad del Grupo. No obstante, finalmente en el ejercicio 2024 se ha cancelado esta financiación tras aplicar a su cancelación anticipada los fondos obtenidos en una nueva emisión de bonos realizada en noviembre del ejercicio 2024 que se explica a continuación en la Nota 12.2.

Finalmente, en noviembre de 2024, la Sociedad ha contratado una nueva línea de financiación revolving con un límite de hasta 40 millones de euros, con un pool de bancos (JP Morgan, Societe Generale, Banco Santander, S.A., BBVA y Deutsche Bank), garantizada por Neinor Península, S.L.U., Neinor Sur, S.A.U., Neinor Norte, S.L.U. y Rental Homes Propco, S.L.U. que se destinará al circulante y a fines corporativos generales, y que devenga un tipo de interés Euribor más un diferencial, con vencimiento hasta el ejercicio 2030. Esta financiación está sujeta al cumplimiento de covenants si bien no se encuentra dispuesta al cierre del ejercicio 2024.

Líneas de IVA

Con fecha 6 de junio de 2017 la Sociedad firmó con una entidad financiera un contrato de factoring con recurso para la financiación principalmente de IVA soportado en determinadas operaciones de compra de suelos. El contrato tiene una duración de un año, renovable tácitamente, y devenga un tipo de interés de mercado. El límite de la línea de factoring asciende a 15 millones de euros, no habiéndose dispuesto saldo ni al 31 de diciembre de 2024 ni al 31 de diciembre de 2023. En garantía de la devolución de la financiación quedarán las cantidades que se le adeuden en virtud de las operaciones que se realicen.

12.2 Obligaciones y otros valores negociables y Otros pasivos financieros

Obligaciones y otros valores negociables-

Con fecha 12 de abril de 2021 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la emisión de bonos senior garantizados con vencimiento en 2026 (si bien podían ser amortizados anticipadamente total o parcialmente bajo ciertas condiciones y supuestos) por un importe nominal total de 300 millones de euros, quedando fijado en la fecha de emisión (14 de abril de 2021) que los bonos devengarán un tipo de interés fijo anual del 4,5%, pagadero semestralmente. A 31 de diciembre de 2023 los gastos financieros asociados al bono ascendían a 3,1 millones de euros. Con fecha 11 de abril de 2021 el emisor y los garantes firmaron una línea de crédito revolving que fue objeto de cancelación posteriormente y asimismo en 2022 y 2023 tuvieron lugar recompras de bonos que supusieron en 2023 supusieron un ingreso financiero bruto de 7.354 miles de euros, que se presentan netos de todos los gastos de la descapitalización realizada, lo que supuso un ingreso neto por importe de 4.142 miles de euros registrado bajo el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023.

En noviembre de 2024, la Sociedad ha realizado una nueva emisión de bonos corporativos por importe de 325 millones de euros, al 5,875% de tipo de interés, con intereses pagaderos semestralmente, comenzando el 15 de mayo de 2025, y con vencimiento final el 15 de febrero de 2030, con opciones de recompra por su parte en distintos periodos pagando una prima de cancelación (102,938% a partir del 15 de noviembre de 2026, 101,469% a partir del 15 de noviembre de 2027 y 100% a partir del 15 de noviembre de 2028, a lo que se añaden los intereses devengados no pagados en todos los casos; antes del 15 de noviembre de 2026 se puede cancelar hasta el 40% de la emisión a un precio del 105,875% más los intereses devengados pendientes de pago siempre que se cumplan ciertas condiciones, o bien recomprar toda o parte de la emisión por el 100%, más una prima a calcular en base al contrato (mínimo del 1%) y los intereses devengados no pagados). En caso de producirse un supuesto de cambio de control, se concede a los tenedores de bonos una opción de venta al 101% del nominal, más los intereses devengados. Existen asimismo obligaciones y restricciones asociadas a esta financiación que el grupo debe cumplir (véase Nota 12.3). La calificación crediticia asociada a la emisión por Fitch fue de BB-, por lo que no alcanza grado de inversión.

Las garantías asociadas a esta emisión de bonos son, en el orden de prelación establecido en el contrato, las cuentas a cobrar intergrupo del emisor, las acciones de Neinor Península, S.L.U., las cuentas a cobrar intergrupo de Neinor Península, S.L.U., las acciones de Neinor Norte, S.L.U., las cuentas a cobrar intergrupo de Neinor Norte, S.L.U., las acciones de Rental Homes Propco, S.L.U., las cuentas a cobrar intergrupo de Rental Homes Propco, S.L.U., las acciones de Neinor Sur, S.L.U., y las cuentas a cobrar intergrupo de Neinor Sur, S.L.U. Las obligaciones y responsabilidades de cualquier sociedad constituida conforme a las leyes de España que sea una sociedad de responsabilidad limitada según los Documentos de Garantía se limitarán a una cantidad máxima igual al doble de su patrimonio neto (recursos propios) como se refleja en los estados financieros anuales individuales de la sociedad pertinente constituida conforme a las leyes de España que sea una sociedad de responsabilidad limitada a partir de (i) para cada Garantía creada en la Fecha de Emisión por una sociedad constituida conforme a las leyes de España que es una sociedad de responsabilidad limitada (sociedad de responsabilidad limitada) el año finalizado el 31 de diciembre de 2023 o (ii) para cada nueva Garantía creada por una sociedad constituida conforme a las leyes de España que sea una sociedad de responsabilidad limitada (sociedad de responsabilidad limitada), la última anual disponible estados financieros de la sociedad pertinente constituida conforme a las leyes de España que califica como sociedad de responsabilidad limitada.

Estaba prevista la admisión a negociación de los Bonos en el Global Exchange Market de la Bolsa de Valores de Irlanda (Euronext Dublin). En la actualidad la emisión de bonos cotiza en las Bolsas de Stuttgart y Frankfurt (ISIN XS2933536034 / XS2933536547). El precio de cotización al cierre del ejercicio 2024 en la Bolsa de Frankfurt era de 103.355%.

En relación al saldo registrado por este bono corporativo se presenta a coste amortizado, reduciendo del valor nominal el saldo deudor asociado a la periodificación de los gastos relativos a la emisión del mismo por importe de 7.304 miles de euros, de los cuales 6.047 miles de euros se encuentran registrados en el pasivo no corriente del balance de situación, estando el resto a registrados a corto plazo en el epígrafe "Otros pasivos financieros". Asimismo, a 31 de diciembre de 2024 se encuentran registrados los intereses devengados y pendientes de pago por importe de 2.796 miles de euros en el epígrafe "Otros pasivos financieros" del pasivo corriente adjunto.

Otros pasivos financieros-

A 31 de diciembre de 2024 se encuentra registrado en el epígrafe "Deudas a corto plazo – Otros pasivos financieros" del balance de situación un importe de 62.224 miles de euros procedentes del reparto de dividendo por devolución de aportaciones a los accionistas (Nota 10.1).

Adicionalmente, en el ejercicio 2024 se ha pagado la totalidad del importe variable pendiente de pago por la adquisición del 75% de las participaciones del capital social de Renta Garantizada, S.A, cuyo importe ha ascendido a 2.883 miles de euros en 2023 (Nota 8.1).

12.3. Covenants y cláusulas de vencimiento anticipado asociadas a pasivos financieros

Existen diversas cláusulas de vencimiento anticipado asociadas a la financiación externa suscrita y dispuesta por la Sociedad y desglosada en los apartados anteriores en vigor a 31 de diciembre de 2024, siendo los aspectos más relevantes a considerar los indicados continuación de manera resumida:

- ∞ En el caso de la línea de crédito revolving no dispuesta al cierre del ejercicio 2024 (Nota 12.1), existe compromiso de cumplimiento trimestral del Ratio Net Secured Loan to Value (LTV), entendido como el cociente entre Endeudamiento Neto sobre el Valor de mercado de los inmuebles del Grupo, el cual debe de ser inferior a un 45%, siendo el primer cierre de aplicación del ratio el 30 de junio de 2025, siempre que concurran ciertas condiciones en cuanto a la representatividad del préstamo sobre el endeudamiento del prestatario. El contrato establece alternativas en caso de incumplimiento para evitar el vencimiento anticipado. Asimismo, en la financiación se contempla la restricción a la realización de ciertos pagos así como se establecen ciertas condiciones para la venta de activos con cobro diferido. Por último, se requiere cumplir anualmente un test de garantía por parte de los garantes de modo que su EBITDA debe representar el 80% al menos del EBITDA consolidado, calculado anualmente.
- ∞ En lo que respecta a la financiación vía bonos de noviembre de 2024 (Nota 12.2), la misma incluye obligaciones de presentación de cierta información financiera con carácter trimestral, semestral y anual, así como de las subsidiarias significativas así consideradas en el contrato financiación, como viene siendo habitual en este tipo de contratos, y existen asimismo restricciones en lo que respecta a ciertos pagos, inversiones, distribuciones y venta de activos o endeudamiento salvo cumplimiento de ciertas condiciones ligadas a volúmenes o porcentajes sobre activos que han de ser objeto de cálculo financiero. En concreto, se contemplan ciertos ratios a calcular respecto a cualquier transacción o hecho regulado sujeto a aprobación, a fin de medir su efecto de modo que después de citada transacción (i) el Fixed Charge Coverage Ratio (ratio del EBITDA consolidado para los 4 últimos trimestres y la carga financiera en el mismo período) no puede disminuir, (ii) el Consolidated Senior Secured Leverage Ratio (el ratio entre los bonos emitidos y el EBITDA Consolidado de los 4 últimos trimestres) no puede incrementarse, (iii) y el Net total Loan to Value ratio no debe superar el 35%. Existe, asimismo, salvo que concurran ciertas circunstancias, una cláusula ligada a un cambio de control del grupo o sus activos que, en caso de aplicar, los tenedores de bonos pueden exigir la recompra por un precio equivalente al 101% del monto total del principal de los Bonos recomprados, más los intereses devengados y no pagados. El cumplimiento de las limitaciones anteriores queda en suspenso si los bonos alcanzan una calificación de grado de inversión en los términos definidos en los contratos.
- ∞ En relación al contrato de factoring por la línea de IVA (Nota 12.1), empeoramiento de los ratios de cobertura (entendido como el cociente entre Deuda Financiera Neta sobre EBITDA) y/o apalancamiento (entendido como el cociente entre Deuda Financiera Neta sobre Fondos Propios) (este también es aplicable al contrato de financiación suscrito en el presente ejercicio por la Sociedad) en un 15% sobre esos mismos ratios calculados conforme a las últimas cuentas anuales y cuando, además, con arreglo a la información de los mercados, resulte un deterioro de la situación de la Sociedad que haga dudar respecto de la viabilidad de sus negocios. La Dirección considera que la entidad financiera se encuentra al corriente de la situación actual de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2024 y a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha cumplido sus obligaciones financieras y de cualquier otro tipo por lo que no concurren circunstancias que den lugar a una situación de vencimiento anticipado de sus compromisos financieros. Asimismo, y en

relación a las cláusulas citadas anteriormente, así como respecto a la cláusula de cambio de control que puede suscitar el vencimiento anticipado de la emisión de bonos realizada en el ejercicio 2024 mencionada en el apartado 12.2, así como de algunas otras líneas financieras, los Administradores de la Sociedad consideran que su existencia no modificará la clasificación entre corto y largo plazo, corriente y no corriente, que refleja el balance de situación a 31 de diciembre de 2024.

13. Saldos y transacciones con Socios, empresas del Grupo y asociadas a corto plazo

Se consideran “partes vinculadas” a la sociedad, adicionalmente a las entidades Dependientes, Asociadas y Multigrupo, los Accionistas con influencia significativa, el “personal clave” de la Dirección de la Sociedad (miembros de su Consejo de Administración y los Directores, junto a sus familiares cercanos), así como las entidades sobre las que el personal clave de la Dirección pueda ejercer una influencia significativa o tener su control o ser influido por ellas. En concreto, se entiende por situaciones de vinculación las operaciones realizadas con agentes externos al Grupo, pero con los que existe una relación según las definiciones y criterios que se derivan de las disposiciones del Ministerio de Economía y Hacienda en su orden EHA 3050/2004, de 15 de septiembre, y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su Circular 1/2005, de 1 de abril. En aplicación de los citados criterios tienen la consideración a efectos de desglose de entidades vinculadas la entidad financiera Banco de Santander, S.A. y la sociedad Aliseda, S.A.U. en razón de la vinculación existente entre un alto directivo y consejero de la entidad financiera con uno de los Administradores. Adicionalmente, según las definiciones y criterios que se derivan de dichas disposiciones, también tienen consideración a efectos de desglose de entidades vinculadas Orion V European 24, S.À.R.L., Global Hespérides, S.L., Grupo Rayet, S.A., Rayet Medio Ambiente, S.L., Sistemas Integrales Cualificados, S.L., Restablo Inversiones, S.L., Finca Cuevas Minadas, S.L., UTE I-15 Alovera y Ablanquejo, S.L. por su vinculación a los Administradores de la Sociedad.

13.1 Deudas con empresas del Grupo a largo plazo

Como consecuencia de los derivados contratados por la Sociedad descritos en la Nota 8.4, ésta ha hecho una serie de contratos con varias de las sociedades del Grupo a fin de cubrir el riesgo de tipo de interés de éstas y dado que el nominal de la deuda cubierta se encuentra repartido entre las filiales. La distribución del saldo neto entre las distintas sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 en virtud de este sistema es la siguiente:

A 31 de diciembre de 2024

Sociedad	Miles de euros			
	Valor nominal	Valor razonable Instrumento de Cobertura		Liquidación derivado (Nota 8.4)
		Activo	Pasivo	
Neinor Peninsula, S.L.U.	102.000	-	44	2.154
Neinor Norte, S.L.U.	45.000	-	902	437
Neinor Sur, S.A.U.	25.000	-	541	262
Neinor Sardes Rental, S.L.U.	25.000	-	262	262

A 31 de diciembre de 2023

Sociedad	Miles de euros			
	Valor nominal	Valor razonable Instrumento de Cobertura		Liquidación derivado (Nota 8.4)
		Activo	Pasivo	
Neinor Peninsula, S.L.U.	102.000	-	4.353	3.393
Neinor Norte, S.L.U.	45.000	-	917	491
Neinor Sur, S.A.U.	25.000	-	550	294
Neinor Sardes Rental, S.L.U.	25.000	-	465	294

Las características de estos contratos con empresas del Grupo son iguales a las contratadas por la Sociedad y que son descritas en la Nota 8.4.

13.2 Deudas con empresas del Grupo a corto plazo

El detalle y movimiento del epígrafe “Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo” del pasivo corriente del balance de situación en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 y el 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

A 31 de diciembre de 2024

	Euros				
	Saldo a 31.12.2023	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo a 31.12.2024
Préstamos y créditos por Cash Pooling	724.509.410	200.916.531	(115.755.632)	-	809.670.309
Otros préstamos y créditos	11.777.159	43.218	(8.950.302)	-	2.870.075
Intereses devengados pendientes de vencimiento	9.959.901	20.656.616	(18.297.170)	-	12.319.347
Total	746.246.470	221.616.365	(143.003.104)	-	824.859.731

A 31 de diciembre de 2023

	Euros				
	Saldo a 31.12.2022	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo a 31.12.2023
Préstamos y créditos por Cash Pooling	587.902.362	724.509.410	(587.902.362)	-	724.509.410
Otros préstamos y créditos	14.673.927	47.088	(2.943.856)	-	11.777.159
Intereses devengados pendientes de vencimiento	6.629.439	10.986.203	(7.655.741)	-	9.959.901
Total	609.205.728	735.542.701	(598.501.959)	-	746.246.470

El saldo de la partida “Préstamos y créditos por Cash Pooling” al cierre de este ejercicio se corresponde con los saldos vivos al 31 de diciembre de 2024 derivados de la operativa del contrato de Cash Pooling firmado entre la Sociedad y algunas de las compañías del Grupo. Mediante dicho acuerdo, estas últimas proceden al depósito de su exceso de efectivo en la cuenta bancaria de la Sociedad; asimismo, en su caso, los saldos bancarios negativos de dichas sociedades son cubiertos por la Sociedad, que a veces utiliza los excedentes en otras sociedades del Grupo. Ambos tipos de préstamos devengan intereses al tipo fijo del 1,70% anual. Asimismo, la Sociedad cuenta con “Otros préstamos y créditos” con varias filiales de la extinta Quabit Inmobiliaria, S.A (Nota 13.3).

A continuación, se muestran los saldos deudores y acreedores por inversiones financieras y deudas con empresas del Grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	31.12.2024 (en Euros)			
	Saldos deudores		Saldos acreedores	
	Principal	Intereses devengados pendientes de cobro	Principal	Intereses devengados pendientes de pago
Neinor Norte, S.L.U. (*)	6.583.693	-	328.950.051	5.608.768
Neinor Peninsula, S.L.U.	26.223.346	645.072	-	475.281
Neinor Sur, S.A.U. (Nota 13.1)	541.253	-	468.469.467	6.066.592
Neinor Sardes Rental, S.L.U. (Nota 13.1)	541.253	-	-	-
Rental Homes Propco, S.L.U.	33.218.825	768.901	-	-
Neinor Rental Opco, S.L.U.	-	-	983.545	13.595
Promociones Neinor 3, S.L.U.	15.412.384	468.904	-	-
Neinor Works, S.L.U.	1.539.053	9.038	-	-
Promociones Neinor 5, S.L.U.	-	-	11.335.786	155.111
Rental Homes Holdco, S.L.U.	27.000	-	-	-
Parque las cañas, S.L.	-	165.079	-	-
Quabit Comunidades, S.L.	274.659	-	-	-
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	-	-	2.515.416	-
Quabit Palmaces, S.L.U.	868.789	7.269	-	-
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	62.772	-	-	-
Quabit Construcción, S.A.	-	-	286.119	-
Total	85.293.027	2.064.263	812.471.844	12.319.347

	31.12.2023 (en Euros)			
	Saldos deudores		Saldos acreedores	
	Principal	Intereses devengados pendientes de cobro	Principal	Intereses devengados pendientes de pago
Neinor Norte, S.L.U. (*)	-	-	319.138.852	4.901.130
Neinor Peninsula, S.L.U.	68.344.955	1.846.284	129.862	-
Neinor Peninsula, S.L.U.	66.108.474	-	10.675.540	-
Neinor Sur, S.A.U. (Nota 13.1)	550.215	-	394.851.397	4.861.437
Neinor Sardes Rental, S.L.U. (Nota 13.1)	550.215	-	-	-
Rental Homes Propco, S.L.U.	48.532.954	1.040.845	-	-
Neinor Rental Opco, S.L.U.	-	-	964.078	13.324
Promociones Neinor 3, S.L.U.	24.823.404	434.806	-	-
Neinor Works, S.L.U.	581.367	9.228	-	-
Promociones Neinor 5, S.L.U.	-	-	9.555.393	48.212
Rental Homes Holdco, S.L.U.	27.000	-	-	-
Parque Las Cañas, S.L.U.	5.500	-	-	-
Quabit Comunidades, S.L.	274.659	-	-	-
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	2.968.979	-	5.484.395	-
Quabit Remate, S.L.U.	454.368	-	-	-
Quabit Palmaces, S.L.U.	1.615.748	-	746.960	-
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	62.772	-	-	-
Quabit Construcción, S.A.	-	-	286.120	-
Total	250.241.111	3.331.163	736.347.891	9.824.103

13.3. Saldos comerciales con empresas del Grupo

Saldos y transacciones a 31 de diciembre de 2024

	Euros		
	Cuentas por cobrar	Cuentas a pagar	Ingresos por servicios prestados
Neinor Norte, S.L.U.	2.376.955	5.497.953	1.961.579
Neinor Península, S.L.U.	18.142.094	12.115.472	14.960.468
Neinor Sur, S.A.U.	3.509.085	108.791	2.893.427
Promociones Neinor 3, S.L.U.	1.460.769	-	1.202.006
Promociones Neinor 5, S.L.U.	42.638	-	35.238
Rental Homes Propco, S.L.U.	4.738	-	3.915
Quabit Aguas Vivas, S.L.	14.213	1.893.312	11.746
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	168.783	-	50.899
Quabit Sureste, S.L.	4.738	-	3.915
Quabit Casares Golf RP5, S.L.	4.738	-	3.915
Quabit Construcción, S.A.	1.727	314.117	-
Renta Garantizada, S.A.	-	59.900	-
Otros	-	13.925	-
Total	25.730.477	20.003.470	21.127.108

Saldos y transacciones a 31 de diciembre de 2023

	Euros		
	Cuentas por cobrar	Cuentas a pagar	Ingresos por servicios prestados
Neinor Norte, S.L.U.	4.260.034	5.915.593	3.514.116
Neinor Península, S.L.U.	32.330.954	12.791.084	26.677.753
Neinor Sur, S.A.U.	7.333.750	78.476	6.053.730
Promociones Neinor 3, S.L.U.	3.290.146	-	2.716.796
Promociones Neinor 5, S.L.U.	407.342	-	336.647
Sky Coliving Homes PropCo, S.L.U. (*)	-	-	13.067
Sky Rental Homes PropCo, S.L.U. (*)	-	-	21.820
Quabit Aguas Vivas, S.L.	21.439	-	17.718
Neinor Works, S.L.U.	-	1.279.269	-
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	107.195	-	88.591
Quabit Sureste, S.L.	100.049	-	82.685
Quabit Casares Golf RP5, S.L.	7.146	-	5.906
Quabit Construcción, S.A.	8.336	-	-
Renta Garantizada, S.A.	-	58.690	-
Otros	-	13.926	-
Total	47.866.391	20.137.038	39.528.829

(*) Se trata de los ingresos devengados mientras las sociedades seguían dentro del perímetro de consolidación del Grupo, dado que se ha producido la venta de las mismas en septiembre del presente ejercicio.

La Sociedad presta servicios de asesoramiento y gestión a otras entidades del Grupo ya que asume los costes del personal que se dedican a realizar tareas corporativas, así como cualquier otro coste relacionado con actividades o servicios corporativos. La facturación por estos conceptos a sus participadas al cierre del ejercicio 2024 asciende a 21.127 miles de euros (39.529 miles de euros al cierre del ejercicio 2023).

Asimismo, la Sociedad contrata varios seguros (Family Home Protection, Todo Riesgo Construcción) en nombre de todo el Grupo y posteriormente repercute su coste a cada una de sus filiales. Dichos importes también se recogen también en el apartado "Ingresos por servicios prestados" del cuadro anterior.

13.4 Saldos y transacciones con empresas asociadas

A continuación, se muestran los saldos mantenidos con sociedades asociadas a 31 de diciembre de 2024 y 2023:

Saldos a 31 de diciembre 2024

Euros	Otros pasivos financieros a corto plazo	Otros activos financieros a largo plazo (Nota 8.2)	Otros activos financieros a corto plazo	Cuentas a pagar	Cuentas por cobrar
Sociedades asociadas					
Programa de Actuación de Baleares, S.L.	-	-	7.226.635	-	-
Nicrent Residencial, S.L.	-	-	1.738.747	-	78.191
Masía de Monte Sano, S.L.	(77.500)	-	-	-	-
Waterton Invest, S.L.	-	-	13.631.509	-	108.093
Pegasus Holdco, S.L.	-	3.252.470	-	-	307.221
JL Panoramic DV, S.L.	-	1.123.033	-	-	159.799
Harmony Holding Iberia, S.L.	-	-	-	-	5.566
Promociones Habitat	-	-	-	(12.519)	6.632.770
Total	(77.500)	4.375.503	22.596.891	(12.519)	7.291.640

Saldos a 31 de diciembre 2023

Euros	Otros pasivos financieros a corto plazo	Otros activos financieros a largo plazo	Otros activos financieros a corto plazo	Cuentas a pagar	Cuentas por cobrar
Sociedades asociadas-					
Programa de Actuación de Baleares, S.L.	-	-	7.214.081	-	8.961
Nicrent Residencial, S.L.	-	-	1.652.120	-	32.375
Masía de Monte Sano, S.L.	(77.500)	-	-	-	-
Pegasus Holdco, S.L.	-	1.886.767	215.101	-	374.919
JL Panoramic DV, S.L.	-	1.056.930	-	-	-
Total	(77.500)	2.943.697	9.081.302	-	416.255

Transacciones al 31 de diciembre de 2024

Euros	Prestación de servicios	Ingresos financieros
Sociedades asociadas:		
Programa de Actuación de Baleares, S.L.	-	9.301
Nicrent Residencial, S.L.	134.149	76.082
Masía de Monte Sano, S.L.	-	-
Waterton Invest, S.L.	420.498	519.646
Pegasus Holdco, S.L.	373.768	101.291
JL Panoramic DV, S.L.	229.729	66.103
Brick Opportunities 9, S.L.	14.625	-
Harmony Holding Iberia, S.L.	5.566	-
Promociones Hábitat, S.A. (Nota 8.1)	5.181.000	5.040.959
Total	6.359.335	5.813.382

La prestación de servicios tiene lugar por la existencia de contratos de desarrollo de promoción inmobiliaria prestados por parte de la Sociedad a sociedades en las que existe influencia significativa en el marco de la estrategia de coinversión lanzada por el Grupo al que pertenece desde el ejercicio 2023.

13.5 Saldos y transacciones con partes vinculadas

Los saldos y transacciones que figuran en el balance de situación y en la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2024 y 2023 con entidades vinculadas han sido los siguientes:

Saldos a 31 de diciembre de 2024

Entidad vinculada	Euros						
	Clientes	Créditos a largo plazo	Préstamos a largo plazo	Préstamos a corto plazo	Proveedores	Anticipos a proveedores	Tesorería
Banco Santander, S.A.	-	-	-	-	-	-	247.189.217
Global Hespérides, S.L.	40.057	-	-	-	-	-	-
Grupo Rayet, S.A.	-	-	(531.265)	-	(140.726)	-	-
Rayet Medio Ambiente, S.L.	-	-	-	-	(4.641)	-	-
UTE I-15 Alovera	-	-	-	-	-	-	37.061
Restablo Inversiones, S.L.	-	-	-	-	-	-	(5.672)
Ablanquejo, S.L.	-	-	-	-	(60.500)	-	-
Total	40.057	-	(531.265)	-	(205.867)	-	247.220.606

Saldos a 31 de diciembre de 2023

Entidad vinculada	Euros						
	Clientes	Créditos a largo plazo	Préstamos a largo plazo	Préstamos a corto plazo	Proveedores	Anticipos a proveedores	Tesorería
Banco Santander, S.A.	-	-	(50.000.000)	(5.480.355)	-	-	73.420.290
Global Hespérides, S.L.	20.962	-	-	-	-	-	-
Grupo Rayet, S.A.	1.914	531.265	-	-	(140.726)	-	-
Rayet Medio Ambiente, S.L.	-	-	-	-	(3.522)	-	-
UTE I-15 Alovera	-	37.061	-	-	(100.898)	-	-
Restablo Inversiones, S.L.	-	-	-	(5.672)	-	-	-
Ablanquejo, S.L.	-	-	-	-	(60.500)	-	-
Total	22.876	568.326	(50.000.000)	(5.486.027)	(305.646)	-	73.420.290

Transacciones al 31 de diciembre de 2024

Entidad vinculada	Euros			
	Gastos por prestación servicios/compras	Gastos financieros	Ingresos por prestación de servicios	Ingresos financieros
Banco Santander, S.A.	19.391	2.919.970	-	3.007.329
Aliseda, S.A.U. (Grupo Santander)	-	-	-	-
Global Hespérides, S.L.	-	-	112.160	-
Grupo Rayet, S.A.	52.486	-	-	-
Rayet Medio Ambiente, S.L.	246.102	-	-	-
UTE I-15 Alovera	688.199	-	-	-
Ablanquejo, S.L.	600.000	-	-	-
The Maitland Consultancy Limited	70.000	-	-	-
Total	1.676.178	2.919.970	112.160	3.007.329

Transacciones al 31 de diciembre de 2023

Entidad vinculada	Euros			
	Gastos por prestación servicios/compras	Gastos financieros	Ingresos por prestación de servicios	Ingresos financieros
Banco Santander, S.A.	15.832	6.720.316	-	321.505
Aliseda, S.A.U. (Grupo Santander)	927.274	-	-	-
Global Hespérides, S.L.	-	-	94.197	-
UTE I-15 Alovera	3.660.218	-	-	24.918
Ablanquejo, S.L.	1.329.692	-	-	-
Total	5.933.016	6.720.316	94.197	346.423

14. Información sobre riesgos financieros

El Grupo al que pertenece la Sociedad (Notas 1, 8 y 10) gestiona su capital para asegurar que las compañías del Grupo serán capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximiza el retorno de los socios a través del equilibrio de la deuda y fondos propios.

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en la Dirección Financiera Corporativa, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a los riesgos de crédito y liquidez, así como, en menor medida, al riesgo de variaciones en los tipos de interés.

Información cualitativa

Riesgo de crédito

La Sociedad tiene la práctica totalidad de su activo invertido en instrumentos de patrimonio en otras sociedades del Grupo o presenta préstamos financieros o de otra naturaleza a otras sociedades asimismo del mismo Grupo de sociedades. La recuperabilidad de los importes registrados en el epígrafe "Créditos a empresas del Grupo a corto plazo" del balance de situación adjunto, está vinculada a la evolución de la situación financiera del Grupo y en concreto de las requeridas por la actividad inmobiliaria.

Riesgo de liquidez

El Grupo Neinor Homes determina las necesidades de tesorería utilizando un presupuesto de tesorería. Con esta herramienta se identifican las necesidades de tesorería en importe y tiempo, y se planifican las nuevas necesidades de financiación.

El Grupo mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de facilidades crediticias e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas por un periodo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y de capitales.

La posición de tesorería de la Sociedad asciende a 282.595 miles de euros al 31 de diciembre de 2024 (95.978 miles de euros al 31 de diciembre de 2023), de la que 3.174 miles de euros únicamente se pueden disponer para las atenciones derivadas de la construcción de las promociones en el ejercicio 2024.

Los Administradores de la Sociedad confían en que se dispondrá de suficientes recursos para hacer frente a las necesidades de caja tanto de la misma como de sus sociedades dependientes en el futuro. En este sentido, la tesorería se gestiona a nivel de Grupo Neinor Homes, de modo que no se generen tensiones de tesorería en las sociedades dependientes operativas y que puedan desarrollar con normalidad sus promociones inmobiliarias, las cuales está previsto que se financien con financiación ajena.

Al 31 de diciembre de 2024 el fondo de maniobra de la Sociedad resulta negativo en 406 millones de euros (264 millones de euros negativos a cierre del ejercicio 2023). La razón de esto se encuentra en que la Sociedad se financia con fondos procedentes de sus filiales por importe de 824.860 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 estando esta deuda clasificada en el pasivo corriente (746.246 miles de euros al cierre del ejercicio 2023), teniendo asimismo posiciones deudoras con algunas de ellas en menor proporción (110 millones de euros a 31 de diciembre de 2024, frente a los 250 millones al cierre del ejercicio anterior). El incremento del fondo de maniobra negativo se produce por la ampliación de capital con prima en Neinor Península, S.L. y las aportaciones dinerarias a Rental Homes Propco, S.L., ambas descritas en la Nota 8. Esta situación de desequilibrio podría ser parcialmente subsanada mediante el reparto de dividendos de las filiales a esta Sociedad, estando previsto adicionalmente poner en marcha un ejercicio de racionalización y replanteamiento financiero con sus entidades participadas para reequilibrar la situación financiera en la sociedad y ajustarla a la que se muestra en las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2024.

Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

De acuerdo con la estructura financiera descrita en la Nota 12, la Sociedad tiene exposición al riesgo de volatilidad del tipo de interés si bien la misma se ha reducido por la contratación de bonos corporativos a tipo de interés fijo (Nota 12.2); suponiendo una variación de los gastos financieros del Grupo de +/- 1 millón de euros, aproximadamente, el efecto de sensibilizar +/- 1% el tipo de interés aplicable a la actual deuda financiera de la Sociedad y en relación a las cifras correspondientes al ejercicio 2023 (+/- 2,5 millones de euros en el ejercicio 2023).

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable. Durante el ejercicio 2022, la Sociedad formalizó dos contratos derivados para cubrir el riesgo de tipo de interés con un CAP del 2% (Notas 8.4 y 13.1).

Información cuantitativa

Riesgo de crédito

No existen importes vencidos en las cuentas a cobrar con Grupo y vinculadas o terceros a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

Riesgo de liquidez

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no tiene créditos, avales ni préstamos de los que sea titular y estén sin disponer excepto por la línea factoring IVA multiempresa Kutxabank: no hay ningún importe dispuesto sobre el límite de 15.000 miles de euros (Nota 12.2).

15.1 Normativa aplicable y ejercicios sujetos a inspección fiscal

La Sociedad tributa bajo el régimen de consolidación fiscal dentro del grupo de consolidación foral 02117BSC, formado desde el ejercicio 2017 por la Sociedad como Sociedad Dominante y Neinor Norte, S.L.U. como Sociedad dependiente.

En lo que respecta al régimen foral, se ha aprobado la Norma Foral 4/2024, de 27 de diciembre, por la que se aprueban medidas tributarias en el Territorio Histórico de Bizkaia para 2024 y 2025 derivadas de:

- La necesidad de implementar la Directiva Pilar Dos en el ejercicio 2024; se aprueba el Impuesto Complementario mediante remisión a la normativa aprobada por la Ley estatal. En tanto se produzca la incorporación al Concierto Económico de la oportuna concertación del Impuesto Complementario, resultará de aplicación la normativa contenida en la Ley 7/2024, de 20 de diciembre.
- La realización de mejoras técnicas del Impuesto sobre Sociedades;
- Dar un impulso definitivo al modelo foral de “transferencia de créditos fiscales” entre los contribuyentes para actividades cinematográficas y relacionadas con I+D+i.

Asimismo, el 15 de diciembre de 2022, el Consejo de Asuntos Económicos y Financieros de la Unión Europea (ECOFIN) aprobó finalmente la Directiva (UE) 2022/2523 del Consejo, de 15 de diciembre de 2022, comúnmente conocida como la Directiva Pilar Dos. Esta Directiva pretende garantizar un nivel mínimo de imposición global del 15% para los grupos de empresas multinacionales y los grupos nacionales de gran magnitud con una facturación superior a 750 millones de euros. Tras la aprobación de la Directiva, los Estados Miembros quedaban y quedan obligados a trasponer su contenido y sus reglas al ordenamiento interno. En el plano nacional, ya está aprobada la Ley 7/2024, de 20 de diciembre, que aprueba el Impuesto Complementario Mínimo (Pilar Dos), que incluye, entre otras, la modalidad del Impuesto Complementario

Nacional. La norma desplegará efectos retroactivos para los periodos impositivos iniciados a partir del 31 de diciembre de 2023 para la modalidad del Impuesto Complementario Primario y del Impuesto Complementario Nacional, por lo que resultará de aplicación a los ejercicios iniciados a partir de esa misma fecha.

Por su parte, con fecha 30 de diciembre de 2024, se ha publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Bizkaia, la Norma Foral 4/2024, de 27 de diciembre, por la que se aprueban medidas tributarias en el Territorio Histórico de Bizkaia para 2024 y 2025, que aprueba también en lo que respecta a este Territorio Histórico la aplicación del nuevo Impuesto en idénticos términos que en Territorio Común; todo ello, con fecha entrada en vigor desde la publicación de la normativa en el Boletín Oficial respectivo (30 de diciembre de 2024) y, por tanto, con efectos en lo que respecta al devengo del Impuesto Complementario para los periodos impositivos iniciados a partir del 31 de diciembre de 2023.

El Impuesto Complementario se ha concertado como impuesto directo de normativa autónoma en la Comisión Mixta del Concierto Económico celebrada el 23 de diciembre de 2024 y, por tanto, las Cortes Generales deberán proceder a la aprobación de la Ley respectiva que modifique la Ley del Concierto Económico entre el Estado y la Comunidad Autónoma del País Vasco (CAPV) para introducir la nueva competencia en el Concierto Económico;

Dado que el primer Impuesto Complementario ya se habría devengado con fecha 31 de diciembre de 2024, es decir, pocos días después de la aprobación de la Ley estatal (Ley 7/2024, de 20 de diciembre), la proximidad de ambas fechas ha imposibilitado que la Hacienda Foral de Bizkaia ejerza su capacidad normativa en esta materia. Por esta razón, de cara al primer Impuesto Complementario devengado el 31 de diciembre de 2024, la Norma Foral 4/2024 aprueba el Impuesto Complementario mediante remisión a la normativa aprobada por la Ley estatal "En tanto se produzca la incorporación al Concierto Económico de la oportuna concertación del Impuesto Complementario, resultará de aplicación la normativa contenida en la mencionada Ley 7/2024, de 20 de diciembre".

No obstante, la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2024, en su apartado 1, letra b), determina una fase inicial de exclusión por la que el impuesto complementario se reducirá a cero en los cinco primeros años a partir del primer día del ejercicio fiscal en el que el grupo nacional de gran magnitud entre en el ámbito de aplicación de la referida Ley 7/2024 por primera vez. En este sentido, tal y como se define en el artículo 6, apartado 1, de la Ley 7/2024, dado que Neinor Homes, S.A forma parte de un grupo nacional de gran magnitud por superar los 750 millones de euros de ingresos anuales en los estados financieros consolidados de su entidad matriz última en al menos dos de los cuatro ejercicios fiscales inmediatamente anteriores al ejercicio fiscal examinado, el Impuesto Complementario Nacional a que se refiere la normativa será cero en el periodo de cinco años a contar a partir del primer día del ejercicio fiscal en el que el grupo nacional de gran magnitud entre en el ámbito de aplicación de Pilar Dos, esto es a 1 de enero de 2024. En consecuencia, la cuenta de pérdidas y ganancias del presente ejercicio 2024 no incluye ningún impacto en su gasto por impuesto corriente derivado de esta normativa.

El grupo nacional de gran magnitud al que pertenece Neinor Homes, S.A., ha realizado una evaluación del posible impacto de Pilar Dos, teniendo en cuenta la Ley 7/2024 anteriormente señalada, la Directiva comunitaria y las guías administrativas de aplicación publicadas por la OCDE. Del análisis realizado se ha concluido que, una vez superado el periodo de exclusión dispuesto por la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2024, no se prevé un impacto relevante en los estados financieros del Grupo, como consecuencia de la aplicación de la nueva norma.

Asimismo, conviene resaltar que la Ley 7/2024 prevé, en su Disposición Transitoria Primera, un régimen transitorio de primera aplicación para los activos y pasivos por impuestos diferidos y los activos transmitidos durante el período impositivo de transición. En lo que aquí interesa, el señalado precepto establece que el tipo impositivo en cada jurisdicción en el periodo impositivo de transición, entendido este como el primer

periodo impositivo en el que un grupo multinacional o nacional debe aplicar por primera vez en cada jurisdicción lo dispuesto en la referida Ley 7/2024, y en cada uno de los periodos que lo sucedan, se calculará teniendo en cuenta todos los activos y pasivos por impuesto diferido registrados o desglosados en los estados financieros de las entidades constitutivas de la jurisdicción en cuestión, existentes al inicio del citado periodo de transición. A los efectos de poder aplicar el régimen transitorio de primera aplicación previsto en la Ley 7/2024, y en particular, a efectos de que se tengan en cuenta como impuestos cubiertos ajustados a efectos de la determinación del tipo impositivo efectivo de la jurisdicción española calculado conforme a las reglas del nuevo impuesto, a continuación se desglosa el valor de todos los activos y pasivos por impuesto diferido, reconocidos o no en la contabilidad, por los atributos fiscales (diferencias temporarias, bases imponibles negativas, deducciones, etc.) existentes al inicio del periodo impositivo de transición, esto es, a 1 de enero de 2024. A los efectos oportunos, el valor de los activos y pasivos por impuesto diferido correspondientes a las diferencias temporarias y demás atributos fiscales se expresan de dos formas: por un lado, se muestra el que sería el activo o pasivo por impuesto diferido a efectos del Impuesto sobre Sociedades, teniendo en cuenta el tipo de gravamen aplicable al cierre del ejercicio 2024, del 28%; y por otro lado, se muestra también el que sería el activo o pasivo por impuesto diferido en un eventual contexto Pilar Dos, teniendo en cuenta un gravamen del 15%.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación, no existiendo un plazo limitado por parte de la Administración para comprobar e investigar las deducciones y bases imponibles negativas que se empleen en las liquidaciones abiertas a inspección fiscal.

Quabit Inmobiliaria, S.A. recibió con fecha 8 de febrero de 2012, notificación de inicio de comprobación e investigación sobre el Impuesto sobre Sociedades de los años 2007 a 2009, Impuesto sobre el Valor Añadido de los años 2008 y 2009 y Retenciones sobre el Rendimiento del trabajo de profesionales y del capital mobiliario de los años 2008 y 2009. En marzo de 2013 se recibieron las actas relativas a la finalización del proceso de revisión. El importe reclamado por la Hacienda Pública asciende a 2.171 miles de euros, que corresponden a acuerdos de liquidación dictados por la Delegación Central de Grandes Contribuyentes de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria ("AEAT") en marzo de 2013. Dicho importe se desglosa en principal (1.088 miles de euros), intereses (614 miles de euros) y expediente sancionador (469 miles de euros), que ya han sido abonados a la fecha de preparación de las presentes cuentas anuales consolidadas. Por otra parte, la AEAT planteó asimismo en sus actas algunas correcciones en la Base Imponible del Impuesto de Sociedades sin efecto en cuota al corresponder a periodos en los que la aplicación de dichas correcciones no devendría en una base imponible positiva ni, por tanto, en una cuota a ingresar. El incremento propuesto en las actas para las bases imponibles de los años 2008 y 2009 fue de 6.004 miles de euros y 7.204 miles de euros, respectivamente. El principal elemento de ajuste derivaba de la amortización del fondo de comercio de la fusión realizada en el año 2008 por dicha sociedad (5.641 miles de euros en 2008 y 7.051 miles de euros en 2009). Esta diferencia en la amortización deriva de la diferencia en la cuantificación del mismo: 152.332 miles de euros según la AEAT frente a 293.308 miles de euros considerado por Quabit Inmobiliaria, S.A. en sus liquidaciones del Impuesto de sociedades. Quabit Inmobiliaria, S.A. presentó alegaciones a las actas en disconformidad relativas al Impuesto sobre Sociedades y posteriormente presentó recurso ante el Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC), recibiendo en enero de 2017 resolución del TEAC desestimatoria de todas las alegaciones presentadas en su recurso. En marzo de 2017, interpuso recurso contencioso administrativo ante la Audiencia Nacional con solicitud de suspensión del auto recurrido, siéndole concedida dicha suspensión. Con posterioridad, el 7 de diciembre de 2017, presentó escrito de Demanda ante la Sala de lo Contencioso administrativo de la Audiencia Nacional. En septiembre de 2020, Quabit Inmobiliaria, S.A. recibió la notificación de Sentencia de la Audiencia Nacional desestimatoria de todas sus alegaciones. Contra la citada Sentencia, la Sociedad presentó recurso de casación ante el

Tribunal Supremo. Con fecha 23 de diciembre de 2022, la Sociedad recibió notificación de resolución desestimatoria del Tribunal Supremo. Con fecha 1 de febrero de 2023, la Sociedad presentó incidente de nulidad de actuaciones.

Los Administradores de la Sociedad no esperan que se devenguen pasivos materiales adicionales no cubiertos de consideración como consecuencia de la revisión que se pudiera producir por parte de la Administración Tributaria Foral de los ejercicios abiertos a inspección.

15.2 Saldos corrientes con Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	Euros			
	Saldos deudores		Saldos acreedores	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Hacienda Pública deudora por IVA	203.075	194.098	-	-
Hacienda Pública, deudora por devolución de impuestos (Nota 154)	1.412.926	1.090.790	-	-
Hacienda Pública acreedora por IVA	-	-	6.185.716	5.830.990
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	-	-	2.153.433	1.474.088
Hacienda Pública, acreedora por embargos	-	-	264	(106)
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	573.026	396.607
Total	1.616.001	1.284.888	8.912.439	7.701.579

15.3 Conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades

31 de diciembre de 2024

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(23.952.530)
Diferencias permanentes	36.091	(5.912.723)	(5.876.632)
Donaciones	23.442	-	23.442
Multas, sanciones, recargos	12.649	-	12.649
Exención dividendos	-	(5.040.959)	(5.040.959)
Otras diferencias permanentes	-	(871.764)	(871.764)
Diferencias temporales	-	(9.746.061)	(9.746.061)
Base imponible			(39.575.223)

31 de diciembre de 2023

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(10.822.029)
Diferencias permanentes			
Donaciones	14.314	-	14.314
Multas, sanciones, recargos	17.733	-	17.733
Diferencias temporales	13.315.005	(26.564.862)	(13.249.857)
Base imponible			(24.039.839)

15.4 Conciliación entre el resultado contable y el gasto (ingreso) por impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto (ingreso) por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	31.12.2024	31.12.2023
Resultado antes de impuestos	(23.952.530)	(11.863.465)
Diferencias permanentes	(5.876.632)	1.073.483
Diferencias temporales	(9.746.061)	(13.249.857)
Base imponible fiscal previa	(39.575.223)	(24.039.839)
Créditos fiscales no activados aplicados	-	-
Base imponible fiscal	(39.575.223)	(24.039.839)
Tipo impositivo	24%	24%
Impuesto devengado	-	(5.769.561)
Activación de impuestos diferidos	(5.183.972)	(3.195.601)
Bajas de impuestos diferidos	1.195.247	6.375.567
Regularización del impuesto de sociedades	(979.016)	(42.765)
Gasto/(Ingreso) por impuesto de sociedades	(4.967.741)	(2.632.360)

Los ajustes positivos por diferencias temporarias se corresponden, principalmente, con la dotación de remuneraciones variables pendientes de pago a 31 de diciembre de 2024 por importe de 2.191.670 euros, habiéndose realizado asimismo ajustes negativos al resultado por importe de 7.362.773 euros en relación con el fondo de comercio descrito en la Nota 15.1.

Como hemos comentado anteriormente, la Sociedad encabeza el Grupo Fiscal número 02117BSC, cuya conciliación entre el resultado contable y la cuenta a pagar por impuesto sobre sociedades es la siguiente (en miles de euros):

	Euros	
	Grupo 02117BSC	
	31.12.2024	31.12.2023
Resultado Agregado antes de impuestos Beneficio/ (Pérdida)	323.880	10.790.760
Diferencias permanentes	(5.001.722)	33.193
Diferencias temporales	(11.224.027)	(15.936.059)
Base imponible fiscal previa	(15.901.870)	(5.112.106)
Compensación BIN	-	-
Base imponible fiscal	(15.901.870)	(5.112.106)
Tipo impositivo	24%	24%
Impuesto devengado	-	(1.226.905)
Retenciones y pagos a cuenta	(1.166.828)	886.067
Regularización del impuesto sobre Sociedades	175.397	-
Cuenta por pagar/(a devolver) por Impuesto de Sociedades	(991.431)	(886.067)

El importe a devolver correspondiente a Neinor Homes, S.A. asciende a 991.431 euros en el ejercicio 2024. Adicionalmente, existe un importe pendiente de cobro por el impuesto sobre sociedades de ejercicios anteriores 421.497 euros, habiendo cobrado en el ejercicio 2024 un importe de 464.570 euros.

15.5 Impuestos diferidos registrados

El movimiento de los activos por impuesto diferido durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 ha sido el siguiente:

	31.12.2023	Adiciones	Retiros	31.12.2024
Bases imponibles negativas	24.470.815	1.916.686	-	26.387.501
Diferencias temporales	40.487.577	-	(3.260.652)	37.226.925
Valoración activos financieros con cambios en patrimonio neto	832.183	110.020	-	942.203
Total impuestos diferidos de activo	65.790.575	2.026.706	(3.260.652)	64.556.629

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad cuenta con impuestos anticipados registrados por importe de 37.223 miles de euros correspondientes a ajustes a la base imponible realizados por gastos de personal no deducibles al cierre del ejercicio asociados a incentivos, y diferencias de valoración fiscal de los activos provenientes de la sociedad absorbida, Quabit Inmobiliaria, S.A. (Nota 1).

El detalle de las bases imponibles negativas, tras la combinación de negocios, de las sociedades que conforman el Grupo Foral es el siguiente:

Año de generación	Miles de euros	Vencimiento
Bases imponibles negativas de otras sociedades (Territorio Foral):		
Ejercicio 2008	103.058	2038
Ejercicio 2009	109.148	2039
Ejercicio 2010	99.999	2040
Ejercicio 2011	68.205	2041
Ejercicio 2012	29.622	2042
Ejercicio 2016	54.692	2046
Ejercicio 2017	2.740	2047
Ejercicio 2018	11.481	2048
Ejercicio 2019	12.066	2049
Ejercicio 2020	46.355	2050
Ejercicio 2022	29.616	2052
Ejercicio 2023	8.849	2053
Subtotal territorio foral	575.831	

Del importe total anterior correspondiente a bases imponibles negativas, un importe de 464.724 miles de euros se corresponde con aquellas que han sido generadas por la Sociedad antes de su incorporación al Grupo fiscal.

La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido se realiza a nivel del Grupo fiscal considerando las limitaciones establecidas en la jurisdicción, así como determinadas estrategias de planificación fiscal que suponen la concentración del negocio futuro en el territorio al que pertenece la Sociedad.

16. Ingresos y Gastos

16.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por conceptos es como sigue:

	Euros	
	31.12.2024	31.12.2023
Development	61.465.000	7.256.576
Prestación de servicios	27.933.420	40.292.300
Ingresos por alquileres	2.009	7.122
Total	89.400.429	47.555.998

La Sociedad ha obtenido ingresos por importe de 21.574 miles de euros (39.529 miles de euros en 2023) en concepto de gastos de servicios corporativos que, como cabecera del Grupo, repercute al resto de participadas; dicho importe se encuentra pendiente de cobro al 31 de diciembre de 2024 (Nota 13). Asimismo, se incluye dentro de este capítulo un importe que asciende a 6.359 miles de euros asociado a la prestación de servicios a sociedades asociadas por la existencia de contratos de desarrollo de promoción inmobiliaria (Nota 13.4).

En cuanto a las ventas incluidas en Development estas se corresponden mayormente a ventas de unidades terminadas, donde destacan la entrega de las promociones de Patriarca Homes con unas ventas de 34.010 miles de euros, de Maritim Homes con unas ventas de 18.091 miles de euros y de Akura Homes con unas

ventas de 4.130 miles de euros. Asimismo, durante el ejercicio 2024 se han realizado operaciones de venta de suelos por importe de 5.215 miles de euros.

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios ha sido realizada en España.

16.2 Gastos de personal

El desglose del epígrafe “Gastos de personal” de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente (Nota 4.16):

	Euros	
	31.12.2024	31.12.2023
Sueldos, salarios y asimilados (*)	15.461.307	15.462.904
Indemnizaciones (Nota 4.14)	160.345	(1.058.248)
Seguridad Social	2.088.892	1.486.700
Otros gastos sociales	228.608	172.120
Total	17.939.152	16.063.476

(*) Incluyen gastos relativos a planes de incentivos (Nota 4.16)

El epígrafe “Gastos de personal” de la cuenta de pérdida y ganancias del ejercicio 2024 adjunta incluye un importe de 4.580 miles de euros correspondiente a planes de incentivos (4.150 miles de euros en el ejercicio 2023) (Nota 4.16).

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y el 31 de diciembre de 2023, detallado por sexos y categorías, es el siguiente:

31 de diciembre de 2024

Categorías	Hombres	Mujeres
Titulados superiores	37	40
Titulados medios	24	36
Total	61	76

31 de diciembre de 2023

Categorías	Hombres	Mujeres
Titulados superiores	44	46
Titulados medios	5	14
Total	49	60

El número de personas empleadas al cierre de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y el 31 de diciembre de 2023, detallado por sexos y categorías, es el siguiente:

31 de diciembre de 2024

Categorías	Hombres	Mujeres
Titulados superiores	68	59
Titulados medios	36	60
Total	104	119

31 de diciembre de 2023

Categorías	Hombres	Mujeres
Titulados superiores	44	46
Titulados medios	5	14
Total	49	60

Al 31 de diciembre de 2024, el número de personas empleadas por la Sociedad con discapacidad mayor o igual al 33% ha sido de 2 (0 personas a 31 de diciembre de 2023).

16.3 Servicios exteriores

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2024	31.12.2023
Arrendamientos y cánones	351.551	168.647
Reparaciones y conservación	808.778	566.849
Servicios de profesionales independientes	16.838.752	17.602.691
Transportes	210	60
Primas de seguros	384.504	470.394
Servicios bancarios y similares	203.070	166.970
Publicidad y comercialización	821.717	792.840
Suministros	19.416	52.241
Otros servicios exteriores	1.401.541	1.495.062
Total	20.829.539	21.315.754

El capítulo "Servicios de profesionales independientes" del cuadro anterior incluye, entre otros gastos (Nota 13), las comisiones devengadas en el período por parte de los agentes de la propiedad inmobiliaria u otros ingresos de intermediarios y gastos de tasaciones y valoraciones con relación a las ventas intermediadas por los mismos y cuyo importe asciende a 1.056 miles de euros (263 miles de euros en 2023) (Nota 14.1).

17. Otra información

17.1 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	55	39
Ratio de operaciones pagadas	55	40
Ratio de operaciones pendientes de pago	27	23
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	69.129	29.524
Total pagos pendientes	5.761	1.928

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Proveedores" y "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación. A efectos del cálculo anterior, como pagos pendientes, no se han considerado las facturas pendientes de recibir y las retenciones en garantía.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

Adicionalmente, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2010 a continuación se detalla la información relativa al volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad, y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores, correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024:

	2024	2023
Volumen monetario (miles de euros)	29.875	24.384
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	43%	83%
Número de facturas	3.297	2.703
Porcentaje sobre el total de facturas	82%	79%

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad al cierre de 31 de diciembre de 2024 y 2023, de acuerdo con la Ley 11/2013 de 26 de julio, es de 30 días a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días. En este sentido, y a efectos de

la realización de los cálculos desglosados anteriormente, la Sociedad ha considerado en todos los casos un plazo máximo legal de pago de 60 días.

17.2 Información legal relativa al Consejo de Administración y Alta dirección

Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y el 31 de diciembre de 2023 los Administradores de la Sociedad no han realizado con las mismas operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Asimismo, durante el ejercicio actual la Sociedad ha realizado un acuerdo de coinversión con Orion Capital Managers que es la sociedad que mantiene el control en Orion European Real Estate Fund V, SPV que mantiene el 29,52% de los derechos de voto del Grupo. A este respecto, dos de los consejeros de la Sociedad mantienen cargos en la misma y, por ello, la Sociedad ha calificado la existencia de un conflicto de interés. A este respecto, la operación tiene como finalidad la inversión y gestión posterior de un vehículo de inversión para el desarrollo de una cartera de activos. Si bien, el contrato se ha realizado en base al principio de igualdad de trato y en aras al beneficio de la Sociedad (Nota 10).

Asimismo, durante el ejercicio actual (aparte de la operación mencionada) y en el ejercicio anterior los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, así como determinadas personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital, no han mantenido relaciones con otras sociedades que por su actividad pudieran representar un conflicto de interés para ellas ni para la Sociedad, no habiéndose producido comunicación alguna a los órganos competentes en el sentido indicado en el artículo 229, motivo por el cual las presentes cuentas anuales no incluyen más desgloses en este sentido.

Asimismo, durante el ejercicio actual y el anterior los Administradores de la Sociedad, así como determinadas personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital, no han mantenido relaciones con otras sociedades que por su actividad pudieran representar un conflicto de interés para ellas ni para la Sociedad, no habiéndose producido comunicación alguna a los órganos competentes en el sentido indicado en el artículo 229, motivo por el cual las presentes cuentas anuales no incluyen desglose alguno en este sentido.

Retribución y otras prestaciones a los Administradores

Al 31 de diciembre de 2024 los Administradores de la Sociedad, incluidos quienes simultáneamente tienen en su caso la condición de miembros de la Alta Dirección (una persona a 31 de diciembre de 2023) (Nota 4.15), han recibido una retribución fija y variable por su condición de administrador por importe de 2.668 miles de euros, no habiendo habido pagos por otros conceptos (2.462 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). Adicionalmente, la Sociedad ha registrado un gasto con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta por importe de 4.580 miles de euros (4.150 miles de euros en 2023) en concepto de planes de incentivos para la Dirección aprobados.

Las Sociedades vinculadas a los mismos han prestado al Grupo y facturado por ello los importes indicados en la Nota 13.

La Sociedad tiene contratado un seguro de responsabilidad civil de Consejeros y Altos Directivos cuyo coste asciende a 104 miles de euros (125 miles de euros en 2023).

La Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones ni cualquier otro tipo de compromisos con respecto a los miembros actuales y anteriores de su Consejo de Administración, excepto por los planes de incentivos explicados en la Nota 10.4 para el consejero ejecutivo.

La Sociedad no ha concedido anticipos, créditos ni garantías a favor de sus Administradores, ni existen otros compromisos contraídos con Administradores, anteriores o actuales.

Retribución y otras prestaciones a la Alta Dirección

Durante los ejercicios cerrados al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad y personas que desempeñan funciones asimiladas, excluidos quienes simultáneamente tienen en su caso la condición de miembros del Consejo de Administración (dos personas), puede resumirse en la forma siguiente:

Número de Personas		Miles de Euros					
		31.12.2024			31.12.2023		
		Retribuciones fijas y variable	Otras Retribuciones (Nota 4.16)	Total	Retribuciones fijas y variables	Otras Retribuciones (Nota 4.16)	Total
31.12.2024	31.12.2023						
12	6	4.616	3.621	8.237	3.259	3.322	6.581

La Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones ni ha concedido anticipos, créditos ni garantías con respecto a los miembros de la Alta Dirección, excepto por lo indicado en la Nota 10.4.

Asimismo, los contratos de algunos de los directivos del Grupo recogen pagos de no competencia postcontractual en caso de terminación de los mismos, si bien se estima que estos compromisos no son significativos en relación a las presentes cuentas anuales.

17.3 Garantías comprometidas con terceros y otras sociedades del Grupo o vinculadas

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 la Sociedad es garante de las demás Sociedades del Grupo en diversos préstamos y líneas de crédito, tanto individual como juntamente con alguna de sus participadas, según se detalla a continuación, agrupadas por entidades de crédito:

Entidad de crédito	Miles de Euros	
	Límite concedido	Importe dispuesto
Banco Santander, S.A.	12.622	122
Banco de Sabadell, S.A.	24.698	24.698
Kutxabank/Cajasur	23.745	23.745
BBVA	12.778	278
CaixaBank	47.120	14.910
Sareb	10.479	10.479
Otros (JP. Morgan y Soc. Generale)	15.000	-
Total	146.711	74.502

Asimismo, al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tiene prestados avales por valor de 151.511 miles de euros (140.552 miles de euros en 2023) conjuntamente con el resto de sociedades del Grupo, de los que 64.142 miles de euros (69.852 miles de euros en 2023) se corresponden, principalmente, con garantías entregadas a distintos Ayuntamientos para garantizar la urbanización de distintas promociones y 87.369 miles de euros de garantías entregadas a clientes por anticipos recibidos. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad han entregado un aval de 3 millones de euros ante la Agencia Tributaria al existir una demanda en firme respecto a la sanción por la inspección fiscal relativa a Neinor Península S.L.U.

17.4 Honorarios de auditoría

Los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas individuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L. han ascendido a 90 miles de euros (77 miles de euros al 31 de diciembre de 2023). Asimismo, los honorarios relativos a servicios de verificación prestados por el auditor correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2024 han ascendido a 163,7 miles de euros (47 miles de euros en el ejercicio 2023).

Se han prestado servicios adicionales de verificación por una entidad vinculada al auditor principal por importe de 33 miles de euros durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024. No se han prestado servicios fiscales.

18. Información sobre medio ambiente

Desde sus comienzos en 2015, Neinor Homes ha demostrado un fuerte compromiso con el medio ambiente y las comunidades en las que opera. Reconociendo el papel fundamental que juega como promotora inmobiliaria en la sociedad local, la compañía promueve el respeto por el medio ambiente, estableciendo objetivos para reducir el impacto medioambiental asociado a toda la cadena de valor de su actividad empresarial.

En 2024, Neinor Homes ha seguido reforzando su compromiso con la sostenibilidad y gestión medioambiental, iniciado en 2021 con la actualización y desarrollo de su Política de Sostenibilidad, la formación de un Comité de Sostenibilidad del cual forma parte el CEO entre otros miembros de la alta dirección, y la elaboración de su Plan de Sostenibilidad 2022-2025. Este Plan profundiza en los valores sostenibles de la compañía, oficializa su compromiso con la sostenibilidad y establece objetivos concretos a corto y medio plazo. El Plan de Sostenibilidad fue revisado y actualizado en 2023, pudiendo ser consultado en el apartado 3 de la Memoria de Información No Financiera.

La naturaleza de la actividad promotora de Neinor Homes implica la evaluación y, en su caso, la mitigación de los riesgos inherentes a la transición a una economía baja en emisiones como los relacionados con los impactos físicos del cambio climático. En el ejercicio 2024 la compañía se ha focalizado en la revisión y desarrollo de los riesgos de cambio climático y de los ámbitos globales de ESG a través del análisis de doble materialidad realizado, para lo cual se han procedido a analizar los impactos, riesgos y oportunidades derivados de distintos temas y subtemas medioambientales, sociales y de gobernanza definidos por el estándar ESRS 1 de la CSRD, de cara no solo a reevaluar la materialidad de estos riesgos, sino también a estar preparados de cara al reporte obligatorio bajo la normativa CSRD que deberá realizar la compañía.

Dicho análisis de doble materialidad preliminar se ha servido de la consideración de las últimas tendencias de mercado, la revisión de marcos regulatorios y de divulgación medioambiental, y las expectativas de los grupos de interés, quienes han tenido la oportunidad de evaluar los temas de sostenibilidad y expresar su opinión acerca de posibles temas no considerados. Entre la regulación y marcos de divulgación destacan las recomendaciones TCFD y la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, para la identificación y evaluación de riesgos tanto físicos como de transición. Además, se han considerado los criterios de las principales agencias de rating, como MSCI y S&P Global, así como la contribución de Neinor Homes a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas, permitiendo identificar asuntos materiales que tienen repercusión sobre la sostenibilidad a largo plazo.

El objetivo de la revisión del plan de sostenibilidad es reorientar la estrategia de la compañía en materia de sostenibilidad, alineando sus esfuerzos y priorizando aquellos objetivos más materiales y de mayor impacto en su entorno social y ambiental. En esta próxima etapa, la compañía quiere dirigir sus pasos hacia aquellos asuntos de mayor importancia, evitando el greenwashing, generando un impacto real en las personas y en el medioambiente, enfocándose en los mayores retos para el sector inmobiliario, como lo son por ejemplo la

accesibilidad a la vivienda, la reducción de emisiones, o las medidas para que los edificios que se construyan sean cada vez más eficientes energéticamente.

Dentro de los asuntos de mayor importancia para la compañía y que van a marcar las líneas de actuación en materia de sostenibilidad, destacan:

- ∞ **Incrementar el alineamiento con la Taxonomía Europea.** Uno de los principales objetivos estratégicos del Plan de Sostenibilidad de Neinor Homes es aumentar la proporción de promociones o viviendas terminadas alineadas con la Taxonomía Europea en cada ejercicio, ya que creemos que el hecho de que un edificio esté alineado con la Taxonomía es el mejor indicador de que dicho edificio es sostenible medioambientalmente.

Además, la compañía se ha comprometido a que todas las promociones destinadas a la explotación de arrendamiento terminadas en cada ejercicio cumplan con los requisitos establecidos por taxonomía, puesto que la compañía planifica, diseña y construye estas promociones implantando medidas para que estas cumplan con todos los criterios de alineamiento. En los últimos tres ejercicios la compañía ha cumplido con este compromiso en sus promociones destinadas a la línea de negocio Rental.

Neinor Homes fue la primera empresa del sector inmobiliario en publicar datos de elegibilidad y de alineamiento con la Taxonomía Europea en el ejercicio 2022. A continuación, se muestran los ratios de alineamiento con la taxonomía, pudiendo apreciar cómo se está cumpliendo con el objetivo de incrementar el alineamiento año a año.

	2024	2023
% de promociones terminadas en el ejercicio alineadas	63%	47%
% de viviendas terminadas en el ejercicio alineadas	75%	46%
% del Volumen de Negocios a 31 de diciembre alineado	66%	32%
% del CAPEX a 31 de diciembre alineado	37%	30%
% del OPEX a 31 de diciembre alineado	77%	24%

Para más información sobre la Taxonomía Europea y los métodos de cálculo de estas ratios, consultar el punto 11 de la Memoria de Información No Financiera.

- ∞ **Viviendas eficientes**, con actuaciones enfocadas en lograr una gestión eficiente de los recursos medioambientales por parte de los compradores de viviendas una vez habitan en ellas, con dos objetivos principales: por una lado que al menos el 70% de las nuevas viviendas entregadas por la compañía cuenten con certificación energética A, que será de al menos B por normativa en el resto de las viviendas; y por otro lado implantar un conjunto de medidas que permitan reducir el consumo de agua en cada vivienda y en cada promoción a nivel comunitario.

En la actualidad la compañía está cumpliendo con este objetivo del Plan estratégico de Sostenibilidad, en el que más de un 70% de las viviendas lanzadas en el 2024 cuentan con una certificación A. A nivel acumulado el 53% de las promociones de Neinor Homes tiene Certificado Energético BA/BB y el 34% tiene el Certificado Energético AA, cifra que se irá aumentando conforme se terminen más viviendas con una mejor certificación energética.

- ∞ **Análisis de Ciclo de Vida y Huella de Carbono.**
 - Neinor Homes, en línea con su estrategia de sostenibilidad, lleva desde 2021 realizando el análisis de la huella de carbono de sus promociones. A finales de 2022 envió sus objetivos de

reducción de emisiones a la iniciativa Science Based Targets – SBTi, comprometiéndose a reducir sus emisiones de alcance 1 y 2 en un 42% para 2023. Neinor Homes sigue las recomendaciones del GHG Protocol, de revisar anualmente la metodología de cálculo, los datos disponibles y los cambios de la organización para garantizar una huella de carbono completa (alcances 1, 2 y 3), y lo más ajustada posible a la realidad de la compañía. La compañía calcula la huella de carbono desde distintas perspectivas. En este ejercicio se han realizado mediciones sobre las emisiones teniendo en cuenta todas las viviendas entregadas, también se han realizado las mediciones considerando todas las promociones finalizadas en el ejercicio, con independencia de su venta o entrega y finalmente se han medido dichas emisiones teniendo en cuenta el análisis del ciclo de vida (ACV) de las promociones.

- En este sentido y en línea con el objetivo SBTi, Neinor Homes tiene un compromiso firme en la reducción de emisiones del alcance 3, que supone para la compañía más del 99 % de sus emisiones. Siendo sus dos principales fuentes la compra de productos y servicio y, el uso de los productos vendidos. En este sentido Neinor Homes considera básico el integrar a todos sus proveedores en estos compromisos y se está avanzando en diferentes acuerdos para la integración en sus obras, de materiales bajos en emisiones. (Ver alianzas y acuerdos en la Memoria de Información no financiera), asimismo también se está trabajando en el diseño y estructura de las promociones, teniendo en cuenta las emisiones que estas provocan.
- En 2024, Neinor Homes ha continuado realizando un Análisis de Ciclo de Vida en todas las promociones terminadas para medir su impacto ambiental. Se evalúan todas las fases del ciclo de vida de una promoción, desde la fase de inversión hasta la posterior habitabilidad de las viviendas.
- A continuación, se muestran las emisiones de carbono totales de la compañía, considerando para el cálculo de la Huella de alcance 3 aquellas promociones terminadas a lo largo del ejercicio. Tal y como se mencionaba anteriormente, las emisiones de alcance 3, aquellas originadas en el uso de sus productos vendidos y en la fabricación y transporte de los productos comprados, supusieron en 2024 el 99,84% de las emisiones totales de la compañía. La compañía cumple con su propósito de ir reduciendo anualmente sus emisiones de alcances 1 y 2:

Huella de carbono en toneladas*	Ejercicio 2024	Toneladas	% s/Total
254.700	Alcance 1	220	0,09%
	Alcance 2	185	0,07%
	Alcance 3	254.295	99,84%
		254.700	

*Para más información, consultar el apartado 8.2 de la memoria de información no financiera.

- ∞ **Economía circular**, centrada en la reducción de consumos y desechos, por medio de la valorización de al menos el 80% de los residuos generados en las obras desarrolladas por la compañía, y el favorecimiento del reciclaje de los desperdicios generados en las viviendas una vez están habitadas, habitando espacios destinados a tal fin en todas las promociones.

En este sentido Neinor Homes ha avanzado mucho en alianzas y acuerdos con grandes proveedores de materias primas para el reciclaje de material de construcción. (Los detalles de los acuerdos alcanzados pueden ser consultados en los apartados 8.2 y 8.3 de la Memoria de Información No Financiera)

- ∞ **Impulsar la ampliación de la oferta de vivienda accesible y de calidad**, generando así un impacto social positivo al paliar uno de los mayores problemas para la sociedad española en la actualidad como lo es la falta de acceso a la vivienda, debido a una fuerte descompensación entre oferta y una demanda creciente. La compañía ha establecido como objetivo concreto que al menos un 30% de sus viviendas escrituradas / en curso / o en proyecto sean de protección pública o tengan una accesibilidad económica significativamente superior a la media de los grandes focos urbanos de demanda de vivienda.

En 2024 se alcanzó este objetivo, el cual se concluye por medio de tres vías:

- **Vivienda protegida.** Neinor Homes ha demostrado su compromiso en la construcción de viviendas para colectivos con dificultad de acceso a la vivienda a través de su línea de negocio en promoción de viviendas protegidas. Durante el año 2024 se han entregado 177 viviendas protegidas de precio tasado (VPT) a un precio medio de 138.000€ ubicadas en la provincia de Guadalajara y se cuentan con otras 472 en fase de construcción y 344 en fases de diseño y producción.
- **Colaboración público-privada.** La compañía ha llevado a cabo una colaboración público-privada, Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB), en alianza con el Área Metropolitana de Barcelona (AMB), el Ayuntamiento de Barcelona y Cevasa, para la promoción y gestión de más de 4.500 viviendas destinadas al alquiler asequible en Barcelona y su área metropolitana.

En la actualidad cuatro promociones que suman un total de 296 viviendas se encuentran en fase de construcción, a las cuales se incorporarán otras cinco promociones entre el primer y segundo trimestre de 2025, alcanzando así un total de 688 viviendas en fase de obra.

Complementariamente, se están logrando avances significativos en el lanzamiento de las promociones correspondientes a la Fase 2, con un volumen de 661 viviendas e iniciándose en paralelo el análisis de las futuras fases del proyecto.

- **Vivienda Asequible.** Además de su experiencia en la construcción de viviendas protegidas, Neinor Homes ha creado una nueva línea de productos, llamada Neinor Essential. Esta línea está exclusivamente destinada a ofrecer viviendas libres a precios accesibles, convirtiéndose en la primera empresa de promoción inmobiliaria en hacerlo. Con este objetivo, se busca acercar la calidad y los servicios que ofrece a un público más amplio, sin importar su situación económica. Durante el año 2024 Neinor Homes ha entregado 258 viviendas de promoción libre con un precio por debajo de 200.000 € (con un precio medio de 167.000€), y se cuentan con 96 en fase de construcción y 109 en proyecto.
- ∞ **Continuar midiendo el impacto social de la actividad de la compañía**, algo que Neinor Homes lleva realizando desde 2022, a través del novedoso proyecto de desarrollo de un marco de medición propio llevado a cabo, que mide los impactos que genera la actividad promotora de la compañía en aspectos como el aumento de oferta, la accesibilidad a servicios básicos, la generación de empleo, la movilidad sostenible o la regeneración urbana a través del pago de tasas e impuestos a los municipios donde se opera (Ver el apartado 5.4 de la Memoria de Información No Financiera).
- ∞ **Aumentar al máximo la seguridad física en las promociones de la compañía.** Neinor Homes ha mejorado por décimo año consecutivo en cuanto a sus tasas de accidentabilidad y siniestrabilidad, y ha conseguido en 2024 tener unas ratios de incidencia, frecuencia y gravedad muy inferiores respecto a las medias del sector del sector inmobiliario (Ver punto 10.4 de la Memoria de Información No Financiera).

Para un mayor detalle, nuestro Plan de Sostenibilidad está publicado en la página web corporativa y la actualización del Plan realizada el pasado ejercicio en la Memoria de Información No Financiera.

Financiación sostenible

Como parte de su compromiso con la sostenibilidad, Neinor Homes promueve el uso de financiación sostenible, la cual en la actividad promotora está principalmente vinculada al desarrollo de proyectos sostenibles y energéticamente eficientes, que promuevan el uso de materiales, diseños, tecnologías y procesos constructivos respetuosos con el medio ambiente y las personas, mejorando además la calidad de vida de los ocupantes.

En marzo de 2021 Neinor Homes publicó su primer marco de financiación sostenible (con opinión de tercero independiente de DNV) y emitió asimismo su primer bono verde, justificando su totalidad en inversiones en activos verdes realizadas en el primer año tras su emisión, corroborado por un auditor externo independiente. Este bono verde fue amortizado de forma voluntaria y anticipada en abril de 2023.

En 2024, el Marco de Financiación Sostenible fue actualizado para reflejar unos criterios de elegibilidad más estrictos para los activos verdes y una mayor transparencia en cuanto a la alineación con la Taxonomía de la UE.

En octubre de 2024 se completó con éxito la segunda emisión de bono verde de la compañía, por un monto de 325 millones de € y vencimiento en 2030, comprometiéndose a invertir una cantidad equivalente al 100% de los ingresos en Proyectos Verdes Elegibles, es decir, alineados con los Criterios de Contribución Sustancial de la Taxonomía Europea para Edificios Verdes, y/o con objetivos sociales al aumentar la oferta tanto de alquiler como de venta en un mercado donde existe un déficit estructural de viviendas, en particular de vivienda asequible y social.

Neinor Homes cuenta además con otras formas de financiación sostenible, como lo son los Préstamos Promotores Verdes, a través de los cuales la compañía está financiando la mayor parte de sus nuevos proyectos de promoción inmobiliaria en la actualidad. Se consideran Préstamos Promotores Verdes a aquellos otorgados por entidades bancarias que financian la promoción de edificios sostenibles, y que generalmente cuentan con descuentos en el tipo de interés con respecto a otras formas de financiación.

El detalle de la composición de la cartera de deuda del Grupo, considerando qué financiación es considerada “verde” dentro del total, es el siguiente:

(millones de €)	Firmado / Límite	Importe Dispuesto
Bono verde	325.000	325.000
Préstamos promotores verdes	311.486	95.391
Financiación Verde- Total	636.486	420.391
Resto de financiación	131.227	68.795
Financiación - Total	767.713	489.186

El objetivo de Neinor Homes no es ser un líder en sostenibilidad, sino un referente que facilite la mejora del sector en este ámbito y la competencia por las mejores prácticas en materia de Sostenibilidad, que aseguren una transición de la promoción inmobiliaria hacia un desarrollo sostenible.

19. Hechos posteriores

Con fecha 24 de enero de 2025, la Sociedad ha repartido un dividendo por importe de 62.224 miles de euros vía reducción de capital social, mediante la reducción del valor nominal de las acciones en 0,813 euros por acción (Nota 10).

Con fecha 10 de enero de 2025, la Sociedad ha comunicado la intención de iniciar un ERE para adecuar su estructura laboral a la realidad de su actividad, necesidades operativas y de negocio, y con base en la existencia de causas objetivas de carácter económico, productivo y organizativo, tras hacerse con la gestión de Promociones Hábitat y absorber su plantilla. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad se encuentra en un proceso de negociación para determinar las condiciones económicas del plan y en concreto a la determinación de los días por cada año trabajado y el número de puestos de trabajo que se verán afectados, entre otros aspectos, y que está previsto que finalice durante el primer semestre del ejercicio 2025.

Con fecha 7 de febrero de 2025 se formalizó la adquisición de un 10% de las participaciones representativas del capital social de la sociedad PINLE SPV 2024, S.L. cuyo socio mayoritario es una entidad vinculada (Nota 13.5), así como la venta a dicha sociedad de suelos para su posterior desarrollo y promoción. En dicha sociedad el socio es Santander Assets Management.

Adicionalmente, entre el 1 de enero de 2025 y la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, el Consejo de Administración no considera que se hayan producido hechos relevantes adicionales a los ya indicados que tengan un efecto significativo en dichas cuentas anuales ni en la información contenida en las mismas.

Anexo I

Sociedades del grupo

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Accionista / Socio	Auditores
			31/12/2024	31/12/2023		
Neinor Norte, S.L.U.	Bilbao	Promoción	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte Auditores, S.L.
Rental Homes Propco, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte Auditores, S.L.
Bluewood Holding Iberia, S.L.	Madrid	Alquiler	100%	-	Rental Homes Propco, S.L.U.	-
Sundowner Holding Iberia, S.L.	Madrid	Alquiler	100%	-	Rental Homes Propco, S.L.U.	-
Neinor Rental Opco, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte Auditores, S.L.
Promociones Neinor 3, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Norte, S.L.U.	Deloitte Auditores, S.L.
Neinor Works, S.L.U.	Madrid	Construcción	100%	100%	Neinor Norte, S.L.U.	Deloitte Auditores, S.L.
Promociones Neinor 5, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Norte, S.L.U.	Deloitte Auditores, S.L.
Neinor Península, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte Auditores, S.L.
Neinor Sur, S.A.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte Auditores, S.L.
Neinor Sardes Rental, S.L.U.	Madrid	Alquiler	100%	100%	Rental Homes Propco, S.L.U.	Deloitte Auditores, S.L.
Renta Garantizada, S.A.	Madrid	Alquiler	75%	75%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte Auditores, S.L.
Rental Homes Holdco, S.L.U.	Madrid	Alquiler	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	-
Rental Homes NX Propco, S.L.U.	Madrid	Alquiler	-	100%	Rental Homes Propco, S.L.U.	-
Europa Rental Homes Propco, S.L.U.	Madrid	Alquiler	100%	100%	Rental Homes Propco, S.L.U.	-
Quabit Comunidades, S.L.	Madrid	Promoción	60%	60%	Neinor Homes, S.A.	-
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	Madrid	Promoción	100%	99,56%	Neinor Homes, S.A.	-
Parque Las Cañas, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	-
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	Madrid	Promoción	92,04%	92,04%	Neinor Península, S.L.U.	-
Quabit Sureste, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Península, S.L.U.	-
Quabit Remate, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Península, S.L.U.	-
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Península, S.L.U.	-
Global Quabit Sur, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Península, S.L.U.	-
Quabit Casares Golf RP5, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Península, S.L.U.	Deloitte Auditores, S.L.
Quabit Palmaces, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Península, S.L.U.	Deloitte Auditores, S.L.
Quabit Construcción, S.A.	Guadalajara	Construcción	82,95%	82,95%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte Auditores, S.L.

Sociedades Asociadas y Participaciones en negocios conjuntos

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Accionista / Socio	Auditores
			31/12/24	31/12/23		
Programa de Actuación de Baleares, S.L.	Madrid	Promoción	50%	50%	Neinor Homes, S.A.	-
Masía de Montesano, S.L.	Valencia	Promoción	33,33%	33,33%	Neinor Homes, S.A.	-
Alboraya Marina Nova, S.L.	Alboraya	Construcción	50%	50%	Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U.	-
Nicrent Residencial, S.L.	Barcelona	Gestión	50%	50%	Neinor Homes, S.A.	-
Pegasus Holdco, S.L.	Madrid	Promoción	10%	10%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte Auditores, S.L.
JL Panoramic DV, S.L.	Madrid	Promoción	10%	10%	Neinor Homes, S.A.	Forvis Mazars
Brick Opportunities 9, S.L.	Madrid	Promoción	50%	-	Neinor Homes, S.A.	PwC
Waterton Invest, S.L.	Madrid	Promoción	20%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Promociones Hábitat, S.A.	Barcelona	Promoción	10%	-	Neinor Homes, S.A.	EY
Harmony Holding Iberia, S.L.	Madrid	Promoción	27%	-	Neinor Homes, S.A.	-

Algunos datos financieros de interés respecto a las sociedades consolidadas por integración global o puesta en equivalencia se ofrecen a continuación:

2024

Sociedad	Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2024 (miles de euros)							
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Ajustes por cambio de valor	Otras aportaciones de socios	Total Patrimonio
Neinor Norte, S.L.U.	235.091	-	116.796	-	18.880	(645)	967	371.088
Rental Homes Propco, S.L.U.	301	-	59	(15.483)	(16.856)	-	83.393	51.414
Bluewood Holding Iberia, S.L.	3	-	-	-	(1.623)	-	21.949	20.329
Sundowner Holding Iberia, S.L.	3	-	-	-	(750)	-	8.568	7.821
Neinor Rental Opco, S.L.U.	880	-	170	(53)	(18)	-	-	979
Promociones Neinor 3, S.L.U.	594	-	256	(1.538)	4.904	-	2.500	6.716
Neinor Works, S.L.U.	6	-	1.355	-	(468)	-	-	894
Promociones Neinor 5, S.L.	5.649	593	4.633	-	409	-	-	11.284
Neinor Peninsula, S.L.U.	385.588	93.398	14.465	(9.096)	62.577	(3.938)	1.820	544.814
Neinor Sur, S.A.U.	158.981	-	290.867	-	21.738	(379)	23	471.229
Renta Garantizada, S.A.	60	-	218	2.645	1.381	-	-	4.305
Rental Homes Holdco, S.L.	3	-	-	(1)	-	-	-	2
Europa Rental Homes Propco, S.L.	3	-	-	(19)	(906)	-	6.680	5.758
Quabit Sureste, S.L.U.	555	1.575	229	(1.015)	(17)	-	36	1.362
Quabit Remate, S.L.U.	786	1.444	4.606	-	6	-	31	6.873
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	1.252	-	2.215	(133)	(15)	-	38	3.357
Global Quabit Sur, S.L.U.	243	720	44	(835)	897	-	17	1.087
Quabit Casares Golf RP5, S.L.U.	131	385	356	(26)	2	-	9	858
Quabit Palmaces, S.L.U.	279	828	304	-	(242)	-	-	1.169
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	2.752	-	128	(491)	42	-	-	2.431
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.U.	3	-	315	(9.485)	9	-	-	(9.159)
Quabit Comunidades, S.L.	600	-	13	(264)	(678)	-	103	(227)
Parque Las Cañas, S.L.U.	393	3.536	187	(6.583)	(5)	-	2.593	121
Quabit Construcción, S.A.	1.497	-	7.627	-	1.802	-	-	10.925
Programa de Actuación de Baleares, S.L.	7.500	-	(23)	(3.063)	1	-	-	4.415
Masia de Montesano, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-
Alboraya Marina Nova, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-
Nicrent Residencial, S.L.	63	11.940	(4)	(142)	(148)	-	-	11.710
Pegasus Holdco, S.L.	3	-	(2)	(687)	(1.896)	-	13.683	11.101
JL Panoramic, S.L.	979	14.581	12	(225)	(810)	-	3.550	18.087
Harmony Holding Iberia, S.L.	3	-	(2)	-	-	-	522	523
Waterton Investments, S.L.	407	33.286	1.578	(30.469)	(8.286)	-	10.101	6.617
Promociones Hábitat, S.A.	1.179	150.178	1.108	(11)	42.179	-	750	195.383

2023

Sociedad	Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2023 (miles de euros)						
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Otras aportaciones de socios	Total Patrimonio
Neinor Norte, S.L.U.	235.091	-	98.141	-	16.470	967	350.669
Rental Homes Propco, S.L.U.	301	-	59	(4.703)	(10.780)	52.467	37.344
Neinor Rental Opco, S.L.U.	880	-	170	(60)	6	-	996
Promociones Neinor 3, S.L.U.	594	-	256	(2.558)	778	2.500	1.570
Neinor Works, S.L.U.	6	-	942	(9)	423	-	1.362
Promociones Neinor 5, S.L.	5.649	593	1.170	-	3.041	-	10.453
Neinor Península, S.L.U.	375.749	4.843	14.465	(66.666)	58.888	1.716	388.995
Neinor Sur, S.A.U.	158.981	-	257.753	-	33.114	23	449.871
Renta Garantizada, S.A.	60	-	218	1.851	807	-	2.936
Espalmador 45, S.L.U.	-	-	-	-	2	-	2
Rental Homes Holdco, S.L.	3	-	-	(1)	(1)	-	1
Europa Rental Homes Propco, S.L.	3	-	-	(4)	(15)	6.458	6.442
Rental Homes NX Propco, S.L.	3	-	-	(2)	(76)	37.740	37.665
Quabit Sureste, S.L.U.	555	1.575	229	(1.397)	381	36	1.379
Quabit Remate, S.L.U.	786	1.444	4.594	-	12	31	6.867
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	1.252	-	2.205	(222)	99	38	3.372
Global Quabit Sur, S.L.U.	243	720	44	(170)	(665)	17	189
Quabit Casares Golf RP5, S.L.U.	131	385	356	-	(26)	9	856
Quabit Palmaces, S.L.U.	279	828	297	-	7	-	1.411
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	2.752	-	128	(455)	(36)	-	2.389
Quabit Bonaire, S.L.	-	-	-	-	-	-	-
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.U.	3	-	315	(9.463)	(22)	-	(9.167)
Quabit Comunidades, S.L.	600	-	13	(263)	(1)	103	452
Parque Las Cañas, S.L.U.	393	3.536	187	(6.613)	30	2.593	126
Quabit Construcción, S.A.	1.497	-	4.466	-	2.509	-	8.472
Programa de Actuación de Baleares, S.L.	7.500	-	(27)	(3.087)	7	-	4.394
Masia de Montesano, S.L.	2.520	-	-	(727)	(1)	-	1.792
Alboraya Marina Nova, S.L.	60	-	-	(33)	-	-	27
Nicrent Residencial, S.L.	63	11.940	(4)	(81)	(37)	-	11.881
Pegasus Holdco, S.L.	3	-	2	(80)	21	6.236	6.182
JV Panoramic, S.L.	363	-	6	-	(83)	-	286

INFORME DE GESTIÓN

Del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

Neinor Homes, S.A.

1. El Grupo: Estructura organizativa y funcionamiento

El Grupo Neinor Homes se constituyó en el contexto del acuerdo de intenciones suscrito en el ejercicio 2014 entre Kutxabank, S.A. y el fondo de inversión Lone Star, a través de su participada Intertax Business, S.L.U. (actualmente denominada Neinor Holdings, S.L.U.), para la compraventa de una parte de los activos inmobiliarios del Grupo Kutxabank. La citada compraventa (Operación Lion) quedó perfeccionada con fecha 14 de mayo de 2015 mediante la transmisión por parte de Kutxabank, S.A. a Neinor Holdings, S.L.U. de la totalidad de las participaciones sociales que la primera ostentaba en Neinor Homes, S.L.U., una vez cumplidas las condiciones suspensivas establecidas en el contrato de compraventa firmado entre las partes con fecha 18 de diciembre de 2014.

A fecha 1 de enero de 2015, y en el marco de la transacción ("Transacción"), se transfirió a las sociedades de Neinor Homes, S.L.U. todo el personal que venía realizando las labores de desarrollo y gestión del grupo inmobiliario, así como los medios y recursos técnicos necesarios para desempeñar la actividad.

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad Neinor Homes, S.L.U. se transformó en Sociedad Anónima (operación formalizada en virtud de escritura otorgada el 1 de marzo de 2017 ante el notario de Bilbao D.ª Raquel Ruiz Torres, con el número 234 de su protocolo) de cara a su admisión a cotización en las Bolsas de Valores de Bilbao, Madrid, Barcelona y Valencia, lo cual se produjo con fecha 29 de marzo de 2017 previa autorización del Socio Único de la Sociedad el 6 de marzo de 2017.

Durante el ejercicio 2023 y en línea con el nuevo plan estratégico de coinversión aprobado por la Compañía, con fecha 29 de junio, Neinor Homes, S.A. adquirió un 10% de la sociedad Twintress, S.L. (denominación que ha sido modificada por JL Panoramic DV, S.L.), adquiriendo Callixto Holding Lux, S.Á.R.L. el 90% restante. El fin último de la adquisición de esta participación es llevar a cabo acuerdos de coinversión por importe de 100 millones de euros en las que el Grupo actuará como socio gestor de la promoción a desarrollar supervisando el diseño del proyecto, concesión de licencias, comercialización y construcción. A este respecto, una de las sociedades del Grupo, Neinor Península, S.L.U. formalizó en diciembre 2023 un acuerdo de compraventa de un suelo, en el que se desarrollara una promoción inmobiliaria con JL Panoramic DV, S.L.

En el mismo sentido, con fecha el 26 de julio de 2023, Neinor Homes, S.A. llegó a un acuerdo de inversión para la adquisición de varios suelos por importe de 50 millones de euros, totalmente invertidos a fecha para desarrollar proyectos residenciales de Build to Sell a través de una sociedad instrumental con Orion V European 24, S.Á.R.L., sociedad vinculada a uno de los accionistas del Grupo. A este respecto, Neinor Homes, S.A. adquirió el 10% de las participaciones del capital social de la sociedad Pegasus Holdco, S.L.

Adicionalmente, con fecha 13 de noviembre de 2023 Neinor Homes, S.A. llegó a un acuerdo de inversión con Proptech Ventures, S.L. y su filial Urbanitae Real Estate Platform, S.L. para la adquisición de suelos por un importe máximo de 150 millones de euros. Cada inversión supondrá una participación del 20% por parte de Neinor y del 80% por el vehículo empleado por Urbanitae.

En 2023 además Neinor comenzó un proceso de desinversión de rental fruto del cual se vendieron a lo largo del año cinco promociones de BTR (Hacienda, Sky, Lira, Europa y Dual), que representaban un total de 692 unidades, por más de 176 millones de euros tanto a inversores institucionales como a *family offices*. Además de éstas, se dio salida también a la sociedad Espalmador 45, S.L. por importe de 12 millones de euros.

En el marco de la estrategia de coinversión lanzada por el grupo en el ejercicio 2023, y proyectada en torno 1.300 millones de inversión, la Compañía ha llevado a cabo en el ejercicio 2024 las siguientes operaciones:

Con fecha 1 de julio de 2024, ha realizado aportaciones por importe de 800 miles de euros, pasando a ostentar un 50% de participación, en la sociedad Brick Opportunities 9, S.L., en base al acuerdo marco firmado con el Grupo Urbanitae en el ejercicio 2023, dentro de la estrategia de coinversión anunciada por ambos y por la cual los socios se han comprometido a realizar aportaciones conjuntamente de hasta 3.855 miles de euros, de los que a la Sociedad dominante le corresponde un 20%. Esta sociedad desarrollará una promoción residencial en

la cual el Grupo tiene encomendada la compra, promoción, gestión y administración de los activos a cambio de una comisión de mercado.

Además de esto, con fecha 10 de julio de 2024, ha alcanzado un acuerdo con Octopus Real Estate para el desarrollo de un portafolio de viviendas para Senior Living, que se hará a través de un vehículo de coinversión, estando prevista una inversión de 200 millones de euros por ambas partes.

El 2 de agosto de 2024 se suscribe un pacto de inversión y de socios con Cedarville Spain, S.L.U. (Avenue) respecto a la sociedad Waterton Invest, S.L., que desarrolla un proyecto inmobiliario en las Lomas del Flamenco (Málaga) y asimismo se da entrada en su propiedad a Neinor Homes, S.A. que suscribe un incremento de capital dinerario por importe de 1.399 miles de euros, que le otorgan una participación de hasta un 20% en la misma.

El 20 de septiembre de 2024, se adquiere el 10% de Promociones Hábitat, S.A. a Bain Capital por importe de 31,6 millones de euros. Ambas partes firman en dicho momento un pacto de socios junto a un acuerdo para la gestión comercial de los activos inmobiliarios de la sociedad participada por ambos y un acuerdo para la prestación de servicios de administración, resultado de los cuales la mayor parte del personal de Promociones Hábitat, S.A. es traspasado a Neinor Homes, S.A. con fecha 1 de octubre de 2024. En este sentido, el objetivo de Bain Capital en esta participada es trabajar en un plan acelerado de liquidación de sus activos con entregas de producto en curso y venta de suelo en un horizonte de 5 años para lo que se firmó un acuerdo de gestión de activos inmobiliarios a la vez que se adquiere su participación, contrato regulador que incluye la asunción por Bain Capital de todos los costes transicionales.

Con fecha 18 de diciembre de 2024, se adquiere por 142 miles de euros las participaciones representativas del 27% del capital de la sociedad Harmony Holding Iberia, S.L., perteneciendo el resto a la sociedad Ameris España BTS I, S.L., suscribiéndose un pacto de socios y un acuerdo de gestión de activos con Neinor Homes, S.A. en esa misma fecha, como socio industrial, que supervisará el diseño, la concesión de licencias, la comercialización y la construcción de una promoción de uso residencial.

En línea con el proceso de desinversión de Rental que la Compañía comenzó en 2.023, con fecha 12 de julio de 2024, el Grupo acordó la venta de la Sociedad Rental Homes NX Propco, S.L., sociedad tenedora de 3 inversiones inmobiliarias situadas en Alovera, por 58 millones de euros. Esta venta se ha consolidado en Diciembre 2.024, suponiendo así su salida del perímetro.

Con fecha 17 de diciembre se firmó escritura de compraventa de 2 activos con 147 viviendas situados en Parla, Astral y Cosmos Homes, por 29 millones de euros.

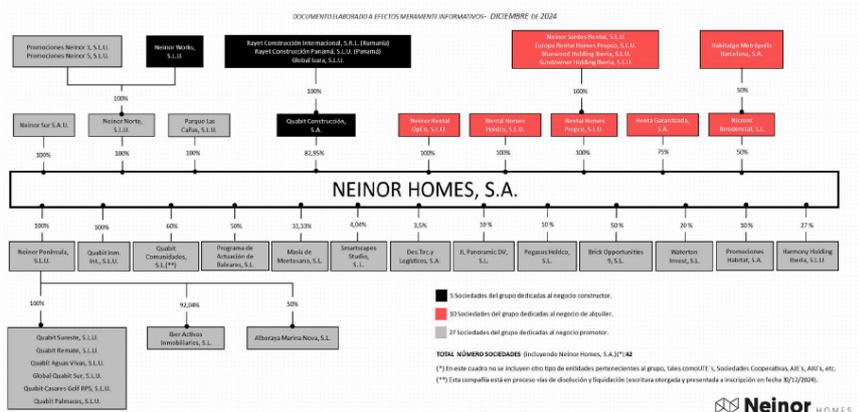
El 10 de diciembre de 2024 se adquiere por importe de 3.000 euros el 100% de las participaciones representativas del capital social de Bluewood Holding Iberia, S.L.U. y de Sundowner Holding Iberia, S.L.U., respectivamente, a través de la Sociedad dependiente Rental Homes Propco, S.L.U. Las participaciones se encuentran totalmente desembolsadas a 31 de diciembre de 2024

Como resultado de las operaciones comentadas anteriormente y continuando con el objetivo de retribución al accionista, con fecha 19 de febrero de 2024, el Grupo ha repartido un dividendo por importe de 39.733 miles de euros vía reducción de capital social en dicha cuantía, mediante la reducción del valor nominal de las acciones en 0,53 euros. Asimismo, a la fecha de formulación de los presentes estados financieros resumidos consolidados semestrales, el Consejo de Administración ha aprobado una propuesta de retribución al accionista de 37.484 miles de euros vía reducción de capital social y que van a ser pagados con fecha 31 de julio de 2024, siendo la retribución de 0,50 euros por acción. Asimismo, tal y como fue aprobado en la Junta General Ordinaria de Accionistas del 17 de abril de 2024, en junio de 2024 el Consejo de Administración ha aprobado una propuesta de retribución al accionista de 37.484 miles de euros vía reducción de capital social y satisfechos con fecha 31 de julio de 2024, siendo la retribución de 0,50 euros por acción, así como ha tenido lugar el reparto de otro dividendo idéntico en octubre de 2024 en la cuantía de 37.484 miles de euros vía reducción de capital, estando las reducciones inscritas convenientemente en el Registro Mercantil al cierre del ejercicio.

Con fecha 18 de diciembre de 2024, la Junta General Extraordinaria de Accionistas ha acordado la devolución de aportaciones a los accionistas vía reducción de capital en dos veces por importes cada uno de ellos de 62.224 miles de euros, reduciendo el valor nominal de las acciones en 0,813 euros en cada una de las dos devoluciones aprobadas. En virtud de tal acuerdo, la Sociedad dominante ha informado que llevará a cabo la primera distribución aprobada por 62.224 miles siendo pagadera el 24 de enero de 2025.

Actualmente, Neinor Homes, S.A. es la cabecera de un grupo empresarial que desarrolla sus actividades de forma directa o a través de participaciones accionariales en diferentes sociedades.

A continuación se adjunta la estructura societaria de Neinor Homes, S.A. y subsidiarias ("el Grupo"):



La actividad empresarial del Grupo se desarrolla totalmente en el territorio español, y principalmente, a través de dos líneas de negocio:

A) Línea de negocio "Development":

Actividad principal y estratégica del Grupo basada en la adquisición de suelo de uso residencial para su posterior promoción.

La cartera de suelo de la compañía está formada por 223 promociones con más de 12.000 unidades edificables. Esta cartera está distribuida en siete regiones de actividad de la compañía, que son: Madrid, Guadalajara, Cataluña, País Vasco, Valencia, Baleares y Andalucía.

Esta cartera de suelo se ha originado tanto a través de la Transacción descrita en la Nota 1 de la memoria consolidada como de subsiguientes operaciones de compraventa durante el periodo 2015-2024.

B) Línea de negocio "Asset management":

En línea con el plan estratégico para el periodo 2023-2027, la Compañía ha firmado hasta la fecha acuerdos de coinversión por importe de hasta 1.300 millones de euros, gestionando actualmente una cartera de unas 130 promociones y 11.000 units.

C) Línea de negocio "Rental":

Actualmente la cartera del negocio Rental de la Compañía está formada por 8 promociones y cerca de 610 units,

La Compañía ha continuado durante el todo el 2.024 con el proceso de desinversión en esta línea de negocio.

A nivel de estructura organizativa, el Grupo tiene un Consejo de Administración y tres comisiones: Comisión de Auditoría y Control, Comisión de Nombramientos y Retribuciones, y Comisión de Inversiones Inmobiliarias.

Durante el ejercicio 2024 el Consejo se ha reunido en 15 ocasiones, la Comisión de Auditoría y Control en 8 ocasiones, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en 4 ocasiones y la Comisión de Inversiones Inmobiliarias en 4 ocasiones.

Se detallan a continuación los principales acuerdos, aprobaciones y actividades de supervisión por parte del Consejo y los Comités que se han producido durante el ejercicio 2024, hasta la aprobación de cuentas de dicho ejercicio:

- a- 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
- b- Formulación de las cuentas anuales consolidadas y del informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023
- c- Formulación de la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023
- d- 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
- e- 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
- f- Examen y aprobación del Estado de Información No Financiera y Memoria de Sostenibilidad
- g- Revisión y aprobación del salario fijo del Consejero Delegado para 2024
- h- 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
- i- Actualización sobre la cristalización de la actividad de Rental
- j- Actualización sobre las coinversiones
- k- Actualización de la actividad promotora
- l- Toma de razón y aprobación de operaciones corporativas
- m- Propuesta de calendario para el pago de dividendos
- n- Actualización en materia de mercado de capitales
- o- 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
- p- 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
- q- 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
- r- Toma de razón del informe relativo a la independencia de los auditores y sobre la prestación de servicios distintos de los de auditoría
- s- Toma de razón del informe relativo a operaciones vinculadas y conflictos de interés
- t- 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
- u- Examen y aprobación del plan de negocio: presupuesto para 2024 y previsiones 25-28
- v- Informe sobre la nota de prensa y la presentación explicativas de los resultados anuales de la Sociedad
- w- 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
- x- Aprobación de los términos y condiciones de la cancelación y amortización anticipada del SFA
- y- Aprobación y autorización de las operaciones de refinanciación
- z- Propuesta de novación de los términos y condiciones del contrato de financiación senior
- aa- Aprobación de la novación de los términos y condiciones del contrato financiación senior
- bb- Revisión de los objetivos específicos del bonus del Consejero Ejecutivo y de determinados miembros de la Alta Dirección para el ejercicio 2024
- cc- Examen y aprobación de la propuesta de convocatoria y fecha de celebración de la próxima Junta General ordinaria de accionistas de la Sociedad.
- dd- Examen de documentación y ratificación de la convocatoria de la próxima Junta General ordinaria de accionistas de la Sociedad y de la documentación correspondiente
- ee- Revisión y aprobación de la información financiera del primer semestre y estados financieros intermedios resumidos consolidados

- ff- Revisión y aprobación de la presentación de los resultados del primer semestre de la Sociedad y actualización de la Estrategia de Mercado de Capitales
- gg- 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
- hh- Acuerdos relativos a las reducciones de capital social con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas
- ii- Ejecución de las reducciones de capital social con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas y otorgamiento de poderes
- jj- Revisión y aprobación de la propuesta de convocatoria de Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad
- kk- 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
- ll- Previsión de cierre y logros del ejercicio 2024
- mm- Evaluación del Consejo y de sus Comisiones
- nn- Aprobación del calendario de reuniones de las Comisiones y del Consejo para 2025
- oo- 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

Para obtener el detalle de la totalidad de los asuntos tratados por el Consejo de Neinor Homes y por cada una de sus Comisiones, se puede consultar en nuestra página web la Memoria anual de actividades del Consejo de Administración de Neinor Homes y sus Comisiones.

En cuanto al modelo de control y cumplimiento, en el Grupo Neinor Homes se encuentra implantada una estructura integrada de GRC (Gobierno, Riesgo y Cumplimiento) que se basa en:

- ⊗ Análisis y evaluación de riesgos que afectan internamente y a las partes interesadas.
- ⊗ Integración de todos los entornos normativos y procesos de negocio.
- ⊗ Metodología homogénea en las implantaciones y proyectos en materia de cumplimiento.

Es un modelo basado en el análisis y la evaluación de riesgos estratégicos de la compañía, de todos los entornos normativos, entre otros, el SCIF, Prevención de la Responsabilidad Penal corporativa, Ciberseguridad, el RDL 5/2018 en materia de protección de datos, PBC/FT, LSC, recomendaciones de Buen Gobierno, Ley 5/2021 normativa sobre Operaciones Vinculadas de la LSC, Circular 3/2015 de la CNMV.

En la actualidad en el modelo, se integran todos los procesos de negocio de la compañía y los diferentes ámbitos normativos, entre otros, el SCIF, Prevención de la Responsabilidad Penal corporativa, Ciberseguridad, el RDL 5/2018 en materia de protección de datos, PBC/FT, LSC, recomendaciones de Buen Gobierno, Ley 5/2021 normativa sobre Operaciones Vinculadas de la LSC, Circular 3/2015 de la CNMV.

El cuadro de mando del modelo integra:

- ⊗ Los procesos y procedimientos que afectan a un entorno de cumplimiento normativo u operacional.
- ⊗ Los controles asignados a cada riesgo y cada entorno.
- ⊗ Qué riesgos mitiga o elimina cada control, a qué procesos afecta.
- ⊗ Quién es el responsable de cada control, de su supervisión y cuándo se reporta.

La dirección de GRC, Auditoría Interna & ESG, compuesta por las áreas de Auditoría Interna, Gobierno Corporativo, Cumplimiento, Riesgos, y Sostenibilidad es la encargada de velar por todo el sistema integrado de control y aseguramiento.

El Informe Anual de Gobierno Corporativo forma parte integrante del informe de gestión y es posible acceder al contenido del mismo a través de la página web de la CNMV (www.cnmv.es) y a través de la página web de Neinor Homes <https://www.neinorhomes.com/corporate/esg/buen-gobierno/informacion-gobierno-corporativo/informes-anales/informe-anual-de-gobierno-corporativo/>.

2. Evolución y resultado de los negocios - Magnitudes significativas

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad ha registrado unos ingresos de 89.400 miles de euros. A nivel patrimonial, el total del activo al 31 de diciembre de 2024 asciende a 1.824.979 miles de euros, el patrimonio neto a 522.137 miles de euros y el pasivo a corto plazo a 980.423 miles de euros.

Resultado del Ejercicio

El resultado del ejercicio 2024 ha sido de 19.708 miles de euros de pérdidas.

Situación Financiera

El pasivo a corto y largo plazo al 31 de diciembre de 2024 alcanza 1.302.842 miles de euros que, comparado con 993.042 miles de euros al 31 de diciembre de 2023, supone un incremento de 309.800 miles de euros.

El pasivo a corto plazo al 31 de diciembre de 2024 alcanza 980.423 miles de euros que, comparando con 845.136 miles de euros al 31 de diciembre de 2023, representa un incremento de 135.287 miles de euros.

3. Cuestiones relativas al medio ambiente y personal

Dada la actividad a la que se dedica, Neinor Homes no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Adicionalmente, la Sociedad no tiene ninguna circunstancia relacionada con derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

A 31 de diciembre de 2024 el número medio de personas empleadas por la sociedad ha sido de 223.

La distribución por sexo y categorías del número de personas empleadas al cierre del ejercicio es la siguiente:

	31.12.2024			31.12.2023		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Titulados superiores	68	59	127	44	46	90
Titulados medios	36	60	96	5	14	19
Total	104	119	223	49	60	109

4. Liquidez y recursos de capital

La Nota 10 de la memoria adjunta recoge la política de gestión del capital y de riesgo de liquidez.

Además, el Grupo dispone de un nivel de tesorería y equivalentes suficiente para llevar a cabo sus actividades.

En el ejercicio 2024 destaca la financiación, principalmente de suelo y préstamos promotores vinculados a promociones, obtenida por la Sociedad.

Adicionalmente a dicha financiación, la perspectiva es la de formalizar financiación de tipo promotor que sufrague la inversión, y a su vez se vincule la gran mayoría de los pagos e inversiones requeridos con la entrega de la promoción y por tanto el cobro de la venta.

La gestión del capital del Grupo va enfocado a lograr una estructura financiera que optimice el coste de capital para garantizar una sólida posición financiera. Esta política permite que la creación de valor para los accionistas sea compatible con el acceso a los mercados financieros a un coste competitivo, para cubrir las necesidades de refinanciación de deuda y financiación del plan de inversión no cubierto por los fondos generados por el negocio.

5. Información sobre periodo medio de pago a proveedores

A continuación se detalla la información en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	55	39
Ratio de operaciones pagadas	55	40
Ratio de operaciones pendientes de pago	27	23
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	69.129	29.524
Total pagos pendientes	5.761	1.928

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad al cierre de 31 de diciembre de 2024 y de 31 de diciembre de 2023, de acuerdo a la Ley 11/2013, de 26 de julio, es de 30 días a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días. En este sentido, y a efectos de la realización de los cálculos desglosados anteriormente, la Sociedad ha considerado en todos los casos un plazo máximo legal de pago de 60 días, con independencia de las condiciones específicas pactadas, en su caso, con sus proveedores y acreedores.

6. Principales riesgos e incertidumbres

La Sociedad y su Grupo tienen elaborado su mapa de riesgos. Para ello, se han analizado los procedimientos de la organización, se han identificado los posibles orígenes de riesgo y se han cuantificado, a la vez que se han tomado las medidas oportunas para que no se produzcan.

Los riesgos de índole financiero más significativos pueden ser:

Riesgo de mercado

Exposición al riesgo de tipo de interés

El Grupo no realiza operaciones de cobertura de tipo de interés.

La mayoría de los préstamos y créditos del balance de situación del Grupo están indexados al índice de referencia Euribor.

Exposición al riesgo de crédito

El Grupo no tiene un riesgo de crédito significativo con terceros derivado de su actividad inmobiliaria propia, ya que cobra la práctica totalidad de sus ventas en el momento de la escrituración, ya sea por subrogación del comprador en la parte que le corresponde del préstamo promotor o bien por otro método distinto a elección del comprador. El riesgo de crédito derivado de aplazamientos de pago en operaciones de venta de suelo o edificios terminados se mitiga mediante la obtención de garantías por parte del comprador o el establecimiento de condiciones resolutorias en caso de impago que derivarían en la recuperación de la titularidad del activo vendido y el cobro de una indemnización.

Con carácter general, el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Exposición al riesgo de solvencia

El Grupo analiza de forma periódica el riesgo de insolvencia de sus cuentas por cobrar actualizando la provisión por deterioro correspondiente. Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

Exposición al riesgo de tipo de cambio

Dada la escasa exposición internacional que tiene el Grupo en mercado fuera de la zona del euro, la exposición al riesgo de tipo de cambio es poco significativa.

7. Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio

Con fecha 24 de enero de 2025, la Sociedad ha repartido un dividendo por importe de 62.224 miles de euros vía reducción de capital social, mediante la reducción del valor nominal de las acciones en 0,813 euros por acción (Nota 10).

Con fecha 10 de enero de 2025, la Sociedad ha comunicado la intención de iniciar un ERE para adecuar su estructura laboral a la realidad de su actividad, necesidades operativas y de negocio, y con base en la existencia de causas objetivas de carácter económico, productivo y organizativo, tras hacerse con la gestión de Promociones Hábitat y absorber su plantilla. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad se encuentra en un proceso de negociación para determinar las condiciones económicas del plan y en concreto a la determinación de los días por cada año trabajado y el número de puestos de trabajo que se verán afectados, entre otros aspectos, y que está previsto que finalice durante el primer semestre del ejercicio 2025.

Con fecha 7 de febrero de 2025 se formalizó la adquisición de un 10% de las participaciones representativas del capital social de la sociedad PINLE SPV 2024, S.L. cuyo socio mayoritario es una entidad vinculada, así como la venta a dicha sociedad de suelos para su posterior desarrollo y promoción. En dicha sociedad el socio es Santander Assets Management.

Adicionalmente, entre el 1 de enero de 2025 y la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, el Consejo de Administración no considera que se hayan producido hechos relevantes adicionales a los ya indicados que tengan un efecto significativo en dichas cuentas anuales ni en la información contenida en las mismas.

8. Información sobre la evolución previsible de la entidad para el año 2025

Las grandes líneas de actuación del Grupo para el año 2025 se centran en:

Línea de negocio "Development"

- Monitorización de las obras con las que se cerraron en diciembre 2024, más la licitación y contratación de nuevas obras hasta final del ejercicio.
- Adquisición de suelo
- Seguir la tendencia de crecimiento en el número de preventas. Capturando, asimismo, los incrementos de precios que se están produciendo en cada una de las localizaciones, debido a la creciente demanda y a la baja oferta de producto de calidad.
- Entregar las promociones cuya fecha de fin de obra está prevista para 2025, cuidando la satisfacción y experiencia de nuestros clientes.

Línea de negocio "Co-investment"

- Adquisición de suelo via co-inversión
- Supervisión del diseño del proyecto, concesión de licencias, comercialización y construcción.

Línea de negocio "Rental"

- Gestionar y construir viviendas destinadas a esta línea de negocio.
- Prestación de servicios de gestión de propiedades y activos a terceros a través de la sociedad adquirida Renta Garantizada, S.A., una de las compañías líderes en gestión de alquileres en España.
- Alianza con Cevasa y Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB) para construir 4.500 viviendas de alquiler social en Barcelona y su área metropolitana, que tendrán que entrar en explotación entre 2024 y 2027. En el primer semestre del año 2023 ha comenzado el lanzamiento de la fase 1, equivalente a 750 units.
- Desinversión con el fin de monetizar el valor implícito de los activos rental de la Compañía.

9. Actividades de I+D+i

Dadas las líneas de negocio de la Sociedad no existen actividades relevantes de investigación, desarrollo e innovación.

10. Acciones propias

A 31 de diciembre de 2024, el capital social de la Sociedad dominante está compuesto por 74.968.751 acciones, de 6,38 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2024 figuran acciones propias en el balance por un importe de 5.421 miles de euros.

El número de acciones propias a 31 de diciembre de 2024 sería 380.854 títulos, con un precio medio de adquisición unitario de 14,23 euros.

11. Estado de información no financiera

Si bien la Sociedad no se encuentra obligada por la Ley 11/2018, de 28 de diciembre, a elaborar el Estado de Información no financiera, por no cumplir los límites establecidos para ello, si se elabora un Estado de información no financiera a nivel consolidado para el ejercicio 2024, incorporando datos relativos a sostenibilidad, medioambiente, capital humano y grupos de interés de la Sociedad.

MODELO ANEXO I

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN EJERCICIO DE REFERENCIA	2024
-----------------------------------	------

C.I.F. A- 95786562

Domicilio Social: C/ Henao 20, Bilbao

Denominación Social: NEINOR HOMES, S.A.

**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS
SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social y los derechos de voto atribuidos, incluidos, en su caso, los correspondientes a las acciones con voto por lealtad, a la fecha de cierre del ejercicio:

Indique si los estatutos de la sociedad contienen la previsión de voto doble por lealtad:

Sí No

Fecha de aprobación en junta:

Periodo mínimo de titularidad ininterrumpida exigido por los estatutos

Indique si la sociedad ha atribuido votos por lealtad:

Sí No

Fecha de la última modificación del capital social	Capital social	Número de acciones	Número de derechos de voto (sin incluir los votos adicionales atribuidos por lealtad)	Número de derechos de voto adicionales atribuidos correspondientes a acciones con voto por lealtad	Número total de derechos de voto, incluidos los votos adicionales atribuidos por lealtad
17/10/2024	540.594.694,71	74.968.751	74.968.751	0	74.968.751

Número de acciones inscritas en el libro registro especial pendientes de que se cumpla el período de lealtad:

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

Sí No

Clase	Número de acciones	Nominal unitario	Número unitario de derechos de voto	Derechos y obligaciones que confiere

Observaciones

Con fecha 28 de enero de 2025, se produce una reducción de capital en la sociedad, manteniendo el número de acciones, pero reduciendo el valor nominal de las mismas hasta los 6,38 euros, quedando el capital social desde su inscripción en el registro mercantil en la misma fecha en un importe de 478.300.631,38 euros. En el balance de situación a 31 de diciembre de 2024, dicha reducción de capital ha sido registrada contablemente

dado que se encontraba aprobado por la Junta General Extraordinaria y la decisión sobre la misma había sido tomada por el Consejo de Administración, en quien la decisión la Junta lo había delegado.

A.2. Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas a la fecha de cierre del ejercicio, incluidos los consejeros que tengan una participación significativa:

Nombre o denominación social del accionista	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto	Del nº total de derechos de voto atribuidos a las acciones, indique, en su caso, los votos adicionales atribuidos que corresponden a las acciones con voto por lealtad	
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto
ORION EUROPEAN REAL ESTATE FUND V, S.L.P. ⁽¹⁾	29,517%	0	0	0	29,517%	0	0
STONESHIELD HOLDING S.À. R.L. ⁽²⁾	0	25,002%	0	0	25,002%	0	0
ADAR CAPITAL PARTNERS LTD ⁽³⁾	0	12,687%	0	1,875%	14,562%	0	0

Observaciones

(1) De conformidad con la notificación de participaciones significativas de 21 de noviembre de 2023.

(2) De conformidad con la notificación de participaciones significativas de 29 de agosto de 2023, esto es, previa a la reducción del capital social de Neinor Homes, S.A. ejecutada el 19 de octubre de 2023.

(3) De conformidad con la notificación de participaciones significativas de 25 de febrero de 2022, esto es, previa a la reducción del capital social de Neinor Homes, S.A. ejecutada el 19 de octubre de 2023.

Se introducen aquellos accionistas con una participación superior al 3% de capital social.

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del titular indirecto	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones (incluidos votos por lealtad)	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto	Del nº total de derechos de voto atribuidos a las acciones, indique, en su caso, los votos adicionales atribuidos que corresponden a las acciones con voto por lealtad	
STONESHIELD HOLDING S.À. R.L. ⁽¹⁾	STONESHIELD SOUTHERN REAL ESTATE HOLDING II S.À. R.L.	25,002%	0	25,002%	0	0
ADAR CAPITAL PARTNERS LTD ⁽²⁾	ADAR MACRO FUND LTD	12,687%	1,875%	14,562%	0	0

Observaciones

(1) De conformidad con la notificación de participaciones significativas de 29 de agosto de 2023, esto es, previa a la reducción del capital social de Neinor Homes, S.A. ejecutada el 19 de octubre de 2023.

(2) De conformidad con la notificación de participaciones significativas de 25 de febrero de 2022, esto es, previa a la reducción del capital social de Neinor Homes, S.A. ejecutada el 19 de octubre de 2023.

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación

A.3. Detalle, cualquiera que sea el porcentaje, la participación al cierre de ejercicio de los miembros del consejo de administración que sean titulares de derechos de voto atribuidos a acciones de la sociedad o a través de instrumentos financieros, excluidos los consejeros que se hayan identificado en el apartado A.2, anterior:

Nombre o denominación social del consejero	% derechos de voto atribuidos a las acciones (Incluidos votos por lealtad)		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total dchos voto	Del % total de derechos de voto atribuidos a las acciones, indique, en su caso, el % de los votos adicionales atribuidos que corresponden a las acciones con voto por lealtad	
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto
SEGAL, ANDREAS	0,027%				0,027%		
GARCIA-EGOTXEAGA VERGARA, BORJA	0,091%				0,091%		
MORENÉS BOTÍN SANZ-DE SAUTUOLA, FELIPE		0,027%			0,027%		
BIRULÉS BERTRAN, ANNA M.		0,003%			0,003%		

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	0,148%
---	---------------

Observaciones

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones (incluidos votos por lealtad)	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto	Del % total de derechos de voto atribuidos a las acciones, indique, en su caso, el % de los votos adicionales atribuidos que corresponden a las acciones con voto por lealtad
BIRULÉS BRETRAN, ANNA M.	ALTA BUSINESS SERVEIS, SL	0,003%		0,003%	
MORENÉS BOTÍN SANZ-DE SAUTUOLA, FELIPE	ALPHA CAPITAL FLM1, S.L.	0,027%		0,027%	

Observaciones

Detalle el porcentaje total de derechos de voto representados en el consejo:

% total de derechos de voto representados en el consejo de administración	0,148%
---	--------

Observaciones

A.4. Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario, excepto las que se informen en el **apartado A.6:**

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción

A.5. Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
ORION EUROPEAN REAL ESTATE FUND V, S.L.P.	Contractual	Neinor Homes, S.A. y Orion V European 24, S.á r.l., sociedad íntegramente participada de manera indirecta por Orion European Real Estate Fund V S.L.P., tienen suscrito un acuerdo para llevar a cabo, a través de una <i>joint venture</i> , promociones residenciales inmobiliarias en España destinadas a <i>build-to-sell</i> . La <i>joint venture</i> está participada por Orion y por Neinor en un 90% y un 10%, respectivamente. Además, Neinor actúa

		como <i>delivery partner manager</i> , supervisando el diseño de los proyectos, la concesión de las licencias, su comercialización y su construcción.
--	--	---

A.6. Describa las relaciones, salvo que sean escasamente relevantes para las dos partes, que existan entre los accionistas significativos o representados en el consejo y los consejeros, o sus representantes, en el caso de administradores persona jurídica.

Explique, en su caso, cómo están representados los accionistas significativos. En concreto, se indicarán aquellos consejeros que hubieran sido nombrados en representación de accionistas significativos, aquellos cuyo nombramiento hubiera sido promovido por accionistas significativos, o que estuvieran vinculados a accionistas significativos y/o entidades de su grupo, con especificación de la naturaleza de tales relaciones de vinculación.

En particular, se mencionará, en su caso, la existencia, identidad y cargo de miembros del consejo, o representantes de consejeros, de la sociedad cotizada, que sean, a su vez, miembros del órgano de administración, o sus representantes, en sociedades que ostenten participaciones significativas de la sociedad cotizada o en entidades del grupo de dichos accionistas significativos.

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
AREF H. LAHHAM	ORION EUROPEAN REAL ESTATE FUND V, S.L.P.	ORION CAPITAL MANAGERS, LLP	Consejero dominical
VAN J. STULTS	ORION EUROPEAN REAL ESTATE FUND V, S.L.P.	ORION CAPITAL MANAGERS, LLP	Consejero dominical
JUAN JOSE PEPA	STONESHIELD HOLDING S.À.R.L.	STONESHIELD CAPITAL	Consejero dominical
FELIPE MORENÉS BOTÍN SANZ DE SAUTOLA	STONESHIELD HOLDING S.À.R.L.	STONESHIELD CAPITAL	Consejero dominical

Observaciones

A.7. Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí No

Intervinientes del pacto parasocial	% de capital social afectado	Breve descripción del pacto	Fecha del vencimiento del pacto, si la tiene
-------------------------------------	------------------------------	-----------------------------	--

--	--	--	--

Observaciones

La sociedad de manera periódica realiza formación de Buen Gobierno y Cumplimiento a los miembros del Consejo, en la que se presta especial atención a los deberes y responsabilidades de los consejeros.

Adicionalmente desde la Comisión de Auditoría se recuerdan las obligaciones de la normativa en los distintos aspectos tratados en el orden del día y cuando pudieran surgir situaciones que pudieran generar dudas sobre la existencia de pactos parasociales por la existencia y recurrencia de una gestión concertada entre distintos socios, desde Presidencia de la comisión de auditoría se pregunta sobre estas cuestiones y se recuerda a los miembros del Consejo su deber de comunicación a la compañía y a la CNMV.

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

Sí No

Intervinientes acción concertada	% de capital social afectado	Breve descripción del concierto	Fecha del vencimiento del concierto, si la tiene

Observaciones

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

A.8. Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Sí No

Nombre o denominación social

Observaciones

A.9. Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
380.854		0,508%

Observaciones

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Total:	

Observaciones

Explique las variaciones significativas habidas durante el ejercicio:

Explique las variaciones significativas

No se han producido variaciones significativas de autocartera en el ejercicio 2024 obedeciendo los principales movimientos a la entrega de acciones ligadas a los planes de incentivos del periodo 2020-2022 explicados en el IAR.

A.10. Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.

La Junta General de la sociedad autorizó al Consejo de Administración con fecha 13 de abril de 2022 los siguientes aspectos:

- 1) Aumentar el capital social en los términos y condiciones del artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, durante el plazo máximo de cinco años, con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente hasta el límite del 20% del capital social conforme a lo establecido en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.
- 2) Emitir bonos, obligaciones y demás valores de renta fija, canjeables y/o convertibles en acciones de la sociedad, así como *warrants* u otros valores análogos que puedan dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de acciones de la sociedad u otras sociedades, de su Grupo o no, durante un plazo máximo de cinco años y por un importe conjunto de 500.000.000 euros, así como, en su caso, la facultad de aumentar el capital social en la cuantía necesaria con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente hasta el límite del 20% del capital social y autorización para que la sociedad pueda garantizar emisiones de renta fija efectuadas por sociedades filiales.

La Junta General de la sociedad autorizó al Consejo de Administración con fecha 1 de abril de 2020 los siguientes aspectos:

- 1) Adquisición derivativa de acciones propias directamente o a través de sociedades del grupo y para la enajenación de las mismas.
 - Modalidades de la adquisición: adquisición por título de compraventa, por cualquier otro acto "intervivos" a título oneroso o cualquier otra permitida por la Ley, incluso con cargo a beneficios del ejercicio y/o reservas de libre disposición.
 - Número máximo de acciones a adquirir: las adquisiciones podrán realizarse en cada momento, en una o varias veces, siempre que las acciones propias adquiridas, sumadas a las que ya posea la sociedad, no superen la cifra máxima permitida por la Ley.
 - Precio: el precio o contravalor oscilará entre (i) un importe mínimo equivalente al que resulte inferior entre su valor nominal y su valor de cotización en el Mercado Continuo en el momento de la adquisición reducido en un 30%, y (ii) un importe máximo equivalente a su valor de cotización en el Mercado Continuo en el momento de la adquisición incrementado en un 30%.

- Duración de la autorización: cinco años a contar desde la fecha del acuerdo.

Las acciones que se adquirieran se podrán destinar a su enajenación o amortización, a la consecución de potenciales operaciones corporativas o de negocio, o a la entrega de las mismas directamente a los trabajadores o administradores de la sociedad, o como consecuencia del ejercicio de derechos de opción de que aquéllos sean titulares, conforme a lo previsto en el párrafo tercero del apartado 1.a) del artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital.

A.11. Capital flotante estimado

Capital flotante estimado	%
	30,26%

Observaciones

A.12. Indique si existe cualquier restricción (estatutaria, legislativa o de cualquier índole) a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado, así como aquellos regímenes de autorización o comunicación previa que, sobre las adquisiciones o transmisiones de instrumentos financieros de la compañía, le sean aplicables por normativa sectorial.

Sí No

Descripción de las restricciones
La compañía mantiene cláusulas estándar de mercado en sus diferentes contratos de financiación, líneas de confirming y condiciones de amortización de deuda emitida en el caso de un cambio de control en la compañía.

A.13. Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

Sí No

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

Explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia

A.14. Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado de la Unión Europea.

Sí No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.

Indique las distintas clases de acciones

B JUNTA GENERAL

B.1. Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general.

Sí No

	% de quórum distinto al establecido en art. 193 LSC para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 194 LSC para los supuestos especiales del art. 194 LSC
Quórum exigido en 1ª convocatoria		
Quórum exigido en 2ª convocatoria		
Descripción de las diferencias		

B.2. Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

Sí No

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSC.

% establecido por la entidad para la adopción de acuerdos	Mayoría reforzada distinta a la establecida en el artículo 201.2 LSC para los supuestos del 194.1 LSC	Otros supuestos de mayoría reforzada
		66%
Describa las diferencias		
<p>El artículo 17.4 del Reglamento del Consejo de Administración indica que: Salvo en los casos en que la Ley o los Estatutos Sociales específicamente establezcan otros quórums de votación, los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes a la reunión. En particular, el nombramiento, destitución, y los acuerdos de terminación de los consejeros delegados, así como la aprobación previa de los contratos que se vayan a celebrar entre la Sociedad y los consejeros a los que se atribuyan funciones ejecutivas, requerirá el voto favorable de al menos las dos terceras partes de los miembros del Consejo, con la abstención, en su caso, del consejero afectado. En caso de empate, el Presidente no tendrá voto dirimente.</p> <p>La ley de sociedades de capital, indica que es suficiente una mayoría para el nombramiento o cese de los consejeros delegados.</p>		

B.3. Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos.

El Artículo 28.1 de los Estatutos establece que, en la modificación de los estatutos sociales, deben votarse de forma separada, aunque figuren en el mismo punto del orden del día, cada artículo o grupo de artículos que tenga autonomía propia.

El Artículo 30 del Reglamento de la Junta General de Accionistas establece que para la modificación de los Estatutos será necesario el voto favorable de la mayoría absoluta si el capital presente o representado supera el 50%, o de dos tercios del capital presente o representado cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el 25% o más del capital suscrito con derecho a voto sin alcanzar el 50%.

B.4. Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los del ejercicio anterior:

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
20/04/2023	0,5152%	78,1039%			78,6191%
01/09/2023	25,3103%	51,226%			76,5363 %
17/04/2024	0,6337%	69,495%			70,1287%
18/12/2024	0,39%	86,55%			86,94%
De los que capital flotante (18/12/2024):					17,2%

B.5. Indique si en las juntas generales celebradas en el ejercicio ha habido algún punto del orden del día que, por cualquier motivo, no haya sido aprobado por los accionistas.

Sí No

Puntos del orden del día que no se han aprobado	% voto en contra (*)

(*) Si la no aprobación del punto es por causa distinta del voto en contra, se explicará en la parte de texto y en la columna de "% voto en contra" se pondrá "n/a".

B.6. Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general, o para votar a distancia:

Sí No

Número de acciones necesarias para asistir a la junta general	
Número de acciones necesarias para votar a distancia	

Observaciones

B.7. Indique si se ha establecido que determinadas decisiones, distintas a las establecidas por Ley, que entrañan una adquisición, enajenación, la aportación a otra sociedad de activos esenciales u otras operaciones corporativas similares, deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas.

Sí No

Explicación de las decisiones que se deben someter a la junta, distintas a las establecidas por Ley

B.8. Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.

La dirección en la que se encuentra disponible la información sobre gobierno corporativo es la siguiente:

<https://www.neinorhomes.com/corporate/inversores/informacion-general/agenda-financiera/>

<https://www.neinorhomes.com/corporate/esa/buen-gobierno/informacion-gobierno-corporativo/>

C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD
C.1 Consejo de administración

C.1.1. Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales y el número fijado por la junta general:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5
Número de consejeros fijado por la junta	9

Observaciones

C.1.2. Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección	Fecha de nacimiento
Ricardo Marí Fluxá		Independiente	Presidente	08/03/2017	20/04/2023	Reelección por Junta General de Accionistas	08/09/1950
Anna M. Birulés Bertrán		Independiente	Vocal	08/03/2017	20/04/2023	Reelección por Junta General de Accionistas	28/06/1954
Alfonso Rodés Vilà		Independiente	Vocal	08/03/2017	20/04/2023	Reelección por Junta General de Accionistas	09/08/1961
Juan José Pepa		Dominical	Vocal	13/04/2022	13/04/2022	Designación por Junta General de Accionistas	18/02/1978
Andreas Segal		Independiente	Vocal	27/02/2019	13/04/2022	Reelección por Junta General de Accionistas	30/08/1969
Van J. Stults		Dominical	Vocal	22/10/2019	20/04/2023	Reelección por Junta General de Accionistas	30/09/1954
Felipe Morenés Botín Sanz-de Sautuola		Dominical	Vocal	14/05/2015	20/04/2023	Reelección por Junta General de Accionistas	13/02/1986
Aref H. Lahham		Dominical	Vocal	12/12/2019	20/04/2023	Reelección por Junta General de Accionistas	15/02/1965
Borja García-Egoxeaga Vergara		Ejecutivo	Consejera Delegada	08/04/2019	20/04/2023	Reelección por Junta General de Accionistas	23/11/1967

Número total de consejeros	9
----------------------------	---

Indique los ceses que, que, ya sea por dimisión o por acuerdo de la junta general, se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento de cese	Fecha del último nombramiento	Fecha de baja	Comisiones especializadas de las que era miembro	Indique si la baja se ha producido antes del fin del mandato

Causa del cese, cuando se haya producido antes del término del mandato y otras observaciones; información sobre si el consejero ha remitido una carta al resto de miembros del consejo y, en el caso de ceses de consejeros no ejecutivos, explicación o parecer del consejero que ha sido cesado por la junta general

C.1.3. Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta categoría:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
Borja García-Egotxeaga Vergara	Consejero Delegado	<p>Borja posee una amplia experiencia en el campo de la promoción residencial, la gestión de proyectos en el sector inmobiliario e industrial y la planificación estratégica empresarial.</p> <p>En junio de 2016 se incorporó a Neinor Homes como Director Técnico de la zona Norte, procedente de la empresa promotora Construcciones Gerrickabeitia donde desempeñó labores de dirección técnica y de construcción de las promociones del grupo, gestión urbanística, adquisición y venta de terrenos y planificación y supervisión general de negocio.</p> <p>Anteriormente, durante su primera etapa profesional estuvo vinculado al mundo industrial en la sociedad Befesa Zinc del Grupo Abengoa, donde lideró la mejora continua de procesos y la situación medioambiental de la compañía como Director Técnico y de Producción Adjunto, siendo también responsable de relaciones exteriores, de diversos sistemas de gestión y del benchmarking con otras fábricas del grupo distribuidas por Europa.</p> <p>También fue miembro del consejo de administración de las sociedades de Abengoa, Sondika Zinc y Zindes y colaborador de Aclima y Eurometaux con sede en Bruselas.</p> <p>Tras graduarse en un High School en EEUU, Borja cursó la carrera de Ingeniero Industrial en la Escuela Superior de Ingenieros Industriales de Bilbao y posee un máster en Dirección de Empresas INSIDE por la Universidad de Deusto.</p>

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	11,1%

Observaciones

cve: BOE-A-2018-9935
Verificable en <http://www.boe.es>

cve: BOE-A-2018-9935
Verificable en <http://www.boe.es>

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
Aref H. Lahham	Pyxis V Lux S.À.R.L. (Orion)	<p>Aref H. Lahham es Consejero Delegado y Socio Fundador de Orion Capital Managers y es miembro del Comité de Inversión de la Firma. Con base en las oficinas de Orion en Londres, ocupa el puesto de Director de Inversiones de Orion, estableciendo la estrategia y liderando el equipo de adquisiciones y las actividades de inversión de Orion, así como dirigiendo las actividades de gestión de activos en un número significativo de inversiones de Orion.</p> <p>El Sr. Lahham tiene 38 años de experiencia en inversión y promoción inmobiliaria en Estados Unidos y Europa. Antes de fundar Orion en 1999, fue Director Gerente de LaSalle Partners (ahora "JLL"), a la que se unió en 1992 y dirigió sus operaciones y actividades de inversión en Francia.</p> <p>Antes de trabajar para LaSalle Partners, el Sr. Lahham fue Director de Proyectos en SEGECE (filial del grupo BNP), un promotor francés de centros comerciales con sede en París. Anteriormente, el Sr. Lahham fue Director de Proyectos Internacionales e Ingeniero de Diseño en Nueva York en la consultora de ingeniería estructural Leslie E. Robertson Associates.</p> <p>Anteriormente, también fue miembro del Consejo de Administración y del Comité Estratégico de la compañía inmobiliaria cotizada en Francia, Société Foncière Lyonnaise.</p> <p>El Sr. Lahham tiene una licenciatura en Ingeniería Civil de la Universidad de Purdue, un Máster en Ingeniería Civil de la Universidad de Cornell donde formó parte del Consejo de la Escuela de Ingeniería y un MBA de INSEAD.</p>
Van J. Stults	Pyxis V Lux S.À.R.L. (Orion)	<p>Van J. Stults es Director General y Socio Fundador de Orion Capital Managers y es miembro del Comité de Inversiones de la Firma.</p> <p>El Sr. Stults tiene 45 años de experiencia en la gestión de inversiones inmobiliarias. Antes de fundar Orion en 1999, el Sr. Stults era miembro del Consejo de Administración de LaSalle Partners (ahora "JLL"), Director General, miembro del Comité Operativo y director de las actividades de inversión en Europa.</p> <p>El Sr. Stults se unió a LaSalle Partners en 1984. Antes de LaSalle Partners, fue Tesorero Adjunto de Lane Industries, un conglomerado privado de propiedad familiar de Estados Unidos, y antes de Lane Industries, fue Oficial de Banca Comercial en el First National Bank de Chicago.</p>

		<p>El Sr. Stults es miembro de la Asociación Inmobiliaria de Pensiones y es miembro del Consejo de Administración Global del Urban Land Institute. El Sr. Stults posee una licenciatura en economía de Claremont McKenna College y un MBA en Finanzas y Contabilidad de la Universidad de Chicago Booth School of Business.</p>
Felipe Morenés Botín Sanz-de Sautuola	Stoneshield Southern Real Estate Holding II, S.à r.l. (Stoneshield)	<p>Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola es socio fundador de Stoneshield Capital. Anteriormente, fue director en Lone Star, donde participó en operaciones de inversión del fondo en Europa. Desde 2013 fue responsable del análisis, estructuración y supervisión de varias inversiones en deuda y equity. Antes de incorporarse a Lone Star, trabajó 5 años como Director Asociado en UBS Investment Banking y en UBS Credit Structuring Desk en Londres. Durante su experiencia en UBS, asesoró en operaciones de fusión y adquisición, captación de capital y financiación estructurada para bancos y fondos de inversión libre.</p> <p>El Sr. Morenés es licenciado en Ciencias Políticas y Económicas por la Universidad de Georgetown.</p>
Juan José Pepa	Stoneshield Southern Real Estate Holding II, S.à r.l. (Stoneshield)	<p>Juan Pepa es uno de los dos socios fundadores de Stoneshield Investment Funds y actualmente es codirector de la firma.</p> <p>Previamente, trabajó en Lone Star Funds (desde 2008 hasta 2017) donde fue nombrado socio y responsable de la adquisición, suscripción y estructuración de activos inmobiliarios; así como de la supervisión continua de más de 10 mil millones de euros en inversiones en activos inmobiliarios y deuda en toda Europa.</p> <p>Durante este tiempo, Juan participó en múltiples inversiones en diversas clases de activos como oficinas, comercios, hoteles o activos residenciales e industriales ubicados en varios países como España, Alemania, Reino Unido, Países Bajos, Francia, Bélgica y Suiza. Asimismo, durante sus últimos años en Lone Star, dirigió las inversiones de la firma en España y Portugal.</p> <p>Antes de formar parte de Lone Star, Juan trabajó en el equipo global de situaciones especiales de Citigroup.</p> <p>Juan se graduó en la Universidad de San Andrés (Buenos Aires) y cuenta con un MBA del Babson College de Massachusetts.</p>

Número total de consejeros dominicales	4
% sobre el total del consejo	44,44%

Observaciones

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero	Perfil
Ricardo Martí Fluxá	<p>El Sr. Martí Fluxá es Presidente de la Asociación Española de Empresas de Consultoría Inmobiliaria (ACI), de la Asociación Española de Tecnologías de Defensa, Seguridad, Aeronáutica y Espacio (TEDAE) y Miembro del Consejo de Administración de Liteyca.</p> <p>Fue Secretario de Estado de Seguridad del Gobierno de España de 1996 a 2000. Como miembro de la Carrera Diplomática Española, desempeñó diversos cargos en el extranjero y, finalmente, el de Jefe de Protocolo y Actividades de la Casa de Su Majestad El Rey.</p> <p>En el sector privado ha sido, entre otros puestos, Presidente de Industria de Turbo Propulsores, S.A. (ITP), Presidente de Marco Polo Investments, Miembro del Consejo de Administración del Grupo Tomás Pascual, Miembro del Consejo Asesor del banco de inversión Arcano Capital, Miembro del Consejo de Administración de Ibersecurities, Miembro del Consejo de Administración de la empresa tecnológica IKUSI y Miembro de la Comisión Ejecutiva y Presidente de la Comisión de Remuneraciones de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra. También ha sido Miembro del Consejo Rector y Secretario de la Fundación Pro Real Academia Española y Presidente del Real Patronato del Museo Nacional Centro de Arte Reina Sofía</p> <p>En la actualidad es Presidente del Instituto Tomás Pascual para la Nutrición y la Salud, Presidente de la Fundación Ankaria y miembro del Patronato de la Fundación Juan March.</p> <p>El Sr. Martí Fluxá es Licenciado en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid, estudió y ejerció la carrera diplomática y es miembro del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid.</p>
Anna M. Birulés Bertrán	<p>La señora Birulés es Vicepresidenta, Consejera Independiente, Presidenta de la Comisión de Auditoría y Miembro de las Comisiones Ejecutiva y de Inversiones del Grupo Pelayo, Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija. Asimismo, es Consejera Independiente, Presidenta de la Comisión de Retribuciones y Nombramientos y miembro de la de Auditoría y Riesgos de Banco Mediolanum, y Presidenta, Consejera Independiente, Presidenta de la Comisión de Auditoría y miembro de la de Retribuciones y Nombramientos de Enerside Energy.</p> <p>Asimismo, en Banco Mediolanum ha sido Presidenta del Comité de Auditoría, dejando la Presidencia por expiración de su mandato. Es miembro de varios consejos asesores empresariales.</p> <p>En Neinor Homes, tras dejar la Presidencia de la Comisión de Auditoría por expiración de su mandato, en el presente ejercicio ha vuelto a ser nombrada de nuevo Presidenta de la Comisión de Auditoría.</p> <p>Fue Ministra de Ciencia y Tecnología del Gobierno de España, Secretaria General del Banco Sabadell y Vicepresidenta de Renta Corporación. Doctora en Ciencias Económicas, comenzó su carrera profesional en el Departamento de Industria y Energía de la Generalitat de Cataluña y fue Directora General del Centro de Información y Desarrollo Empresarial (CIDEM), así como presidenta del Consorcio de Promoción Comercial de Cataluña (COPCA). Fue Consejera Delegada de Retevisión (ahora propiedad de los grupos Cellnex y Vodafone), desde donde dirigió el proceso de expansión del operador de telecomunicaciones y sus filiales (ahora propiedad de Orange).</p> <p>Ha sido Consejera en empresas de diversos sectores y geografías. Es miembro del Círculo de Empresarios y del Círculo de Economía. Está fuertemente ligada a escuelas de negocios líderes; IESE donde preside Finaves, el centro internacional para el fomento de iniciativas a través de capital semilla, y ESADE, donde es miembro del Consejo Asesor Profesional.</p>

Andreas Segal	<p>El Sr. Segal tiene una experiencia de más de 23 años en el sector de Real Estate. Actualmente es Consejero de Kojamo plc, Helsinki, la mayor empresa privada de inversión inmobiliaria residencial de Finlandia.</p> <p>Fue miembro del consejo de administración de varias empresas cotizadas en este sector, Buwog Group, Bonova S.A., Deutsche Wohnen y GSW Immobilien, entre otras.</p> <p>El Sr. Segal es licenciado en Economía por la universidad de Berlín FU (Alemania) y es también licenciado en Derecho. Asimismo, tiene un Programa de Alta Dirección en Harvard Business School (Boston, EEUU).</p>
Alfonso Rodés Vià	<p>El Sr. Rodés es Presidente de Havas Group Media, Presidente de Havas Group Spain y Consejero de Havas S.A., empresa multinacional de medios de comunicación que forma parte del Grupo Vivendi y tiene más de 4.000 millones de euros de capitalización bursátil.</p> <p>Anteriormente, el Sr. Rodés fue Consejero Delegado de Media Planning Group ("MPG"). MPG era una empresa controlada por la familia Rodés que se fusionó con Havas en 2001. El Sr. Rodés se incorporó a MPG en 1996 como Director de Desarrollo Corporativo, desde donde lideró la expansión del grupo en Latinoamérica, Norteamérica y Asia. Anteriormente desarrolló su carrera profesional en banca privada. El Sr. Rodés es Consejero de Havas S.A. desde el 19 de junio de 2012. Adicionalmente, participa en otros consejos de administración de vehículos de inversión controlados por la familia Rodés.</p>

Número total de consejeros independientes	4
% total del consejo	44,44%

Observaciones

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos, o sus accionistas:

Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo	Perfil

Número total de otros consejeros externos	
% total del consejo	

Observaciones

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría de cada consejero:

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Categoría anterior	Categoría actual

Observaciones

C.1.4. Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras al cierre de los últimos 4 ejercicios, así como la categoría de tales consejeras:

	Número de consejeros				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	2024	2023	2022	2021	2024	2023	2022	2021
Ejecutiva	0	0	0	0	0%	0%	0%	0%
Dominical	0	0	0	0	0%	0%	0%	0%
Independiente	1	1	1	1	25%	25%	25%	20%
Otras Externas	0	0	0	0	0%	0%	0%	0%
Total:	1	1	1	1	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%

Observaciones

C.1.5. Indique si la sociedad cuenta con políticas de diversidad en relación con el consejo de administración de la empresa por lo que respecta a cuestiones como, por ejemplo, la edad, el género, la discapacidad, o la formación y experiencia profesionales. Las entidades pequeñas y medianas, de acuerdo con la definición contenida en la Ley de Auditoría de Cuentas, tendrán que informar, como mínimo, de la política que tengan establecida en relación con la diversidad de género.

Sí No

En caso afirmativo, describa estas políticas de diversidad, sus objetivos, las medidas y la forma en que se ha aplicado y sus resultados en el ejercicio. También se deberán indicar las medidas concretas adoptadas por el consejo de administración y la comisión de nombramientos y retribuciones para conseguir una presencia equilibrada y diversa de consejeros.

En caso de que la sociedad no aplique una política de diversidad, explique las razones por las cuales no lo hace.

Descripción de las políticas, objetivos, medidas y forma en que se han aplicado, así como los resultados obtenidos

La compañía aprobó en 2017 una política de selección de consejeros, que fue actualizada y aprobada por el Consejo de nuevo el 10 de mayo de 2022, en la que se establece que se favorecerá la diversidad de conocimientos, experiencias, edad y género. A estos efectos, se considera que favorecen la diversidad de género las medidas que fomenten que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas.

Se mantiene una clara política de igualdad con objeto de evitar cualquier tipo de discriminación por razón de género. No se considera que el género sea, en ningún caso, motivo de selección y ello es también de aplicación en lo que respecta al nombramiento de consejeros.

La diversidad es entendida en su más amplia aceptación, abarcando, a modo ejemplificativo y no exhaustivo, aspectos como la edad, la nacionalidad, el sexo, la discapacidad o la formación y experiencia profesionales.

Adicionalmente, Neinor Homes, en cumplimiento con la Ley de Sociedades de Capital, en la búsqueda de candidatos para cubrir nuevas vacantes, favorecerá la diversidad de género, de experiencias, edad y de conocimientos de sus consejeros y velará porque no existan sesgos implícitos que puedan conllevar algún tipo de discriminación, sobre todo que dificulten la selección de consejeras. En este sentido, Neinor Homes tiene presente el contenido de la recomendación 15 del Código de Buen Gobierno en lo que respecta al porcentaje de consejeras recomendado que será debidamente tenido en cuenta de cara a futuros nombramientos de nuevos consejeros o la cobertura de vacantes en el Consejo de Administración que en su caso se produzcan.

Para ello, Neinor Homes se asegurará de que existen candidatos suficientes en el mercado que cumplan con la diversidad de género, además de la diversidad funcional y de nacionalidad y procurará que en la medida de lo posible se fomente que la Sociedad cuente con un número significativo de altas directivas. Estos criterios se deberán llevar a cabo en el proceso de selección y su cumplimiento contribuirá a la eficiencia en la toma de decisiones del Consejo de Administración.

Durante el ejercicio no se ha considerado necesario la sustitución o nombramiento de nuevos consejeros para incorporar deliberadamente a personas que pudieran incrementar un mayor equilibrio en cuanto a la composición del Consejo en cuestión de género. Este mayor equilibrio será considerado por el Consejo en el caso que se produjera una baja o sustitución de cualquier de sus miembros independientes o ejecutivos.

En el ejercicio 2024 no se ha producido ninguna baja en el Consejo, por lo que la compañía no ha tenido la oportunidad de incorporar a una consejera al mismo.

El 1 de agosto de 2024 entró en vigor la Ley Orgánica 2/2024, de representación paritaria y presencia equilibrada de mujeres y hombres, la cual transpone al ordenamiento español la Directiva (UE) 2022/2381, por lo que la Sociedad establecerá las medidas necesarias para su gradual cumplimiento.

Adicionalmente, entre otras medidas consideradas en la Sociedad con el objetivo de mejorar la infrarrepresentación del género femenino en los puestos de dirección, la Sociedad lleva implementando desde hace ya algunos años diversas medidas que incentivan una mayor paridad y oportunidades para alcanzar una mayor representación del género femenino en los puestos directivos y que, resumidamente, son:

- Procesos de reclutamiento y de promoción interna objetivos, independientes y basados en el mérito y experiencia.
- Implantación del Plan de Igualdad (inscrito en el ejercicio 2024).
- Medidas de conciliación que en términos generales son superiores a las ofrecidas en el mercado laboral.

La política se encuentra disponible en: <https://www.neinorhomes.com/corporate/esg/buen-gobierno/informacion-gobierno-corporativo/politicas-de-gobierno-corporativo/politica-de-seleccion-de-consejeros/>

C.1.6. Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y que la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado y que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres. Indique también si entre estas medidas está la de fomentar que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas:

Explicación de las medidas

La compañía aprobó en 2017 una política de selección de consejeros, que fue actualizada y aprobada por el Consejo de nuevo el 10 de mayo de 2022, en la que se establece que se favorecerá la diversidad de conocimientos, experiencias, edad y género. A estos efectos, se considera que favorecen la diversidad de género las medidas que fomenten que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas.

Se mantiene una clara política de igualdad con objeto de evitar cualquier tipo de discriminación por razón de género. No se considera que el género sea, en ningún caso, motivo de selección y ello es también de aplicación en lo que respecta al nombramiento de consejeros.

La diversidad es entendida en su más amplia aceptación, abarcando, a modo ejemplificativo y no exhaustivo, aspectos como la edad, la nacionalidad, el sexo, la discapacidad o la formación y experiencia profesionales.

Adicionalmente, Neinor Homes, en cumplimiento con la Ley de Sociedades de Capital, en la búsqueda de candidatos para cubrir nuevas vacantes, favorecerá la diversidad de género, de experiencias, edad y de conocimientos de sus consejeros y velará porque no existan sesgos implícitos que puedan conllevar algún tipo de discriminación, sobre todo que dificulten la selección de consejeras. En este sentido, Neinor Homes tiene presente el contenido de la recomendación 15 del Código de Buen Gobierno en lo que respecta al porcentaje de consejeras recomendado que será debidamente tenido en cuenta de cara a futuros nombramientos de nuevos consejeros o la cobertura de vacantes en el Consejo de Administración que en su caso se produzcan.

Para ello, Neinor Homes se asegurará de que existen candidatos suficientes en el mercado que cumplan con la diversidad de género, además de la diversidad funcional y de nacionalidad y procurará que en la medida de lo posible se fomente que la Sociedad cuente con un número significativo de altas directivas. Estos criterios se deberán llevar a cabo en el proceso de selección y su cumplimiento contribuirá a la eficiencia en la toma de decisiones del Consejo de Administración.

La Comisión de Nombramiento y Retribuciones (CNR) supervisa la aplicación de la política de diversidad en el momento de nombramiento de los consejeros. En este sentido se veló por la inclusión de mujeres entre los candidatos y de al menos una mujer entre los miembros.

La CNR en cumplimiento de lo establecido en el Reglamento del Consejo, la política de selección y el código de conducta del grupo, incluye entre los potenciales candidatos a mujeres que reúnan el perfil profesional adecuado y cuida de que en los procedimientos de selección no existan sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras.

De cara a un nuevo nombramiento (de consejero independiente o ejecutivo), en el caso de un equilibrio de capacidades, conocimiento y habilidades entre dos perfiles, se primará el género femenino en la selección con el objetivo de alcanzar una mayor paridad en el Consejo.

Los nuevos nombramientos se producirán por bajas de los miembros ya existentes, la compañía no contempla en la actualidad la ampliación del número de consejeros que hay en la actualidad por ser este número adecuado para el tamaño de la compañía y una eficaz y eficiente gestión de esta tal y como se describe en las distintas evaluaciones del funcionamiento del Consejo y sus comisiones realizadas internamente o por un tercero independiente de reconocido prestigio.

El 1 de agosto de 2024 entró en vigor la Ley Orgánica 2/2024, de representación paritaria y presencia equilibrada de mujeres y hombres, la cual transpone al ordenamiento español la Directiva (UE) 2022/2381, por lo que la Sociedad establecerá las medidas necesarias para su cumplimiento.

Adicionalmente, entre otras medidas consideradas en la Sociedad con el objetivo de mejorar la infrarrepresentación del género femenino en los puestos de dirección, la Sociedad lleva implementando desde hace ya algunos años diversas medidas que incentivan una mayor paridad y oportunidades para alcanzar una mayor representación del género femenino en los puestos directivos y que, resumidamente, son:

- Procesos de reclutamiento y de promoción interna objetivos, independientes y basados en el mérito y experiencia.
- Implantación del Plan de Igualdad (inscrito en el ejercicio 2024).
- Medidas de conciliación que en términos generales son superiores a las ofrecidas en el mercado laboral.

La política se encuentra disponible en: <https://www.neinorhomes.com/corporate/esg/buen-gobierno/informacion-gobierno-corporativo/politicas-de-gobierno-corporativo/politica-de-seleccion-de-consejeros/>

Estas medidas y la búsqueda de perfiles femeninos podrán verse reflejadas en las próximas renovaciones que haya de

consejeros o en el caso de una ampliación del consejo.

Estas medidas que se toman para los consejeros se trasladan también a la alta dirección con el objetivo de incrementar el número de personas del género menos representado, en 2023 100% de género masculino (6/0).

Respecto a los miembros de la alta dirección, siguiendo las Recomendaciones de Buen Gobierno, tras un análisis de responsabilidades, experiencia y méritos, la sociedad ha promocionado durante el ejercicio 2024 a 3 personas de género femenino y a 3 de género masculino a la alta dirección, por lo que la proporción en el 2024 ha mejorado sustancialmente, pasando de un 0% a un 25% (9/3).

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

El Consejo cuenta, a excepción de género, con una amplia diversidad de perfiles y su número se considera adecuado en función del tamaño de la compañía y para una gestión eficaz y eficiente de la misma.

La compañía no considera oportuno recurrir a un cese de un miembro actual del Consejo con un alto grado de cualificación y experiencia con el objetivo de disminuir la brecha de género que hay actualmente en el Consejo.

De cara a futuros nombramientos, siempre se deberán considerar perfiles femeninos y a igualdad de cualidades, éstos deberán ser seleccionados de cara a obtener la representación que marcan las recomendaciones de buen gobierno.

C.1.7. Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política dirigida a favorecer una composición apropiada del consejo de administración.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones no ha alcanzado ninguna conclusión relativa al cumplimiento de la política de selección en la medida en que:

- (i) En el ejercicio 2024 no se ha producido incorporación de consejeros de ninguna clase, por lo que no se ha llevado a cabo ningún proceso de selección en el que se pudiera aplicar la política de selección.

Con motivo del cese de cualquier consejero independiente, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones es asistida en el proceso de búsqueda y selección de su sustituto por una firma profesional especializada externa, que siempre contempla en sus instrucciones para que el perfil buscado cumpla de manera exhaustiva con la política de selección de consejeros.

C.1.8. Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 3% del capital:

Nombre o denominación social del accionista	Justificación

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

Sí No

Nombre o denominación social del accionista	Explicación

C.1.9. Indique, en el caso de que existan, los poderes y las facultades delegadas por el consejo de administración, incluyendo los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones, en consejeros o en comisiones del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Breve descripción
Borja García-Egotxeaga Vergara	El Consejero Delegado tiene delegadas todas las facultades del Consejo salvo las indelegables por precepto legal o estatutario (en particular, la facultad de adquirir terrenos).

C.1.10. Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
Borja García-Egotxeaga Vergara	NEINOR NORTE, S.L.U. NEINOR PENÍNSULA, S.L.U. NEINOR SUR, S.A.U. RENTAL HOMES PROPCO, S.L.U. NEINOR RENTAL OPKO, S.L.U. NEINOR SARDES RENTAL, S.L.U. QUABIT PALMACES, S.L.U. QUABIT SURESTE, S.L.U. QUABIT REMATE, S.L.U. QUABIT AGUAS VIVAS, S.L.U. GLOBAL QUABIT SUR, S.L.U. QUABIT CASARES GOLF RP5, S.L.U. IBER ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.L. PARQUE LAS CAÑAS, S.L.U. QUABIT COMUNIDADES, S.L. QUABIT INMOBILIARIA INTERNACIONAL, S.L. EUROPA RENTAL HOMES PROPCO, S.L.U. RENTAL HOMES HOLDCO, S.L.U. BLUEWOOD HOLDING IBERIA, S.L.U. SUNDOWNER HOLDING IBERIA, S.L.U.	Administrador único	Sí
Borja García-Egotxeaga Vergara	PROMOCIONES NEINOR 3, S.L.U. NEINOR WORKS, S.L.U. PROMOCIONES NEINOR 5, S.L.U.	Administrador mancomunado	Sí
Borja García-Egotxeaga Vergara	ALBORAYA MARINA NOVA, S.L.	Representante persona física de Consejero	Sí
Borja García-Egotxeaga Vergara	PROGRAMAS ACTUACION BALEARES, S.L.	Representante persona física de Administrador Mancomunado	Sí
Borja García-Egotxeaga Vergara	QUABIT CONSTRUCCIÓN, S.A.	Consejero	Sí

Observaciones

C.1.11. Detalle los cargos de consejero, administrador o director, o representante de los mismos, que desempeñen los consejeros o representantes de consejeros miembros del consejo de administración de la sociedad en otras entidades, se traten o no de sociedades cotizadas:

Identificación del consejero o representante	Denominación social de la entidad, cotizada o no	Cargo
Anna M. Birulés Bertrán	Banco Mediolanum	Consejera Independiente (*)
Anna M. Birulés Bertrán	Pelayo Mutua de seguros y Reaseguros a prima fija	Vicepresidenta Consejera Independiente (*)
Anna M. Birulés Bertrán	Enerside Energy	Presidenta Consejera Independiente (*)
Anna M. Birulés Bertrán	Finaves V apoyo start-ups alumni S.L.	Presidenta Consejera Independiente
Andreas Segal	Kojamo Oyj	Consejero Independiente (*)
Ricardo Martí Fluxá	Asociación de Empresas de Consultoría Inmobiliaria (ACI)	Presidente (*)
Ricardo Martí Fluxá	Asociación Española de empresas tecnológicas de Defensa, Seguridad y Espacio (TEDAE)	Presidente (*)
Ricardo Martí Fluxá	Liteyca	Consejero
Ricardo Martí Fluxá	Accuracy	Miembro del Consejo Asesor
Ricardo Martí Fluxá	Fundación Juan March	Miembro del Patronato
Ricardo Martí Fluxá	Fundación Ankaria	Presidente
Alfonso Rodés Vilà	Havas	Administrador y Consejero
Alfonso Rodés Vilà	Arena Media SRL (Italia)	Presidente
Alfonso Rodés Vilà	Havas Media SRL (Italia)	Presidente
Alfonso Rodés Vilà	Havas Media Middle East FZ LLC (Dubai)	Consejero
Alfonso Rodés Vilà	Havas Media Peru SAC	Consejero
Alfonso Rodés Vilà	Arena Media Peru SAC	Consejero
Alfonso Rodés Vilà	Havas+ SAC Peru	Consejero
Alfonso Rodés Vilà	Havas Management Portugal, Unipessoal Lda	Consejero
Alfonso Rodés Vilà	Cake Media Ltd. (UK)	Consejero
Alfonso Rodés Vilà	Media Planning International Corporation (USA)	Consejero
Alfonso Rodés Vilà	Havas Media South Africa (Pty) Ltd (Sudáfrica)	Consejero
Alfonso Rodés Vilà	Havas Media Group Spain SAU	Presidente y Director general (*)
Alfonso Rodés Vilà	Havas Management España SL	Consejero
Alfonso Rodés Vilà	Havas Media Group USA	Manager
Alfonso Rodés Vilà	Havas Costa Rica SA	Secretario
Alfonso Rodés Vilà	Fusión de Producción Digital SA (Costa Rica)	Secretario
Alfonso Rodés Vilà	Promótica de Costa Rica, SA	Secretario
Alfonso Rodés Vilà	Arena Media, SA (Costa Rica)	Secretario
Alfonso Rodés Vilà	Inversiones y Servicios Publicitarios, S.L.	Consejero (*)
Alfonso Rodés Vilà	Acacia ISP, S.L.	Administrador solidario
Alfonso Rodés Vilà	Gestora de Viviendas, S.A.	Administrador solidario
Alfonso Rodés Vilà	Metrópolis	Consejero
Alfonso Rodés Vilà	In-Store Media Group S.A.	Consejero
Alfonso Rodés Vilà	In-Store Media Mexico S.A. de C.V.	Consejero

Alfonso Rodés Vilà	Cala Thunder S.L.	Administrador solidario
Alfonso Rodés Vilà	Mesigual 2020 S.L.	Consejero

Observaciones

En el cuadro anterior, en el caso que en la descripción del cargo figure la marca "(*)" significa que dicha actividad se encuentra retribuida.

Indique, en su caso, las demás actividades retribuidas de los consejeros o representantes de los consejeros, cualquiera que sea su naturaleza, distinta de las señaladas en el cuadro anterior.

Identificación del consejero o representante	Demás actividades retribuidas

Observaciones

C.1.12. Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número máximo de consejos de sociedades de los que puedan formar parte sus consejeros, identificando, en su caso, dónde se regula:

Sí No

Explicación de las reglas e identificación del documento donde se regula

El Reglamento del Consejo establece que los consejeros no pueden formar parte de más de cuatro consejos de administración de otras sociedades cotizadas (diferentes de la Sociedad).

C.1.13. Indique los importes de los conceptos relativos a la remuneración global del consejo de administración siguientes.

Remuneración devengada en el ejercicio a favor del consejo de administración (miles de euros)	2.667
Importe de los fondos acumulados por los consejeros actuales por sistemas de ahorro a largo plazo con derechos económicos consolidados (miles de euros)	N/A
Importe de los fondos acumulados por los consejeros actuales por los sistemas de ahorro a largo plazo con derechos económicos no consolidados (miles de euros)	N/A
Importe de los fondos acumulados por los consejeros antiguos por sistemas de ahorro a largo plazo (miles de euros)	N/A

Observaciones

C.1.14. Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo/s
Jordi Argemí García	Consejero Delegado Adjunto y Director General Financiero
Jorge Pepa	Director General de Desarrollo

Mario Lapiedra Vivanco	Director General Inmobiliario
Gabriel Sánchez Cassinello	Director General de Negocio
Fernando Hernanz de Dueñas	Director General de Operaciones
Ana Teresa Larrea	Directora de Back Office
Silvia Álvarez Gonzalez	Directora de Marketing
Aiala Zubiaur	Directora de Estrategia
José Cravo	Director de Mercado de capitales y Relación con inversores
Joaquín Joven	Director Corporativo
David Hernandez Segado	Director Jurídico
Álvaro Conde Herranz	Director de GRC, Auditoría Interna y Sostenibilidad

Número de mujeres en la alta dirección	3
Porcentaje sobre el total de miembros de alta dirección	25%

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)

8.732

Observaciones

El importe que figura en el cuadro anterior es la remuneración total devengada por la Alta Dirección en el ejercicio 2024 incluyendo el salario bruto devengado, el bonus devengado en el 2024 (que se ha abonado en febrero de 2025) y el incentivo devengado correspondiente al ejercicio 2024 por el MIP 2023-25, que se cobrará también en el ejercicio 2025.

Adicionalmente a lo devengado en el ejercicio 2024 por la Alta Dirección, debemos informar que se ha materializado el cobro durante el 2024, de dos planes de incentivos, el primero mediante acciones, por la consecución del segundo año del plan por los objetivos del LTIP (2020-2022) y el segundo en efectivo por el segundo ejercicio del MIP (2023-2025) explicados ambos planes en el apartado B.7 del IAR. El total cobrado por la Alta Dirección por dichos planes en el 2024 y devengado en ejercicios anteriores asciende a un importe de 4.978 miles de euros.

C.1.15. Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí No

Descripción modificaciones

El Reglamento del Consejo fue aprobado el 8 de marzo de 2017, con anterioridad a la salida a Bolsa de la Compañía. Su última actualización ha sido el 10 de diciembre de 2024 para adaptarlo a la Guía Técnica de Comisiones de Auditoría.

C.1.16. Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Selección:

La compañía ha aprobado una Política de Nombramientos de Consejeros que detalla el procedimiento a seguir para su selección. En ella se establece que el proceso de selección se basa en un análisis previo de las necesidades de la Sociedad efectuado por el Consejo de Administración contando con el asesoramiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones definirá las funciones y capacidades de los candidatos y evaluará el tiempo y dedicación que se requiere para cada vacante, de forma que se puedan

asumir adecuadamente las responsabilidades solicitadas. Para la realización del análisis de necesidades y la evaluación anual del cumplimiento de la política de selección, la Compañía podrá recurrir al asesoramiento externo.

En relación a las pautas para la selección o reelección de consejeros, los candidatos deberán cumplir los requisitos detallados en el punto 3.2 de la Política (que sean personas honorables, de reconocida competencia y solvencia, con experiencia, cualificación, formación, disponibilidad y compromiso para el desempeño de su función. Además, es necesario que conozcan tanto el castellano como el inglés para desarrollar su cometido de forma adecuada. Asimismo, deberán ser profesionales íntegros, cuya conducta y trayectoria profesional esté alineada con los principios recogidos en el Código Ético de la compañía y en los que no concurren los requisitos de incompatibilidad señalados en ese apartado.

De manera adicional, en la evaluación del Consejo correspondiente al ejercicio 2018, dentro de las acciones que se debían de realizar por parte de la comisión de nombramientos y retribuciones, una de ellas, fue la definición de las características que los consejeros debían de cumplir en su perfil y que detallamos a continuación:

- Persona honorable, honesta, íntegra y de reconocido prestigio.
- Experiencia y formación cualificada en los siguientes ámbitos, preferiblemente:
 - ✓ Sector y mercado inmobiliario (operaciones y regulación).
 - ✓ Finanzas y contabilidad.
 - ✓ Gestión y control de riesgos.
 - ✓ Ciberseguridad y Transformación digital.
 - ✓ Sostenibilidad e información no financiera.
 - ✓ Mercado de capitales y Financiación.
- Experiencia en funciones de administración, dirección, control o asesoramiento a otras compañías.
- Disponibilidad y compromiso para desempeñar su función.
- Dominio del español y de inglés.
- Trayectoria profesional alineada con los principios recogidos en el Código Ético de la compañía.
- No presentación de conflictos de interés con Neinor Homes ni con compañías del sector que sean competidoras.
- No estar en cualquier supuesto de incompatibilidad o prohibición establecido en la ley aplicable.
- No afectar por ninguna razón a la imagen y reputación de Neinor Homes o poner en riesgo, de cualquier otra manera, los intereses de la compañía, incluyendo la no existencia de antecedentes penales ni imputación en proceso judicial.

La Compañía favorecerá la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos de sus consejeros y velará por que no existan sesgos implícitos que puedan conllevar algún tipo de discriminación, sobre todo que dificulten la selección de consejeras.

Nombramiento y reelección:

Los consejeros son designados por la Junta General o por el Consejo de Administración por cooptación, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones o, en el caso de los consejeros independientes, a propuesta de ésta.

Los consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de tres años, al término de los cuales podrán ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración máxima.

Los consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la primera reunión de la Junta General de Accionistas que se celebre con posterioridad a su nombramiento, debiendo cesar en el cargo en el supuesto de que la citada Junta General de Accionistas no ratifique su designación.

El Consejo de Administración, antes de proponer la reelección de consejeros a la Junta General de Accionistas, evaluará, con abstención de los sujetos afectados, la calidad del trabajo y la dedicación al cargo de los consejeros propuestos durante el mandato precedente.

En relación a las pautas para la selección o reelección de consejeros, en primer lugar, los candidatos deberán cumplir los requisitos detallados en el punto 3.2 de la presente Política.

Adicionalmente, Neinor Homes, en cumplimiento con la Ley de Sociedades de Capital, en la búsqueda de candidatos para cubrir nuevas vacantes, favorecerá la diversidad de género, de experiencias, edad y de conocimientos de sus consejeros y velará porque no existan sesgos implícitos que puedan conllevar algún tipo de discriminación, sobre todo que dificulten la selección de consejeras. En este sentido, Neinor Homes tiene presente el contenido de la recomendación 15 del Código de Buen Gobierno en lo que respecta al porcentaje de consejeras recomendado que será debidamente tenido en cuenta de cara a futuros nombramientos de nuevos consejeros o la cobertura de vacantes en el Consejo de Administración que en su caso se produzcan. Para ello, Neinor Homes se asegurará de que existen candidatos suficientes en el mercado que cumplan con la diversidad de género, además de la diversidad funcional y de nacionalidad y procurará que en la medida de lo posible se fomente que la Sociedad cuente con un

número significativo de altas directivas. Estos criterios se deberán llevar a cabo en el proceso de selección y su cumplimiento contribuirá a la eficiencia en la toma de decisiones del Consejo de Administración.

La propuesta de candidatos a consejero se podrá realizar por cualquier consejero, siempre que la persona reúna las condiciones establecidas en el punto 3.2 de la presente Política, si bien es la CNR la que analizará la idoneidad de la candidatura siguiendo con las directrices de la presente Política, para posteriormente elevarla al Consejo de Administración, quién realizará su aprobación de manera formal. Como parte del proceso de selección, la CNR, o al menos, su presidente o alguno de sus miembros, se reunirán con cada uno de los candidatos a consejeros antes de emitir su informe o propuesta, dejando constancia de las reuniones y al menos de la valoración que hayan merecido los candidatos finales o considerados idóneos en las actas de las reuniones de la CNR.

Asimismo, se exigirá al candidato información suficiente sobre el resto de sus actividades y los potenciales conflictos de intereses que puedan afectarle, de manera que la CNR pueda valorar el efecto que puedan tener sobre la capacidad del candidato para ejercer su función en las condiciones estipuladas o sobre su independencia actual o futura, y se recabará su aceptación formal y por escrito de las políticas del Grupo para los consejeros.

Evaluación:

Respecto de la evaluación del Consejo, el Reglamento del Consejo de Administración establece, en su artículo 18, que el Consejo evaluará anualmente (i) su funcionamiento y la calidad de sus trabajos, (ii) el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo de Administración y por el Consejero Delegado, partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, (iii) la diversidad en la composición y competencias del Consejo de Administración, así como (iv) el funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que estas le eleven. A tal efecto, el presidente del Consejo de Administración organizará y coordinará con los Presidentes de las Comisiones el referido proceso de evaluación.

Cada tres años, el Consejo de Administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Sobre la base de los resultados obtenidos en la evaluación anual, el Consejo de Administración propondrá un plan de acción para corregir las deficiencias detectadas respecto de la calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo, funcionamiento y composición de sus comisiones, diversidad, desempeño del presidente y primer ejecutivo y desempeño y aportación de cada consejero.

Remoción:

Los consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados y cuando lo decida la Junta General de accionistas.

Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración en los supuestos indicados en el artículo 21.2 del Reglamento del Consejo (ver apartado C.1.2) siguiente).

El Consejo de Administración únicamente podrá proponer el cese de un consejero independiente antes del transcurso del plazo estatutario cuando concorra justa causa, apreciada por el Consejo de Administración previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones y otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la Sociedad, siempre que dichos cambios vengán propiciados por lo establecido en las recomendaciones de buen gobierno corporativo aplicables a la Sociedad en cada momento.

C.1.17. Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 529 nonies de la LSC y la Recomendación 36 del Código de Buen Gobierno, así como con la Guía Técnica 1/2024 de la CNMV, en relación con la Comisión de Auditoría, la Sociedad, en el último trimestre del ejercicio ha realizado de manera interna una evaluación del funcionamiento del Consejo y de sus respectivas Comisiones siguiendo las mejores prácticas nacionales e internacionales de mercado.

La evaluación realizada ha ido ligada a un plan de acción de medidas de mejora.

La evaluación del Consejo no ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna, en cuanto esta evaluación ha considerado muy positivo el funcionamiento del Consejo y de las respectivas Comisiones, estando alineado a las mejores prácticas de buen gobierno de sociedades de interés público.

La principal conclusión de la evaluación ha sido la misma que el año pasado que tuvo una evaluación externa, que *"Neinor Homes cuenta con un sólido modelo de gobernanza, caracterizado por un Consejo de Administración unificado, activo y dedicado, con un alto valor profesional y humano, que cuenta con conocimientos y experiencia complementarios, lo que ayuda a enriquecer el debate y contribuye al buen funcionamiento y eficiencia de los diferentes órganos de administración."*

Las fortalezas identificadas en la evaluación del Consejo han sido:

1. Los miembros del Consejo muestran un alto nivel de compromiso, asegurando su participación activa y puntual

en las funciones estratégicas de la empresa.

2. Funcionamiento del Consejo:

- Frecuencia adecuada de reuniones para cumplir sus funciones
- Sesiones que permiten discusiones abiertas y constructivas
- Actas completas y claras de las reuniones

3. Independencia del Consejo y sus Comisiones, que asegura objetividad en la toma de decisiones.

- Mayoría de Directores Independientes en los comités clave, incluyendo su presidencia
- Aseguramiento de la independencia y efectividad de las funciones de auditoría interna y cumplimiento.
- Evaluación periódica de la independencia de los consejeros

4. Relación fluida entre el Consejo y la Alta Dirección:

- Comunicación efectiva y supervisión adecuada de las decisiones estratégicas delegadas

5. Compromiso y competencias de los consejeros: El alto nivel de competencia y experiencia de los consejeros garantiza una toma de decisiones fundamentada y una contribución valiosa al desarrollo estratégico de la empresa.

6. Las Comisiones operan de manera altamente eficiente y efectiva, apoyando la toma de decisiones estratégicas y asegurando el cumplimiento normativo en sus respectivas áreas de responsabilidad.

7. Cantidad y detalle que traslada la compañía en materia de Gobierno Corporativo y Cumplimiento a través de su página web o sus memorias de información financiera y no financiera.

8. Desempeño y evolución de los aspectos ESG de la compañía.

Las acciones de mejora del plan de acción son:

1. Esforzarse por lograr una mayoría de Consejeros Independientes en el Consejo.
2. Seguir desarrollando el Plan de Sucesión.
3. Incrementar la representación de mujeres consejeras en el Consejo.
4. Continuar trabajando para, en la medida de lo posible, mejorar los tiempos de entrega de la documentación para las reuniones del Consejo.
5. Proporcionar al Consejo actualizaciones regulares sobre el progreso y la gestión de cada JV (Joint Venture) y, cuando sea posible, mejorar el flujo de información sobre el desempeño de las filiales.
6. Aumentar las oportunidades de formación para los miembros del Consejo.

Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto del funcionamiento y la composición del consejo y de sus comisiones y cualquier otra área o aspecto que haya sido objeto de evaluación.

La evaluación del funcionamiento del Consejo y sus Comisiones ha sido realizada de manera interna por la Dirección de GRC, Auditoría Interna y Sostenibilidad de la compañía en los ejercicios 2018, 2019, 2021, 2022 y 2024.

En los ejercicios 2020 y 2023, por ser el tercer año de dicha evaluación, ésta se realizó de forma externa, apoyándonos en consultores de reconocido prestigio, PwC y Georgeson respectivamente, conforme lo establecido en el artículo 18.3 del Reglamento del Consejo de Administración de Neinor Homes y en la recomendación 36 del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas de la CNMV.

En el presente ejercicio, el proceso de evaluación se ha realizado de manera interna por los siguientes motivos:

- 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.
- Flexibilidad de adaptación a la disponibilidad de los Consejeros.
- Disposición de recursos internos con amplio conocimiento de la compañía y experiencia en Gobierno Corporativo para la realización de la evaluación.
- Alto nivel de satisfacción en la realización a las cuatro evaluaciones realizadas anteriormente de manera interna.

Dado que:

- ✓ La compañía lleva realizando revisiones detalladas y exhaustivas durante seis años (cuatro internamente y dos por expertos externos, PwC y Georgeson).
- ✓ Las conclusiones son coherentes, y los resultados de la evaluación de los cuatro componentes (diagnóstico, cuestionario de autoevaluación, benchmarking y revisión de auditoría interna) son muy positivos.
- ✓ No se han realizado cambios en la composición del Consejo.
- ✓ La dinámica y las prácticas del Consejo se han mantenido sin cambios con respecto a años anteriores.
- ✓ Durante estos años, los estatutos sociales, las políticas y las normativas internas de la compañía se han actualizado continuamente de acuerdo con las nuevas regulaciones emitidas y aprobadas.

Este año, para mejorar la eficiencia y minimizar las interferencias con el funcionamiento normal del Consejo y el compromiso de sus miembros, hemos llevado a cabo un análisis interno más enfocado desde la perspectiva de la auditoría interna.

El proceso de evaluación se ha realizado evaluando 6 áreas clave utilizando un cuestionario compuesto por 38 preguntas, centradas en las principales preocupaciones sobre el funcionamiento y la eficacia del Consejo y sus Comisiones:

1. Estructura y composición del Consejo de Administración
2. Funcionamiento y dinámica del Consejo de Administración
3. Eficacia del Consejo de Administración
4. Compromiso, competencias y formación de los Consejeros
5. Independencia y cumplimiento del Consejo de Administración
6. Relación entre el Consejo y la Alta Dirección
7. Evaluación de las distintas Comisiones

Cada pregunta se calificó en una escala de 1 a 5, donde 1 representa la puntuación más baja y 5 la más alta, basado en la experiencia de nuestro equipo en gobierno corporativo, conocimiento de la empresa, comparación con normativas, revisión de otras empresas, análisis de las actas de reuniones, asistencia a algunas reuniones de las Comisiones, análisis y revisión de la documentación presentada y manteniendo una comunicación abierta con los miembros del Consejo.

Los resultados de la evaluación del presente ejercicio (séptima evaluación de la compañía) han sido muy similares a los de todas las evaluaciones de los ejercicios pasados, tanto internas como externas, resultando todas ellas con unos resultados que sitúan a la compañía en materia de gobierno corporativo claramente por encima de compañías comparables, cumpliendo y estando alineadas con las mejores prácticas internacionales.

C.1.18. Desglose, en aquellos ejercicios en los que la evaluación haya sido auxiliada por un consultor externo, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

Como se ha explicado anteriormente en el presente ejercicio la evaluación se ha realizado internamente.

En relación a los ejercicios en los que la evaluación haya sido auxiliada por un consultor externo:

La evaluación realizada en el ejercicio 2020 fue la primera que estuvo auxiliada por un consultor externo, PricewaterhouseCoopers S.L. (PwC).

Se detallan a continuación las relaciones de negocio mantenidas con dicho consultor o cualquier sociedad de su grupo en el ejercicio 2020, adicionalmente al propio trabajo de asistencia para la evaluación del Consejo y sus Comisiones:

- Revisión limitada y testeo sobre la eficacia y eficiencia de los controles establecidos en el Sistema interno de Control de Información Financiera de la compañía.
- Apoyo en la revisión de operaciones de análisis sobre la prevención del blanqueo de capitales.
- Asesoramiento en la integración y procedimentación de sociedades adquiridas en el presente ejercicio.
- Revisión y análisis previos de los aspectos legales, fiscales, laborales y financieros de compañías adquiridas o fusionadas por la compañía.
- Asesoramiento y análisis del mercado de servicing a nivel nacional.

El importe de las relaciones de negocio que el consultor externo mantuvo con la compañía y sociedades de su grupo en el ejercicio 2020, y que se han detallado con anterioridad, ascendió a 629 mil euros.

La evaluación realizada en el ejercicio 2023, fue la segunda que ha estado auxiliada por un consultor externo, Georgeson S.L.

Además del trabajo de asistencia para la evaluación del Consejo y sus Comisiones, en el ejercicio 2023 la única relación de negocio mantenida con dicho consultor o cualquier sociedad de su grupo fue la identificación de accionistas. El importe de dicha relación de negocio ascendió a 6 mil euros.

C.1.19. Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración en los siguientes supuestos:

- cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como consejero;
- cuando se vean incurso en algún supuesto de incompatibilidad o prohibición legal o estatutariamente previstos;
- cuando resulten gravemente amonestados por el Consejo de Administración por haber infringido sus obligaciones como consejeros;
- cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo o perjudicar los intereses, el crédito o reputación de la Sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados, incluyendo, sin limitación, cuando se produjeran cambios significativos en su situación profesional o en las condiciones en virtud de las cuales hubiera sido nombrado consejero;
- cuando resulten procesados por un hecho presuntamente delictivo o sean objeto de un expediente disciplinario por falta grave o muy grave instruido por las autoridades supervisoras;
- en el caso de los consejeros dominicales, (i) cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial o la reduzca de manera relevante y, (ii) en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de consejeros dominicales;
- cuando formen parte de más de cuatro Consejos de Administración de otras sociedades cotizadas (diferentes de la Sociedad);
- cuando por hechos imputables al consejero su permanencia en el Consejo cause un daño grave al patrimonio o reputación social a juicio de éste.

C.1.20. ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

Sí No

En su caso, describa las diferencias.

Descripción de las diferencias

El artículo 17.4 del Reglamento del Consejo de Administración indica que: "Salvo en los casos en que la Ley o los Estatutos Sociales específicamente establezcan otros quórum de votación, los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes a la reunión. En particular, el nombramiento, destitución, y los acuerdos de terminación de los consejeros delegados, así como la aprobación previa de los contratos que se vayan a celebrar entre la Sociedad y los consejeros a los que se atribuyan funciones ejecutivas, requerirá el voto favorable de al menos las dos terceras partes de los miembros del Consejo, con la abstención, en su caso, del consejero afectado. En caso de empate, el Presidente no tendrá voto dirimente."

La ley de sociedades de capital, indica que es suficiente una mayoría para el nombramiento o cese de los consejeros delegados.

C.1.21. Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.

Sí No

Descripción de los requisitos

C.1.22 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Sí No

Edad límite presidente

Edad límite consejero delegado

Edad límite consejero

Observaciones

C.1.23. Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado u otros requisitos más estrictos adicionales a los previstos legalmente para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

Sí No

Requisitos adicionales y/o número máximo de ejercicios de mandato

C.1.24. Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración en favor de otros consejeros, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

Ni los estatutos ni el Reglamento del Consejo de Administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el Consejo de Administración ni limitaciones en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación.

C.1.25 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	15
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Observaciones

Indíquese el número de reuniones mantenidas por el consejero coordinador con el resto de consejeros, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo.

No aplica porque el presidente no es consejero ejecutivo.

Número de reuniones	-
---------------------	---

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Número de reuniones de la comisión ejecutiva	*
Número de reuniones de la comisión de auditoría	8
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	4
Número de reuniones de la comisión de nombramientos	*
Número de reuniones de la comisión de retribuciones	*
Número de reuniones de la comisión de Inversiones Inmobiliarias	4

* No aplica porque no existe esta Comisión.

Observaciones

C.1.26. Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio y los datos sobre asistencia de sus miembros:

Número de reuniones con la asistencia presencial de al menos el 80% de los consejeros	15
% de asistencias presencial sobre el total de votos durante el ejercicio	95,07%
Número de reuniones con la asistencia presencial, o representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros	15
% de votos emitidos con asistencia presencial y representaciones realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos durante el ejercicio	98,65%

Observaciones

C.1.27 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su formulación:

Sí No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

Nombre	Cargo

Observaciones

C.1.28. Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de Administración para que las cuentas anuales que el consejo de administración presente a la junta general de accionistas se elabore de conformidad con la normativa contable.

El artículo 39 del Reglamento del Consejo establece, en su apartado 3, que el Consejo de Administración procurará formular definitivamente las cuentas anuales, de manera tal que no haya lugar a reservas o salvedades por parte del auditor. En los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente de la Comisión de Auditoría y Control como los auditores externos explicarán con claridad a los accionistas el contenido de dichas reservas o salvedades. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, explicará públicamente el contenido y el alcance de la discrepancia.

Por su parte, el artículo 9.1 (d) del Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control establece que la Comisión garantizará que el Consejo de Administración pueda presentar los estados financieros a la Junta General de Accionistas sin limitaciones o salvedades y que, en el caso excepcional de que los haya, el Presidente de la Comisión de Auditoría y Control y los auditores externos explicarán claramente a los accionistas el contenido y alcance de las referidas limitaciones o salvedades.

Asimismo, el artículo 9.6 (e) del Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control establece que la Comisión se reunirá periódicamente con el auditor externo (lo que incluye una vez en la fase de planificación antes de la auditoría y una vez después de la auditoría en la fase de generación de informes) y, como mínimo una vez al año, sin que miembros del equipo directivo de la Sociedad estén presentes, para debatir el cometido del auditor y los asuntos derivados de la auditoría.

C.1.29. ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

Sí No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
Silvia López Jiménez	Silvia López Jiménez
Observaciones	

C.1.30. Indique los mecanismos concretos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, así como, si los hubiera, los mecanismos para preservar la independencia de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación, incluyendo cómo se han implementado en la práctica las previsiones legales.

La compañía tiene establecidos para todos sus proveedores relevantes procedimientos de homologación, selección y evaluación que contribuyen y fortalecen la transparencia en los procesos de licitación.

Dentro de los servicios que se consideran en el presente apartado, la compañía contrata los servicios de auditoría externa que al igual que el resto son aplicables los procedimientos mencionados en el párrafo anterior.

Adicionalmente, con el objetivo de preservar la independencia de los auditores externos la compañía tiene establecidas y aprobadas por la Comisión de Auditoría y Control:

- Política de empleo para antiguos auditores.
- Política de prestación de servicios distintos de auditoría por el auditor externo.
- Informe anual de auditoría interna sobre la independencia del auditor externo.
- Informe de la comisión sobre la eficacia y funcionamiento de la auditoría externa.
- Manifestación / Informe anual de independencia facilitado por el auditor externo.

Los servicios realizados por los auditores externos no circunscritos a la revisión de las cuentas anuales o los estados financieros intermedios requieren una aprobación de la comisión de auditoría para velar que no afectan a la independencia del auditor.

La dirección de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento de la compañía vela por el cumplimiento de dichas políticas.

C.1.31. Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

Sí No

Auditor saliente	Auditor entrante
Observaciones	

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

Sí No

Explicación de los desacuerdos

C.1.32. Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

Sí No

	Sociedad	Sociedades del Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)			
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)			

C.1.33. Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta salvedades. En su caso, indique las razones dadas a los accionistas en la Junta General por el presidente de la comisión de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas salvedades.

Sí No

Explicación de las razones y enlace directo al documento puesto a disposición de los accionistas en el momento de la convocatoria en relación con esta materia

C.1.34. Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales individuales y/o consolidadas de la sociedad. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

Número de ejercicios ininterumpidos	Individuales	Consolidadas
	10	10

Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	Individuales	Consolidadas
	100%	100%

Observaciones

En relación a la obligación de rotación, de acuerdo a la norma se computan los 10 años desde que una entidad cumple la definición de PIE, en el año 2017 en nuestro caso, coincidiendo con la salida a Bolsa de la compañía. Información regulada en las consultas "CONSULTA 1 Boicac 111 / Septiembre2017" y "BOICAC Nº 109/2017 CONSULTA 3". En este sentido Respecto a la antigüedad del auditor, a 31 de diciembre de 2024 a nuestros efectos estamos siempre considerando 10 años, del 2015 al 2024 inclusive. Se computa por cada año un informe considerando el ejercicio social completo de 12 meses. Así se remite al ICAC por nuestra parte del auditor.

De esta manera, **en el ejercicio 2026 será obligatorio convocar un tender para ver las propuestas de auditoría, de cara al cambio o renovación de auditores para auditar las cuentas de 2027.** Dicho cambio puede producirse en cualquier ejercicio, pues las renovaciones son anuales y la compañía puede adelantar el tender un año para facilitar el periodo de cooling in y evitar servicios en su caso del próximo auditor, en el ejercicio anterior, que fueran incompatibles con la auditoría.

C.1.35. Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí No

Detalle el procedimiento

El Reglamento del Consejo establece en su artículo 16 que la convocatoria de las sesiones del Consejo de Administración, que se cursará con una antelación mínima de setenta y dos horas al día de la reunión, debe acompañarse la información relevante debidamente preparada y resumida. En la práctica, tanto la convocatoria como el envío de la documentación se realizan aproximadamente con una antelación de 6-7 días a través de una herramienta de acceso exclusivo a los consejeros que garantiza la seguridad de la información.

El orden del día de las sesiones indicará con claridad aquellos puntos sobre los que el Consejo de Administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Asimismo, el Reglamento establece en su artículo 23 que los consejeros podrán solicitar información sobre cualquier asunto de la competencia del Consejo de Administración y examinar sus libros, registros, documentos y demás documentación.

La petición de información deberá dirigirse al Secretario del Consejo de Administración, quien la hará llegar al Presidente del Consejo de Administración y al interlocutor apropiado que proceda en la Sociedad.

El Secretario advertirá al consejero del carácter confidencial de la información que solicita y recibe y de su deber de confidencialidad de acuerdo con lo previsto en el Reglamento.

El Presidente podrá denegar la información si considera: (i) que no es precisa para el cabal desempeño de las funciones encomendadas al consejero o (ii) que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de la Sociedad.

C.1.36. Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir cuando se den situaciones que les afecten, relacionadas o no con su actuación en la propia sociedad que puedan perjudicar al crédito y reputación de ésta:

Sí No

Explique las reglas

El Reglamento del Consejo establece en su artículo 21.2 (iv) que los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión, cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo o perjudicar los intereses, el crédito o la reputación de la Sociedad.

En esos casos, el consejero deberá explicar las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo y también se dará cuenta del motivo del cese en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

C.1.37. Indique, salvo que hayan concurrido circunstancias especiales de las que se haya dejado constancia en acta, si el consejo ha sido informado o ha conocido de otro modo alguna situación que afecte a un consejero, relacionada o no con su actuación en la propia sociedad, que pueda perjudicar al crédito y reputación de ésta:

Sí No

Nombre del consejero	Naturaleza de la observación	Observaciones

En el supuesto anterior, indique si el consejo de administración ha examinado el caso. Si la respuesta es afirmativa, explique de forma razonada si, atendiendo a las circunstancias concretas, ha adoptado alguna medida, como la apertura de una investigación interna, solicitar la dimisión del consejero o proponer su cese.

Indique también si la decisión del consejo ha contado con un informe en la comisión de nombramientos.

Sí No

Decisión tomada/actuación realizada	Explicación razonada

C.1.38. Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

La mayor parte de los contratos de financiación suscritos por la sociedad con entidades financieras incluyen cláusulas de cambio de control que establecen bien la necesidad de consentimiento previo del acreedor al cambio de control o vencimiento anticipado de la financiación.

C.1.39. Identifique de forma individualizada, cuando se refiera a consejeros, y de forma agregada en el resto de casos e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Número de beneficiarios / Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo
Consejero Delegado y parte de la Alta Dirección	En el caso de extinción del contrato por la Sociedad, salvo si dicha extinción se debiera a un incumplimiento grave y culpable por los beneficiarios de las obligaciones que legal o contractualmente le incumban, los beneficiarios tendrán derecho a que se les pague una indemnización equivalente a dos años de su última retribución estipulada.

Indique si más allá de en los supuestos previstos por la normativa estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo. En caso positivo, especifique los procedimientos, supuestos previstos y la naturaleza de los órganos responsables de su aprobación o de realizar la comunicación:

Órgano que autoriza las cláusulas	Consejo de administración	Junta general
	X	

¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?	SÍ	NO
		X

Observaciones

C.2 Comisiones del consejo de administración

C.2.1. Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

No existe Comisión Ejecutiva o Delegada.

COMISIÓN EJECUTIVA

Nombre	Cargo	Categoría
-	-	-

% de consejeros ejecutivos	
% de consejeros dominicales	
% de consejeros independientes	
% de otros externos	

Observaciones

Explique las funciones que tiene delegadas o atribuidas esta comisión distintas a las que ya hayan sido descritas en el apartado C.1.9, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley, en los estatutos sociales u otros acuerdos societarios.

--

COMISIÓN DE AUDITORÍA

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

% de consejeros ejecutivos	0%
% de consejeros dominicales	40%
% de consejeros independientes	60%
% de "otros externos"	0%

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

Procedimiento y reglas de organización y funcionamiento:

El artículo 42 de los Estatutos Sociales establece lo siguiente:

1. El Consejo de Administración constituirá con carácter permanente una Comisión de Auditoría y Control, órgano interno de carácter informativo y consultivo, sin funciones ejecutivas, con facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de su ámbito de actuación señalado en el apartado 5 de este artículo. La Comisión de Auditoría y Control se compondrá de un mínimo de tres y un máximo de cinco consejeros, designados por el propio Consejo de Administración, debiendo contar en su conjunto, y de forma especial su Presidente, con conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría y gestión de riesgos, tanto financieros como no financieros. La mayoría de los miembros de la Comisión de auditoría y Control serán independientes.
2. El Consejo de Administración designará, asimismo, a su Presidente de entre los consejeros independientes que formen parte de dicha Comisión. Además, el Consejo de Administración podrá designar a un Vicepresidente si así lo estima conveniente, siendo de aplicación al nombramiento del Vicepresidente lo establecido en relación con el nombramiento del Presidente.
3. El cargo de Secretario de la Comisión de Auditoría y Control recaerá sobre la persona designada por el Consejo de Administración, pudiendo ser un Secretario no miembro de la Comisión de Auditoría y Control, en cuyo caso no será necesario que sea un miembro del Consejo de Administración. El Secretario de la Comisión de Auditoría y Control podrá ser distinto del Secretario del Consejo de Administración.
4. Los consejeros que formen parte de la Comisión de Auditoría y Control ejercerán su cargo mientras permanezca vigente su nombramiento como consejeros de la Sociedad, salvo que el Consejo de Administración acuerde otra cosa. La renovación, reelección y cese de los consejeros que integren la Comisión se regirá por lo acordado por el Consejo de Administración.

El cargo de Presidente se ejercerá por un período máximo de cuatro años, al término del cual no podrá ser reelegido como tal hasta pasado un año desde su cese, sin perjuicio de su continuidad o reelección como miembro de la Comisión.

5. Sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y Control ejercerá las siguientes funciones básicas:
- (i) Informar a la Junta General de accionistas sobre cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia y, en particular, sobre el resultado de la auditoría explicando cómo ésta ha contribuido a la integridad de la información financiera y la función que la Comisión de Auditoría y Control ha desempeñado en ese proceso.
 - (ii) Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y su grupo, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría, todo ello sin quebrantar su independencia. A tales efectos, y en su caso, podrán presentar recomendaciones o propuestas al órgano de administración y el correspondiente plazo para su seguimiento.
 - (iii) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados y otras personas relacionadas con la sociedad, tales como consejeros, accionistas, proveedores, contratistas o subcontratistas, comunicar irregularidades de potencial trascendencia, incluyendo las financieras y contables o de cualquier otra índole, relacionadas con la compañía que adviertan en el seno de la empresa o su 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 del denunciado.
 - (iv) Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera y no financiera regulada y presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración, dirigidas a salvaguardar su integridad. Además, se deberá supervisar de igual manera los sistemas 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.
 - (v) Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de accionistas, la selección, el nombramiento, reelección o sustitución de los auditores de cuentas, del proceso de selección de acuerdo con la normativa aplicable, así como las condiciones de su contratación y recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones.
 - (vi) Supervisar la actividad de la auditoría interna de la Sociedad.
 - (vii) Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la Comisión de Auditoría y Control, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas y, cuando proceda, la autorización de los servicios distintos de los prohibidos, en los términos contemplados en la normativa aplicable, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las restantes normas de auditoría. En todo caso, la Comisión de Auditoría y Control deberá recibir anualmente de los auditores de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la Sociedad y entidades vinculadas a ésta, directa o indirectamente, así como la información detallada e individualizada de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculadas a éste, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.
 - (viii) Emitir anualmente, con carácter previo al informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión si la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría resulta comprometida. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el párrafo anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de auditoría.
 - (ix) Informar, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre todas las materias previstas en la Ley, en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración y, en particular, sobre: (i) la información financiera y no financiera que la Sociedad deba hacer pública periódicamente; (ii) la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales y (iii) las operaciones con partes vinculadas, conforme a lo previsto por la legislación que resulte aplicable al respecto en cada momento.
 - (x) En relación con el auditor externo: (i) velar que su retribución no comprometa su calidad ni su independencia, (ii) supervisar que la Sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe, en su caso, de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y su contenido, (iii) asegurar que la Sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores y (iv) en caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.

(xi) Convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

(xii) Cualesquiera otras que le atribuya el Consejo de Administración en su correspondiente Reglamento.

6. La Comisión de Auditoría y Control se reunirá, de ordinario, trimestralmente, a fin de revisar la información financiera periódica que haya de remitirse a las autoridades bursátiles, así como la información que el Consejo de Administración ha de aprobar e incluir dentro de su documentación pública anual. Asimismo, se reunirá a petición de cualquiera de sus miembros y cada vez que la convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que el Consejo de Administración o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones. 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 de votos. En caso de empate, el Presidente no tendrá voto de calidad.
7. El Consejo de Administración podrá desarrollar el conjunto de las anteriores normas en su correspondiente Reglamento.

Por su parte, el artículo 14 del Reglamento del Consejo establece, adicionalmente, lo siguiente:

- Supervisar la actividad de la auditoría interna de la Sociedad, que dependerá funcionalmente del Presidente de la Comisión de Auditoría y Control y velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar o proponer la aprobación al Consejo de la orientación y el plan de trabajo anual de la auditoría interna, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente en los riesgos relevantes (incluidos los reputacionales); recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- Informar sobre las operaciones vinculadas que deba aprobar la Junta General de Accionistas o el Consejo de Administración, según corresponda, y supervisar el procedimiento interno para las operaciones cuya aprobación haya sido delegada.
- Informar en relación a las transacciones que impliquen o puedan implicar conflictos de interés.
- Informar sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad, sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje.
- Supervisar el cumplimiento de las políticas y reglas de la Sociedad en materia medioambiental, social y de gobierno corporativo, así como de los códigos internos de conducta. En particular, la Comisión se encargará de:
 - (i) Supervisar el cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo y de los códigos internos de conducta de la Sociedad, velando asimismo por que la cultura corporativa esté alineada con su propósito y valores.
 - (ii) La supervisión de la aplicación de la política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa así como a la comunicación con accionistas e inversores, asesores de voto y otros grupos de interés. Asimismo, se hará seguimiento del modo en que la Sociedad se comunica y relaciona con los pequeños y medianos accionistas.
 - (iii) La evaluación y revisión periódica del sistema de gobierno corporativo, con el fin de que cumplan su misión de promover el interés social y tengan en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
 - (iv) La supervisión de que las prácticas de la Sociedad en materia medioambiental y social se ajustan a la estrategia y política fijadas.
 - (v) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.

La Comisión de Auditoría y Control elaborará un informe anual sobre su funcionamiento, destacando las principales incidencias surgidas, si las hubiese, en relación con las funciones que le son propias. Además, cuando la Comisión de Auditoría y Control lo considere oportuno, incluirá en dicho informe propuestas para mejorar las reglas de gobierno de la Sociedad.

La Comisión de Auditoría y Control podrá convocar a cualquiera de los miembros del equipo directivo o del personal de la Sociedad, incluso sin presencia de ningún otro directivo. Los convocados estarán obligados a asistir a las sesiones de la Comisión de Auditoría y Control y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que dispongan. La Comisión podrá igualmente requerir la asistencia a sus sesiones de los auditores de cuentas.

Para el mejor cumplimiento de sus funciones, la Comisión de Auditoría y Control podrá recabar el asesoramiento de expertos externos cuando lo juzgue necesario para el adecuado cumplimiento de sus funciones.

La Sociedad dispondrá de un Departamento de Auditoría Interna que, bajo la supervisión de la Comisión de Auditoría y Control, velará por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno. La función de auditoría

interna dependerá funcionalmente del Presidente no ejecutivo del Consejo o de la Comisión de Auditoría y Control. El responsable del Departamento de Auditoría Interna deberá presentar a la Comisión de Auditoría y Control su plan anual de trabajo. Asimismo, deberá informar a la Comisión de las incidencias que se presenten durante el desarrollo de la función de auditoría interna y deberá someter a la Comisión, al final de cada ejercicio, un informe de actividades.

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 la 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 SCLIF a incluir en el Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC)
 - El informe del auditor sobre la verificación externa del SCLIF
 - El resumen ejecutivo del auditor interno sobre el SCLIF
- Informe sobre la nota de prensa y la 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 trimestrales 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 en el ejercicio 2023 (*)
- 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
- 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 (*)

Identifique a los consejeros miembros de la comisión de auditoría que hayan sido designados teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre la fecha de nombramiento del Presidente de esta comisión en el cargo.

Nombre de los consejeros con experiencia	Anna M. Birulés Bertran
	Van J. Stults
	Alfonso Rodés Vila
Fecha de nombramiento del presidente en el cargo	22/02/2023

Observaciones

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

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

% de consejeros ejecutivos	0%
% de consejeros dominicales	40%
% de consejeros independientes	60%
% de otros externos	0%

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

Procedimiento y reglas de organización y funcionamiento:

El artículo 43 de los Estatutos Sociales establece lo siguiente:

1. El Consejo de Administración constituirá con carácter permanente una Comisión de Nombramientos y Retribuciones, órgano interno de carácter informativo y consultivo, sin funciones ejecutivas, con facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de su ámbito de actuación señalado en el apartado 5 de este artículo. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se compondrá de un mínimo de tres y un máximo de cinco consejeros, designados por el propio Consejo de Administración, a propuesta del presidente del Consejo

de Administración, debiendo ser consejeros no ejecutivos. La mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones serán consejeros independientes.

2. El Consejo de Administración designará, asimismo, a su presidente de entre los consejeros independientes que formen parte de dicha Comisión. Además, el Consejo de Administración podrá designar a un vicepresidente si así lo estima conveniente, siendo de aplicación al nombramiento del vicepresidente lo establecido en relación con el nombramiento del Presidente.
3. El cargo de secretario de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones recaerá sobre la persona designada por el Consejo de Administración, pudiendo ser un secretario no miembro de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en cuyo caso no será necesario que sea un miembro del Consejo de Administración. El secretario de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrá ser distinto del Secretario del Consejo de Administración.
4. Los consejeros que formen parte de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ejercerán su cargo mientras permanezca vigente su nombramiento como consejeros de la Sociedad, salvo que el Consejo de Administración acuerde otra cosa. La renovación, reelección y cese de los consejeros que integren la Comisión se regirá por lo acordado por el Consejo de Administración.
5. Sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo de Administración, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ejercerá, con independencia, las siguientes funciones básicas:
 - (i) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo de Administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido.
 - (ii) Establecer un objetivo de representación para el género menos representado en el Consejo de Administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.
 - (iii) Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento de consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la Junta General de accionistas.
 - (iv) Informar las propuestas de nombramiento de los restantes consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General de accionistas.
 - (v) Informar las propuestas de nombramiento y separación del personal directivo y las condiciones básicas de sus contratos.
 - (vi) Examinar y organizar la sucesión del presidente del Consejo de Administración y del primer ejecutivo de la Sociedad y, en su caso, formular propuestas al Consejo de Administración para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada.
 - (vii) Proponer al Consejo de Administración la política de remuneraciones de los consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones como personal directivo bajo la dependencia directa del Consejo de Administración, de comisiones ejecutivas o de consejeros delegados, así como la retribución individual y las demás condiciones contractuales de los consejeros ejecutivos, comprobando y velando por su observancia.
6. El funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se regirá conforme a las normas que determine el Consejo de Administración en su correspondiente Reglamento.

Por su parte, el artículo 15 del Reglamento del Consejo establece, adicionalmente, lo siguiente:

- La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunirá, de ordinario cada tres meses o, al menos, cuatro veces por año. Asimismo, se reunirá a petición de cualquiera de sus miembros y cada vez que la convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que el Consejo o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones.
- La Comisión de Nombramientos y Retribuciones quedará válidamente constituida cuando concurren, presentes o representados, la mayoría de sus miembros y sus acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de votos.
- La Comisión deberá levantar acta de sus reuniones, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo de Administración.
- La Comisión deberá consultar al Presidente y al primer ejecutivo de la Sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y del personal directivo.
- Para el mejor cumplimiento de sus funciones, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrá recabar el

asesoramiento de expertos externos cuando lo juzgue necesario para el adecuado cumplimiento de sus funciones, velando porque los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

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 del desempeño y aprobación de los incentivos devengados en relación con el MIP 2023-2025 y los objetivos de Rentabilidad Total para el Accionista (Total Shareholder Return) y EBITDA del MIP 2023-2025 para el año 2024 (*)
- 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 (*)

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS

No existe Comisión de Nombramientos, las funciones y responsabilidades en esta materia se encuentran asignadas a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Nombre	Cargo	Categoría

% de consejeros dominicales	
% de consejeros independientes	
% de otros externos	

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene

atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

COMISIÓN DE RETRIBUCIONES

No existe Comisión de Retribuciones, las funciones y responsabilidades en esta materia se encuentran asignadas a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Nombre	Cargo	Categoría

% de consejeros dominicales	
% de consejeros independientes	
% de otros externos	

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

COMISIÓN DE INVERSIONES INMOBILIARIAS

Nombre	Cargo	Categoría
Aref H. Lahham	Presidente	Consejero dominical
Borja García-Egotxeaga Vergara	Vocal	Consejero ejecutivo
Ricardo Martí Fluxá	Vocal	Consejero independiente
Van J. Stults	Vocal	Consejero dominical
Andreas Segal	Vocal	Consejero independiente
Felipe Morenés Bofín Sanz-de Sautuola	Vocal	Consejero dominical
Juan José Pepa	Vocal	Consejero dominical

% de consejeros ejecutivos	14,29%
% de consejeros dominicales	57,14%
% de consejeros independientes	28,57%
% de otros externos	0%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

Procedimiento y reglas de organización y funcionamiento:

El Reglamento interno de la Comisión de Inversiones Inmobiliarias establece, entre otras cuestiones, lo siguiente:

1. La Comisión estará formada por un mínimo de tres y un máximo de siete miembros.
Los miembros de la Comisión serán nombrados por el Consejo de Administración de la Sociedad a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y previa consulta del Presidente de la Comisión de Inversiones Inmobiliarias.
2. La mayoría de los miembros de la Comisión serán consejeros no ejecutivos. Todos los miembros de la Comisión deberán tener una amplia, reciente y adecuada experiencia profesional técnica y financiera en el sector inmobiliario y en inversiones financieras, ya sea en inversiones en valores o en inversiones en activos inmobiliarios.
3. Únicamente los integrantes de la Comisión tendrán derecho a asistir a las reuniones de la Comisión.
No obstante, otros consejeros y empleados, así como otras personas físicas y asesores externos, pueden ser invitados a asistir a las reuniones de la Comisión de forma habitual, pudiéndose, asimismo, invitar a otras personas no pertenecientes a la Comisión a asistir a la totalidad o una parte de una reunión siempre que se considere necesario y oportuno. Únicamente los miembros de la Comisión tendrán derecho a votar los acuerdos de la Comisión, mientras que los demás asistentes únicamente tendrán derecho de voz.
4. Los miembros de la Comisión serán nombrados por un máximo de tres años, prorrogable por un máximo de otros dos períodos de tres años, siempre y cuando los miembros de la Comisión continúen siendo miembros del Consejo.
5. El Consejo será el encargado de nombrar al Presidente de la Comisión. En ausencia del Presidente de la Comisión y/o de quien haya sido nombrado para sustituirle, los restantes miembros de la Comisión presentes en la reunión deberán elegir a uno de ellos para que presida la reunión.
6. El cargo de Secretario de la Comisión de Inversiones Inmobiliarias lo desempeñará la persona que a tal efecto designe el Consejo de Administración. El Secretario de la Comisión de Inversiones Inmobiliarias no puede pertenecer a dicha Comisión, en cuyo caso (i) no tendrá derecho a voto y (ii) no debe pertenecer al Consejo de Administración. El Secretario de la Comisión de Inversiones Inmobiliarias puede ser distinto del Secretario del Consejo de Administración.
7. Los acuerdos se aprobarán por mayoría simple. Todos los miembros de la Comisión que asistan a las reuniones de ésta deberán votar todos los asuntos del orden del día salvo que existiera un conflicto de intereses, en cuyo caso el miembro de la Comisión afectado por dicho conflicto abandonará la reunión y no participará en las deliberaciones ni votará ninguno de los asuntos en los que pudiera tener un conflicto de intereses.
8. Todos los informes que elabore la Comisión y que presente al Consejo para su consideración previa a la aprobación de un acuerdo por el Consejo deberán hacer mención expresa al cumplimiento de la legislación vigente por cuantas propuestas formule la Comisión.
9. La Comisión deberá reunirse al menos cuatro veces al año, así como siempre que resulte necesario. No obstante, la Comisión se reunirá siempre que lo solicite cualquiera de sus miembros o cuando sea convocada válidamente por el Presidente de la Comisión.
10. 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.
11. Las sesiones de la Comisión deberán ser convocadas por el secretario de la Comisión a petición de cualquiera de sus miembros, o a petición del Presidente del Consejo.
12. Salvo que se acuerde lo contrario, la convocatoria de cada reunión deberá contener el lugar, la fecha y la hora de celebración, así como el orden del día de los asuntos que se vayan a debatir y, deberá ser remitida 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 tres (3) días hábiles antes de la fecha de la reunión. La documentación de referencia deberá ser remitida a los miembros de la Comisión y a los demás asistentes, en su caso, en el mismo acto de la convocatoria.
13. Sin perjuicio de lo anterior, las reuniones de la Comisión se entenderán válidamente convocadas, sin necesidad de convocatoria previa, si todos sus miembros presentes, en persona o por representación, convienen por unanimidad celebrar una sesión y acuerdan los asuntos que serán deliberados en ella. De igual manera, si ningún consejero se opone, los votos de los miembros de la Comisión pueden ser emitidos por escrito sin necesidad de celebrar una sesión.
14. La Comisión también puede reunirse simultáneamente en varios lugares conectados por un sistema que permita reconocer e identificar a los participantes, que permita una comunicación continua de los participantes, con independencia de dónde se encuentren, y que permita la participación y el voto, todo ello en tiempo real. Con sujeción a lo anterior, la Comisión puede celebrar sus sesiones por teleconferencia o videoconferencia, o por

otros medios de comunicación similares.

Con independencia de dónde se encuentren los participantes en una sesión de la Comisión, se entenderá que todos ellos asisten a una misma reunión. Dicha reunión se entenderá celebrada en el lugar donde esté congregado el mayor número de miembros de la Comisión o, en caso de empate, en el lugar donde se encuentre el Presidente de la Comisión o la persona que presida la sesión en sustitución del Presidente.

15. La Comisión deberá desempeñar las funciones siguientes para la Sociedad y sus principales empresas filiales:
- (i) Definir las políticas y estrategias generales de inversión, los objetivos de inversión, las normas y limitaciones aplicables a la adquisición y disposición de activos inmobiliarios y todas las demás políticas de inversión que la Sociedad deberá observar y, en su caso, presentar todo lo anterior al Consejo para su aprobación.
 - (ii) Revisar las citadas estrategias y objetivos como mínimo anualmente, y adoptar y aprobar sus modificaciones.
 - (iii) Evaluar y tomar la decisión última, ya sea afirmativa o negativa, sobre la posible adquisición de activos inmobiliarios, las posibles promociones inmobiliarias y la financiación de las adquisiciones y /o promociones inmobiliarias que efectúe la Sociedad, tanto directamente como a través de cualquier entidad del grupo, y evaluar y tomar la decisión última sobre la viabilidad financiera de tales inversiones y sobre su adecuación a las políticas de inversión de la Sociedad y a las disposiciones legales vigentes.
 - (iv) Elaborar y presentar al Consejo los informes pertinentes sobre todas las cuestiones analizadas por la Comisión, en especial en aquellos asuntos en los que la legislación vigente obligue a obtener un acuerdo del Consejo.
 - (v) Analizar y observar los resultados del rendimiento de la inversión de la sociedad en relación con las estrategias de inversión, objetivos, políticas, normas y limitaciones que hayan sido aprobadas por la Comisión, incluyendo a título enunciativo, la revisión de los procedimientos utilizados por la Sociedad para constatar que las inversiones se efectúen en consonancia con las citadas estrategias de inversión, objetivos, políticas, normas y limitaciones.
 - (vi) Aprobar los métodos de valoración que debe seguir la Sociedad para la adquisición o disposición de carteras o activos inmobiliarios; y
 - (vii) Cualquier otra que pudiera circunscribirse al ámbito de funciones encomendadas a la Comisión.
16. El Presidente de la Comisión debe informar formalmente al Consejo sobre las actuaciones de la Comisión después de cada sesión, en todo los asuntos circunscritos al ámbito de sus funciones y responsabilidades, debiendo asimismo informar con carácter formal al Consejo sobre el modo de desempeño de sus responsabilidades, lo que incluye un análisis del cumplimiento de los requisitos legales, regulatorios e internos en la evaluación y ejecución de las inversiones o disposiciones y, en general, en la ejecución de cuantas actuaciones formen parte de las tareas encomendadas a la Comisión.
17. La Comisión deberá informar al Consejo de toda adquisición, inversión o disposición de suelo para promoción inmobiliaria con anterioridad a la aprobación, en su caso, del Consejo, siempre que el importe de la operación sea superior a 10.000.000 euros.
18. Con carácter general, la Comisión debe informar al Consejo sobre cuantas otras cuestiones haya solicitado el Consejo la opinión de la Comisión, o sobre aquellas que, a juicio de la Comisión, deban ser remitidas al Consejo para su admisión.
19. La Comisión deberá efectuar cuantas propuestas al Consejo considere oportunas sobre todo asunto de su competencia en el que resulte necesario actuar o introducir alguna mejora.
20. La Comisión deberá elaborar un informe de su actividad, para su inclusión en informe anual de la Sociedad. En el informe deberán detallarse todas las inversiones y desinversiones efectuadas por la Sociedad, así como un breve resumen de todas y cada una de las operaciones realizadas y las conclusiones de los informes de la Comisión en relación con cada una de ellas.

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

C.2.2. Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración al cierre de los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras			
	Ejercicio 2024 Número %	Ejercicio 2023 Número %	Ejercicio 2022 Número %	Ejercicio 2021 Número %
Comisión ejecutiva	-	-	-	-
Comisión de auditoría	1	1	1	1
Comisión de nombramientos y retribuciones	1	1	1	1
Comisión de nombramientos	-	-	-	-
Comisión de retribuciones	-	-	-	-
Comisión de inversiones inmobiliarias	0	0	0	0

C.2.3. Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Cada una de las tres Comisiones del Consejo tiene su propio Reglamento. Todos ellos son accesibles en la página web de la Sociedad: <https://www.neinohomes.com/corporate/esg/buen-gobierno/informacion-gobierno-corporativo/estatutos-y-reglamentos-del-consejo/>

Los actuales Reglamentos fueron aprobados el 8 de marzo de 2017, con anterioridad a la salida a Bolsa de la Compañía, y sus últimas actualizaciones, han sido el 10 de diciembre de 2024 (Reglamento del Consejo y de la Comisión de Auditoría y Control) y el 13 de abril de 2022 (Reglamento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y de la Comisión de Inversiones Inmobiliarias).

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPO

D.1. Explique, en su caso, el procedimiento y órganos competentes para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo, indicando los criterios y reglas generales internas de la entidad que regulen las obligaciones de abstención de los consejeros o accionistas afectados y detallando los procedimientos internos de información y control periódico establecidos por la sociedad en relación con aquellas operaciones vinculadas cuya aprobación haya sido delegada por el consejo de administración.

Procedimiento para informar la aprobación de operaciones vinculadas

El procedimiento seguido por la compañía para informar la aprobación de operaciones vinculadas se encuentra recogido dentro de la política de Conflictos de interés y Partes vinculadas aprobada por el Consejo de Administración el 15 de Julio de 2015, siendo las actualizaciones más recientes, el 23 de febrero de 2022, incorporando los cambios en el régimen de operaciones vinculadas e intragrupo de la Ley de Sociedades de Capital y el 24 de mayo de 2023, donde por una parte se desarrolló el procedimiento de aprobación de operaciones vinculadas, para contemplar la casuística de la creación de sociedades conjuntas con un accionista y por otra parte para regular el protocolo y la aprobación de operaciones vinculadas por escrito y sin sesión en la comisión de auditoría y control (en adelante CAC).

La política, se encuentra publicada en la web de la compañía.

En la misma se detallan los siguientes aspectos:

1. Cuando las Partes Responsables del Grupo sean conocedores 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 de Partes Vinculadas, la Parte Responsable deberá preparar un informe escrito por 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 CAC 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.

En relación a la aplicación de la igualdad de trato para conflictos entre accionistas interesados el punto 4.1.5 de dicha política describe lo siguiente:

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:

- Si un accionista significativo interesado en dicha oportunidad de negocio tiene conocimiento, todos los accionistas deben ser informados también.
- 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.

Al seleccionar el proveedor los intereses de Neinor Homes prevalecerán siempre sobre cualquier otro.

La política se encuentra publicada en la web de la compañía en el siguiente enlace: <https://www.neinorhomes.com/corporate/esg/buen-gobierno/etica-y-transparencia/politicas-y-procedimientos-corporativos/politica-de-conflictos-de-interes-y-partes-vinculadas/>

D.2. Detalle de manera individualizada aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o sus entidades dependientes y los accionistas titulares de un 10 % o más de los derechos de voto o representados en el consejo de administración de la sociedad, indicando cuál ha sido el órgano competente para su aprobación y si se ha abstenido algún accionista o consejero afectado. En caso de que la competencia haya sido de la junta, indique si la propuesta de acuerdo ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de los independientes:

Nombre o denominación social del accionista o de cualquiera de sus sociedades dependientes	% Participación	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad dependiente	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación y otra información necesaria para su evaluación	Importe (miles de euros)	Órgano que la ha aprobado	Identificación del accionista significativo o consejero que se hubiera abstenido	La propuesta a la junta, en su caso, ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de independientes
ORION EUROPEAN REAL ESTATE FUND V, S.L.P.	29,517%	Orion V European 24, S.á r.l.	Mercantil / Comercial / Desarrollo de Promoción residencial	Creación de la sociedad Pegasus Holdco, S.L. para desarrollar promociones destinadas a build to sell, contando con unos fondos propios aportados por ambas sociedades de 50 millones de euros	50.000 (Importe no desembolsado, importe comprometido o según avance de los proyectos)	Consejo de Administración. / Comisión de Inversiones / Comisión de Auditoría y Control	AREF H. LAHHAM VAN J. STULTS	N/A

Observaciones

Neinor Homes, S.A. y Orion V European 24, S.á r.l., sociedad íntegramente participada de manera indirecta por Orion European Real Estate Fund V S.L.P., suscribieron en el ejercicio 2023 un acuerdo para llevar a cabo, a través de una

joint venture, promociones residenciales inmobiliarias en España destinadas a build-to-sell.

La joint venture está participada por Orión y por Neinor en un 90% y un 10%, respectivamente. Además, Neinor actúa como delivery partner manager, supervisando el diseño de los proyectos, la concesión de las licencias, su comercialización y su construcción. Además, Neinor Homes, S.A. cuenta con un representante en el Consejo de Administración.

Dicha operación fue aprobada en el 2023 en el Consejo de Administración y en la Comisión de Auditoría y Control de Neinor Homes en el pasado ejercicio, sin presencia de los consejeros afectados y aprobada por unanimidad.

En el ejercicio 2024 Neinor Homes ha obtenido 643 M euros de ingresos provenientes de la JV (Pegasus Hodco S.L) y mantiene unos saldos deudores en clientes y préstamos a largo plazo de 510 M € y 3.252 M € respectivamente.

No se incluye la Joint Venture que Santander Alternative Investments, SGIC, S.A.U. y Neinor Homes, S.A. han creado (participadas al 90% y al 10%, respectivamente) para desarrollar una promoción de flex-living, con un capital de 60 millones de euros aportado por ambas compañías en sus porcentajes de participación. La operación fue ideada y analizada a finales de 2024 y aprobada por el equipo de cumplimiento de Santander a principios de 2025, de esta forma su contabilización se ha producido en el ejercicio 2025 y se reflejará en el IAGC de 2025.

El Área de GRC verificó la documentación e información de la operación y analizó su conveniencia. Todo ello quedó reflejado en el informe que se elevó a la CAC, que, tras revisarlo y solicitar información adicional, aprobó la operación y la remitió al Consejo para su aprobación final.

Por último la filial del Grupo Quabit Construcción ha sido la adjudicataria en los últimos ejercicios del desarrollo y construcción de distintas promociones residenciales, para el grupo Landcompany 2020, S.L Grupo Santander), operaciones que se producen a precios de mercado, condiciones estandarizadas y en línea con las licitaciones que QC presenta a los distintos concursos para la obtención de cartera de obra, por lo que son analizadas por parte del área de GRC y Compliance de la compañía, dentro del marco que se detalla en la política de conflictos de interés y partes vinculadas.

En los cuadros posteriores se indican los saldos y transacciones derivados por dichas operaciones en el ejercicio 2024.

D.3. Detalle de manera individualizada las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad o sus entidades dependientes con los administradores o directivos de la sociedad, incluyendo aquellas operaciones realizadas con entidades que el administrador o directivo controle o controle conjuntamente, e indicando cuál ha sido el órgano competente para su aprobación y si se ha abstenido algún accionista o consejero afectado. En caso de que la competencia haya sido de la junta, indique si la propuesta de acuerdo ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de los independientes:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos o de sus entidades controladas o bajo control conjunto	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad dependiente	Vínculo	Naturaleza de la operación y otra información necesaria para su evaluación	Importe (miles de euros)	Órgano que la ha aprobado	Identificación del accionista o consejero que se hubiera abstenido	La propuesta a la junta, en su caso, ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de independientes

Observaciones

D.4. Informe de manera individualizada de las operaciones intragrupo significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad con su sociedad dominante o con otras entidades pertenecientes al grupo de la dominante, incluyendo las propias entidades dependientes de la sociedad cotizada, excepto que ninguna otra parte vinculada de la sociedad cotizada tenga intereses en dichas entidades dependientes o éstas se encuentren íntegramente participadas, directa o indirectamente, por la cotizada.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación y otra información necesaria para su evaluación	Importe (miles de euros)

Observaciones

D.5. Detalle de manera individualizada las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad o sus entidades dependientes con otras partes vinculadas que lo sean de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad adoptadas por la UE, que no hayan sido informadas en los epígrafes anteriores.

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación y otra información necesaria para su evaluación	Importe (miles de euros)
Banco Santander (Grupo Santander)	Ingresos financieros por intereses a favor de la compañía.	3.007
Banco Santander (Grupo Santander)	Gastos financieros	5.436
Banco Santander (Grupo Santander)	Saldo acreedor / Pasivo por deuda financiera a 31.12.2024 por operaciones de financiación por operativa promotora	32.164
Banco Santander (Grupo Santander)	Saldo deudor / Activo. Posición neta de caja con dicha entidad a favor de la compañía a 31.12.2024	250.428
Landcompany 2020, S.L (Grupo Santander)	Ingresos por parte de la sociedad filial; Quabit Construcción, por obras de promoción inmobiliaria	11.721
Landcompany 2020, S.L (Grupo Santander)	Saldo Deudor por parte de la sociedad filial; Quabit Construcción, por la ejecución de promoción inmobiliaria.	2.243
Santander Factoring y Confirming S.a.E.f.c	(Saldo acreedor) Anticipo de facturas de clientes con Quabit Construcción	2.442
Grupo Rayet, S.A.	Saldo deudor. Préstamo a largo plazo que se mantiene desde la fusión con Quabit Inmobiliaria	531
Rayet Medio Ambiente, S.L.	Importe abonado por adquisición de parcelas en el término de Alovera.	1.161
Rayet Medio Ambiente, S.L.	Saldo deudor. Préstamo cuyo origen proviene de la fusión con Quabit Inmobiliaria	839
UTE I-15 GRUPO RAYET, S.A.U. - RAYET MEDIO AMBIENTE, S.L.	Ingresos por parte de la sociedad filial; Quabit Construcción, por las obras de urbanización del sector I-15 en Alovera (Guadalajara)	3.275
UTE I-15 GRUPO RAYET, S.A.U. - RAYET MEDIO AMBIENTE, S.L.	Gastos por parte de las sociedades filiales; por las derramas giradas por las obras de urbanización del sector I-15 en Alovera (Guadalajara)	1.775
UTE I-15 GRUPO RAYET, S.A.U. - RAYET MEDIO AMBIENTE, S.L.	Saldo Deudor por parte de la sociedad filial; Quabit Construcción, por las facturas pendientes de pago por la ejecución de la obra de urbanización del sector I-15 en Alovera (Guadalajara)	7.618
UTE I-15 GRUPO RAYET, S.A.U. - RAYET MEDIO AMBIENTE, S.L.	Saldo deudor / Anticipo de derramas concedido al agente urbanizador por parte de la compañía	1.864
ABLANQUEJO, S.L.	Gastos / Servicios recibidos como remuneración del trabajo como Senior Advisor del Consejo	600

Observaciones

D.6. Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos u otras partes vinculadas.

Los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de interés se encuentran recogidos en la política de conflictos de interés y partes vinculadas aprobada por el Consejo y publicada en la página web de la compañía.

Adicionalmente a la política y a lo que se estipula en la misma, la compañía tiene implantada una estructura de control interno respecto a esta materia, que se sustenta con los siguientes componentes que aportan un aseguramiento razonable a los órganos de control de la compañía:

- ✓ Canal de comunicación establecido de reporte de operaciones vinculadas o de aquellas que puedan generar conflicto de interés.
- ✓ Registro de las operaciones y análisis de estas.
- ✓ Carta de cumplimiento, aceptación y notificación o comunicación a consejeros, alta dirección y otros directivos que por el desempeño de su cargo se ha considerado, sobre las operaciones o conflictos de interés en los que hayan podido incurrir.
- ✓ Cruce contra herramientas de análisis y conocimiento de personas físicas y jurídicas de administradores y alta dirección, para la identificación de aquellas sociedades con las que tienen relación mercantil o laboral.
- ✓ Cruce de las sociedades identificadas en el apartado anterior con la contabilidad de la compañía (facturación realizada y recibida).
- ✓ Revisiones y análisis periódicos desde Auditoría Interna de operaciones vinculadas.
- ✓ Informes de operaciones vinculadas y conflictos de interés comunicadas y analizadas por parte de Auditoría Interna a la Comisión de Auditoría y Control.
- ✓ Presentación anual del registro de Operaciones vinculadas y conflictos de interés surgidas en el transcurso del ejercicio a la comisión de Auditoría y Control.

D.7. Indique si la sociedad está controlada por otra entidad en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, cotizada o no, y tiene, directamente o a través de sus filiales, relaciones de negocio con dicha entidad o alguna de sus filiales (distintas de las de la sociedad cotizada) o desarrolladas actividades relacionadas con las de cualquiera de ellas.

Sí No

Indique si ha informado públicamente con precisión acerca de las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre, por un lado, la sociedad cotizada o sus filiales y, por otro, la sociedad matriz o sus filiales:

Sí No

Informe de las respectivas áreas de actividad y las eventuales relaciones de negocio entre, por un lado, la sociedad cotizada o sus filiales y, por otro, la sociedad matriz o sus filiales, e identifique dónde se ha informado públicamente sobre estos aspectos.

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la sociedad dominante de la cotizada y las demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de intereses

E. SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS**E.1. Explique el alcance del Sistema de Control y Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de naturaleza fiscal.**

Neinor Homes ha definido un Sistema Integrado de Control (SIC), que se ha trasladado a toda la organización, en el que los riesgos están asociados a objetivos estratégicos, procesos y a actividades de control y en el que se incorporan también los responsables de la ejecución y supervisión de dichos controles, así como las evidencias que sustentan el sistema.

El seguimiento continuo de este modelo permite atender a la operativa y contingencias diarias, así como facilitar la gestión de todos los ámbitos de riesgo que puedan afectar a la consecución de los objetivos de la compañía (ej.: riesgos de negocio, financieros, fiscales, regulatorios, etc.). En definitiva, el modelo de Neinor Homes integra todos los entornos de cumplimiento normativo, con toda la estructura de control y riesgos de negocio de manera homogénea, para obtener una visión transversal, lo que fomenta las sinergias y elimina duplicidades.

Los principales inputs del SIC son los siguientes:

- Riesgos y controles de cumplimiento: engloba el control interno de la información financiera, blanqueo de capitales, protección de datos, prevención de la responsabilidad penal, conflictos de interés, fraude y corrupción, etc.
- Riesgos y controles corporativos: abarca factores externos, entorno competitivo, ciberseguridad, personas, gobierno corporativo, sostenibilidad etc.
- Riesgos y controles de negocio (cadena de valor): incluye la adquisición de suelo, producto, contratación, gestión comercial y ventas, entre otros.

Por otra parte, la metodología de Gestión de Riesgos utilizada por Neinor Homes está basada en "Enterprise Risk Management" (también conocido como COSO II), que permite la aportación de valor añadido mediante la identificación, gestión y monitorización de la gestión del riesgo de negocio.

En relación con el control de riesgos fiscales Neinor Homes ha adoptado los mecanismos de control necesarios para asegurar, dentro de una adecuada gestión empresarial, el cumplimiento de la normativa tributaria. Igualmente, dedica a tales fines los recursos humanos y materiales adecuados y suficientemente cualificados.

Cada dos o 3 ejercicios la compañía procede a la revisión y actualización de su mapa de riesgos de carácter estratégico / corporativo. Dicho análisis se presenta al Consejo y a la Comisión de Auditoría y Control para su revisión y consideración. Adicionalmente, pueden producirse revisiones parciales del mapa de riesgos, de cara a centrarse en aquella tipología de riesgos que pueden verse más afectados según las variaciones que pueden producirse de carácter económico, corporativo u operativo por cambios en la economía, expectativas de partes interesadas o intrínsecas del sector.

Considerando lo explicado anteriormente, en el ejercicio 2022 la compañía actualizó y revisó todo el mapa de riesgos corporativos, que son la fuente principal de todo el sistema de control de la compañía. Adicionalmente, en los ejercicios 2023 y 2024 la compañía ha procedido a revisar sus riesgos corporativos, procediendo a disgregar aquellos que no habían supuesto variaciones o permanecían en la situación inicial como los riesgos del entorno, operacionales o de cumplimiento y los que han podido verse afectados por la situación del mercado y las expectativas de los grupos de interés, como los riesgos financieros y de mercado, los riesgos estratégicos y los de cambio climático.

Este sistema de control basado en riesgos es flexible y dinámico. En este sentido, se hace un plan de riesgos específico en determinadas situaciones u operaciones donde se analizan desde distintos prismas todos los riesgos que pueden surgir de cara a establecer las oportunas pruebas de verificación, controles que permiten y ayudan a una mejor toma de decisiones y respuesta de la compañía.

Como ejemplo, en el 2020, tras la irrupción de la pandemia, la compañía, dentro de su Sistema Integrado de Control y Gestión de Riesgos, definió desde el comienzo del estado de alarma un modelo específico para tratar los riesgos que se pudieran materializar por esta situación (Proyecto Escipión), que se trasladó a toda la organización, que se encuentra asociado a objetivos estratégicos, a los procesos y a actividades de control, con una monitorización periódica y reporte de los resultados a la alta dirección y al Comité de Auditoría.

Algunas de las fortalezas que de manera recurrente figuran en el informe de auditoría de la certificación ISO 9001, es el sistema de gestión de riesgos implantado por la compañía, el modelo de prevención de blanqueo de capitales o el diseño del Plan estratégico de Sostenibilidad basado en riesgos, entre otros. Todos ellos son ámbitos de responsabilidad de la Dirección de GRC, Auditoría interna y Sostenibilidad y han sido desarrollados por esta misma dirección, que a su vez es la encargada operativa de la gestión de riesgos de la compañía por mandato de la Comisión de Auditoría y Control, de la que depende funcionalmente.

E.2. Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Control y Gestión de Riesgos, incluido el fiscal.

Tal y como se establece en el artículo 5.6 del Reglamento del Consejo de Administración, entre las competencias de este órgano se encuentra la aprobación de la política de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.

Adicionalmente, el Consejo delega en la Comisión de Auditoría y Control (CAC) estas funciones, por lo que, según se detalla en el artículo 9.7 del Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control, la CAC en materia de gestión de riesgos es la encargada de:

- Identificar y evaluar los diferentes tipos de riesgo (operacional, tecnológico, financiero, jurídico, social, de sostenibilidad, político, fiscal, reputacional, o relacionado con la corrupción) a los que la Sociedad está expuesta incluyendo, entre los riesgos financieros o económicos, el pasivo contingente y otros riesgos extracontables de la Sociedad.
- Identificar los niveles de riesgo que la Sociedad considere aceptables.
- Identificar las medidas establecidas para reducir el impacto de los riesgos identificados, si llegasen a ocurrir.
- Identificar los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar dichos riesgos, incluido el pasivo contingente y los riesgos extracontables.

No obstante, en Neinor Homes la responsabilidad inicial de supervisión del Sistema Integrado de Control y Gestión de Riesgos recae en cada área de negocio involucrada, siendo adicional la revisión periódica por parte de la Dirección de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento y la validación última de la Comisión de Auditoría y Control y del Consejo de Administración.

En particular, en el área fiscal, anualmente, el responsable de asuntos fiscales de la entidad informa al Consejo de Administración, bien directamente o bien a través de la Comisión de Auditoría, de las políticas fiscales aplicadas por la entidad.

E.3. Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales y en la medida que sean significativos los derivados de la corrupción (entendidos estos últimos con el alcance del Real Decreto Ley 18/2017), que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

Neinor Homes ha clasificado los diversos riesgos a los que está expuesta en 6 categorías globales:

- **Riesgos del entorno:** relacionados con el sector inmobiliario y la ciclicidad del negocio. Correlación de nuestro sector a los ciclos macroeconómicos. Estructura de negocio/recursos no alineada a los cambios de ciclo / diversificación de actividad Patrimonial / Alquiler / Construcción. Incidencia administrativa del sector. Nuevas políticas fiscales y regulatorias del sector, políticas de suelo, gestión y plazos de concesión de licencias. Incremento de costes de construcción y de adquisición de suelo debido al aumento de costes de materias primas y a la inflación. Escasez de terceros necesarios para el desarrollo de nuestra actividad, tales como empresas constructoras, debido a la quiebra de éstas. Cambios e impacto en la demanda por parte de consumidores y en el entorno como consecuencia del cambio climático.
- **Riesgos Operacionales:** Gestión de las expectativas y satisfacción de los clientes. Excesiva dependencia de proveedores y en ocasiones limitada capacidad de ejecución en tiempo y forma de estos. Pérdida de conocimiento de negocio producida por la externalización de servicios esenciales en la cadena de valor. Retención y sucesión de personas clave. Inadecuada adaptación al modelo industrial. Estar ajenos a la transformación y digitalización del sector. Paralización del Negocio debido a agentes externos.
- **Riesgos de Cumplimiento y ética:** No cumplimiento en plazo y calidad de las viviendas entregadas. Actos ilícitos / delitos penales establecidos por normativa realizados por la compañía o por sus empleados. No cumplimiento con las normativas y regulaciones a las que está sujeta la compañía.
- **Riesgos financieros y de Mercado:** Gestión del mercado de capitales y todos aquellos relativos al cumplimiento de las expectativas acordadas con el accionista / mercado. Excesiva vinculación al sector financiero. Bajo valor de las acciones de la compañía. Incumplimiento de los márgenes y beneficio esperado por inversores y mercado.
- **Riesgos Estratégicos:** Incumplimiento de los plazos o del coste previsto para el desarrollo de suelo estratégico (no finalista) / y en la adquisición de suelo. Valoración de activos y falta de disciplina, coherencia y razonabilidad en la adquisición de suelos. Incumplimiento de las ventas previstas en el Plan de Negocio. Falta de diversificación de la actividad de la compañía en una sola línea de negocio. Conflictos de interés en el desarrollo estratégico y viabilidad de la compañía a largo plazo versus expectativas de inversores y mercado con visión más cortoplacista.

- **Riesgos de cambio climático.** Siguiendo los principales riesgos y oportunidades identificados por el TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) en sus recomendaciones de divulgación de información sobre riesgos y oportunidades relacionados con el clima para entidades financieras y empresas no financieras, recomendaciones que fueron publicadas en 2017 y que son ampliamente reconocidas internacionalmente como directrices en la materia. Riesgos de transición (Políticos/legales, Tecnológicos, Mercado, Reputación) y Riesgos físicos crónicos y agudos.

La naturaleza de la actividad promotora implica que Neinor Homes debe evaluar, y en su caso, mitigar, tanto los riesgos inherentes de transición a una economía baja en emisiones como los relacionados con los impactos físicos del cambio climático. Ver nota de Impacto Medioambiental en los estados financieros.

En este sentido adicionalmente, el no cumplimiento de ciertos factores de ESG, se coloca como uno de los principales riesgos de la compañía, considerando clave el impacto medioambiental y social de la compañía en el entorno y en las personas, lo que ha favorecido a realizar determinadas actuaciones con los proveedores de materias primas, la eficiencia energética de las construcciones, el análisis en nuestras promociones de los riesgos de cambio climático, el análisis del cumplimiento de la taxonomía europea, actuaciones dirigidas a fomentar una mayor accesibilidad a la vivienda o el estudio del impacto social en todas nuestras promociones entre otros.

Dado que el Sistema Integrado de Control (SIC) implantado es una herramienta dinámica, que pretende proporcionar información actualizada y continua de los posibles riesgos a los que se enfrenta la compañía; Neinor Homes recopila periódicamente de las diversas fuentes de detección de riesgos definidas, los sucesos / eventos que podrían convertirse en un riesgo, con el fin de facilitar su análisis y seguimiento continuo y tomar medidas para su remediación, así como si procede la incorporación de un control / actividad de mitigación, o el análisis sobre la eficacia y eficiencia de uno ya existente dentro del SIC.

E.4. Identifique si la entidad cuenta con niveles de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal.

Los niveles de tolerancia al riesgo se definen en la escala de valoración de riesgos utilizada por Neinor Homes para evaluar los potenciales riesgos a los que está expuesta, clasificando aquellos que la compañía está dispuesta asumir o rechazar (para alcanzar sus objetivos estratégicos) y ubicando dichos riesgos en el Mapa de Riesgos.

En las escalas de valoración se considera tanto el impacto económico como reputacional que puede conllevar la materialización del riesgo que se está evaluando.

Adicionalmente, en la valoración final del riesgo dentro de las escalas de valoración, se considera la probabilidad de que se materialice, considerando tanto los datos históricos ya pasados como las estimaciones futuras.

Los riesgos son valorados a nivel inherente y a nivel residual, esto es, tras la aplicación de las medidas de control establecidas en cada caso, por lo que, de esta forma, se consigue priorizar la totalidad de sucesos de riesgo.

En la clasificación final de los riesgos se incorporan elementos cualitativos como aquellos que podrían afectar a la consecución de los objetivos estratégicos de la compañía o interferir en la misión, visión y valores establecidos por la misma.

En el análisis que se realiza, se contrasta tanto la opinión de terceras partes externas interesadas en la compañía, como de fuentes internas.

En materia fiscal, Neinor Homes vela por un estricto cumplimiento de las normas tributarias en los distintos territorios en los que opera el Grupo, satisfaciendo los tributos que resulten exigibles de acuerdo con el ordenamiento jurídico sobre la base de una interpretación razonable de la normativa aplicable, sin perjuicio de las legítimas controversias que, respetando su política de buenas prácticas tributarias, puedan generarse con las autoridades fiscales en torno a la interpretación de las normas aplicables.

La Comisión de Auditoría y Control es el órgano encargado de revisar estas variables anualmente para proceder a su actualización y aprobación.

E.5. Indique qué riesgos, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio.

Durante el ejercicio 2024 se han seguido materializando algunos riesgos inherentes al negocio inmobiliario de Neinor Homes como en los ejercicios anteriores, si bien no han tenido un impacto material en el desarrollo y funcionamiento de la compañía, les detallamos a continuación los que consideramos que se han podido materializar mayormente:

- Encarecimiento de los costes de construcción (materias primas y mano de obra)
- Delicada situación de determinadas constructoras y subcontratas para la conclusión de la promoción.
- Escasez de mano de obra cualificada para la ejecución de las distintas obras
- Escasez de suelo para futuros desarrollos y excesivo coste de los existentes.

- Incertidumbre regulatoria (Ley de vivienda, desarrollo de planes urbanísticos).

Otros riesgos que se habían materializado en ejercicios anteriores y que se han mitigado parcialmente o han desaparecido en el contexto actual a corto plazo, son:

- Valoración de la compañía en el mercado de capitales.
- Incremento del coste de financiación (tipos de interés), préstamo promotor, préstamos corporativos e incremento del diferencial para clientes en las hipotecas.
- Incertidumbre en el ciclo por la situación macroeconómica y la demanda.

Por otra parte, durante el ejercicio 2017 (1 de junio de 2017) se iniciaron actuaciones inspectoras de comprobación e investigación respecto de las sociedades del grupo NEINOR SUR (Impuesto sobre el Valor Añadido 2014-2016; Impuesto sobre Sociedades 2012-2015) y NEINOR PENÍNSULA (Impuesto sobre el Valor Añadido 2015-2016; Impuesto sobre Sociedades 2015).

El 8 de enero 2019, la Administración tributaria concluyó el Procedimiento de comprobación e investigación respecto de las sociedades e impuestos anteriormente descritos, mediante acuerdo de liquidación definitivo con el siguiente resultado:

- En relación con NEINOR SUR no se han detectado pasivos contingentes que puedan suponer un riesgo para la compañía;
- En relación con NEINOR PENÍNSULA:
 - Se han materializado en materia de Impuestos sobre Sociedades pasivos anteriormente contingentes (ejercicio terminado el 30 de junio 2015) por diferencias de imputación temporal, así como se han levantado sanciones tributarias. No obstante, en opinión de la compañía y sus asesores, los pasivos derivados de dichas sanciones no evidencian que llevan asociado un riesgo material para la sociedad inspeccionada, dada la naturaleza de la discrepancia, por lo que la probabilidad de ser confirmadas por los Tribunales es remota.
 - Igualmente se han detectado pasivos anteriormente contingentes en concepto de Impuesto sobre el Valor Añadido (ejercicio 2015), estimándose que la probabilidad de que dichos pasivos finalmente se confirmen por los Tribunales es probable, por lo que la compañía ha procedido a provisionar la integridad de dicho riesgo.
 - En este sentido, durante el ejercicio 2019, la compañía interpuso una reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo Central (TEAC) contra las actas de la inspección. La compañía y sus asesores estiman probable que el Tribunal pueda resolver la citada reclamación en sentido favorable para los intereses de la compañía.

En el ejercicio 2020 no se produjo ninguna novedad al respecto, siguiendo en fase de recurso las actuaciones descritas con anterioridad.

Durante el ejercicio 2021 se procedió a la interposición de recursos contencioso-administrativos ante la Audiencia Nacional, en relación con las resoluciones desestimatorias del TEAC referentes al Impuesto sobre Sociedades, ejercicio 2015. La compañía y sus asesores estimaron que la Audiencia Nacional pueda dictar sentencia en sentido favorable para los intereses de la compañía.

En los ejercicios 2022, 2023 y 2024 no se ha producido ninguna novedad al respecto.

E.6. Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales, así como los procedimientos seguidos por la compañía para asegurar que el consejo de administración da respuesta a los nuevos desafíos que se presentan.

Durante el proceso de actualización del Mapa de Riesgos Corporativos de la compañía, se han definido no sólo los riesgos y sucesos de riesgo que afectan a los objetivos de negocio y de cumplimiento normativo de Neinor Homes, sino también las actividades de control que permiten mitigar dichos eventos.

Para cada uno de los controles establecidos, se han identificado a los responsables de su ejecución y supervisión y se ha determinado la evidencia que soporta y justifica su correcta realización.

En este sentido, La Dirección de GRC y Auditoría Interna entre las funciones de sus Planes Anuales de actividades, tienen establecidas la revisión periódica de dichas actividades de control para garantizar su efectividad, y en caso de detectar debilidades de control, establecer recomendaciones y planes de acción a implantar.

La revisión periódica de las actividades de control es una parte fundamental de toda la estructura de control de la

compañía que integra diferentes modelos de cumplimiento que se han implantado desde que se creó la compañía en mayo de 2015, como pueden ser el SCIF, el de prevención de la responsabilidad penal, de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, de protección de datos, de operaciones vinculadas y conflictos de interés, de prevención de fraude y corrupción, etc.

Con el objetivo de integrar todos los modelos de cumplimiento de manera eficaz y eficiente, todos ellos han seguido el mismo proceso de implantación homogéneo y estandarizado, cuyos pasos han sido, el análisis de expectativas y apetito de riesgo externo e interno, análisis de políticas y normativa aplicable nacional e internacional de mejores prácticas, análisis de riesgos, creación de política, análisis de estructura de control interno presente, implantación y diseño en su caso, de controles / protocolos adicionales de mejora, identificación del modelo de Gobierno (ejecución / supervisión / reporting), formación y traslado a la organización.

Adicionalmente, a la Comisión de Auditoría y Control se le reporta con carácter periódico para su supervisión, la evolución de la gestión de riesgos realizada por la compañía, el estado de los riesgos críticos y el seguimiento y grado de avance de los planes de respuesta acordados.

A continuación, les detallamos algunas de las medidas tomadas para mitigar los riesgos materializados que hemos descrito en el punto anterior y que como se puede observar en los aspectos operativos relativos a la construcción son más fáciles de identificar y que son:

- Encarecimiento de los costes de construcción (materias primas y mano de obra);
 - Promover el acopio de materiales adelantándose a la ejecución del proyecto.
 - Acuerdos marco con los proveedores de las principales marcas que se prescriben en nuestros proyectos.
- Delicada situación de determinadas constructoras y subcontratas para la conclusión de la promoción.
 - Establecimiento de acuerdos colaborativos con las constructoras.
 - Control de los flujos de pago a todos los intervinientes en la ejecución del proyecto.
 - Fortalecimiento de los procesos de homologación y selección de constructoras, incrementando la relevancia de la situación financiera de las mismas.
- Escasez de mano de obra cualificada para la ejecución de las distintas obras.
 - Integración de más de una subcontrata para la ejecución de las principales actuaciones de obra.
 - Revisión de la planificación, para la contratación de la mano de obra necesaria con antelación.

Adicionalmente a estas medidas la compañía ha fortalecido tanto su dirección de construcción (Neinor Works) que da soporte en aquellas obras, donde se ha producido la salida de la constructora inicialmente contratada, como su filial constructora Quabit Construcción que, junto con la primera, realizan proyectos desde un inicio cuando las condiciones en precio / calidades / plazos hacen que la vía interna pueda resultar la mejor opción.

Respecto a escasez de suelo para futuros desarrollos y excesivo coste de los existentes, la compleja regulación existente para ordenar nuevo suelo edificable, sumada a las tensiones experimentadas relacionadas con los costes de construcción dificulta la búsqueda de activos disponibles que puedan ser objeto de promoción.

Los principales planes de respuesta con los que cuenta la compañía para mitigar este factor son el conocimiento profundo del mercado inmobiliario por áreas geográficas y zonas de expansión previstas, la monitorización continua de oportunidades y el análisis y búsqueda de operaciones singulares adaptadas.

En cuanto a la incertidumbre regulatoria (Ley de vivienda, desarrollo de planes urbanísticos...) la cambiante adaptación de normas urbanísticas por parte de las distintas administraciones públicas a nuevos contextos socio económicos, añade a la de ya de por sí compleja normativa en materia de gestión urbanística. Asuntos como la reserva de vivienda de protección en suelos urbanizables o la flexibilidad de usos son algunos ejemplos que arrojan incertidumbre sobre la viabilidad o realidad económica de determinados activos.

Respecto a esta situación, desde la compañía intentamos tener un profundo conocimiento en materia regulatoria, una política de inversión destinada a la minoración de riesgos en materia regulatoria, la monitorización completa de las novedades regulatorias con el fin de conocer potenciales avances en materia regulatoria y por supuesto mantener un contacto directo con todas las AAPP.

En el caso del incremento del coste de financiación (tipos de interés), préstamo promotor, préstamos corporativos e incremento del diferencial para clientes en las hipotecas, es importante destacar que a 31 de diciembre Neinor Homes tenía disponibles un importe 768 millones de euros, de los que tenía dispuestos 489 millones (ambos importes sin contar la deuda ligada al producto terminado). Adicionalmente un alto porcentaje de la financiación (80%) de la compañía es financiación verde con mejores condiciones de mercado que el resto.

La Sociedad contrató en 2022 un derivado / cap por 300 millones que asegura que no pagará más de un 2% de tipo de interés de referencia, con esta medida la compañía ha mitigado el riesgo de tipo de interés, y tiene cubierta la totalidad de la exposición actual y los próximos 4 años.

En octubre de 2024 la compañía completó con éxito su segunda emisión de un bono verde, con un monto de 325 millones de euros, con vencimiento en 2030 y un coste de 5,875%, excluyendo el derivado de tipos de interés firmado en 2022; mejorando el coste general de la deuda de Neinor en 62,5 puntos básicos. Este bono recibió una calificación de BB- por

parte de Fitch y Standard & Poor's.

Por otra parte en un entorno de tipos de interés medios, que tienen desde el último año una tendencia a la reducción de los mismos, con el objetivo de reducir el endeudamiento a largo plazo, relacionado con el endeudamiento vinculado a activos en propiedad destinados al alquiler, la compañía ha seguido manteniendo un proceso de materialización de su valor en el mercado, procediéndolos a su venta a distintos inversores.

La compañía se ha mantenido activa en este mercado, cerrando en el ejercicio 2024 3 operaciones (promociones destinadas al alquiler a terceros) por las que ha obtenido 95 millones de euros y ha puesto en el mercado de alquiler 482 viviendas y 8 locales comerciales. En dos de estas operaciones los inversores han confiado en Neinor Homes para la gestión de las viviendas.

Asimismo, de cara a la diversificación del riesgo, la compañía tiene como objetivo, mantener determinados activos en propiedad destinados al alquiler, sigue construyendo promociones destinadas al alquiler y mantiene en la mayoría de activos que enajena, la gestión operativa de los alquileres, manteniendo de esta manera toda la estructura y capacidad de esta línea de actividad de alquiler, dimensionado la propiedad en la misma, según la situación de las condiciones financieras y de demanda en cada momento.

Por último, en cuanto a la valoración de la compañía en el mercado de capitales o la Incertidumbre en el ciclo por la situación macroeconómica y la demanda, son riesgos que comportan un mayor grado de complejidad a la hora de tomar medidas concretas que puedan ayudar a su mitigación. Sin embargo, las medidas plasmadas en los diferentes planes estratégico, de negocio y respuesta de la compañía real se están basando en la consolidación de una Plataforma inmobiliaria, la diversificación del negocio, fortaleciendo la línea de alquiler, búsqueda de nuevas alianzas y socios para desarrollar el BTS y BTR, creación de líneas de negocio para la promoción de vivienda más accesible, la priorización del impacto social y medioambiental de nuestro negocio y por último mantener una compañía sólida en cuanto a entregas, resultados y márgenes que de un retorno adecuado a los accionistas y mantener esto en el tiempo.

En este sentido, desde la compañía, analizando el riesgo y la incertidumbre que se produce en los mercados y que se traslada al valor de la acción en el mercado continuo, así como la infravaloración de las acciones de las empresas inmobiliarias, muy por debajo de sus NAV, se ha querido compensar a los accionistas mediante la rentabilidad de su inversión, aprobando en 2023 dentro del Plan de Negocio de Neinor Homes un ambicioso Plan de Remuneración al accionista de 600 millones en los próximos 5 años, objetivo que está convirtiendo a Neinor Homes en una de las empresas cotizadas con mayor retribución al accionista vía dividendos.

El respaldo al nuevo plan de negocio por parte del mercado de capitales fue evidente, ya que, al cierre del ejercicio, el 90% de los analistas recomendaba la compra de acciones de Neinor Homes, con un precio objetivo de 12,60 euros por acción. En 2023, las acciones de Neinor Homes generaron un retorno total del 29% y el descuento sobre el NAV se redujo a niveles cercanos al 33%.

En 2024, Neinor Homes ha continuado avanzando firmemente en la ejecución de su Plan Estratégico 2023-2027, presentado en marzo de 2023. Entre los hitos más destacados se encuentran tres indicadores clave que reafirman el compromiso de la compañía con sus accionistas:

- En primer lugar, la desinversión en el negocio de Build-to-Rent (BTR) ha sido un éxito, con la venta de seis activos durante 2023 y 2024: Hacienda Homes a Kygal, Sky Homes a Savills IM, Europa Homes a Harrison Street y DeA Capital, Dual Homes a CBRE IM, Alovera Homes a Avalon Properties y Parla Homes a Round Hill Capital. Estas desinversiones suman más de 1.000 unidades BTR y han generado ingresos de aproximadamente 275 millones de euros.
- En segundo lugar, estas ventas de activos han permitido adelantar parte del programa de remuneración a los accionistas, con 200 millones de euros previstos para distribución en 2024, de los cuales 75 millones de euros ya se han ejecutado y los 125 millones de euros restantes han sido aprobados en la Junta extraordinaria, consolidando así la confianza del mercado en la estrategia de Neinor Homes. Incluyendo los 125 millones de euros de dividendos a distribuir en el primer trimestre de 2025, Neinor ya habrá alcanzado el 54% del objetivo de remuneraciones al accionista de 600 millones de euros hasta 2027.
- En tercer lugar, por el lado del crecimiento eficiente del capital, en 2024 Neinor Homes ha firmado acuerdos de coinversión con tres socios estratégicos, que han permitido superar las metas establecidas para los próximos cinco años de 500 millones de euros, consiguiendo levantar un total de 1.100 millones de euros de capital para negocios de coinversión, de los cuales 700 millones de euros ya están invertidos.

A 31 de diciembre de 2024 la compañía considera que dichas medidas tomadas para la mitigación o eliminación de ambos grupos de riesgos han tenido un comportamiento satisfactorio de cara al aseguramiento de la viabilidad de la compañía y las expectativas de los accionistas.

En los dos últimos años (31/12/2022 a 31/12/2024) la compañía ha incrementado su valor en bolsa un 106% si atendemos a la valoración de la acción y de un 143% como el retorno total, considerando dicha revalorización incrementada por los dividendos repartidos.

Respecto a la priorización del impacto medioambiental y social en la actividad de la compañía, las múltiples medidas lanzadas por la compañía y que se describen en nuestra Memoria de Sostenibilidad, junto con un proceso de evaluación que incluía reporting directo, interacción y retroalimentación con analistas, nos permitieron ser reconocidos durante tres años consecutivos (2021, 2022 y 2023) por la prestigiosa agencia de calificación de ESG Sustainalytics (Morningstar), como la promotora residencial cotizada con menor riesgo en materia de ESG del mundo. En 2024, Neinor Homes ha optado por discontinuar las evaluaciones que requieran reporting directo e interacción con los analistas, dejando que sean ellos

los que recopilen y analicen la información pública disponible sobre la compañía.

No obstante, en 2024 Neinor Homes ha sido reconocida con la categoría de excelencia en desempeño ESG por EUPD. (Research Sustainable Management GmbH), obteniendo el premio de ganador en transparencia ESG. Asimismo, Bolsas y Mercados Españoles (BME) ha incorporado a Neinor Homes en el índice IBEX ESG, que reúne a las 49 compañías más destacadas del mercado continuo en sostenibilidad y criterios ESG.

En relación con los riesgos fiscales, Neinor Homes ha implementado mecanismos de control para asegurar el debido cumplimiento con la normativa tributaria y su compromiso con la aplicación de las buenas prácticas tributarias, en particular:

- ✓ Aprobación de unos criterios fiscales acordes con la política fiscal de la sociedad y su compromiso con la aplicación de las buenas prácticas tributarias. Dichos criterios son revisados y validados anualmente por el responsable de asuntos fiscales;
- ✓ Supervisión y control continuado de la debida implementación de los criterios acordados. Dicha supervisión es realizada tanto internamente, por parte de los responsables de asuntos fiscales, como externamente, por un experto fiscal independiente;
- ✓ Con carácter puntual, el responsable de asuntos fiscales de la entidad informa al Consejo de Administración del resultado de los mecanismos de control del riesgo fiscal.

A 31 de diciembre de 2024, tras el transcurso de este último ejercicio, consideramos que todas las medidas y decisiones tomadas frente a los riesgos analizados y materializados han permitido a la compañía diversificarse y convertirse, gracias a un crecimiento tanto inorgánico como orgánico, en una plataforma inmobiliaria que incorpora toda la cadena de valor (urbanismo, venta minorista, promoción inmobiliaria, alquiler de viviendas en propiedad y de terceros, construcción, vehículos de coinversión (joint-ventures), analizando las posibles líneas de coliving y senior living).

F SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describe los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1. Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

En el artículo 5.4 del Reglamento del Consejo de Administración, se establecen las facultades del Consejo de Administración, y en concreto, la xxiv hace referencia a "la responsabilidad última de la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo sistema de control interno de la información financiera (SCIIF)".

La implantación de este SCIIF recae en las propias áreas de negocio definidas en Neinor Homes, ya que son las encargadas de poner en práctica los mecanismos y actividades de control para asegurar la fiabilidad de la información financiera de la compañía.

Para velar por el adecuado desarrollo y ejecución del sistema, el Consejo se apoya en la Comisión de Auditoría y Control (CAC), que se encargará, según se indica en el artículo 9.3 del Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control, de las siguientes actividades:

- Evaluar la idoneidad y eficacia de los controles financieros internos y los sistemas de control interno y de gestión del riesgo financiero y no financiero, incluida la supervisión de los Sistemas de Control Interno sobre la Información Financiera y no Financiera (SCIIF / SCIINF), de manera que los principales riesgos puedan ser identificados, gestionados, valorados y comunicados adecuadamente.
- Garantizar que esos sistemas reduzcan convenientemente los riesgos, dentro del contexto de la política que, en su caso, el Consejo de Administración haya establecido.

En relación con la implantación y la creación de la información financiera, el departamento de Contabilidad es el responsable de dichas funciones, produciéndose dentro del mismo una doble revisión para asegurar la calidad e integridad de la información financiera.

Adicionalmente, desde el departamento de control de gestión se realizan controles y revisiones analíticas sobre las principales partidas financieras de la compañía, observando la variación y razonabilidad de las mismas, contrastando con las diferentes fuentes de información que poseen.

F.1.2. Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- **Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.**

El Consejo de Administración de Neinor Homes tiene entre sus competencias la de definir la estructura de la compañía, por lo que es el máximo responsable de establecer las responsabilidades en el proceso de elaboración y supervisión de la información financiera, quedando adecuadamente comunicadas las funciones a cada una de las áreas involucradas.

Principalmente, la DGF (Dirección General Financiera) es el área encargada de la preparación de la información financiera, si bien todas las áreas de la compañía tienen que favorecer la transparencia y la veracidad de la información manejada y suministrada al mercado.

- **Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.**

El Código Ético de Neinor Homes fue aprobado por el Consejo de Administración el 14 de mayo de 2015 y ha sido actualizado en diversas ocasiones, siendo la última modificación el 21 de junio de 2022. El Código Ético de la compañía es el principal pilar en cuanto a cultura a seguir y guía de actuación de Neinor Homes, tiene por objeto establecer un catálogo de principios éticos, valores y normas de conducta que deben guiar de forma eficaz la actuación de todas las sociedades y personas que forman parte de la compañía. Este documento es remitido a todos los empleados de manera periódica y en el momento de entrada a la compañía a las nuevas incorporaciones, para su conocimiento y remisión firmada de su aceptación.

Adicionalmente, desde la Dirección de GRC anualmente se imparte formación a toda la compañía en materia de ética y cumplimiento. La asistencia a la misma es de carácter obligatorio.

En el anexo 4 del Código Ético se detalla que "para asegurar que la información muestra la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la compañía, es preciso que las personas sujetas con responsabilidad en la incorporación de datos en los distintos tipos de registros, físicos o lógicos, tratados por la compañía en el proceso de elaboración de su información financiera, garanticen su fiabilidad, integridad, exactitud y actualización".

Tanto el Código Ético como el Código de Conducta de terceros y muchas de las Políticas y Manuales de Cumplimiento y buenas prácticas de la compañía que son de obligado cumplimiento para toda la plantilla, se encuentran publicadas en la página web de la compañía (Negocio responsable e innovación, apartados Ética, Gobierno Corporativo y Cumplimiento principalmente). Los principios y valores de la compañía se recogen en el propio Código Ético y en el documento igualmente publicado de "Nuestro propósito y Valores".

Adicionalmente, "la efectividad del SCIF en su conjunto es objeto de evaluación anual por la Dirección de Auditoría Interna o por un tercero independiente".

Por otra parte, uno de los principios por los que se rige Neinor Homes, según se especifica en su Código Ético, es la transparencia, por lo que la compañía establece que "suministrará a las autoridades, a sus accionistas, a los mercados en los que opere y a sus clientes, información veraz y transparente en materia financiera y contable de conformidad con la legislación vigente".

Por último, todos los compromisos con el código ético y las distintas políticas y manuales de comportamiento / conducta de la compañía se circulan de manera regular a todos los empleados y las nuevas incorporaciones, ratificando todos ellos su entendimiento y aceptación.

El órgano encargado de analizar incumplimientos del Código Ético y de proponer acciones correctoras y sanciones es la dirección de GRC (Gobierno, Riesgo y Cumplimiento), Auditoría Interna y Sostenibilidad, dirección directamente dependiente de la Comisión de Auditoría y Control, que es la comisión, delegada por el Consejo de Administración, responsable del mantenimiento de las políticas éticas y de cumplimiento para que estas se sigan con el máximo rigor.

- **Canal de denuncias, que permita la comunicación a la comisión de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando, en su caso, si éste es de naturaleza confidencial y si permite realizar comunicaciones anónimas respetando los derechos del denunciante y del denunciado.**

Tal y como se explicaba en el apartado anterior, el Consejo de Administración es el órgano principal impulsor de la implantación y mantenimiento de una cultura ética en toda la compañía, que a través de la Comisión de Auditoría establece y supervisa los mecanismos necesarios para el cumplimiento de las políticas.

Respecto al sistema de comunicación confidencial de cualquier tipo de irregularidad a través de un canal, la Comisión se apoya en la Dirección de GRC y ha designado a su director como "Responsable del Sistema Interno de Información".

Neinor Homes ha establecido un Canal Ético que permite a cualquier persona comunicar las conductas irregulares o poco apropiadas relacionadas con la contabilidad, el control, los riesgos y la información financiera, así como otros aspectos que se consideren relevantes relacionados con la integridad, conducta y transparencia de las operaciones en el funcionamiento interno y externo.

Las vías de comunicación en las que se basa son dos:

- Un Canal Ético accesible a través de la dirección <https://neinorhomes.integrityline.com/>
- Una dirección postal: Neinor Homes; Canal Ético; Paseo de la Castellana 20, 5ª planta; 28046, Madrid

Neinor Homes tiene publicado en su página web el Procedimiento de Gestión del Canal Ético donde se regula el

funcionamiento de dicho Canal Ético.

Se aceptan formalmente comunicaciones con identificación o sin identificación del denunciante, se garantiza la total confidencialidad de todas las denuncias y el anonimato de la persona que facilita la información y el sistema permite la comunicación aún sin identificación de la persona. Dichas comunicaciones son recibidas por la dirección de GRC (Gobierno, Riesgo y Cumplimiento), Auditoría Interna y Sostenibilidad, cuyo análisis es prioritario para la compañía y, en su caso, se elevan a la Comisión de Auditoría y Control para su resolución.

Las denuncias que se reciben en el canal ético normalmente no se corresponden con hechos denunciados que vayan en contra de los principios que figuran en el código ético de la compañía, si bien están más relacionados con incidencias operativas de postventa por incidencias tras la entrega de viviendas. Estas incidencias, cuando afectan a aspectos de habitabilidad, son monitorizadas por la dirección de GRC, observando que se da respuesta y que se cumplen nuestros procedimientos.

En el caso que se produzca una denuncia que sí que afecte a los principios éticos de la compañía, se analizan los hechos por la dirección de GRC, que prepara un informe y lo distribuye al CEO y/o a la CAC, en función de la materialidad y gravedad de lo sucedido.

Durante el ejercicio se trató una denuncia relacionada con un posible caso de acoso laboral, la cual fue remitida a una Comisión Instructora siguiendo el Protocolo de Actuación contra el Acoso. Esta comisión determinó la no existencia de acoso y planteó ciertas medidas encaminadas a construir un buen clima laboral y solucionar la situación acontecida de forma amistosa.

Adicionalmente a la denuncia comentada anteriormente, no se recibieron denuncias sobre ámbitos relacionados con la ética, la legalidad o el cumplimiento normativo, pero sí sobre asuntos que afectaban a nuestros clientes en la compra de su vivienda o tras la compra de ésta, y que constaban dentro de las reclamaciones sobre las que se permite comunicar de acuerdo con nuestro procedimiento de gestión del Canal.

Como consecuencia de las denuncias recibidas, se mejoraron ciertos procedimientos internos de la compañía. No se ha recibido ninguna denuncia relacionada con casos de discriminación, incumplimiento de los derechos humanos, corrupción o soborno, ni incumplimientos del Código Ético.

Adicionalmente al Canal Ético de difusión externa e interna, la compañía ha implantado de manera interna un canal confidencial para la comunicación de ineficiencias, incumplimiento de protocolos, malas prácticas o conductas inapropiadas por parte de los empleados cuyo acceso está restringido a la Dirección de GRC y al Responsable de Calidad.

- **Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.**

Todo el equipo involucrado en la preparación y revisión de la información financiera ha contado con determinados cursos y actualizaciones de la normativa en los ejercicios pasados.

Adicionalmente de manera periódica el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera recibe formación y actualización periódica por parte del auditor en normas contables.

El personal involucrado en la revisión de la información financiera derivada de los diferentes departamentos de supervisión (estrategia, control de gestión o auditoría interna) cuenta con experiencia en la auditoría de cuentas y revisiones de la información financiera.

La formación obligatoria, que se da con carácter anual, es la de cumplimiento, ética, competencia, reglamento de conducta en mercados de valores, prevención de blanqueo de capitales, ciberseguridad, protección de datos y sostenibilidad.

En relación a las personas que componen el equipo de GRC, encargadas de velar por el cumplimiento normativo en la compañía, en el presente ejercicio han recibido formación sobre:

- ✓ Conflictos de interés y partes vinculadas.
- ✓ Protección de datos.
- ✓ Cumplimiento normativo y riesgo legales en el entorno de la empresa.
- ✓ Canal de denuncias.
- ✓ Supervisión de Información no Financiera.
- ✓ Prevención de blanqueo de capitales.

Con relación a los Consejeros de la sociedad, al incorporarse a la sociedad se encuentra implantado un protocolo de bienvenida en el que se incluye formación sobre ética, cumplimiento, buen gobierno, uso de información privilegiada y confidencial, estructura de control interno de la compañía y sus responsabilidades y obligaciones como administradores de la compañía, información que ratifican en distintos documentos que firman.

En el presente ejercicio, los consejeros de la compañía han recibido formación sobre:

- ✓ Normativa en materia de ESG
- ✓ Prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo
- ✓ 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

F.2. Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- **Si el proceso existe y está documentado.**

Neinor Homes cuenta con un procedimiento para el cálculo del alcance de los procesos a incorporar en el SCIF y la identificación de ciclos de negocio relevantes.

Adicionalmente, ha definido una matriz de controles que se asocian a potenciales riesgos y procesos contables o administrativos en cada proceso que se ha incorporado al SCIF, revisándose dicha matriz anualmente. Para cada control se han establecido los responsables de ejecución y supervisión, las políticas / procedimientos asociados existentes y la evidencia de auditoría requerida.

La compañía tiene establecida una metodología en la gestión de riesgos que se replica en el proceso de diseño e implantación de cualquier estructura de control interno y cumplimiento normativo, en la que podemos destacar:

- ✓ La consideración de información interna y externa para la identificación de riesgos.
- ✓ La consideración de escalas de valoración para la evaluación de riesgos.
- ✓ Desarrollo de entrevistas y talleres de trabajo para la priorización de los riesgos.
- ✓ La consideración del impacto económico y reputacional para la categorización de riesgos.
- ✓ La consideración de la probabilidad pasada, presente y futura en el análisis de materialización de riesgos.

Todos los entornos de cumplimiento de la compañía, como es el caso del SCIF, se encuentran incorporados en un sistema integrado de control interno y gestión continuada de riesgos. Las principales características de este modelo son:

- ✓ Identificación por cada suceso de riesgo, del riesgo corporativo / estratégico asociado, los objetivos estratégicos, procedimientos, controles y evidencias asociadas e integradas en un cuadro de control que evita duplicidades entre los controles y riesgos definidos por cada entorno de cumplimiento normativo u operacional.
- ✓ Implantación de procesos y protocolos que permiten la identificación continua de los riesgos que se materializan y su consideración en el rediseño o mejora del modelo de control interno, así como la consideración de las acciones correctivas correspondientes.
- ✓ Monitorización y reporte continuo del funcionamiento del modelo y de los riesgos materializados a la Comisión de Auditoría y Control de la compañía.

Dentro del apartado E se detalla en mayor profundidad los Sistemas de Control y Gestión de Riesgos de la compañía.

De cara al proceso de identificación de riesgos de fraude o error, la compañía ha establecido una serie de procesos de revisión mediante auditorías, pruebas, controles presupuestarios y de aprobación por niveles de autorización que entendemos que mitigan en gran medida el riesgo de comisión de un error (intencionado o no) en la elaboración de los estados financieros.

- **Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.**

El proceso definido en Neinor Homes cubre la totalidad de objetivos de la información financiera:

- ✓ Existencia y ocurrencia: las transacciones, hechos y demás eventos recogidos por la información

efectivamente existen y se han registrado en el momento adecuado.

- ✓ Integridad: la información refleja la totalidad de las transacciones, hechos y demás eventos en los que la entidad es parte afectada.
- ✓ Valoración: las transacciones, hechos y demás eventos se registran y valoran de conformidad con la normativa aplicable.
- ✓ Desglose, presentación y divulgación: las transacciones, hechos y demás eventos se clasifican, presentan y revelan en la información de acuerdo con la normativa aplicable.
- ✓ Derechos y obligaciones: la información refleja, a la fecha correspondiente, los derechos y obligaciones a través de los correspondientes activos y pasivos, de conformidad con la normativa aplicable.

Dichos objetivos son revisados y actualizados cuando se producen cambios significativos en la operativa de la compañía con impacto en la información financiera. En este sentido, durante el presente ejercicio, debido a la aprobación del nuevo plan estratégico, ha habido cambios que han supuesto nuevos controles de SCIF dinámico y así se han incorporado nuevos controles.

- **La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.**

La identificación del perímetro de consolidación con el detalle de las participaciones societarias se realiza como mínimo con carácter anual o cuando se producen operaciones corporativas que afecten al capital social o reservas, las cuales se trasladan en el momento que suceden por parte de la Dirección Legal a la Dirección General Financiera (DGF), aportando las escrituras y documentación que soporten la operación.

Por lo tanto, es la Dirección Jurídica la que determina y actualiza en función de las distintas operaciones societarias y corporativas el organigrama societario y la participación de la matriz en cada una de sus filiales, y es la Dirección Financiera la que en base a la información / contratos recibidos y a la normativa de consolidación determina el perímetro de consolidación que posteriormente es revisado por los auditores.

De esta forma, la compañía cuenta con la situación patrimonial actualizada y desde la DGF se procede a integrar en los estados financieros las nuevas sociedades y se contabilizan dichas operaciones adecuadamente.

Dentro del perímetro de consolidación del Grupo Neinor Homes no existen estructuras societarias complejas que pudieran dar lugar a interpretaciones o juicios de valor que pudieran afectar a la comprensión de los Estados Financieros. Cualquier transacción u operación corporativa que pudiera dar lugar y que afectara al perímetro de consolidación ha sido consultada con nuestros auditores externos para su correcta contabilización en las Cuentas Anuales.

- **Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, fiscales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.**

El SCIF es uno de los componentes del Sistema Integrado de Control (SIC) de Neinor Homes. En este modelo, se consideran además los siguientes riesgos:

- ✓ Principales riesgos que afectan al cumplimiento normativo, tales como, riesgos de fraude y corrupción, blanqueo de capitales, protección de datos, etc.
- ✓ Los riesgos corporativos, Para ver el detalle de los riesgos que se integran a nivel corporativo, consultar el apartado E.3.
- ✓ Los riesgos propios de la operativa o actividad de la compañía (ej.: adquisición de suelo, producto, comercial, compras, entre otros).
- ✓ Riesgos legales y fiscales que son considerados en las distintas políticas y protocolos de actuación.
- ✓ Riesgos reputacionales considerados en nuestros riesgos corporativos y en el Plan de Auditoría interna.
- ✓ Riesgos en materia de ESG, explicados en nuestra memoria de información no financiera.

- **Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.**

Como se ha comentado en el apartado F.1.1, el Consejo de Administración a través de la Comisión de Auditoría y Control (CAC) es el órgano encargado de la supervisión del SCIF, con el fin de garantizar que los principales riesgos puedan ser identificados, gestionados, valorados y comunicados adecuadamente. Para la realización de esta función, la CAC se apoya en la Dirección de GRC y Auditoría interna de la compañía que con carácter anual realiza una revisión de la eficacia y eficiencia del funcionamiento del SCIF.

F.3. Actividades de control

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

Tal y como se indica en el artículo 14.5.iii del Reglamento del Consejo de Administración, se delega en la CAC la responsabilidad de supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera y no financiera regulada con el fin de salvaguardar su integridad. Para ello, esta Comisión se apoya en la Dirección General Financiera y en la Dirección de Auditoría Interna.

El procedimiento de revisión y autorización de la información financiera consiste inicialmente en una doble comprobación desde la Subdirección y Dirección de Contabilidad, posteriormente se realiza una revisión desde el Área de Control de Gestión de la compañía y finalmente se realiza una comprobación final desde la Dirección Financiera.

De manera mensual se trasladan los resultados financieros a la Comisión de Auditoría y Control.

De manera trimestral, previamente a la aprobación de la información financiera por parte del Consejo de Administración y su posterior publicación, la Comisión de Auditoría y Control revisa y autoriza la información financiera en reunión de la comisión, información que recibe con antelación suficiente para disponer de un margen razonable para su análisis.

La Dirección de GRC y Auditoría Interna o un experto externo revisa anualmente la eficacia y eficiencia del SCIF y reporta sus resultados a la Comisión de Auditoría y Control.

La compañía a cierre del ejercicio cuenta con 170 procedimientos / políticas y manuales en el que el incumplimiento de estos podría tener un impacto directa o indirectamente en los estados financieros. La Dirección General Financiera es responsable de 17 de dichos procedimientos que cubren las principales funciones de dicha Dirección como son la contabilidad, el sistema de control de información financiera, avales, financiación, pagos y cobros, recepción de facturas, dividendos, conciliaciones bancarias o tesorería, entre otros. Asimismo, en el ejercicio 2024, la compañía ha diseñado e implementado nuevos controles relacionados con la venta de operaciones singulares, la valoración y contabilidad de coberturas de los derivados, los trasposos entre existencias e inversiones inmobiliarias por cambios de uso y la revisión de los inputs relevantes de los activos inmobiliarios (p.ej.: calificación urbanística) de forma previa a la realización del proceso de valoración de los mismos.

Adicionalmente a lo descrito anteriormente, la compañía cuenta con diferentes pruebas periódicas sobre las cuentas contables relacionadas a la detección de operaciones de conflictos de interés y partes vinculadas, una base de controles implantados con las evidencias descritas y distintos flujogramas de aprobación de gasto en cuanto a pedidos o facturaciones realizadas.

En lo que respecta al procedimiento de cierre contable, en Neinor Homes se ha establecido un calendario con los hitos y las fechas que se deben cumplir en cada cierre mensual. En este sentido, la Dirección de Contabilidad, de acuerdo a las fechas establecidas en dicho calendario y para evitar errores en la información contable, cierra los períodos contables secuencialmente por grupo de trabajo, no permitiendo el sistema de gestión que los usuarios incluidos en esos grupos de trabajo contabilicen si el período contable ha sido cerrado para ellos. Adicionalmente, cada persona responsable de la contabilización comprueba que se ha realizado correctamente el checklist de cierre.

Por otra parte, se cuenta con actividades de control individuales y específicas para la supervisión de los cálculos de las estimaciones y provisiones (ej.: provisiones por bonus y paga extra, por contingencias jurídicas, por contingencias fiscales, etc.). Esta información financiera obtenida de manera independiente por las diferentes áreas involucradas es objeto de una mayor revisión, puesto que se valida por la Dirección de Control de Gestión antes de ser trasladada a la Dirección de Contabilidad y también se efectúa una verificación analítica por parte de la Dirección de Planificación Financiera Estratégica o la Dirección de Auditoría Interna.

F.3.2. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

Neinor Homes sustenta la mayoría de sus actividades de negocio en Sistemas de Información, siendo éstos un soporte básico para la operativa interna, la gestión de los servicios y el desarrollo comercial. La información manejada por los

diferentes sistemas y aplicaciones, así como la infraestructura de comunicaciones, constituyen, junto a las personas, el activo principal para el normal desarrollo de las operaciones de negocio.

Con este fin se ha desarrollado la Política de Seguridad, que está constituida por la estructura organizativa, los recursos humanos y técnicos, los procesos, planes, procedimientos y protocolos relacionados con las medidas de prevención y respuesta frente a los riesgos de seguridad de naturaleza física, lógica y el cumplimiento de la regulación normativa, aplicable y del buen gobierno corporativo.

Los requisitos y objetivos de seguridad son determinados por el Comité de Seguridad de la Información en base a los criterios derivados de las políticas de Neinor Homes y las necesidades determinadas por los responsables de los activos de información y los responsables de los procesos de negocio, siendo su alcance todas las actividades relacionadas con la seguridad física, la seguridad de la información, con especial enfoque en la seguridad lógica. Su aplicabilidad abarca la prestación de aquellas actividades y servicios que lo son directamente por la Seguridad de la propia Organización y también por terceros, siguiendo sus directrices e instrucciones y lo hace desde un enfoque avanzado, completo e integral.

El objeto de esta Política es alcanzar una protección adecuada de los activos de información de Neinor Homes, dentro del alcance definido para el Sistema de Gestión de Seguridad de la Información, preservando los siguientes principios de la seguridad:

- Confidencialidad: garantizar que la información sea accesible sólo para quien esté autorizado a tener acceso a la misma. Se establecen procedimientos relativos a:
 - o Controles de acceso físico y lógico
 - o Marcado de información
 - o Gestión de soportes y Destrucción.
- Integridad: garantizar la exactitud y completitud de la información y de los métodos de su procesamiento.
 - o Gestión de parches y vulnerabilidades en el ERP.
 - o Procedimiento de gestión de cambios (nuevos desarrollos, aplicaciones con movilidad, etc.)
 - o Seguridad en los procesos de desarrollo y soporte.
- Disponibilidad: garantizar que los usuarios autorizados tienen acceso cuando lo requieran a la información y sus activos asociados. El alcance de los procedimientos asociados a garantizar la disponibilidad incide en:
 - o Plan de Backup.
 - o Plan de contingencia.
 - o Plan de continuidad de Negocio
 - o Diversos procedimientos de Detección, Evaluación y Respuesta ante incidentes disruptivos.
- Privacidad: garantizar el tratamiento adecuado cuando se trate de datos de carácter personal.

Estos principios básicos se deben preservar y asegurar en cualquiera de las formas que adopte la información, ya sea en formato electrónico, impreso, visual o hablado, e independientemente de que sea tratada en las dependencias de Neinor Homes o fuera de ellas.

En este sentido la compañía cuenta con altos niveles de seguridad en accesos, formación continua en materia de ciberseguridad, revisiones de la información enviada, protocolos de uso de dispositivos móviles, copias de seguridad diaria de los servidores, restricción de accesos de dispositivos externos, etc.

Neinor Homes cuenta con procesos de autorización de aprobación de facturas y pagos, que se encuentran parametrizados en la herramienta informática utilizada, lo que permite identificar las personas involucradas en cada Dirección e identificar la existencia de segregación de funciones.

Desde el comienzo de la actividad de Neinor Homes, todos los años la compañía se ha certificado por la ISO 27001 de Seguridad de la Información. En diciembre de 2024, ha renovado dicha certificación sin no conformidades y ha completado la transición a la ISO 27001:2022.

El certificador y evaluador ha sido la compañía BSI, que en su resumen ejecutivo indica:

"Se han identificado varios puntos fuertes en SGSI, en particular destacamos las capacidades y profesionalismo del personal responsable del sistema, evidenciado un alto nivel de competencia técnica y un sólido compromiso con la gestión del mismo. Asimismo, se evidencia un esfuerzo significativo en la concienciación del personal en materia de seguridad de la información, lo cual refuerza la cultura organizacional en este ámbito. Además, se destaca un enfoque proactivo en la gestión de riesgos, con la identificación y mitigación de posibles amenazas de manera anticipada, lo que refuerza la resiliencia del sistema ante eventos adversos."

"Se han revisado y se han implementado de manera eficaz las acciones correctivas en relación a las no-conformidades emitidas en la última auditoría, evidenciando compromiso sólido con la mejora continua y la gestión de la seguridad de la información."

Adicionalmente, Neinor Homes con carácter bienal realiza una auditoría de Ciberseguridad externa, con un tercero que pone a prueba los sistemas de defensa informáticos. La última auditoría externa se realizó en octubre de 2023. En 2024, la compañía llevó a cabo una auditoría interna mediante la simulación de un ataque de phishing.

F.3.3. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

Neinor Homes para sus operaciones principales cuenta con un procedimiento de selección, homologación y evaluación de proveedores / terceros (ej.: arquitectos, constructoras comercializadoras, asesores, entre otros) en el que se valora a dichas empresas externas de un modo objetivo, para seleccionar y contratar a aquellas que se consideren más idóneas para prestar sus servicios en cumplimiento con la legalidad y los procedimientos internos de la compañía (entre los que se encuentra el adecuado tratamiento de la información financiera y la no difusión de la misma sin autorización, entre otros).

Neinor Homes considera que el alcance de los procedimientos de control interno a terceros debe tener en cuenta tanto a proveedores que por su materialidad, proveedores estratégicos que por su impacto significativo en la información financiera y a nivel reputacional, proveedores que por uso de información confidencial o por la relevancia de sus servicios profesionales, como auditores externos, expertos independientes en la valoración de activos...los cuales siempre han de demostrar su experiencia, su independencia y reconocimiento en el mercado.

Los informes emitidos por experto independiente son revisados por personal de la compañía con experiencia y capacidad técnica en las materias tratadas.

Asimismo, la compañía cuenta con un Código de conducta para terceros en el que se establecen los estándares éticos que deben cumplir los colaboradores significativos que presten algún tipo de servicio a Neinor Homes. Entre estos principios se encuentra el cumplimiento de las obligaciones legales y fiscales y evitar la comisión de delitos penales, fraude o corrupción. Este Código es aceptado y firmado por todos los terceros estratégicos para la compañía con los que se trabaje.

F.4. Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

La Dirección General Financiera (DGF) de Neinor Homes establece los procesos y también las políticas y normas contables aplicables, y es asimismo responsable de la coordinación entre los distintos departamentos involucrados en la preparación de la información financiera. Por otra parte, el Área de Administración y Contabilidad, dependiente de la DGF, asume la responsabilidad de definir y resolver las dudas derivadas de la interpretación de las políticas contables.

En este sentido, Neinor Homes cuenta con un Manual de Políticas Contables elaborado internamente y contrastado por expertos independientes en materia de contabilidad que es revisado de forma periódica, en el que se definen los criterios de clasificación y valoración para la preparación de los estados financieros.

El personal involucrado en el proceso de elaboración y revisión de la información financiera se encuentra permanentemente informado de las actualizaciones contables y fiscales mediante una comunicación continua con sus asesores fiscales, su auditor externo y otras alertas y notificaciones recibidas de las principales firmas de auditoría y despachos profesionales.

La Comisión de Auditoría y Control tiene encomendada la función de supervisión y revisión de las cuentas anuales de conformidad con la normativa en vigor cumpliendo con los principios de contabilidad generalmente aceptados.

En aquellas ocasiones que la aplicación de la normativa sea de cierta complejidad en su interpretación, la compañía solicita asesoramiento a su auditor externo y otros asesores u órgano regulador.

F.4.2. Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIF.

El proceso de preparación de información financiera se encuentra definido en Neinor Homes e incorpora la descripción de las diferentes actividades que se realizan de forma estandarizada en el cierre de contabilidad y en la preparación de los estados financieros, así como los responsables asignados de su ejecución y revisión.

Asimismo, se dispone de una herramienta informática común (PRINEX), en la que se trabaja con la información financiera de todas las sociedades, lo que facilita la posterior consolidación.

Adicionalmente, se utiliza un único Plan de Cuentas, el cual se encuentra implantado para la realización y gestión de la contabilidad de todas las sociedades.

El responsable de realizar el proceso de captura y preparación de la información financiera es el Director de Contabilidad, una vez que desde dicha dirección es revisada toda la información y estados financieros por la Subdirectora de Contabilidad.

F.5. Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIF realizadas por la comisión de auditoría, así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo a la comisión en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIF. Asimismo, se informará del alcance de la evaluación del SCIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

Según se ha indicado en el apartado F.1.1, para velar por el adecuado desarrollo y ejecución del SCIF, el Consejo de Administración de Neinor Homes se apoya en la Comisión de Auditoría y Control (CAC) y ésta a su vez, delega estas funciones de monitorización en la Dirección de GRC y Auditoría Interna.

La Dirección de GRC y Auditoría Interna es, por tanto, una función objetiva e independiente del resto de áreas, ya que depende directamente de la Comisión de Auditoría y Control e indirecta pero funcionalmente del Consejero Delegado.

Entre las funciones atribuidas se encuentra la supervisión del funcionamiento del SCIF, debiendo evaluar la efectividad del sistema de control interno y asegurar 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.

En el presente ejercicio la función de auditoría interna ha realizado un testeo de determinados controles en distintas sociedades del Grupo.

En la revisión del SCIF se considera anualmente el diseño y eficacia de los controles, la integridad de las evidencias que soportan dichos controles.

En el presente ejercicio y el ejercicio anterior, se ha procedido a verificar adicionalmente:

- La integridad y veracidad de la información reportada en el apartado F del IAGC.
- La alineación del diseño de los controles de la matriz con los riesgos que pretenden mitigar o eliminar, con el objetivo de obtener un aseguramiento razonable del cumplimiento del fin para el que se encuentran diseñados.
- La integridad de las evidencias que soportan dichos controles.

En base a estas revisiones se han propuesto una serie de medidas de mejora en el modelo del SCIF derivadas de las recomendaciones realizadas por la función de GRC, que serán llevadas a cabo en el próximo ejercicio si son aprobadas por la Dirección General Financiera y la Comisión de Auditoría.

El plan de acción o análisis de mejora resultado de la auditoría del SCIF, será implementado por la dirección financiera, supervisado por la dirección de GRC y Auditoría Interna y reportado por esta Dirección a la Comisión de Auditoría y Control.

F.5.2. Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y a la comisión de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

Tal y como se establece en el reglamento del Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y Control ejercerá las funciones de supervisión de la eficacia del control interno de la Sociedad y su grupo, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría, entre otras.

Por ello, Neinar Homes efectúa un reporting trimestral a la Alta Dirección y a la Comisión de Auditoría y Control en el que la Dirección de Auditoría Interna presenta el análisis y seguimiento del sistema implantado de control interno y de gestión de riesgos, así como los principales hallazgos e ineficiencia identificadas y los planes de acción a implantar.

Por otra parte, se incluye en ese reporting el resultado de otras auditorías de cumplimiento normativo de carácter obligatorio efectuadas en colaboración con la Dirección de Cumplimiento (ej.: protección de datos, blanqueo de capitales, etc.).

También los auditores externos comunican los estados financieros semestrales y anuales, así como las debilidades detectadas durante su auditoría.

Adicionalmente, la Dirección de GRC y Auditoría Interna y el auditor externo mantienen reuniones periódicas con la CAC sin presencia de la Alta Dirección, para informar del funcionamiento de los sistemas de control.

En el ejercicio 2024, adicionalmente a su presencia en las reuniones de la comisión, se han mantenido 2 reuniones entre el auditor externo y la CAC o la Dirección de GRC sin presencia de la alta dirección. Asimismo la función de auditoría interna ha mantenido un flujo de comunicación continua con la comisión de auditoría informando de diversos aspectos como son los requerimientos recibidos por organismos supervisores, los riesgos identificados y auditorías realizadas, análisis de la nueva normativa y la formación realizada.

Para tratar las debilidades o incumplimientos relacionados con temas éticos o de fraude se cuenta con protocolos y políticas establecidos.

Por último, se analiza y supervisa el cumplimiento en materia de conflictos de interés y partes vinculadas, así como el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta que tiene la compañía como empresa de interés público. Esta información es trasladada periódicamente a la Comisión de Auditoría y Control para su información y en su caso aprobación.

F.6. Otra información relevante

No aplica.

F.7. Informe del auditor externo

Informe de: Deloitte S.L, ver anexo I.

F.7.1. Si la información del SCIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

La Dirección del Grupo, de cara a dar la mayor transparencia posible en cuanto a la elaboración de sus estados financieros a todos los grupos de interés, ha decidido someter a revisión por parte del auditor externo la información relativa al SCIF, incluida en este apartado F del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2024 elaborada por la Dirección del Grupo. Adjuntamos anexo al presente Informe Anual de Gobierno Corporativo el Informe del auditor referido a la información relativa al sistema de control interno sobre la información financiera (SCIF) de Neinar Homes S.A. correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

Desde el año 2016 la estrategia del auditor externo para enfocar la auditoría está basada en confianza en controles, por lo que se recaba información dirigida a conocer cómo la entidad está cubriendo los riesgos de errores para cada uno de los ciclos de negocio significativos (ej.: compras, ocurrencia de ingresos por ventas estándar, valoración de existencias).

G GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Cumple Explique

2. Que cuando la sociedad cotizada esté controlada, en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, por otra entidad, cotizada o no, y tenga, directamente o a través de sus filiales, relaciones de negocio con dicha entidad o alguna de sus filiales (distintas de las de la sociedad cotizada) o desarrolle actividades relacionadas con las de cualquiera de ellas informe públicamente con precisión acerca de:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre, por un lado, la sociedad cotizada o sus filiales y, por otro, la sociedad matriz o sus filiales.
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

3. Que, durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

- a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.
- b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple Cumple parcialmente Explique

4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas e inversores institucionales en el marco de su implicación en la sociedad, así como con los asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición. Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Y que, sin perjuicio de las obligaciones legales de difusión de información privilegiada y otro tipo de información regulada, la sociedad cuente también con una política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa a través de los canales que considere adecuados (medios de comunicación, redes sociales u otras vías)

que contribuya a maximizar la difusión y la calidad de la información a disposición del mercado, de los inversores y demás grupos de interés.

Cumple **Cumple parcialmente** **Explique**

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple **Cumple parcialmente** **Explique**

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

- a) Informe sobre la independencia del auditor.
- b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.
- c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.

Cumple **Cumple parcialmente** **Explique**

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Y que la sociedad cuente con mecanismos que permitan la delegación y el ejercicio del voto por medios telemáticos e incluso, tratándose de sociedades de elevada capitalización y en la medida en que resulte proporcionado, la asistencia y participación activa en la Junta General.

Cumple **Explique**

8. Que la comisión de auditoría vele por que las cuentas anuales que el consejo de administración presente a la junta general de accionistas se elabore de conformidad con la normativa contable. Y que en aquellos supuestos en que el auditor de cuentas haya incluido en su informe de auditoría alguna salvedad, el presidente de la comisión de auditoría explique con claridad en la junta general el parecer de la comisión de auditoría sobre su contenido y alcance, poniéndose a disposición de los accionistas en el momento de la publicación de la convocatoria de la junta, junto con el resto de las propuestas e informes del consejo, un resumen de dicho parecer.

Cumple **Cumple parcialmente** **Explique**

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple **Cumple parcialmente** **Explique**

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

- a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.
- b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.
- c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.
- d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple **Cumple parcialmente** **Explique** **No aplicable**

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple **Cumple parcialmente** **Explique** **No aplicable**

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple **Cumple parcialmente** **Explique**

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple **Explique**

14. Que el consejo de administración apruebe una política dirigida a favorecer una composición apropiada del consejo de administración y que:

- a) Sea concreta y verificable.
- b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración; y
- c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias, edad y género. A estos efectos, se considera que favorecen la diversidad de género las medidas que fomenten que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas.

Que el resultado del análisis previo de las competencias requeridas por el consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Y que el número de consejeras suponga, al menos, el 40% de los miembros del consejo de administración antes de que finalice 2022 y en adelante, no siendo con anterioridad inferior al 30%.

Cumple Cumple parcialmente Explique

En el ejercicio finalizado el número de consejeras no alcanza el 40% del total de los miembros del consejo de administración y, dado que no se ha producido ninguna baja en el Consejo, la compañía no ha tenido la oportunidad de incorporar a una consejera al mismo. El número y diversidad (a excepción del género) de los miembros del consejo se considera apropiado tal y como se ha puesto de manifiesto en las diferentes evaluaciones del funcionamiento del Consejo y sus comisiones que se han realizado por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones asistidas tanto por expertos externos de reconocido prestigio, como internamente por el área de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento.

La Compañía de cara a nuevas incorporaciones en su Consejo, favorecerá la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos de sus consejeros y velará porque no existan sesgos implícitos que puedan conllevar algún tipo de discriminación, sobre todo que dificulten la selección de consejeras.

De cara a futuros nombramientos, siempre se deberán considerar perfiles femeninos y a igualdad de cualidades, deberán ser seleccionados.

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no tengan vínculos entre sí.

Cumple Explique

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple **Explique**

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico.
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan se traten o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple **Cumple parcialmente** **Explique**

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple **Cumple parcialmente** **Explique** **No aplicable**

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple **Cumple parcialmente** **Explique** **No aplicable**

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que

supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengan propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple Explique

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Y que, habiendo sido informado o habiendo conocido el consejo de otro modo alguna de las situaciones mencionadas en el párrafo anterior, examine el caso tan pronto como sea posible y, atendiendo a las circunstancias concretas, decida, previo informe de la comisión de nombramientos y retribuciones, si debe o no adoptar alguna medida, como la apertura de una investigación interna, solicitar la dimisión del consejero o proponer su cese. Y que se informe al respecto en el informe anual de gobierno corporativo, salvo que concurran circunstancias especiales que lo justifiquen, de lo que deberá dejarse constancia en acta. Ello sin perjuicio de la información que la sociedad deba difundir, de resultar procedente, en el momento de la adopción de las medidas correspondientes.

Cumple Cumple parcialmente Explique

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por acuerdo de la junta general, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique de manera suficiente las razones de su dimisión o, en el caso de consejeros no ejecutivos, su parecer sobre los motivos del cese por la junta, en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración.

Y que, sin perjuicio de que se dé cuenta de todo ello en el informe anual de gobierno corporativo, en la medida en que sea relevante para los inversores, la sociedad publique a la mayor brevedad posible el cese incluyendo referencia suficiente a los motivos o circunstancias aportados por el consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de

los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple **Cumple parcialmente** **Explique**

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple **Cumple parcialmente** **Explique**

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple **Cumple parcialmente** **Explique**

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple **Cumple parcialmente** **Explique** **No aplicable**

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple **Cumple parcialmente** **Explique**

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple **Cumple parcialmente** **Explique**

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple **Cumple parcialmente** **Explique**

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple **Cumple parcialmente** **Explique**

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple **Cumple parcialmente** **Explique**

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple **Cumple parcialmente** **Explique** **No aplicable**

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple **Explique**

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
- b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
- c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
- d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
- e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que éstas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de

gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva en ella haya presencia de al menos dos consejeros no ejecutivos, siendo al menos uno de ellos independiente; y que su secretario sea el del consejo de administración.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

39. Que los miembros de la comisión de auditoría en su conjunto, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, tanto financieros como no financieros.

Cumple Cumple parcialmente Explique

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple Cumple parcialmente Explique

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría, para su aprobación por esta o por el consejo, su plan anual de trabajo, le informe directamente de su ejecución, incluidas las posibles incidencias y limitaciones al alcance que se presenten en su desarrollo, los resultados y el seguimiento de sus recomendaciones y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar y evaluar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera y no financiera, así como los sistemas de control y gestión de riesgos financieros y no financieros relativos a la sociedad y, en su caso, el grupo -incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medioambientales, políticos y reputaciones 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.
- b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna;

proponer la selección, nombramiento y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar o proponer la aprobación al consejo de la orientación y el plan de trabajo anual de la auditoría interna, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente en los riesgos relevantes (incluidos los reputacionales); recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

- e) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados y a otras personas relacionadas con la sociedad, tales como consejeros, accionistas, proveedores, contratistas o subcontratistas, comunicar las irregularidades de potencial trascendencia, incluyendo las financieras y contables, o de cualquier otra índole, relacionadas con la compañía que adviertan en el seno de la empresa o su 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.
- d) Velar en general por que las políticas y sistemas establecidos en materia de control interno se apliquen de modo efectivo en la práctica.

2. En relación con el auditor externo:

- a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
- b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
- c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
- d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
- e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple Cumple parcialmente Explique

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales, incluidos los

relacionados con la corrupción) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.

- b) Un modelo de control y gestión de riesgos basado en diferentes niveles, del que formará parte una comisión especializada en riesgos cuando las normas sectoriales lo prevean o la sociedad lo estime apropiado.
- c) El nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- d) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- e) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple **Cumple parcialmente** **Explique**

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifican, gestionan, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple **Cumple parcialmente** **Explique**

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple **Cumple parcialmente** **Explique**

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple **Explique** **No aplicable**

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple **Cumple parcialmente** **Explique**

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple **Cumple parcialmente** **Explique**

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple **Cumple parcialmente** **Explique**

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:

- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
- b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
- c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rindan cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
- d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple **Cumple parcialmente** **Explique** **No aplicable**

53. Que la supervisión del cumplimiento de las políticas y reglas de la sociedad en materia medioambiental, social y de gobierno corporativo, así como de los códigos internos de conducta, se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, una comisión especializada en sostenibilidad o responsabilidad social corporativa u otra comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de autoorganización, haya decidido crear. Y que tal comisión esté integrada únicamente por consejeros no ejecutivos, siendo la mayoría independientes y se le atribuyan específicamente las funciones mínimas que se indican en la recomendación siguiente.

Cumple **Cumple parcialmente** **Explique** **No aplicable**

54. Las funciones mínimas a las que se refiere la recomendación anterior son las siguientes:

- a)** La supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo y de los códigos internos de conducta de la empresa, velando asimismo por que la cultura corporativa esté alineada con su propósito y valores
- b)** La supervisión de la aplicación de la política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa así como a la comunicación con accionistas e inversores, asesores de voto y otros grupos de interés. Asimismo se hará seguimiento del modo en que la entidad se comunica y relaciona con los pequeños y medianos accionistas.
- c)** La evaluación y revisión periódica del sistema de gobierno corporativo y de la política en materia medioambiental y social de la sociedad, con el fin de que cumplan su misión de promover el interés social y tengan en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d)** La supervisión de que las prácticas de la sociedad en materia medioambiental y social se ajustan a la estrategia y política fijadas.
- e)** La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.

Cumple **Cumple parcialmente** **Explique**

55. Que las políticas de sostenibilidad en materias medioambientales y sociales identifiquen e incluyan al menos:

- a)** Los principios, compromisos, objetivos y estrategia en lo relativo a accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de la corrupción y otras conductas ilegales.
- b)** Los métodos o sistemas para el seguimiento del cumplimiento de las políticas, de los riesgos asociados y su gestión.
- c)** Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, incluido el relacionado con aspectos éticos y de conducta empresarial.
- d)** Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- e)** Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple **Cumple parcialmente** **Explique**

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple Explique

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple Cumple parcialmente Explique

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

59. Que el pago de los componentes variables de la remuneración quede sujeto a una comprobación suficiente de que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de otro tipo previamente establecidas. Las entidades incluirán en el informe anual de remuneraciones de los consejeros los criterios en cuanto al tiempo requerido y métodos para tal comprobación en función de la naturaleza y características de cada componente variable.

Que, adicionalmente, las entidades valoren el establecimiento de una cláusula de reducción ("malus") basada en el diferimiento por un período suficiente del pago de una parte de los componentes variables que implique su pérdida total o parcial en el caso de que con anterioridad al momento del pago se produzca algún evento que lo haga aconsejable.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

El Management Incentive Plan 2023-2025 (MIP 2023-2025) que fue aprobado por el Consejo, con el informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en su sesión celebrada por escrito y sin sesión el 30 de marzo de 2023 únicamente contempla el pago del incentivo devengado en dinero en efectivo.

Adicionalmente, un importe significativo de la remuneración del Consejero ejecutivo, derivada del anterior Plan de incentivos (LTIP 2020-2022) que se está materializando en el 2024 está vinculado a la entrega de acciones.

62. Que una vez atribuidas las acciones, las opciones o instrumentos financieros correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros ejecutivos no puedan transferir su titularidad o ejercerlos hasta transcurrido un plazo de al menos tres años.

Se exceptúa el caso en el que el consejero mantenga, en el momento de la transmisión o ejercicio, una exposición económica neta a la variación del precio de las acciones por un valor de mercado equivalente a un importe de al menos dos veces su remuneración fija anual mediante la titularidad de acciones, opciones u otros instrumentos financieros.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar para satisfacer los costes relacionados con su adquisición o, previa apreciación favorable de la comisión de nombramientos y retribuciones, para hacer frente a situaciones extraordinarias sobrevenidas que lo requieran.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

El Plan de Incentivos a Largo Plazo 2020-2022, ya vencido, del que se deriva la remuneración en acciones del Consejero Ejecutivo y de otros miembros del equipo directivo, establece un período de devengo del incentivo de tres años (2020 – 2022). Una vez finalizado el período, el importe devengado, en su caso, es pagadero de forma diferida como sigue: el 50% en el año siguiente a la finalización del período de devengo, el 25% en el segundo año siguiente a la finalización del período de devengo y el 25% restante en el tercer año siguiente a la finalización del período de devengo. Una vez cobradas las acciones, los consejeros ejecutivos tienen la obligación de mantenimiento de las acciones recibidas durante el plazo de un año desde su entrega.

En el nuevo Plan de incentivos, Management Incentive Plan 2023-2025 (MIP 2023-2025), cuyos beneficiarios son el Consejero Ejecutivo y otros miembros del equipo directivo, se contempla un pago en efectivo (no en acciones, opciones o instrumentos financieros) de los incentivos alcanzados, una vez se hayan aprobado las cuentas de la sociedad en la Junta General de Accionistas, es decir el diferimiento comprendería un trimestre.

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios o condiciones establecidos para su percepción.

A efectos de esta recomendación, entre los pagos por resolución o extinción contractual se considerarán cualesquiera abonos cuyo devengo u obligación de pago surja como consecuencia o con ocasión de la extinción de la relación contractual que vinculaba al consejero con la sociedad, incluidos los importes no previamente consolidados de sistemas de ahorro a largo plazo y las cantidades que se abonen en virtud de pactos de no competencia post-contractual.

Cumple **Cumple parcialmente** **Explique** **No aplicable**

H OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.
2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión. En particular, hará mención a si se ha adherido al Código de Buenas Prácticas Tributarias, de 20 de julio de 2010.

H.1

Neinor Homes es plenamente consciente de su trascendencia como realidad empresarial, institucional y social, como compañía de referencia en la promoción residencial en España, por ello, no puede ser ni quiere ser, ajena a conducir todas sus operaciones con la máxima diligencia en materia de Buen Gobierno, ética y transparencia.

A continuación, se detalla aquella información que consideramos es necesario incluir para un mejor conocimiento de la compañía en materia de Gobierno Corporativo y los esfuerzos que ha realizado la compañía para avanzar en este sentido.

Neinor Homes tiene como principal Código, su Código de Conducta que recoge los fundamentos y criterios principales de obligado cumplimiento que regulan el comportamiento de todos los empleados de Neinor Homes. Este código es trasladado, aceptado y acatado por todos los empleados periódicamente.

Neinor Homes en consonancia con el párrafo anterior tiene establecidos sus normas de Gobierno Corporativo en sus Estatutos Sociales, en los Reglamentos del Consejo de Administración y de la Junta General de Accionistas, en los Reglamentos de todas las Comisiones del Consejo y en el Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores, todos ellos aprobados por el Consejo de Administración y aplicables desde el primer día de admisión a negociación oficial de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores españolas.

En este sentido, Neinor Homes ha elaborado una serie de políticas y reglamentos de obligado cumplimiento que son monitorizados por el sistema integrado de control, con el fin de apoyar y dar soporte en materia de Gobierno Corporativo a los reglamentos de sus Órganos de Gobierno, todos ellos se encuentran disponibles en la web corporativa, dentro del apartado <https://www.neinorhomes.com/corporate/esg/buen-gobierno/>:

- Código de Conducta de Terceros.
- Política de conflictos de interés y partes vinculadas.
- Código de Buenas Prácticas de Intermediación Inmobiliaria.
- Modelo de prevención de la responsabilidad penal corporativa.
- Política de selección de consejeros.
- Política Fiscal y Buenas Prácticas tributarias.
- Reglamento de la Unidad de Cumplimiento.
- Manual de la Función de Auditoría Interna.
- Política de prestación de servicios distintos de auditoría por el auditor.
- Política de empleo para antiguos auditores.
- Normas de funcionamiento del Foro Electrónico de Accionistas.
- Política Corporativa de Gestión de Riesgos.
- Política de Diversidad y no discriminación.
- Política de Gobierno Corporativo.
- Política de Sostenibilidad.

- Política general de comunicación económico-financiera y corporativa
- Manual interno de comunicación de información privilegiada y otra información relevante.
- Política de Remuneración de los miembros del Consejo de Administración.
- Política de medioambiente, calidad e innovación.
- Política de Autocartera.
- Reglamento interno de conducta en los mercados de valores.
- Política anticorrupción, fraude y soborno.
- Política de seguridad y salud.
- Política de inversiones y de financiación sostenible.
- Marco de financiación sostenible.
- Procedimiento de gestión del canal ético.
- Política de derechos humanos.

Por otra parte, consideramos que debemos destacar que desde el primer día de constitución de la sociedad, el Consejo de Administración de la misma ha realizado una profunda reflexión sobre las relaciones que la compañía debe mantener con todos sus Grupos de Interés, como líderes de la transformación del sector que queremos llevar a cabo, y más allá de sus accionistas y la comunidad financiera, se han emprendido muchas acciones y actuaciones que queremos puedan reflejarse en nuestra manera de hacer las cosas y ser beneficioso para nuestro equipo humano, nuestros proveedores, clientes, el medio ambiente, organismos reguladores, medios de comunicación y sociedad en general, entre otros..., algunas de las cuales son:

1. **Modelo Continuo de Control Interno y Gestión de Riesgos.** De manera recurrente la certificación de calidad (ISO 9001), considera la gestión de riesgos y otras áreas de aseguramiento en la compañía como una de las fortalezas más significativas.
2. **Modelo de Mejora Continua en Gobierno Corporativo:** Consiste fundamentalmente en dos actuaciones:
 - La compañía ha creado una estructura de seguimiento y monitorización continua para los objetivos de mejora continua de los proyectos no financieros en los que se encuentra, relativos a materias de medio ambiente, calidad, innovación, etc.
 - La compañía ha implantado un Modelo de gestión continua de Buen Gobierno que monitoriza las actividades que en materia de Buen Gobierno la compañía tiene que llevar a cabo durante el año, para ello ha realizado un profundo análisis de la regulación nacional e internacional, recomienda las actividades obligatorias que tiene que cumplir la agenda de cada Consejo y Comisión y por último, realiza de manera anual un diagnóstico del grado de seguimiento de las recomendaciones del CUBG, de la LSC, de la Nueva Ley de auditoría, Guías de la CNMV y de las mejores prácticas internacionales (King IV, Federal Sentencing Guidelines, etc.).
3. **Creación del Libro Blanco.** Neinor Homes ha creado el primer Libro Blanco del sector residencial, un manual de diseño y construcción con el objetivo de estandarizar los parámetros de calidad, sostenibilidad y diseño que definen todas las promociones inmobiliarias. De esta forma, todos los procesos que resultan necesarios durante todo el ciclo de vida de los productos de Neinor Homes están sistematizados y detallados para que los arquitectos y constructores los sigan, con los altos estándares definidos por la compañía.
4. **Pioneros en cumplimiento Medioambiental.** Somos el primer promotor residencial de España que desde hace tres años ha publicado nuestro alineamiento con la Taxonomía Europea y que lleva años midiendo sus emisiones (huella de carbono) en los tres alcances, aspectos ambos que ha obtenido cumplir con su compromiso de mejorar anualmente sus resultados.
5. **Certificación del sistema de gestión integrado de Neinor Homes.** La compañía cuenta con las siguientes certificaciones: Gestión de la Calidad (ISO 9001), Gestión Medioambiental (ISO 14001), Gestión de la I+D+I (UNE 166002) y Gestión de Seguridad de la Información (ISO 27001), todas ellas concedidas ya en ejercicios pasados y que han sido renovadas en el presente ejercicio. De este modo, es la primera promotora inmobiliaria del nuevo ciclo en obtener estas cuatro certificaciones.
6. **Elaboración de la Memoria de Sostenibilidad (Estado de Información No Financiera) basada en el estándar GRI-Standards,** haciendo visibles y públicos los esfuerzos y recursos que la empresa emplea en responsabilidad social. Incluye el análisis de materialidad el cual es muy valioso desde el punto de vista estratégico ya que pone el foco en aquellos asuntos de naturaleza social, medioambiental y económica que son relevantes para el negocio de la compañía e influyen a la hora de crear valor para sus grupos de interés.
7. **Capturar la inmensa oportunidad que supone la transformación y consolidación del sector inmobiliario para generar valor sostenible para todas las partes interesadas.** La compañía aprobó en el ejercicio 2021 su Plan Estratégico de Sostenibilidad 2022-2025, enfocado en la creación de valor para el entorno, la sociedad y las personas. El Plan se articula en torno a los tres pilares estratégicos de la compañía (Ambiental, Social y Gobierno), está conformado por 16 áreas de actuación, 30 objetivos y 95 líneas de acción y tiene como principal objetivo obtener márgenes y retornos acordes al riesgo del negocio promotor, construyendo casas pensando en las personas, estableciendo relaciones estables con nuestros proveedores e incrementando el valor de nuestros empleados.

En el ejercicio 2023, dado que el Plan se encontraba en el ecuador de su duración total, se revisaron las líneas de

acción y se analizó su cumplimiento, si estaban alineadas con la estrategia de la compañía, si se mantenían hasta la finalización del plan (2025) y si era necesario incluir algunas nuevas.

En el presente ejercicio se ha realizado una nueva revisión, tanto de las líneas de acción como de los principales objetivos, a través del Análisis de Doble Materialidad, realizado con todos los grupos de interés de la compañía y toda su cadena de valor.

Estos análisis han tenido como objetivo reorientar la estrategia de la compañía, adaptarla a las expectativas de nuestro entorno, a la realidad y a la normativa y, sobre todo, generar un impacto positivo real en las personas y en el medio ambiente, evitando el 'greenwashing'.

Tras la revisión y actualización del Plan en el ejercicio 2023, las 95 líneas de acción iniciales se redujeron a 66: se finalizaron 37 y se añadieron 8 nuevas.

A 31 de diciembre de 2024, de las 66 líneas de acción, 56 se encuentran cumplidas o en proceso de cumplirse, lo que supone un 85% de grado de cumplimiento.

Respecto a las 10 actividades que se encuentran pendientes de cumplimiento, la compañía espera poder realizarlas durante el ejercicio 2025, último ejercicio del Plan.

Por último queremos trasladar que Neinor Homes quiere mostrar su total compromiso con la sostenibilidad y el impacto que deja en nuestra sociedad. Por ello, y a pesar de no haber sido sujeto obligado a la Ley en los pasados años en materia de información no financiera y diversidad, aprobada el 13 de diciembre de 2018, Neinor Homes ha venido cumpliendo en su totalidad con la misma y publica su Estado de Información No Financiera o Memoria de Sostenibilidad cumpliendo con todos los requisitos de información y esta misma, es revisada con un informe de verificación en cuanto a su integridad y veracidad por un tercero independiente.

H.2

Neinor Homes se encuentra adherido al Código de Buenas Prácticas Tributarias desde que fue aprobado por su Consejo del 26 de julio de 2017, promovido por el Foro de Grandes Empresas y la Agencia Tributaria Española y cumple las disposiciones contenidas en el mismo.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 25 de febrero de 2025

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí No

Nombre o denominación social del consejero que no ha votado a favor de la aprobación del presente informe	Motivos (en contra, abstención, no asistencia)	Explique los motivos

Observaciones

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Fecha fin del ejercicio de referencia: [31/12/2024]

CIF: [A95786562]

Denominación Social:

[**NEINOR HOMES, S.A.**]

Domicilio social:

[C/HENAO 20, BILBAO]

A. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

- A.1. Complete el siguiente cuadro sobre el capital social y los derechos de voto atribuidos, incluidos, en su caso, los correspondientes a las acciones con voto por lealtad, a la fecha de cierre del ejercicio:

Indique si los estatutos de la sociedad contienen la previsión de voto doble por lealtad:

[] Sí
[✓] No

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
17/10/2024	540.594.694,71	74.968.751	74.968.751

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

[] Sí
[✓] No

- A.2. Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas a la fecha de cierre del ejercicio, incluidos los consejeros que tengan una participación significativa:

Nombre o denominación social del accionista	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto	
ORION EUROPEAN REAL ESTATE FUND V, SLP	29,52	0,00	0,00	0,00	29,52
STONESHIELD HOLDING S.A.R.L.	0,00	25,00	0,00	0,00	25,00
ADAR CAPITAL PARTNERS LTD	0,00	12,69	0,00	1,87	14,56

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del titular indirecto	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto
ADAR CAPITAL PARTNERS LTD	ADAR MACRO FUND, LTD	12,69	1,87	14,56
STONESHIELD HOLDING S.A.R.L.	STONESHIELD SOUTHERN REAL	25,00	0,00	25,00

Nombre o denominación social del titular indirecto	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto
	ESTATE HOLDING II S.Á.R.L.			

A.3. Detalle, cualquiera que sea el porcentaje, la participación al cierre del ejercicio de los miembros del consejo de administración que sean titulares de derechos de voto atribuidos a acciones de la sociedad o a través de instrumentos financieros, excluidos los consejeros que se hayan identificado en el apartado A.2, anterior:

Nombre o denominación social del consejero	% derechos de voto atribuidos a las acciones (incluidos votos por lealtad)		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto	Del % total de derechos de voto atribuidos a las acciones, indique, en su caso, el % de los votos adicionales atribuidos que corresponden a las acciones con voto por lealtad	
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto
DON ANDREAS SEGAL	0,03	0,00	0,00	0,00	0,03	0,00	0,00
DON BORJA GARCÍA EGOTXEAGA VERGARA	0,09	0,00	0,00	0,00	0,09	0,00	0,00
DON FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	0,00	0,03	0,00	0,00	0,03	0,00	0,00
DOÑA ANNA M. BIRULÉS BERTRAN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
% total de derechos de voto titularidad de miembros del consejo de administración						0,15	

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones (incluidos votos por lealtad)	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto	Del % total de derechos de voto atribuidos a las acciones, indique, en su caso, el % de los votos adicionales atribuidos que corresponden a las acciones con voto por lealtad
DON FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	ALPHA CAPITAL FLM 1 SL	0,03	0,00	0,03	0,00
DOÑA ANNA M. BIRULÉS BERTRAN	ALTA BUSINESS SERVEIS S.L	0,00	0,00	0,00	0,00

Detalle el porcentaje total de derechos de voto representados en el consejo:

% total de derechos de voto representados en el consejo de administración	0,15
---	------

A.7. Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí
 No

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

Sí
 No

A.8. Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Sí
 No

A.9. Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas(*)	% total sobre capital social
380.854		0,51

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Sin datos	

A.11. Capital flotante estimado:

	%
Capital flotante estimado	30,26

A.14. Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado de la Unión Europea.

Sí
 No

B. JUNTA GENERAL

B.4. Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los de los dos ejercicios anteriores:

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
13/04/2022	29,64	57,96	0,00	0,00	87,60
De los que Capital flotante	5,94	11,63	0,00	0,00	17,57
20/04/2023	0,52	78,10	0,00	0,00	78,62
De los que Capital flotante	0,52	8,26	0,00	0,00	8,78
01/09/2023	25,31	51,23	0,00	0,00	76,54
De los que Capital flotante	0,31	7,15	0,00	0,00	7,46
17/04/2024	0,63	69,49	0,00	0,00	70,12
De los que Capital flotante	0,15	14,80	0,00	0,00	14,95
18/12/2024	0,39	86,55	0,00	0,00	86,94
De los que Capital flotante	0,07	17,13	0,00	0,00	17,20

B.5. Indique si en las juntas generales celebradas en el ejercicio ha habido algún punto del orden del día que, por cualquier motivo, no haya sido aprobado por los accionistas:

Sí
 No

B.6. Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general, o para votar a distancia:

Sí
 No

C. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD

C.1. Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales y el número fijado por la junta general:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5
Número de consejeros fijado por la junta	9

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DON FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA		Dominical	CONSEJERO	14/05/2015	20/04/2023	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON RICARDO MARTÍ FLUXÁ		Independiente	PRESIDENTE	08/03/2017	20/04/2023	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON BORJA GARCÍA EGOTXEAGA VERGARA		Ejecutivo	CONSEJERO DELEGADO	08/04/2019	20/04/2023	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA ANNA M. BIRULÉS BERTRAN		Independiente	CONSEJERO	08/03/2017	20/04/2023	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ALFONSO RODÉS VILÀ		Independiente	CONSEJERO	08/03/2017	20/04/2023	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON AREF H. LAHHAM		Dominical	CONSEJERO	12/12/2019	20/04/2023	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ANDREAS SEGAL		Independiente	CONSEJERO	27/02/2019	13/04/2022	ACUERDO JUNTA

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
						GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JUAN JOSÉ PEPA		Dominical	CONSEJERO	13/04/2022	13/04/2022	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON VAN J STULTS		Dominical	CONSEJERO	22/10/2019	20/04/2023	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros

Indique los ceses que, ya sea por dimisión o por acuerdo de la junta general, se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento del cese	Fecha del último nombramiento	Fecha de baja	Comisiones especializadas de las que era miembro	Indique si el cese se ha producido antes del fin del mandato
Sin datos					

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta categoría:

CONSEJEROS EJECUTIVOS		
Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
DON BORJA GARCÍA EGOTXEAGA VERGARA	Consejero Delegado	Borja posee una amplia experiencia en el campo de la promoción residencial, la gestión de proyectos en el sector inmobiliario e industrial y la planificación estratégica empresarial. En junio de 2016 se incorporó a Neinor Homes como Director Técnico de la zona Norte, procedente de la empresa promotora Construcciones Gerrickabeitia donde desempeñó labores de dirección técnica y de construcción de las promociones del grupo, gestión urbanística, adquisición y venta de terrenos y planificación y supervisión general de negocio. Anteriormente, durante su primera etapa profesional estuvo vinculado al mundo industrial en la sociedad Befesa Zinc del Grupo Abengoa, donde lideró la mejora continua de procesos y la situación medioambiental de la compañía como Director Técnico y de Producción Adjunto, siendo también responsable de relaciones exteriores, de diversos sistemas de gestión y del benchmarking con

CONSEJEROS EJECUTIVOS		
Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
		otras fábricas del grupo distribuidas por Europa. También fue miembro del consejo de administración de las sociedades de Abengoa, Sondika Zinc y Zindes y colaborador de Aclima y Eurometaux con sede en Bruselas. Tras graduarse en un High School en EEUU, Borja cursó la carrera de Ingeniero Industrial en la Escuela Superior de Ingenieros Industriales de Bilbao y posee un máster en Dirección de Empresas INSIDE por la Universidad de Deusto.

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	11,11

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
DON FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	STONESHIELD SOUTHERN REAL ESTATE HOLDING II S.À.R.L.	Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola es socio fundador de Stoneshield Capital. Anteriormente, fue director en Lone Star, donde participó en operaciones de inversión del fondo en Europa. Desde 2013 fue responsable del análisis, estructuración y supervisión de varias inversiones en deuda y equity. Antes de incorporarse a Lone Star, trabajó 5 años como Director Asociado en UBS Investment Banking y en UBS Credit Structuring Desk en Londres. Durante su experiencia en UBS, asesoró en operaciones de fusión y adquisición, captación de capital y financiación estructurada para bancos y fondos de inversión libre. El Sr. Morenés es licenciado en Ciencias Políticas y Económicas por la Universidad de Georgetown.
DON AREF H. LAHAM	PYXIS V LUX S.À R.L.	Aref H. Lahham es Consejero Delegado y Socio Fundador de Orion Capital Managers y es miembro del Comité de Inversión de la Firma. Con base en las oficinas de Orion en Londres, ocupa el puesto de Director de Inversiones de Orion, estableciendo la estrategia y liderando el equipo de adquisiciones y las actividades de inversión de Orion, así como dirigiendo las actividades de gestión de activos en un número significativo de inversiones de Orion. El Sr. Lahham tiene 38 años de experiencia en inversión y promoción inmobiliaria en Estados Unidos y Europa. Antes de fundar Orion en 1999, fue Director Gerente de LaSalle Partners (ahora "JLL"), a la que se unió en 1992 y dirigió sus operaciones y actividades de inversión en Francia. Antes de trabajar para LaSalle Partners, el Sr. Lahham fue Director de Proyectos en SEGECE (filial del grupo BNP), un promotor francés de centros comerciales con

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
		sede en París. Anteriormente, el Sr. Lahham fue Director de Proyectos Internacionales e Ingeniero de Diseño en Nueva York en la consultora de ingeniería estructural Leslie E. Robertson Associates. Anteriormente, también fue miembro del Consejo de Administración y del Comité Estratégico de la compañía inmobiliaria cotizada en Francia, Société Foncière Lyonnaise. El Sr. Lahham tiene una licenciatura en Ingeniería Civil de la Universidad de Purdue, un Máster en Ingeniería Civil de la Universidad de Cornell donde formó parte del Consejo de la Escuela de Ingeniería y un MBA de INSEAD.
DON JUAN JOSÉ PEPA	STONESHIELD SOUTHERN REAL ESTATE HOLDING II S.À.R.L.	Juan Pepa es uno de los dos socios fundadores de Stoneshield Investment Funds y actualmente es codirector de la firma. Previamente, trabajó en Lone Star Funds (desde 2008 hasta 2017) donde fue nombrado socio y responsable de la adquisición, suscripción y estructuración de activos inmobiliarios; así como de la supervisión continua de más de 10 mil millones de euros en inversiones en activos inmobiliarios y deuda en toda Europa. Durante este tiempo, Juan participó en múltiples inversiones en diversas clases de activos como oficinas, comercios, hoteles o activos residenciales e industriales ubicados en varios países como España, Alemania, Reino Unido, Países Bajos, Francia, Bélgica y Suiza. Asimismo, durante sus últimos años en Lone Star, dirigió las inversiones de la firma en España y Portugal. Antes de formar parte de Lone Star, Juan trabajó en el equipo global de situaciones especiales de Citigroup. Juan se graduó en la Universidad de San Andrés (Buenos Aires) y cuenta con un MBA del Babson College de Massachusetts.
DON VAN J STULTS	PYXIS V LUX S.À R.L.	Van J. Stults es Director General y Socio Fundador de Orion Capital Managers y es miembro del Comité de Inversiones de la Firma. El Sr. Stults tiene 45 años de experiencia en la gestión de inversiones inmobiliarias. Antes de fundar Orion en 1999, el Sr. Stults era miembro del Consejo de Administración de LaSalle Partners (ahora "JLL"), Director General, miembro del Comité Operativo y director de las actividades de inversión en Europa. El Sr. Stults se unió a LaSalle Partners en 1984. Antes de LaSalle Partners, fue Tesorero Adjunto de Lane Industries, un conglomerado privado de propiedad familiar de Estados Unidos, y antes de Lane Industries, fue Oficial de Banca Comercial en el First National Bank de Chicago. El Sr. Stults es miembro de la Asociación Inmobiliaria de Pensiones y es miembro del Consejo de Administración Global del Urban Land Institute. El Sr. Stults posee una licenciatura en economía de Claremont McKenna College y un MBA en Finanzas y Contabilidad de la Universidad de Chicago Booth School of Business.

Número total de consejeros dominicales	4
% sobre el total del consejo	44,44

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación social del consejero	Perfil
DON RICARDO MARTÍ FLUXÁ	<p>El Sr. Martí Fluxá es Presidente de la Asociación Española de Empresas de Consultoría Inmobiliaria (ACI), de la Asociación Española de Tecnologías de Defensa, Seguridad, Aeronáutica y Espacio (TEDAE) y Miembro del Consejo de Administración de Liteyca. Fue Secretario de Estado de Seguridad del Gobierno de España de 1996 a 2000. Como miembro de la Carrera Diplomática Española, desempeñó diversos cargos en el extranjero y, finalmente, el de Jefe de Protocolo y Actividades de la Casa de Su Majestad El Rey. En el sector privado ha sido, entre otros puestos, Presidente de Industria de Turbo Propulsores, S.A. (ITP), Presidente de Marco Polo Investments, Miembro del Consejo de Administración del Grupo Tomás Pascual, Miembro del Consejo Asesor del banco de inversión Arcano Capital, Miembro del Consejo de Administración de Ibersecurities, Miembro del Consejo de Administración de la empresa tecnológica IKUSI y Miembro de la Comisión Ejecutiva y Presidente de la Comisión de Remuneraciones de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra. También ha sido Miembro del Consejo Rector y Secretario de la Fundación Pro Real Academia Española y Presidente del Real Patronato del Museo Nacional Centro de Arte Reina Sofía. En la actualidad es Presidente del Instituto Tomás Pascual para la Nutrición y la Salud, Presidente de la Fundación Ankaria y miembro del Patronato de la Fundación Juan March. El Sr. Martí Fluxá es Licenciado en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid, estudió y ejerció la carrera diplomática y es miembro del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid.</p>
DOÑA ANNA M. BIRULÉS BERTRAN	<p>La señora Birulés es Vicepresidenta, Consejera Independiente, Presidenta de la Comisión de Auditoría y Miembro de las Comisiones Ejecutiva y de Inversiones del Grupo Pelayo, Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija. Asimismo, es Consejera Independiente, Presidenta de la Comisión de Retribuciones y Nombramientos y miembro de la de Auditoría y Riesgos de Banco Mediolanum, y Presidenta, Consejera Independiente, Presidenta de la Comisión de Auditoría y miembro de la de Retribuciones y Nombramientos de Enerside Energy. Asimismo, tanto en Banco Mediolanum como en Neinor Homes, ha sido Presidenta del Comité de Auditoría, dejando la Presidencia en ambos casos por expiración de su mandato. Es miembro de varios consejos asesores empresariales. Fue Ministra de Ciencia y Tecnología del Gobierno de España, Secretaria General del Banco Sabadell y Vicepresidenta de Rentia Corporación. Doctora en Ciencias Económicas, comenzó su carrera profesional en el Departamento de Industria y Energía de la Generalitat de Cataluña y fue Directora General del Centro de Información y Desarrollo Empresarial (CIDEM), así como presidenta del Consorcio de Promoción Comercial de Cataluña (COPCA). Fue Consejera Delegada de Retevisión (ahora propiedad de los grupos Cellnex y Vodafone), desde donde dirigió el proceso de expansión del operador de telecomunicaciones y sus filiales (ahora propiedad de Orange). Ha sido Consejera en empresas de diversos sectores y geografías. Es miembro del Círculo de Empresarios y del Círculo de Economía. Está fuertemente ligada a escuelas de negocios líderes: IESE donde preside Finaves, el centro internacional para el fomento de iniciativas a través de capital semilla, y ESADE, donde es miembro del Consejo Asesor Profesional.</p>

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
DON ALFONSO RODÉS VILA	El Sr. Rodés es Presidente de Havas Group Media, Presidente de Havas Group Spain y Consejero de Havas S.A., empresa multinacional de medios de comunicación que forma parte del Grupo Vivendi y tiene más de 4 000 millones de euros de capitalización bursátil. Anteriormente, el Sr. Rodés fue Consejero Delegado de Media Planning Group ("MPG"). MPG era una empresa controlada por la familia Rodés que se fusionó con Havas en 2001. El Sr. Rodés se incorporó a MPG en 1996 como Director de Desarrollo Corporativo, desde donde lideró la expansión del grupo en Latinoamérica, Norteamérica y Asia. Anteriormente desarrolló su carrera profesional en banca privada. El Sr. Rodés es Consejero de Havas S.A. desde el 19 de junio de 2012. Adicionalmente, participa en otros consejos de administración de vehículos de inversión controlados por la familia Rodés.
DON ANDREAS SEGAL	El Sr. Segal tiene una experiencia de más de 23 años en el sector de Real Estate. Actualmente es Consejero de Kojamo plc, Helsinki, la mayor empresa privada de inversión inmobiliaria residencial de Finlandia. Fue miembro del consejo de administración de varias empresas cotizadas en este sector, Buwog Group, Bonova S.A., Deutsche Wohnen y GSW Immobilien, entre otras. El Sr. Segal es licenciado en Economía por la universidad de Berlín FU (Alemania) y es también licenciado en Derecho. Asimismo, tiene un Programa de Alta Dirección en Harvard Business School (Boston, EEUU).

Número total de consejeros independientes	4
% sobre el total del consejo	44,44

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada
Sin datos		

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos, o sus accionistas:

Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo	Perfil
Sin datos			

Número total de otros consejeros externos	N.A.
% sobre el total del consejo	N.A.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría de cada consejero:

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Categoría anterior	Categoría actual
Sin datos			

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras al cierre de los últimos 4 ejercicios, así como la categoría de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
Ejecutivas					0,00	0,00	0,00	0,00
Dominicales					0,00	0,00	0,00	0,00
Independientes	1	1	1	1	25,00	25,00	25,00	20,00
Otras Externas					0,00	0,00	0,00	0,00
Total	1	1	1	1	11,11	11,11	11,11	11,11

C.1.11 Detalle los cargos de consejero, administrador o director, o representante de los mismos, que desempeñen los consejeros o representantes de consejeros miembros del consejo de administración de la sociedad en otras entidades, se traten o no de sociedades cotizadas:

Identificación del consejero o representante	Denominación social de la entidad, cotizada o no	Cargo
DOÑA ANNA M. BIRULÉS BERTRAN	Banco Mediolanum	CONSEJERO
DOÑA ANNA M. BIRULÉS BERTRAN	Pelayo Mutua de seguros y Reaseguros a prima fija	VICEPRESIDENTE
DOÑA ANNA M. BIRULÉS BERTRAN	Enerside Energy	PRESIDENTE
DOÑA ANNA M. BIRULÉS BERTRAN	Finaves V apoyo start-ups alumni S.L.	PRESIDENTE
DON ANDREAS SEGAL	Kojamo Oyj	CONSEJERO

Identificación del consejero o representante	Denominación social de la entidad, cotizada o no	Cargo
DON RICARDO MARTÍ FLUXÁ	Asociación de Empresas de Consultoría Inmobiliaria (ACI)	PRESIDENTE
DON RICARDO MARTÍ FLUXÁ	Asociación Española de empresas tecnológicas de Defensa, Seguridad y Espacio (TEDAE)	PRESIDENTE
DON RICARDO MARTÍ FLUXÁ	Liteyca	CONSEJERO
DON RICARDO MARTÍ FLUXÁ	Accuracy	OTROS
DON RICARDO MARTÍ FLUXÁ	Fundación Juan March	OTROS
DON RICARDO MARTÍ FLUXÁ	Fundación Ankaria	PRESIDENTE
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Arena Media SRL (Italia)	PRESIDENTE
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas Media SRL (Italia)	PRESIDENTE
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas Media Middle East FZ LLC (Dubai)	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas Media Peru SAC	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Arena Media Peru SAC	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas+ SAC Peru	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas Management Portugal, Unipessoal Lda	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Cake Media Ltd. (UK)	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Media Planning International Corporation (USA)	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas Media South Africa (Pty) Ltd (Sudáfrica)	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas Media Group Spain SAU	PRESIDENTE
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas Management España SL	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas Media Group USA	OTROS
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas Costa Rica SA	OTROS
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Fusión de Producción Digital SA (Costa Rica)	OTROS
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Promótica de Costa Rica, SA	OTROS
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Arena Media, SA (Costa Rica)	OTROS
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Inversiones y Servicios Publicitarios, S.L.	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Acacia ISP, S.L.	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Gestora de Viviendas, S.A.	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Metrópolis	CONSEJERO

Identificación del consejero o representante	Denominación social de la entidad, cotizada o no	Cargo
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	In-Store Media Group S.A.	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	In-Store Media Mexico S.A. de C.V.	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Cala Thunder S.L.	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Mesigual 2020 S.L.	CONSEJERO

Indique, en su caso, las demás actividades retribuidas de los consejeros o representantes de los consejeros, cualquiera que sea su naturaleza, distinta de las señaladas en el cuadro anterior.

Identificación del consejero o representante	Demás actividades retribuidas
Sin datos	

C.1.12 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número máximo de consejos de sociedades de los que puedan formar parte sus consejeros, identificando, en su caso, dónde se regula:

[] Sí
[] No

C.1.13 Indique los importes de los conceptos relativos a la remuneración global del consejo de administración siguientes:

Remuneración devengada en el ejercicio a favor del consejo de administración (miles de euros)	2.667
Importe de los fondos acumulados por los consejeros actuales por sistemas de ahorro a largo plazo con derechos económicos consolidados(miles de euros)	
Importe de los fondos acumulados por los consejeros actuales por sistemas de ahorro a largo plazo con derechos económicos no consolidados(miles de euros)	
Importe de los fondos acumulados por los consejeros antiguos por sistemas de ahorro a largo plazo (miles de euros)	

C.1.14 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo/s
DON ALVARO CONDE HERRANZ	Director de GRC, Auditoría Interna y Sostenibilidad
DON FERNANDO HERNANZ	Director General de Operaciones
DON MARIO FRANCISCO LAPIEDRA VIVANCO	Director General Inmobiliario
DON GABRIEL SANCHEZ CASSINELLO	Director General de Negocio
DON JORDI ARGEMI GARCIA	Consejero Delegado Adjunto y Director General Financiero
DON JORGE PEPA	Vicepresidente
DON ANA TERESA LARREA	Directora de Back Office
DON SILVIA ALVAREZ	Directora de Marketing
DON AIALA ZUBIAUR	Directora de Estrategia

Nombre o denominación social	Cargo/s
DON JOSE CRAVO	Director de Mercado de capitales y Relación con inversores
DON JOAQUIN JOVEN	Director Corporativo
DON DAVID HERNANDEZ	Director Jurídico

Número de mujeres en la alta dirección	3
Porcentaje sobre el total de miembros de la alta dirección	25,00

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	8.732
---	-------

C.115 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

- Sí
 No

C.121 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración:

- Sí
 No

C.123 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado u otros requisitos más estrictos adicionales a los previstos legalmente para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

- Sí
 No

C.125 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio.

Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	15
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indíquese el número de reuniones mantenidas por el consejero coordinador con el resto de consejeros, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo:

Número de reuniones	0
---------------------	---

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Número de reuniones de Comisión de Auditoría y Control	8
Número de reuniones de Comisión de Inversiones Inmobiliarias	4

Número de reuniones de Comisión de Nombramiento y Retribuciones	4
---	---

C.1.26 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio y los datos sobre asistencia de sus miembros:

Número de reuniones con la asistencia presencial de al menos el 80% de los consejeros	15
% de asistencia presencial sobre el total de votos durante el ejercicio	95,07
Número de reuniones con la asistencia presencial, o representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros	15
% de votos emitidos con asistencia presencial y representaciones realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos durante el ejercicio	98,65

C.1.27 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su formulación:

Sí
 No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

C.1.29 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

Sí
 No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DOÑA SILVIA LÓPEZ JIMÉNEZ	SILVIA LÓPEZ JIMÉNEZ

C.1.31 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

Sí
 No

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

Sí
 No

C.1.32 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que el importe anterior supone sobre los honorarios facturados por trabajos de auditoría a la sociedad y/o su grupo:

Sí
 No

C.1.33 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta salvedades. En su caso, indique las razones dadas a los accionistas en la Junta General por el presidente de la comisión de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas salvedades.

Sí
 No

C.1.34 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales individuales y/o consolidadas de la sociedad. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Individuales	Consolidadas
Número de ejercicios ininterrumpidos	10	10
	Individuales	Consolidadas
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad o su grupo han sido auditados (en %)	100,00	100,00

C.1.35 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí
 No

Detalle del procedimiento

El Reglamento del Consejo establece en su artículo 16 que la convocatoria de las sesiones del Consejo de Administración, que se cursará con una antelación mínima de setenta y dos horas al día de la reunión, debe acompañarse la información relevante debidamente preparada y resumida. En la práctica, tanto la convocatoria como el envío de la documentación se realizan aproximadamente con una antelación de 6-7 días a través de una herramienta de acceso exclusivo a los consejeros que garantiza la seguridad de la información. El orden del día de las sesiones indicará con claridad aquellos puntos sobre los que el Consejo de Administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción. Asimismo, el Reglamento establece en su artículo 23 que los consejeros podrán solicitar información sobre cualquier asunto de la competencia del Consejo de Administración y examinar sus libros, registros, documentos y demás documentación. La petición de información deberá dirigirse al Secretario del Consejo de Administración, quien la hará llegar al Presidente del Consejo de Administración y al interlocutor apropiado que proceda en la Sociedad. El Secretario advertirá al consejero del carácter confidencial de la información que solicita y recibe y de su deber de confidencialidad de acuerdo con lo previsto en el Reglamento. El Presidente podrá denegar la información si considera: (i) que no es precisa para el cabal desempeño de las funciones encomendadas al consejero o (ii) que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de la Sociedad.

C.1.39 Identifique de forma individualizada, cuando se refiera a consejeros, y de forma agregada en el resto de casos e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Numero de beneficiarios	5
-------------------------	---

Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo
Consejero Delegado y parte del Comité de Dirección.	En el caso de extinción del contrato por la Sociedad, salvo si dicha extinción se debiera a un incumplimiento grave y culpable por los beneficiarios de las obligaciones que legal o contractualmente le incumban, los beneficiarios tendrán derecho a que se les pague una indemnización equivalente a dos años de su última retribución estipulada.

Indique si, más allá de en los supuestos previstos por la normativa, estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo. En caso positivo, especifique los procedimientos, supuestos previstos y la naturaleza de los órganos responsables de su aprobación o de realizar la comunicación:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	√	
	Si	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?		√

C.2. Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

Comisión de Auditoría y Control		
Nombre	Cargo	Categoría
DON FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	VOCAL	Dominical
DON RICARDO MARTÍ FLUXÁ	VOCAL	Independiente
DOÑA ANNA M. BIRULÉS BERTRAN	PRESIDENTE	Independiente
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	VOCAL	Independiente
DON VAN J STULTS	VOCAL	Dominical
% de consejeros ejecutivos	0,00	
% de consejeros dominicales	40,00	
% de consejeros independientes	60,00	
% de consejeros otros externos	0,00	

Identifique a los consejeros miembros de la comisión de auditoría que hayan sido designados teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre la fecha de nombramiento del Presidente de esta comisión en el cargo.

Nombres de los consejeros con experiencia	DOÑA ANNA M. BIRULÉS BERTRAN / DON ALFONSO RODÉS VILÀ / DON VAN J STULTS
---	--

Fecha de nombramiento del presidente en el cargo	22/02/2023
--	------------

Comisión de Inversiones Inmobiliarias

Nombre	Cargo	Categoría
DON FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	VOCAL	Dominical
DON RICARDO MARTÍ FLUXÁ	VOCAL	Independiente
DON BORJA GARCÍA EGOTXEAGA VERGARA	VOCAL	Ejecutivo
DON AREF H. LAHHAM	PRESIDENTE	Dominical
DON ANDREAS SEGAL	VOCAL	Independiente
DON JUAN JOSÉ PEPA	VOCAL	Dominical
DON VAN J STULTS	VOCAL	Dominical

% de consejeros ejecutivos	14,29
% de consejeros dominicales	57,14
% de consejeros independientes	28,57
% de consejeros otros externos	0,00

Comisión de Nombramiento y Retribuciones

Nombre	Cargo	Categoría
DON FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	VOCAL	Dominical
DON RICARDO MARTÍ FLUXÁ	PRESIDENTE	Independiente
DOÑA ANNA M. BIRULÉS BERTRAN	VOCAL	Independiente
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	VOCAL	Independiente
DON VAN J STULTS	VOCAL	Dominical

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	40,00
% de consejeros independientes	60,00
% de consejeros otros externos	0,00

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración al cierre de los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2024		Ejercicio 2023		Ejercicio 2022		Ejercicio 2021	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Comisión de Auditoría y Control	1	20,00	1	20,00	1	20,00	1	20,00

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2024		Ejercicio 2023		Ejercicio 2022		Ejercicio 2021	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Comisión de Inversiones Inmobiliarias	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Comisión de Nombramiento y Retribuciones	1	20,00	1	20,00	1	20,00	1	20,00

D. OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPU

D.2. Detalle de manera individualizada aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o sus entidades dependientes y los accionistas titulares de un 10 % o más de los derechos de voto o representados en el consejo de administración de la sociedad, indicando cuál ha sido el órgano competente para su aprobación y si se ha abstenido algún accionista o consejero afectado. En caso de que la competencia haya sido de la junta, indique si la propuesta de acuerdo ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de los independientes:

Nombre o denominación social del accionista o de cualquiera de sus sociedades dependientes	% Participación	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad dependiente	Importe (miles de euros)	Órgano que la ha aprobado	Identificación del accionista significativo o consejero que se hubiera abstenido	La propuesta a la junta, en su caso, ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de independientes
(1) ORION EUROPEAN REAL ESTATE FUND V, SLP	29,52	Orion V European 24 Sàrl	50.000	Consejo de Administración. / Comisión de Inversiones / Comisión de Auditoría y Control	AREF H. LAHAM VAN J. STULTS	NO

Nombre o denominación social del accionista o de cualquiera de sus sociedades dependientes	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación y otra información necesaria para su evaluación
(1) ORION EUROPEAN REAL ESTATE FUND V, SLP	Comercial	Creación de la sociedad Pegasus Holdco, S.L. para desarrollar promociones destinadas a build to sell, contando con unos fondos propios aportados por ambas sociedades de 50 millones de euros

- D.3.** Detalle de manera individualizada las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad o sus entidades dependientes con los administradores o directivos de la sociedad, incluyendo aquellas operaciones realizadas con entidades que el administrador o directivo controle o controle conjuntamente, e indicando cuál ha sido el órgano competente para su aprobación y si se ha abstenido algún accionista o consejero afectado. En caso de que la competencia haya sido de la junta, indique si la propuesta de acuerdo ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de los independientes:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos o de sus entidades controladas o bajo control conjunto	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad dependiente	Vínculo	Importe (miles de euros)	Órgano que la ha aprobado	Identificación del accionista significativo o consejero que se hubiera abstenido	La propuesta a la junta, en su caso, ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de independientes
Sin datos						

Nombre o denominación social de los administradores o directivos o de sus entidades controladas o bajo control conjunto	Naturaleza de la operación y otra información necesaria para su evaluación
Sin datos	

- D.4.** Informe de manera individualizada de las operaciones intragrupo significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad con su sociedad dominante o con otras entidades pertenecientes al grupo de la dominante, incluyendo las propias entidades dependientes de la sociedad cotizada, excepto que ninguna otra parte vinculada de la sociedad cotizada tenga intereses en dichas entidades dependientes o éstas se encuentren íntegramente participadas, directa o indirectamente, por la cotizada.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación y otra información necesaria para su evaluación	Importe (miles de euros)
Sin datos		

- D.5. Detalle de manera individualizada las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad o sus entidades dependientes con otras partes vinculadas que lo sean de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad adoptadas por la UE, que no hayan sido informadas en los epígrafes anteriores.

Denominación social de la parte vinculada	Breve descripción de la operación y otra información necesaria para su evaluación	Importe (miles de euros)
GRUPO RAYET, S.A.	Saldo deudor. Préstamo a largo plazo que se mantiene desde la fusión con Quabit Inmobiliaria.	531
Banco Santander (Grupo Santander)	Ingresos financieros por intereses a favor de la compañía.	3.007
Banco Santander (Grupo Santander)	Gastos financieros.	5.436
Banco Santander (Grupo Santander)	Saldo acreedor / Pasivo por deuda financiera a 31.12.2024 por operaciones de financiación por operativa promotora	32.164
Banco Santander (Grupo Santander)	Saldo deudor / Activo. Posición neta de caja con dicha entidad a favor de la compañía a 31.12.2024.	250.428
Santander Factoring y Confirming S.a.E.f.c	(Saldo acreedor) Anticipo de facturas de clientes con Quabit Construcción	2.442
ABLANQUEJO, S.L.	Gastos / Servicios recibidos como remuneración del trabajo como Senior Advisor y Presidencia de la constructora.	600
Rayet Medio Ambiente, S.L.	Saldo deudor. Préstamo a largo plazo que se mantiene desde la fusión con Quabit Inmobiliaria	839
Rayet Medio Ambiente, S.L.	Importe abonado por adquisición de parcelas en el término de Alovera.	1.161
Landcompany 2020, S.L (Grupo Santander)	Ingresos por parte de la sociedad filial; Quabit Construcción, por obras de promoción inmobiliaria	11.721
Landcompany 2020, S.L (Grupo Santander)	Saldo Deudor por parte de la sociedad filial; Quabit Construcción, por la ejecución de promoción inmobiliaria.	2.243
UTE I-15 GRUPO RAYET, S.A.U. - RAYET MEDIO AMBIENTE, S.L.	Ingresos por parte de la sociedad filial; Quabit Construcción por las obras de urbanización del sector I-15 en Alovera (Guadalajara).	3.275
UTE I-15 GRUPO RAYET, S.A.U. - RAYET MEDIO AMBIENTE, S.L.	Gastos por parte de la sociedades filiales; por las derramas giradas por las obras de urbanización del sector I-15 en Alovera (Guadalajara).	1.775
UTE I-15 GRUPO RAYET, S.A.U. -	Saldo deudor / Anticipo de derramas concedido al agente urbanizador por parte de la compañía.	1.864

Denominación social de la parte vinculada	Breve descripción de la operación y otra información necesaria para su evaluación	Importe (miles de euros)
RAYET MEDIO AMBIENTE, S.L.		
UTE I-15 GRUPO RAYET, S.A.U. - RAYET MEDIO AMBIENTE, S.L.	Saldo Deudor por parte de la sociedad filial: Quabit Construcción, por las facturas pendientes de pago por la ejecución de la obra de urbanización del sector I-15 en Alovera (Guadalajara)	7.618

G. GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Cumple Explique

2. Que, cuando la sociedad cotizada esté controlada, en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, por otra entidad, cotizada o no, y tenga, directamente o a través de sus filiales, relaciones de negocio con dicha entidad o alguna de sus filiales (distintas de las de la sociedad cotizada) o desarrolle actividades relacionadas con las de cualquiera de ellas informe públicamente con precisión acerca de:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre, por un lado, la sociedad cotizada o sus filiales y, por otro, la sociedad matriz o sus filiales.
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses que puedan presentarse.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

- a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.
- b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple Cumple parcialmente Explique

4. Que la sociedad defina y promueva una política relativa a la comunicación y contactos con accionistas e inversores institucionales en el marco de su implicación en la sociedad, así como con los asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición. Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Y que, sin perjuicio de las obligaciones legales de difusión de información privilegiada y otro tipo de información regulada, la sociedad cuente también con una política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa a través de los canales que considere adecuados (medios de comunicación, redes sociales u otras vías) que contribuya a maximizar la difusión y la calidad de la información a disposición del mercado, de los inversores y demás grupos de interés.

Cumple Cumple parcialmente Explique

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple Cumple parcialmente Explique

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

- a) Informe sobre la independencia del auditor.
- b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.
- c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.

Cumple Cumple parcialmente Explique

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Y que la sociedad cuente con mecanismos que permitan la delegación y el ejercicio del voto por medios telemáticos e incluso, tratándose de sociedades de elevada capitalización y en la medida en que resulte proporcionado, la asistencia y participación activa en la Junta General.

Cumple Cumple parcialmente Explique

8. Que la comisión de auditoría vele por que las cuentas anuales que el consejo de administración presente a la junta general de accionistas se elaboren de conformidad con la normativa contable. Y que en aquellos supuestos en que el auditor de cuentas haya incluido en su informe de auditoría alguna salvedad, el presidente de la comisión de auditoría explique con claridad en la junta general el parecer de la comisión de auditoría sobre su contenido y alcance, poniéndose a disposición de los accionistas en el momento de la publicación de la convocatoria de la junta, junto con el resto de propuestas e informes del consejo, un resumen de dicho parecer.

Cumple Cumple parcialmente Explique

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple Cumple parcialmente Explique

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

- a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.
- b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.
- c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.
- d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple Cumple parcialmente Explique

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple Explique

14. Que el consejo de administración apruebe una política dirigida a favorecer una composición apropiada del consejo de administración y que:

- a) Sea concreta y verificable.
- b) asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las competencias requeridas por el consejo de administración; y
- c) favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias, edad y género. A estos efectos, se considera que favorecen la diversidad de género las medidas que fomenten que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas.

Que el resultado del análisis previo de las competencias requeridas por el consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

La comisión de nombramientos verificará anualmente el cumplimiento de esta política y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Y que el número de consejeras suponga, al menos, el 40% de los miembros del consejo de administración antes de que finalice 2022 y en adelante, no siendo con anterioridad inferior al 30%.

Cumple [] Cumple parcialmente [X] Explique []

En el ejercicio finalizado el número de consejeras no alcanza el 40% del total de los miembros del consejo de administración y, dado que no se ha producido ninguna baja en el Consejo, la compañía no ha tenido la oportunidad de incorporar a una consejera al mismo. El número y diversidad (a excepción del género) de los miembros del consejo se considera apropiado tal y como se ha puesto de manifiesto en las diferentes evaluaciones del funcionamiento del Consejo y sus comisiones que se han realizado por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones asistidas tanto por expertos externos de reconocido prestigio, como internamente por el área de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento. La Compañía de cara a nuevas incorporaciones en su Consejo, favorecerá la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos de sus consejeros y velará porque no existan sesgos implícitos que puedan conllevar algún tipo de discriminación, sobre todo que dificulten la selección de consejeras. De cara a futuros nombramientos, siempre se deberán considerar perfiles femeninos y a igualdad de cualidades, deberán ser seleccionados.

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no tengan vínculos entre sí.

Cumple [X] Explique []

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple [X] Explique []

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:
- a) Perfil profesional y biográfico.
 - b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
 - c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
 - d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
 - e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.
- Cumple Cumple parcialmente Explique
19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.
- Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable
20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.
- Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple [X] Explique []

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, a dimitir cuando se den situaciones que les afecten, relacionadas o no con su actuación en la propia sociedad, que puedan perjudicar al crédito y reputación de esta y, en particular, que les obliguen a informar al consejo de administración de cualquier causa penal en la que aparezcan como investigados, así como de sus vicisitudes procesales.

Y que, habiendo sido informado o habiendo conocido el consejo de otro modo alguna de las situaciones mencionadas en el párrafo anterior, examine el caso tan pronto como sea posible y, atendiendo a las circunstancias concretas, decida, previo informe de la comisión de nombramientos y retribuciones, si debe o no adoptar alguna medida, como la apertura de una investigación interna, solicitar la dimisión del consejero o proponer su cese. Y que se informe al respecto en el informe anual de gobierno corporativo, salvo que concurran circunstancias especiales que lo justifiquen, de lo que deberá dejarse constancia en acta. Ello sin perjuicio de la información que la sociedad deba difundir, de resultar procedente, en el momento de la adopción de las medidas correspondientes.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por acuerdo de la junta general, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique de manera suficiente las razones de su dimisión o, en el caso de consejeros no ejecutivos, su parecer sobre los motivos del cese por la junta, en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración.

Y que, sin perjuicio de que se dé cuenta de todo ello en el informe anual de gobierno corporativo, en la medida en que sea relevante para los inversores, la sociedad publique a la mayor brevedad posible el cese incluyendo referencia suficiente a los motivos o circunstancias aportados por el consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple Cumple parcialmente Explique

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple Cumple parcialmente Explique

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple Cumple parcialmente Explique

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple Cumple parcialmente Explique

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple Explique No aplicable

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple Cumple parcialmente Explique

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple Cumple parcialmente Explique

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple Explique

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
- b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
- c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
- d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
- e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva en ella haya presencia de al menos dos consejeros no ejecutivos, siendo al menos uno de ellos independiente; y que su secretario sea el del consejo de administración.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

39. Que los miembros de la comisión de auditoría en su conjunto, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría y gestión de riesgos, tanto financieros como no financieros.

Cumple Cumple parcialmente Explique

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple Cumple parcialmente Explique

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría, para su aprobación por esta o por el consejo, su plan anual de trabajo, le informe directamente de su ejecución, incluidas las posibles incidencias y limitaciones al alcance que se presenten en su desarrollo, los resultados y el seguimiento de sus recomendaciones y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:
 - a) Supervisar y evaluar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera y no financiera, así como los sistemas 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.
 - b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar o proponer la aprobación al consejo de la orientación y el plan de trabajo anual de la auditoría interna, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente en los riesgos relevantes (incluidos los reputacionales); recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
 - c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados y a otras personas relacionadas con la sociedad, tales como consejeros, accionistas, proveedores, contratistas o subcontratistas, comunicar las irregularidades de potencial trascendencia, incluyendo las financieras y contables, o de cualquier otra índole, relacionadas con la compañía que adviertan en el seno de la empresa o su 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.
 - d) Velar en general por que las políticas y sistemas establecidos en materia de control interno se apliquen de modo efectivo en la práctica.
2. En relación con el auditor externo:
 - a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
 - b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
 - c) Supervisar que la sociedad comunique a través de la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
 - e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique o determine al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales, incluidos los relacionados con la corrupción) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) Un modelo de control y gestión de riesgos basado en diferentes niveles, del que formará parte una comisión especializada en riesgos cuando las normas sectoriales lo prevean o la sociedad lo estime apropiado.
- c) El nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- d) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- e) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple Cumple parcialmente Explique

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifiquen, gestionen, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple Cumple parcialmente Explique

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple Cumple parcialmente Explique

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple Explique No aplicable

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple Cumple parcialmente Explique

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple Cumple parcialmente Explique

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:
- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
 - b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
 - c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rindan cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
 - d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
 - e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

53. Que la supervisión del cumplimiento de las políticas y reglas de la sociedad en materia medioambiental, social y de gobierno corporativo, así como de los códigos internos de conducta, se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, una comisión especializada en sostenibilidad o responsabilidad social corporativa u otra comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, haya decidido crear. Y que tal comisión esté integrada únicamente por consejeros no ejecutivos, siendo la mayoría independientes y se le atribuyan específicamente las funciones mínimas que se indican en la recomendación siguiente.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

54. Las funciones mínimas a las que se refiere la recomendación anterior son las siguientes:

- a) La supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo y de los códigos internos de conducta de la empresa, velando asimismo por que la cultura corporativa esté alineada con su propósito y valores.
- b) La supervisión de la aplicación de la política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa así como a la comunicación con accionistas e inversores, asesores de voto y otros grupos de interés. Asimismo se hará seguimiento del modo en que la entidad se comunica y relaciona con los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación y revisión periódica del sistema de gobierno corporativo y de la política en materia medioambiental y social de la sociedad, con el fin de que cumplan su misión de promover el interés social y tengan en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La supervisión de que las prácticas de la sociedad en materia medioambiental y social se ajustan a la estrategia y política fijadas.
- e) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.

Cumple Cumple parcialmente Explique

55. Que las políticas de sostenibilidad en materias medioambientales y sociales identifiquen e incluyan al menos:

- a) Los principios, compromisos, objetivos y estrategia en lo relativo a accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de la corrupción y otras conductas ilegales
- b) Los métodos o sistemas para el seguimiento del cumplimiento de las políticas, de los riesgos asociados y su gestión.
- c) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, incluido el relacionado con aspectos éticos y de conducta empresarial.
- d) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- e) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple Cumple parcialmente Explique

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple Explique

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple Cumple parcialmente Explique

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

59. Que el pago de los componentes variables de la remuneración quede sujeto a una comprobación suficiente de que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de otro tipo previamente establecidas. Las entidades incluirán en el informe anual de remuneraciones de los consejeros los criterios en cuanto al tiempo requerido y métodos para tal comprobación en función de la naturaleza y características de cada componente variable.

Que, adicionalmente, las entidades valoren el establecimiento de una cláusula de reducción ('malus') basada en el diferimiento por un período suficiente del pago de una parte de los componentes variables que implique su pérdida total o parcial en el caso de que con anterioridad al momento del pago se produzca algún evento que lo haga aconsejable.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

El Management Incentive Plan 2023-2025 (MIP 2023-2025) que fue aprobado por el Consejo, con el informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en su sesión celebrada por escrito y sin sesión el 30 de marzo de 2023 únicamente contempla el pago del incentivo devengado en dinero en efectivo. Adicionalmente, un importe significativo de la remuneración del Consejero ejecutivo, derivada del anterior Plan de incentivos (LTIP 2020-2022) que se está materializando en el 2024 está vinculado a la entrega de acciones.

62. Que una vez atribuidas las acciones, las opciones o instrumentos financieros correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros ejecutivos no puedan transferir su titularidad o ejercitarlos hasta transcurrido un plazo de al menos tres años.

Se exceptúa el caso en el que el consejero mantenga, en el momento de la transmisión o ejercicio, una exposición económica neta a la variación del precio de las acciones por un valor de mercado equivalente a un importe de al menos dos veces su remuneración fija anual mediante la titularidad de acciones, opciones u otros instrumentos financieros.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar para satisfacer los costes relacionados con su adquisición o, previa apreciación favorable de la comisión de nombramientos y retribuciones, para hacer frente a situaciones extraordinarias sobrevenidas que lo requieran.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

El Plan de Incentivos a Largo Plazo 2020-2022, ya vencido, del que se deriva la remuneración en acciones del Consejero Ejecutivo y de otros miembros del equipo directivo, establece un período de devengo del incentivo de tres años (2020 - 2022). Una vez finalizado el período, el importe devengado, en su caso, es pagadero de forma diferida como sigue: el 50% en el año siguiente a la finalización del período de devengo, el 25% en el segundo año siguiente a la finalización del período de devengo y el 25% restante en el tercer año siguiente a la finalización del período de devengo. Una vez cobradas las acciones, los consejeros ejecutivos tienen la obligación de mantenimiento de las acciones recibidas durante el plazo de un año desde su entrega.

En el nuevo Plan de incentivos, Management Incentive Plan 2023-2025 (MIP 2023-2025), cuyos beneficiarios son el Consejero Ejecutivo y otros miembros del equipo directivo, se contempla un pago en efectivo (no en acciones, opciones o instrumentos financieros) de los incentivos alcanzados, una vez se hayan aprobado las cuentas de la sociedad en la Junta General de Accionistas, es decir el diferimiento comprendería un trimestre.

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

64. Que los pagos por resolución o extinción del contrato no superen un importe equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios o condiciones establecidos para su percepción.

A efectos de esta recomendación, entre los pagos por resolución o extinción contractual se considerarán cualesquiera abonos cuyo devengo u obligación de pago surja como consecuencia o con ocasión de la extinción de la relación contractual que vinculaba al consejero con la sociedad, incluidos los importes no previamente consolidados de sistemas de ahorro a largo plazo y las cantidades que se abonen en virtud de pactos de no competencia post-contractual.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí
 No

Manifiesto que los datos incluidos en este anexo estadístico coinciden y son consistentes con las descripciones y datos incluidos en el informe anual de gobierno corporativo publicado por la sociedad.

INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES
ANONIMAS COTIZADAS

NEINOR HOMES, S.A.

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA

2024

C.I.F. A- 95786562

Denominación Social: NEINOR HOMES, S.A.

Domicilio Social: C/ Henao 20, Bilbao

INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES
ANONIMAS COTIZADAS

A) POLÍTICA DE REMUNERACIONES DE LA SOCIEDAD PARA EL EJERCICIO EN CURSO

AI. Explique la política vigente de remuneraciones de los consejeros aplicable al ejercicio en curso. En la medida que sea relevante se podrá incluir determinada información por referencia a la política de retribuciones aprobada por la junta general de accionistas, siempre que la incorporación sea clara, específica y concreta.

Se deberán describir las determinaciones específicas para el ejercicio en curso, tanto de las remuneraciones de los consejeros por su condición de tal como por el desempeño de funciones ejecutivas, que hubiera llevado a cabo el consejo de conformidad con lo dispuesto en los contratos firmados con los consejeros ejecutivos y con la política de remuneraciones aprobada por la junta general.

En cualquier caso, se deberá informar, como mínimo, de los siguientes aspectos:

- Descripción de los procedimientos y órganos de la sociedad involucrados en la determinación y aprobación de la política de remuneraciones y sus condiciones.

- Indique y en su caso, explique si se han tenido en cuenta empresas comparables para establecer la política de remuneración de la sociedad.

- Información sobre si ha participado algún asesor externo y, en su caso, identidad del mismo.

- Procedimientos contemplados en la política de remuneraciones vigente de los consejeros para aplicar excepciones temporales a la política, condiciones en las que se puede recurrir a esas excepciones y componentes que pueden ser objeto de excepción según la política.

- La Política de Remuneraciones es aplicable a los miembros del Consejo de Administración de Neinor Homes, S.A. ("Neinor Homes" o la "Sociedad"), en cumplimiento de los requisitos legales establecidos por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (en adelante, "Ley de Sociedades de Capital") (la "Política de Remuneraciones" o la "Política")

La Política de Remuneraciones ha sido elaborada por la Sociedad teniendo en cuenta la relevancia de la Sociedad, su situación económica y los estándares de mercado para empresas comparables.

En el marco del último proceso de revisión de la Política de Remuneraciones, la Sociedad ha contado con el asesoramiento legal de Roca Junyent, S.L.P. Las anteriores actualizaciones fueron asesoradas por Uria. Además, la Sociedad ha recibido el asesoramiento de Seeliger y Conde para la elaboración del plan de remuneración variable a largo plazo de la Sociedad que se describe en la Política.

Los programas de remuneración que se establecen en la política, y que se detallan en el presente informe, mantienen una proporción razonable con la relevancia de la sociedad, su situación económica y los estándares de mercado de empresas comparables y promueve la rentabilidad y sostenibilidad a largo plazo de la Sociedad, incorporando las precauciones necesarias para evitar la asunción excesiva de riesgos o que se premien resultados desfavorables y asegurando la alineación de los intereses de los consejeros con los de la Sociedad y sus accionistas.

La Política de Remuneraciones de la compañía incorpora las disposiciones del artículo 529 novodecies de la Ley de Sociedades de Capital, modificado por la Ley 5/2021 por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital que impone nuevos requisitos al contenido de las políticas de remuneraciones de consejeros de sociedades cotizadas y obliga a la adaptación de las políticas vigentes en la próxima Junta General que celebren las sociedades cotizadas tras la entrada en vigor de dicha norma conforme a la Disposición Transitoria Primera de la Ley 5/2021. Adicionalmente, también incluye aspectos derivados de la revisión del Código de Buen Gobierno de la Comisión Nacional de Valores en junio de 2020.

La última revisión de la Política de Remuneraciones, que se realizó en 2023, ha tenido como objetivo actualizar la descripción del plan de remuneración variable a largo plazo de la Sociedad, puesto que el plan que figuraba en la Política anterior, denominado Plan de Incentivos a Largo Plazo 2020 (2020 Long Term Incentive Plan, en adelante "LTIP 2020") finalizó en 2022, habiendo sido reemplazado por un nuevo plan, el "Management Incentive Plan 2023-2025" (en adelante "MIP 2023-2025"), que fue aprobado por el Consejo, con el informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en su sesión celebrada por escrito y sin sesión el 30 de marzo de 2023.

Asimismo, se eliminaron las referencias que existían en la Política al Consejero Ejecutivo distinto del CEO, puesto que actualmente tan sólo existe un consejero ejecutivo, el Consejero Delegado, toda vez que el otro consejero que ostentaba esa posición, D. Jorge Pepa, presentó su dimisión en abril de 2022.

La Política de Remuneraciones es de aplicación para el periodo 2022-2025 y la última modificación de ésta fue aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas del ejercicio 2024, que se celebró el 17 de abril de 2024.

La política de Remuneraciones está vigente hasta el 31 de diciembre de 2025.

- La Política está diseñada para contar con una estructura sólida de buen gobierno corporativo. Los principios generales de la misma y criterios utilizados son, resumidamente, los siguientes:

a) Garantizar la independencia de criterio

Las remuneraciones se estructuran de tal forma que no se comprometa la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos, con especial atención a la otorgada a los consejeros independientes.

b) Atraer y retener a los mejores profesionales

A través de la política de remuneraciones se trata de establecer una retribución competitiva que permita atraer y retener talento que contribuya a la creación de valor para la Sociedad.

c) Sostenibilidad a largo plazo

Las remuneraciones serán compatibles con los intereses y la estrategia de la Sociedad a largo plazo, así como con sus valores y objetivos, e incluyen disposiciones para evitar conflictos de interés, la asunción excesiva de riesgos y la recompensa de resultados desfavorables.

d) Transparencia

La política de remuneraciones y las normas específicas para la determinación de las retribuciones serán claras y conocidas. En este sentido, al inicio de cada año o en el marco de la Junta General de accionistas, se hará público el importe total máximo de las retribuciones que se pueda abonar a los consejeros, así como las condiciones que se deben cumplir para obtener dicha retribución.

e) Claridad e individualización

Las normas de gestión y determinación de las retribuciones se redactarán de modo claro, simple y conciso.

f) Equidad de la retribución

- Las remuneraciones se fijan tomando en consideración la dedicación, cualificación y responsabilidad exigida por el cargo, así como la experiencia, las funciones y las tareas desempeñadas por cada consejero. Además, la remuneración deberá mantener un equilibrio entre competitividad del mercado y equidad interna.
- Asimismo se han tenido en cuenta las condiciones de los demás empleados del grupo de manera que los principios del sistema retributivo de los consejeros ejecutivos estén alineados con los programas generales de retribución del grupo. En este sentido determinados elementos retributivos como otros componentes adicionales a la retribución, o los sistemas retributivos referenciados al valor de la acción de Neinor Homes únicamente podrán ser ofrecidos a consejeros ejecutivos cuando elementos similares sean accesibles a otros empleados del Grupo.
- La remuneración anual máxima a percibir por los miembros del Consejo de Administración por su condición de tales asciende a 1.500.000 euros.
- El importe máximo individual a percibir por cada uno de los referidos consejeros como retribución fija anual es el siguiente:
 - Un máximo de 150.000 euros para el Presidente del Consejo de Administración.
 - Un máximo de 100.000 euros para los demás consejeros independientes u “otros externos”
- Si, como consecuencia del aumento del número de miembros del Consejo de Administración, el importe total a pagar a los consejeros por su condición de tales fuese superior al importe máximo anual de 1.500.000 euros indicado en este apartado, el Consejo de Administración estará facultado para reducir de forma proporcional las remuneraciones individuales antes descritas en el presente apartado.
- Sólo tienen derecho a percibir una retribución, por su condición de tales, los consejeros independientes y los que se encuentren dentro de la categoría de “otros externos”.

En el marco de la actualización del plan de remuneración variable a largo plazo de la Sociedad, descrito como “Management Incentive Plan 2023-2025” la Sociedad recibió el asesoramiento de Seeliger y Conde para la elaboración del plan de remuneración variable a largo plazo de la Sociedad. Para el desempeño de sus funciones de asesoramiento, Seeliger y Conde (i) llevó a cabo un proceso de consultas con varios de los altos directivos de la Sociedad; y (ii) analizó los planes de incentivos a medio plazo de 7 sociedades/grupos nacionales del sector inmobiliario, entre las que se encontraban grupos de promoción residencial de tamaño similar al de Neinor Homes.

• La Política prevé los siguientes componentes retributivos:

- a) Remuneración fija anual.
- b) Dietas de asistencia a las reuniones del Consejo y de sus Comisiones.
- c) Remuneración en acciones o vinculada a su evolución, sin perjuicio de lo previsto en el Reglamento del Consejo de Administración.

La remuneración mencionada en los apartados a) y b) anteriores sólo aplica a los consejeros “independientes” y “otros externos”.

No obstante, la previsión mencionada en el apartado c), en la actualidad los Consejeros no tienen reconocida ninguna remuneración en acciones o vinculada a su evolución, es decir, no hay retribución variable.

El importe total de las retribuciones que podrá satisfacer la Sociedad al conjunto de sus consejeros por los conceptos previstos en el párrafo precedente no excederá de la cantidad que a tal efecto determine la Junta General de accionistas. La cantidad así fijada por la Junta se mantendrá entretanto no sea modificada por un nuevo acuerdo de la Junta General de accionistas, de conformidad con lo dispuesto por la legislación aplicable.

Sin embargo, la determinación concreta del importe que corresponda por los conceptos anteriores a cada uno de los consejeros será hecha por el Consejo de Administración de acuerdo con la Política de Remuneración. A tal efecto, tendrá en cuenta los cargos desempeñados por cada consejero en el propio órgano colegiado y su pertenencia y asistencia a las distintas comisiones.

Por último, la Sociedad abonará la prima del seguro de responsabilidad civil de los consejeros, según las condiciones habituales del mercado y en proporción a las circunstancias de la Sociedad.

- La remuneración del Consejero Delegado se establece en su contrato firmado con la Compañía el 8 de abril de 2019. El Consejero Delegado no percibe remuneración alguna por su cargo de miembro del Consejo de Administración ni de las Comisiones; tan sólo lo recibe por su cargo ejecutivo y, a diferencia de los consejeros externos, cuenta con un sistema de retribución variable que busca alinear los intereses del Consejero Delegado con los accionistas de la Compañía mediante el establecimiento de objetivos concretos vinculados con la creación de valor a medio y largo plazo. La estructura retributiva está compuesta por los siguientes elementos:

- a) Remuneración fija: El consejero ejecutivo de la Sociedad tendrá derecho a percibir una cantidad no superior a 900.000 euros como retribución fija anual. En el ejercicio 2024, el Consejero Delegado ha recibido una retribución de 663.000 euros.
- b) Bonus anual a establecer anualmente por el Consejo de Administración; La retribución variable anual del consejero ejecutivo no podrá exceder en ningún caso del 100% del importe de la retribución fija. La retribución variable cobrada en el ejercicio 2024, devengada en el ejercicio 2023, fue de 350.000 euros mientras que la cantidad devengada y aprobada por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones correspondiente al ejercicio 2024, que se hará efectiva en 2025, asciende a 500.000 euros.
- c) Participación en los sistemas de incentivo a medio plazo de la compañía. Ver apartado B.7 siguiente.
- d) Seguro para administradores y directivos (“D&O”)

- *Importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos (mix retributivo) y qué criterios y objetivos se han tenido en cuenta en su determinación y para garantizar un equilibrio adecuado entre los componentes fijos y variables de la remuneración. En particular, señale las acciones adoptadas por la sociedad en relación con el sistema de remuneración para reducir la exposición a riesgos excesivos y ajustarlo a los objetivos, valores e intereses a largo plazo de la sociedad, lo que incluirá, en su caso, una referencia a medidas previstas para garantizar que en la política de remuneración se atienden a los resultados a largo plazo de la sociedad, las medidas adoptadas en relación con aquellas categorías de personal cuyas actividades profesionales tengan una repercusión material en el perfil de riesgos de la entidad y medidas previstas para evitar conflictos de intereses.*

Asimismo, señale si la sociedad ha establecido algún periodo de devengo o consolidación de determinados conceptos retributivos variables, en efectivo, acciones u otros instrumentos financieros, un periodo de diferimiento en el pago de importes o entrega de instrumentos financieros ya devengados y consolidados, o si se ha acordado alguna cláusula de reducción de la remuneración diferida o que obligue al consejero a la devolución de remuneraciones percibidas, cuando tales remuneraciones se hayan basado atendiendo a unos datos cuya inexactitud haya quedado después demostrada de forma manifiesta.

El artículo 25.3 del Reglamento del Consejo de Administración establece que la retribución de los consejeros debe guardar una proporción razonable con la importancia de la Compañía, la situación económica que tuviera en cada momento, los estándares que se satisfagan en el mercado en sociedades de similar tamaño o actividad y tenga en cuenta su dedicación a la Compañía. El sistema de remuneración establecido deberá estar orientado a promover la rentabilidad y sostenibilidad a largo plazo de la Compañía e incorporar las cautelas necesarias para evitar la asunción excesiva de riesgos y resultados desfavorables. En concreto, el sistema retributivo deberá fijar los límites y las cautelas precisas para asegurar que la remuneración variable guarda relación con el rendimiento profesional de los beneficiarios y no deriva solamente de la evolución general de los mercados o del sector.

La política de retribuciones de los consejeros que ha fijado la Compañía no establece remuneración variable para los consejeros por su condición de tal, sino tan sólo una remuneración fija y dietas de asistencia a las reuniones, con la finalidad de retribuir a los consejeros de modo adecuado y suficiente por su dedicación, cualificaciones y responsabilidades, sin que ello implique comprometer su independencia de criterio ni se incentive la toma de riesgos excesivos por la Compañía.

Por su parte, el sistema retributivo del Consejero Delegado está alineado con los intereses de la Sociedad. Los objetivos anuales fijados para la obtención del bonus están vinculados a los resultados. En concreto, el contrato individual celebrado con el Consejero Delegado prevé la posibilidad de percibir una retribución variable anual en efectivo, siempre que los resultados mejoren significativamente el plan de negocio y que así lo decida el Consejo de Administración de la Sociedad. En este sentido, los parámetros ponderados tomados en consideración para fijar la remuneración variable son los siguientes:

Parámetros de rendimiento financiero y operativo:

Beneficio final neto establecido en el Plan de Negocio.	25%
Número de promociones previsto-lanzadas para la construcción	20%
Cumplimiento del OpEx establecido en el Plan de Negocio.	25%
Margen de contribución establecido en el Plan de Negocio.	20%

Parámetros de rendimiento no financiero:

Que se encuentran vinculados a distintos objetivos, como el avance del Plan de Sostenibilidad del Grupo, cumplimiento en materia de Gobierno Corporativo, cumplimiento / alineamiento con taxonomía, implementación de mejoras en ESG, obtención de financiación “verde”, medición y reducción de la huella de carbono, formación a empleados, nivel de satisfacción de clientes, objetivos de igualdad y no discriminación, y similares. El peso de los objetivos no financieros será como máximo del 25%. La compañía toma como referencia específica cada año alguno de los aspectos que considera más relevantes y un cumplimiento de más del 70% de los objetivos del plan estratégico y del 80% de los objetivos más relevantes del mismo, que mencionamos a continuación:

- ✓ Medición de huella de carbono por ACV y reducción de la misma anualmente.
- ✓ Incremento anual de los certificados energéticos EPC de categoría AA.
- ✓ Tener una valorización de residuos de más del 80% en todas nuestras obras.
- ✓ Establecer sistemas e instalaciones de bajo consumo de agua en todas nuestras promociones.

- ✓ Incremento anual del alineamiento con taxonomía respecto al año anterior.
- ✓ Cumplir con los % de vivienda accesible, de protección o destinada a alquiler asequible, en proyecto, en construcción o entregadas sobre el total de viviendas entregadas de la compañía cada año que marca el Plan estratégico de Sostenibilidad.
- ✓ Mantener los índices de siniestralidad por debajo de la media del sector.
- ✓ Medición anual del impacto social de todas las promociones entregadas.
- ✓ Auditorías financieras y no financieras y de cumplimiento sin salvedades, ni incertidumbres, párrafos de énfasis o incidencias significativas.
- ✓ Tener un BDI y EBITDA positivos.

En el ejercicio 2024 adicionalmente al cumplimiento del 100% de lo señalado anteriormente, el parámetro específico considerado ha sido el apoyo y soporte en la obtención de financiación a través de un bono verde de 325 millones de euros para la justificación de la naturaleza sostenible del mismo, cumpliendo el marco de financiación sostenible y la normativa en vigor.

La consecución de estos objetivos tiene un peso del 10% de la retribución variable.

Los anteriores criterios han sido establecidos con base en su contribución a la consecución de los objetivos a largo plazo del Grupo al perseguir una cifra de negocio creciente sostenible con una ratio de endeudamiento adecuada a la estructura de capital del Grupo al tiempo que la Sociedad toma en debida consideración los parámetros no financieros que, entre otros aspectos, promuevan la estabilidad del personal laboral que garantice la retención del talento y excelencia en el servicio y las preocupaciones del Grupo en materia de ESG, todo ello en aras a maximizar la creación de valor para el accionista.

Los planes de bonus anuales contemplan que en el caso de que (i) se produzca cualquier hecho o circunstancia que tenga como consecuencia la alteración o variación negativa, con carácter definitivo, de los estados financieros, resultados, datos económicos, de rendimiento o de otro tipo en los que se basó el devengo y pago al beneficiario de cualquier cantidad en concepto de retribución variable y que (ii) dicha alteración o variación determine que, de ser conocida en la fecha de devengo o pago, el beneficiario habría percibido un importe inferior al inicialmente entregado y el beneficiario estará obligado a reembolsar a la Sociedad el exceso que hubiera percibido, pudiendo esta reclamar dicha devolución. Esta disposición es independiente a cualquier responsabilidad que pudiera tener el beneficiario en la alteración o variación negativa antes referida. La Sociedad podrá compensar la cantidad reclamada con cualquier otra cantidad que se le deba al beneficiario.

En el ejercicio 2023 entró en vigor un sistema de incentivos a medio plazo que tiene una duración de tres años y que se explica en detalle en el apartado B7:

a) Management Incentive Plan 2023-2025 ("MIP 2023-2025")

Son beneficiarios del MIP 2023-2025, además de determinados miembros de la alta dirección de la Compañía, el Consejero Delegado.

El MIP 2023-2025 está compuesto por tres ciclos de un año. El primer ciclo del Plan se extiende desde el 1 de enero de 2023 hasta el 31 de diciembre de 2023. El segundo ciclo del Plan se extiende desde el 1 de enero de 2024 hasta el 31 de diciembre de 2024 y el tercer ciclo del Plan se extiende desde el 1 de enero de 2025 hasta el 31 de diciembre de 2025. Al finalizar cada periodo de consecución, el incentivo pagadero en efectivo a cada beneficiario se calculará teniendo en cuenta el nivel de consecución de determinadas métricas previamente aprobadas, descritas en el apartado B.7, de acuerdo con lo siguiente:

- La liquidación efectiva se producirá tras la aprobación de las cuentas anuales correspondientes al año de finalización de cada ciclo y la aprobación de la propuesta por parte del Consejo del dividendo correspondiente para cada año (es decir, 2024 para el primer ciclo, 2025 para el segundo ciclo y 2026 para el último ciclo).
- El devengo en cada uno de los tres años se calculará proporcionalmente a los dividendos totales distribuidos en cada año sobre el RTA (Retorno Total al Accionista) por los 3 años, el importe estimado total para todos los partícipes en el mismo y para la totalidad del plan en los tres años asciende a 15 millones de euros, vinculados al desembolso de 450 millones de euros como RTA, existiendo un techo de pago en el caso que los dividendos repartidos sean superiores a los 450 millones de euros de todo el plan previsto (limitado a 17,5 millones de Euros por la totalidad de los 3 años de devengo).
- Existen una serie de niveles que distribuyen la cantidad a percibir por cada partícipe del plan sobre el importe total asignado, siendo el porcentaje asignado al CEO de un 21%.
- El Consejo deberá aprobar el objetivo de RTA y la llave EBITDA de cada uno de los años del plan, todo ello de conformidad con el Plan Estratégico 2023-2027, cuyo cumplimiento será condición previa para el devengo del Incentivo.

Clawback: En caso de salida voluntaria de un directivo de la empresa antes del tercer año (finalización del plan) se aplicará una penalización equivalente al 30% de la cantidad devengada y percibida hasta ese momento (neta de impuestos).

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá la facultad de proponer al Consejo de Administración la cancelación del pago del MIP 2023-2025 al Consejero Ejecutivo, total o parcialmente, ante determinadas circunstancias sobrevenidas (cláusulas de reducción y de recuperación).

- *Importe y naturaleza de los componentes fijos que se prevé devengarán en el ejercicio los consejeros en su condición de tales*

La remuneración establecida para los consejeros que califiquen como "independientes" y "otros externos" es la siguiente:

- a) Remuneración fija:
 - Un máximo de 150.000 euros para el Presidente del Consejo de Administración. La Remuneración fija en el ejercicio 2024 ha ascendido a 121.325 euros
 - Un máximo de 100.000 euros para los demás consejeros independientes u "otros externos". La Remuneración fija en el ejercicio 2024 ha ascendido a 89.675 euros.
- b) Dietas de asistencia a las reuniones del Consejo y de sus Comisiones:
 - Reuniones del Consejo: € 3.000 por sesión;
 - Reuniones de las Comisiones: € 1.500 por sesión de cada Comisión.

El Consejero Delegado sólo percibe remuneración por el desempeño de funciones de alta dirección. Por lo tanto, no recibe retribución alguna por el desempeño de su cargo de miembro del Consejo de Administración y de vocal de la Comisión de Inversiones Inmobiliarias.

- *Importe y naturaleza de los componentes fijos que serán devengados en el ejercicio por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos.*

La remuneración fija del Consejero Delegado por el desempeño de funciones de alta dirección en el ejercicio es de seiscientos sesenta y tres mil euros (663.000 €).

- *Importe y naturaleza de cualquier componente de remuneración en especie que será devengado en el ejercicio incluyendo, pero no limitado a, las primas de seguros abonadas en favor del consejero.*

El contrato suscrito con el Consejero Delegado establece el derecho a los beneficios socio-asistenciales que se indica a continuación:

- Seguro de asistencia médica;
- Seguro de vida, incapacidad permanente total, absoluta o gran invalidez que cubra (i) una prestación bruta en forma de capital de 1.000.000 euros en caso de incapacidad permanente total, absoluta o gran invalidez y (ii) una prestación bruta en forma de capital de 1.000.000 euros en caso de fallecimiento.
- Seguro de administradores y directivos (D&O);
- Cualquier otro beneficio socio-asistencial que, con carácter general, reconozca la Sociedad para el colectivo de administradores o directivos, si así lo establece el Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramiento y Remuneraciones.

- *Importe y naturaleza de los componentes variables, diferenciando entre los establecidos a corto y largo plazo. Parámetros financieros y no financieros, incluyendo entre estos últimos los sociales, medioambientales y de cambio climático, seleccionados para determinar la remuneración variable en el ejercicio en curso, explicación de en qué medida tales parámetros guardan relación con el rendimiento, tanto del consejero, como de la entidad y con su perfil de riesgo, y la metodología, plazo necesario y técnicas previstas para poder determinar, al finalizar el ejercicio, el grado de cumplimiento de los parámetros utilizados en el diseño de la remuneración variable, explicando los criterios y factores que aplica en cuanto al tiempo requerido y métodos para comprobar que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de cualquier otro tipo a las que estaba vinculado el devengo y la consolidación de cada componente de la retribución variable.*

Indique el rango en términos monetarios de los distintos componentes variables en función del grado de cumplimiento de los objetivos y parámetros establecidos, y si existe algún importe monetario máximo en términos absolutos.

En la remuneración de los miembros del Consejo de Administración en su condición de tales no existen componentes variables (a excepción de las dietas de asistencia, cuyo importe depende del número de reuniones anuales del Consejo y de sus Comisiones).

Por su parte, el Consejero Delegado tiene establecida la remuneración variable que se indica a continuación, por sus funciones de alta dirección:

1. Bonus anual

El Consejero Delegado podrá percibir una retribución variable anual (bonus), de conformidad con lo previsto en su contrato individual celebrado con la Sociedad, a fijar discrecionalmente por el Consejo de Administración y a percibir, exclusivamente, en caso de que se excedan los objetivos establecidos en el plan de negocio.

El contrato que se suscriba con el Consejero Delegado establecerá cláusulas de *clawback* que obliguen al consejero a reintegrar a la Sociedad y faculten a la Sociedad a reclamar el reintegro, de la totalidad o parte de la retribución variable en el caso de que se produzca cualquier hecho o circunstancia que tenga como consecuencia la alteración o variación negativa, con carácter definitivo, de los estados financieros, resultados, datos económicos, de rendimiento o de otra índole en los que se basó el devengo y pago al Consejero Ejecutivo, de cualquier cantidad en concepto de retribución variable.

La retribución variable anual que, en su caso, sea aprobada por la Sociedad podrá ser abonada en efectivo y/o incluir entrega de acciones o instrumentos basados en acciones, siempre que se alcance el umbral correspondiente en los indicadores establecidos respecto de lo previsto en el plan de negocio (*business plan*). En este sentido, los parámetros que el Consejo de Administración deberá tomar en consideración para fijar el importe al que ascendería la remuneración variable deberán ser concretos, predeterminados, cuantificables y medibles y estar en línea con la estrategia de la Sociedad, promover su sostenibilidad y la rentabilidad del Grupo en el largo plazo.

En la Política de remuneraciones de los miembros del consejo, aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas el 13 de abril de 2022 y modificada el 17 de abril de 2024, se incluyen tanto parámetros de rendimiento financiero como parámetros de rendimiento no financiero.

2. Plan de Incentivos a Largo Plazo (MIP 2023-2025). El detalle del Plan se puede consultar en el apartado B7 siguiente.

- *Principales características de los sistemas de ahorro a largo plazo. Entre otra información, se indicarán las contingencias cubiertas por el sistema, si es de aportación o prestación definida, la aportación anual que se tenga que realizar a los sistemas de aportación definida, la prestación a la que tengan derecho los beneficiarios en el caso de sistemas de prestación definida, las condiciones de consolidación de los derechos económicos a favor de los consejeros y su compatibilidad con cualquier tipo de pago o indemnización por resolución o cese anticipado, o derivado de la terminación de la relación contractual, en los términos previstos, entre la sociedad y el consejero.*

Se deberá indicar si el devengo o consolidación de alguno de los planes de ahorro a largo plazo está vinculado a la consecución de determinados objetivos o parámetros relacionados con el desempeño a corto y largo plazo del consejero.

La Compañía no tiene establecido ningún sistema de ahorro a largo plazo.

- *Cualquier tipo de pago o indemnización por resolución o cese anticipado o derivado de la terminación de la relación contractual en los términos previstos entre la sociedad y el consejero, sea el cese a voluntad de la empresa o del consejero, así como cualquier tipo de pactos acordados, tales como exclusividad, no concurrencia post-contractual y permanencia o fidelización, que den derecho al consejero a cualquier tipo de percepción.*

El contrato suscrito por la Compañía con el Consejero Delegado establece una indemnización por importe equivalente a dos años de su retribución fija en caso de extinción del contrato por la Sociedad, salvo que dicha extinción se debiera a un incumplimiento grave y culpable por su parte de las obligaciones que legal o contractualmente le incumban.

En caso de extinción del contrato por desistimiento del Consejero Delegado, éste deberá ponerlo en conocimiento de la Sociedad por escrito con una antelación mínima de 3 meses, debiendo indemnizar a la Sociedad con una cantidad equivalente a la retribución fija aplicable en el momento de la extinción del Contrato correspondiente al periodo de preaviso incumplido.

- *Indique las condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos. Entre otras, se informará sobre la duración, los límites a las cuantías de indemnización, las cláusulas de permanencia, los plazos de preaviso, así como el pago como sustitución del citado plazo de preaviso, y cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo. Incluir, entre otros, los pactos o acuerdos de no concurrencia, exclusividad, permanencia o fidelización y no competencia post-contractual, salvo que se hayan explicado en el apartado anterior.*

Los términos y condiciones principales del contrato de prestación de servicios suscrito por la Compañía con el Consejero Delegado son los siguientes:

- Duración: el contrato entró en vigor el 8 de abril de 2019 y permanecerá en vigor mientras D. Francisco de Borja García-Egocheaga Vergara permanezca como Consejero Delegado de la Compañía.
- Exclusividad: el Consejero Delegado de la Compañía desempeñará sus cargos en exclusividad para la Compañía y a tiempo completo, por lo que no podrá trabajar directa o indirectamente ni prestar servicios para terceros ni por cuenta propia, incluso aunque tales actividades no compitan con las de la Compañía;
- No competencia post-contractual: una vez finalizado el contrato por cualquier causa, el Consejero Delegado no podrá desarrollar, durante un periodo de un año, ninguna actividad que sea concurrente con las de la Sociedad o cualquier empresa del Grupo Neinor Homes, tanto por cuenta propia como por cuenta de un empresario competidor.

En concepto de compensación por la obligación de no competencia post-contractual, tendrá derecho a percibir una cantidad bruta equivalente al 70% de su retribución fija anual vigente en ese momento.

- *La naturaleza e importe estimado de cualquier otra remuneración suplementaria que será devengada por los consejeros en el ejercicio en curso en contraprestación por servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo.*

La Compañía no tiene establecido ninguna remuneración suplementaria para los consejeros.

- *Otros conceptos retributivos como los derivados, en su caso, de la concesión por la sociedad al consejero de anticipos, créditos y garantías y otras remuneraciones.*

No existen otros conceptos retributivos.

- *La naturaleza e importe estimado de cualquier otra remuneración suplementaria prevista no incluida en los apartados anteriores, ya sea satisfecha por la entidad u otra entidad del grupo, que se devengará por los consejeros en el ejercicio en curso.*

No existen otras remuneraciones suplementarias.

A.2 Explique cualquier cambio relevante en la política de remuneraciones aplicable en el ejercicio en curso derivada de:

- *Una nueva política o una modificación de la política ya aprobada por la Junta.*
- *Cambios relevantes en las determinaciones específicas establecidas por el consejo para el ejercicio en curso de la política de remuneraciones vigente respecto de las aplicadas en el ejercicio anterior.*
- *Propuestas que el consejo de administración hubiera acordado presentar a la junta general de accionistas a la que se someterá este informe anual y que se proponen que sea de aplicación al ejercicio en curso.*

En el ejercicio 2024 no se ha producido ningún cambio relevante en la Política de Remuneraciones de la compañía. Únicamente han sido aprobadas por la Junta General de accionistas, celebrada el 17 de abril de 2024, una serie de modificaciones aprobadas por el Consejo de Administración el 22 de noviembre de 2023, que ha fueron descritas en el Informe anual de Remuneraciones del ejercicio 2023.

La política de Remuneraciones está vigente hasta el 31 de diciembre de 2025.

A.3 Identifique el enlace directo al documento en el que figure la política de remuneraciones vigente de la sociedad, que debe estar disponible en la página web de la sociedad.

<https://www.neinorhomes.com/corporate/esg/buen-gobierno/informacion-gobierno-corporativo/politicas-de-gobierno-corporativo/politica-de-remuneraciones-de-los-miembros-del-consejo-de-administracion/>

A.4 Explique, teniendo en cuenta los datos facilitados en el apartado B.4, cómo se ha tenido en cuenta el voto de los accionistas en la junta general a la que se sometió a votación, con carácter consultivo, el informe anual de remuneraciones del ejercicio anterior.

Tal y como figura en el acta notarial de la Junta General de Accionistas celebrada el 17 de abril de 2024 autorizada por la Notario de Bilbao D^a Raquel Ruiz Torres con el número 943 de su protocolo, el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023 fue aprobado en votación consultiva por un 96,3660% de votos a favor. En consecuencia, no se ha adoptado ninguna medida al respecto.

B. RESUMEN GLOBAL DE CÓMO SE APLICÓ LA POLÍTICA DE RETRIBUCIONES DURANTE EL EJERCICIO CERRADO

B.1.1 Explique el proceso que se ha seguido para aplicar la política de remuneraciones y determinar las retribuciones individuales que se reflejan en la sección C del presente informe. Esta información incluirá el papel desempeñado por la comisión de retribuciones, las decisiones tomadas por el consejo de administración y, en su caso, la identidad y el rol de los asesores externos cuyos servicios se hayan utilizado en el proceso de aplicación de la política retributiva en el ejercicio cerrado.

En lo que respecta a la retribución de los consejeros en su condición de tales, en la medida en que la remuneración prevista en la política de remuneraciones es fija, la Compañía se ha limitado a aplicarla en sus propios términos.

El importe devengado por los consejeros en su condición de tales durante el ejercicio 2024 es el siguiente:

- Ricardo Martí Fluxá: percibió una retribución fija anual de 121.325 Euros, así como 46.500 Euros en concepto de dietas de asistencia.
- Anna M. Birulés Bertran: percibió una retribución fija de 89.675 Euros, así como 40.500 Euros en concepto de dietas de asistencia.
- Alfonso Rodés Vilá: percibió una retribución fija de 89.675 Euros, así como 31.500 Euros en concepto de dietas de asistencia.
- Andreas Segal: percibió una remuneración fija de 89.675 Euros, así como 33.000 Euros en concepto de dietas de asistencia.

Respecto de la remuneración variable del Consejero Delegado, la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones en la reunión celebrada el 29 de enero de 2025 analizó el cumplimiento de los objetivos fijados para el cobro de la retribución variable correspondiente al ejercicio 2024.

El Consejo de Administración en su reunión del 24 de enero del 2024, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, había establecido los siguientes objetivos para el devengo de la remuneración variable del Consejero Delegado en el ejercicio 2024:

	Peso
1. Margen Contribución Development (M€)	20%
2. Grúas (#)	20%
3. OpEx (M€)	25%
4. Neinor Net Income (M€)	25%
5. ESG	10%

El grado de cumplimiento de los distintos objetivos vinculados a la consecución de la remuneración variable del Consejero Delegado, ha sido el siguiente: un 101% de cumplimiento respecto al objetivo de ingresos netos, un 101% de cumplimiento respecto al objetivo del margen de contribución, un 73% de cumplimiento respecto al objetivo de lanzamientos de construcción previsto (grúas), un 111% respecto al objetivo de OPEX previsto por la compañía y un 100% de cumplimiento respecto a los objetivos relativos al ESG de la compañía.

Los porcentajes de cumplimiento de los objetivos han sido revisados y validados por el departamento de GRC.

De igual forma, se han producido hechos adicionales que han sido considerados relevantes a la hora de valorar el rendimiento de la compañía. Así, dentro del pilar de retribución al accionista, la compañía ha repartido ya 137,5 millones de euros y habrá completado en marzo el reparto de 200 millones de euros, cumpliendo al 100% el objetivo previsto en el Plan de Negocio

Por otro lado, durante los ejercicios 2023 y 2024 Neinor Homes ha firmado acuerdos con socios estratégicos para coinvertir 700 millones de euros, ya cerrados, cuando el objetivo era alcanzar los 500 millones. Estos acuerdos alcanzados con Orion, Axa, Urbanitae, Banco de Santander, Ameris, Octopus o Bain Capital, entre otros, supone una clara mejora en la eficiencia de la asignación de capital y una diversificación del negocio y del riesgo.

Como consecuencia de lo anterior, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones propuso, y el Consejo aprobó, en su sesión de 29 de enero de 2025, un bonus de 500.000 euros para el Consejero Delegado, que se hará efectivo en el ejercicio 2025.

B.1.2 Explique cualquier desviación del procedimiento establecido para la aplicación de la política de remuneraciones que se haya producido durante el ejercicio.

No se ha producido desviación en el procedimiento establecido para la aplicación de la política de remuneraciones.

B.1.3 Indique si se ha aplicado cualquier excepción temporal a la política de remuneraciones y, de haberse aplicado, explique las circunstancias excepcionales que han motivado la aplicación de estas excepciones, los componentes específicos de la política retributiva afectados y las medidas por las que la entidad considera que esas excepciones han sido necesarias para servir a los intereses a largo plazo y la sostenibilidad de la sociedad en su conjunto o para asegurar su viabilidad. Cuantifique, asimismo, el impacto que la aplicación de estas excepciones ha tenido sobre la retribución de cada consejero en el ejercicio.

No se han producido excepciones a la política de remuneraciones.

B.2 Explique las diferentes acciones adoptadas por la sociedad en relación con el sistema de remuneración y cómo han contribuido a reducir la exposición a riesgos excesivos y ajustarlo a los objetivos, valores e intereses a largo plazo de la sociedad, incluyendo una referencia a las medidas que han sido adoptadas para garantizar que en la remuneración devengada se ha atendido a los resultados a largo plazo de la sociedad y alcanzado un equilibrio adecuado entre los componentes fijos y variables de la remuneración, qué medidas han sido adoptadas en relación con aquellas categorías de personal cuyas actividades profesionales tengan una repercusión material en el perfil de riesgos de la entidad, y qué medidas han sido adoptadas para evitar conflictos de intereses, en su caso.

Ver apartado A.1

B.3 Explique cómo la remuneración devengada y consolidada en el ejercicio cumple con lo dispuesto en la política de retribución vigente y, en particular, cómo contribuye al rendimiento sostenible y a largo plazo de la sociedad.

Informe igualmente sobre la relación entre la retribución obtenida por los consejeros y los resultados u otras medidas de rendimiento, a corto y largo plazo, de la entidad, explicando, en su caso, cómo las variaciones en el rendimiento de la sociedad han podido influir en la variación de las remuneraciones de los consejeros, incluyendo las devengadas cuyo pago se hubiera diferido, y cómo éstas contribuyen a los resultados a corto y largo plazo de la sociedad.

La remuneración devengada en el ejercicio cumple con lo dispuesto en la política de retribución vigente.

En lo que respecta a la remuneración del Consejero Delegado, que es el único Consejero que tiene contemplado el pago de remuneración variable, el sistema retributivo previsto está alineado con los intereses de la Sociedad. Los objetivos anuales fijados para la obtención del bonus están vinculados a los resultados financieros y no financieros. En concreto, en el contrato individual celebrado con el consejero delegado se prevé la posibilidad de percibir una retribución variable anual en efectivo, siempre que los resultados mejoren significativamente el plan de negocio y que así lo decida el Consejo de Administración de la Sociedad.

Los parámetros ponderados tomados en consideración para fijar la remuneración variable del Consejero Delegado, son los siguientes:

	Peso
1. Margen Contribución Development (M€)	20%
2. Grúas (#)	20%
3. OpEx (M€)	25%
4. Net Income (M€)	25%
5.ESG	10%

La Comisión de Nombramientos y Remuneraciones, en la reunión celebrada el 29 de enero de 2025, analizó el cumplimiento de los objetivos fijados para el devengo de la retribución variable correspondiente al ejercicio 2024, pagadera en 2025.

El grado de cumplimiento de los distintos objetivos, a que se ha hecho referencia en el apartado B1.1., ha sido analizado por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y revisados y validados por el departamento de GRC, con carácter previo a su aprobación por el Consejo.

B.4 Informe del resultado de la votación consultiva de la junta general al informe anual sobre remuneraciones del ejercicio anterior, indicando el número de abstenciones y de votos negativos, en blanco y a favor que se hayan emitido:

	Número	% sobre el total
Votos emitidos	52.574.622	70,1287 %

	Número	% sobre emitidos
Votos negativos	1.896.728	3,6077 %
Votos a favor	50.664.092	96,3660 %
Votos en blanco	0	0,0000 %
Abstenciones	13.802	0,0263 %

Observaciones

El porcentaje de aprobación sobre el Informe Anual de Remuneraciones en la Junta General de Accionistas correspondiente al ejercicio 2022,

celebrada en el 2023, fue de un 98,6795 %, por lo que en la Junta General de Accionistas celebrada en el 2024 el porcentaje de aprobación se ha mantenido en línea con el del ejercicio anterior.

B.5 Explique cómo se han determinado los componentes fijos devengados y consolidados durante el ejercicio por los consejeros en su condición de tales, su proporción relativa para cada consejero y cómo han variado respecto al año anterior:

Los componentes fijos de la remuneración de los consejeros que califican como “independientes” y “otros externos” consisten en un sueldo fijo anual y dietas por asistencia a las reuniones del Consejo y de sus comisiones. Los importes abonados como componente fijo a los Consejeros no han experimentado ningún incremento en el presente ejercicio respecto al ejercicio anterior (2023) y se encuentran por debajo del límite estipulado en la Política de Remuneraciones del Consejo.

Las dietas han sido abonadas en función de la asistencia a las reuniones del consejo y de sus comisiones.

La proporción que supone la retribución fija anual frente al total de componentes fijos devengados y consolidados (retribución fija + dietas por asistencia) para los consejeros Ricardo Martí Fluxá, Anna M. Birulés Bertrán, Alfonso Rodés Vilá y Andreas Segal, son respectivamente de un 72%, 69%, 74% y 73%, no habiéndose producido diferencias significativas respecto a la proporción que se daba en el ejercicio pasado.

B.6 Explique cómo se han determinado los sueldos devengados y consolidados, durante el ejercicio cerrado, por cada uno de los consejeros ejecutivos por el desempeño de funciones de dirección, y cómo han variado respecto al año anterior.

El sueldo devengado por el Consejero Ejecutivo por el desempeño de funciones de dirección consiste en un sueldo fijo y una retribución variable (“bonus”). La remuneración global (retribución fija y variable) del Consejero Delegado ha aumentado un 12%, pasando en el ejercicio 2023 de 1.895.980 euros a 2.125.500 euros en el ejercicio 2024. La diferencia se debe a que en el presente ejercicio el importe devengado correspondiente al cumplimiento del MIP 2023-2025, ha sido algo superior al del anterior ejercicio, dado que el Retorno Total para el accionista (dividendo) ha sido mayor en el 2024 y este es el indicador sobre el que se calcula la cantidad a percibir por dicho Plan, además del incremento de la retribución variable (bonus).

En cuanto a la proporción que guarda la retribución variable (considerando exclusivamente el bonus y no el importe devengado por el MIP) con respecto a la retribución fija, se ha pasado de ser un 53% en el ejercicio 2023 a ser un 75% en el presente ejercicio.

El sueldo variable se ha determinado conforme se ha indicado en el apartado B.3 anterior.

B.7 Explique la naturaleza y las principales características de los componentes variables de los sistemas retributivos devengados y consolidados en el ejercicio cerrado. En particular:

- Identifique cada uno de los planes retributivos que han determinado las distintas remuneraciones variables devengadas por cada uno de los consejeros durante el ejercicio cerrado, incluyendo información sobre su alcance, su fecha de aprobación, fecha de implantación, condiciones en su caso de consolidación, periodos de devengo y vigencia, criterios que se han utilizado para la evaluación del desempeño y cómo ello ha impactado en la fijación del importe variable devengado, así como los criterios de medición que se han utilizado y el plazo necesario para estar en condiciones de medir adecuadamente todas las condiciones y criterios estipulados, debiendo explicarse en detalle los criterios y factores que ha aplicado en cuanto al tiempo requerido y métodos para comprobar que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de cualquier otro tipo a las que estaba vinculado el devengo y consolidación de cada componente de la retribución variable.
- En el caso de planes de opciones sobre acciones u otros instrumentos financieros, las características generales de cada plan incluirán información sobre las condiciones tanto para adquirir su titularidad incondicional (consolidación), como para poder ejercitar dichas opciones o instrumentos financieros, incluyendo el precio y plazo de ejercicio.
- Cada uno de los consejeros, y su categoría (consejeros ejecutivos, consejeros externos dominicales, consejeros externos independientes u otros consejeros externos), que son beneficiarios de sistemas retributivos o planes que incorporan una retribución variable.
- En su caso, se informará sobre los periodos de devengo, de consolidación o de aplazamiento del pago de importes consolidados que se hayan aplicado y/o los periodos de retención/no disposición de acciones u otros instrumentos financieros, si existieran.

Tal y como se ha explicado en el apartado A.1 anterior, tan sólo el consejero ejecutivo puede percibir remuneración variable. La remuneración variable consiste en lo siguiente:

1. **Bonus anual** que aprueba cada año el Consejo de Administración de la compañía y cuyo detalle se puede encontrar en el apartado A.1 anterior;
2. **Planes de incentivos**

Por una parte, en el ejercicio 2024, se ha cumplido el segundo plazo de materialización del Plan LTIP 2020 (periodo de consecución / devengo 2020 – 2022), por lo que se ha hecho efectiva al Consejero Delegado la transmisión del segundo bloque de acciones de la compañía contemplado en dicho Plan y que detallaremos en la posterior descripción de cada uno de los planes.

Por otra parte, en el ejercicio 2024 se ha producido el devengo del segundo año del Plan de incentivos (MIP 2023-2025), devengo que se materializará mediante una remuneración en efectivo una vez se hayan aprobado las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2024 en la próxima Junta General de Accionistas a celebrar en el mes de Abril de 2025. El detalle de los importes devengados se muestra en la descripción del Plan.

- o **Plan de Incentivos a Largo Plazo 2020 (“LTIP 2020”).**

El LTIP 2020 fue aprobado por el Consejo de Administración de la Compañía el 28 de febrero de 2020 con el informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones. El LTIP fue incluido en el Reglamento de Remuneraciones del Consejo que fue aprobado por la Junta General de Accionistas celebrada el 1 de abril de 2020.

Son beneficiarios del LTIP 2020, además de determinados miembros de la alta dirección de la Compañía, el consejero Delegado que es consejero ejecutivo.

Se trata de un sistema de remuneración compuesto en su totalidad por acciones de la Compañía.

El LTIP 2020 estaba compuesto por un único ciclo de tres años, ya concluido. El periodo de consecución se inició el 1 de enero de 2020 y finalizó el 31 de diciembre de 2022. Al finalizar el periodo de consecución, el número de acciones de cada beneficiario se ha calculado teniendo en cuenta el nivel de consecución de determinadas métricas previamente aprobadas, que se detallan posteriormente, junto con las acciones equivalentes a los dividendos abonados, ambos de acuerdo con lo siguiente:

- 50% de las acciones obtenidas se entregó al finalizar el periodo de consecución de tres años (pago inicial), más un número de acciones equivalente a los dividendos que teóricamente hubiesen sido pagados a ese 50% de las acciones obtenidas desde el inicio del LTIP 2020 (1 de enero de 2020) y hasta el día de su abono, dividido entre el precio medio de las acciones en el periodo de 6 meses anterior a la finalización del ciclo. Se entregaron en 2023.
- 25% de las acciones obtenidas se entregarán transcurrido un año del pago inicial, siempre que el beneficiario permanezca en la Sociedad y sujeto a previsiones de malus, más un número de acciones que será equivalente a los dividendos que teóricamente hubiesen sido pagados a ese 25% de las acciones obtenidas desde el inicio del LTIP 2020 (1 de enero de 2020) y hasta el día de su abono, dividido entre el precio medio de las acciones en el periodo de 6 meses anterior a la finalización del 2023. Se entregaron en 2024.
- 25% de las acciones obtenidas se entregarán transcurridos dos años del pago inicial, siempre que el beneficiario permanezca en la Sociedad y sujeto a previsiones de malus, más un número de acciones que será equivalente a los dividendos que teóricamente hubiesen sido pagados a ese 25% de las acciones obtenidas desde el inicio del LTIP 2020 (1 de enero de 2020) y hasta el día de su abono, dividido entre el precio medio de las acciones en el periodo de 6 meses anterior a la finalización del 2024. Se entregarán en 2025.

El 50% de la cantidad a pagar se determinó en función del grado de consecución del EBITDA de la Sociedad, medido de forma acumulativa, estando el objetivo fijado al inicio del ciclo.

El otro 50% de la cantidad a pagar se determinó en función del retorno total a los accionistas, que se calculará como la evolución del precio de la acción sumando el valor de los dividendos, en su caso, durante el período asumiendo que se reinvierten en acciones de Neinor Homes en el día que son recibidos.

El importe máximo que el consejero delegado podía potencialmente recibir es de 2.700.000 euros en el caso, siendo las bases de un cumplimiento del 100% de los objetivos de 1.800.000 euros.

Las métricas del Plan eran las siguientes:

50% EBITDA + 50% Total Shareholder Return ("TSR")

El EBITDA se media acumulativamente, fijándose el objetivo al comienzo del ciclo. Se define como la suma de los objetivos de EBITDA para los 3 años del ciclo y el logro está basado en la suma del EBITDA real por el mismo periodo.

El TSR se calculaba como la evolución del precio de la acción más el valor de los dividendos, en su caso, durante el periodo, asumiendo que se reinvierten en acciones de la Compañía en el día que se reciben.

El precio inicial de la acción era de 11 €. El precio de cierre se calculaba como la media de precios de cierre en las sesiones de mercado de los 6 meses anteriores a la finalización del ciclo (del 1 de julio al 31 de diciembre de 2022, ambos incluidos).

Los objetivos eran los siguientes:

Objetivo		Incentivo conseguido (% de acciones objetivo)
Nivel	EBITDA	
≥ MAXIMO	≥ 410M€	150%
OBJETIVO	370m€	100%
MÍNIMO	330M€	50%
< MÍNIMO	< 330M€	0%

Objetivo		Incentivo conseguido (% de acciones objetivo)
Nivel	TSR	
≥ MAXIMO	≥ 48,2%	150%
OBJETIVO	36,80%	100%
MÍNIMO	26%	50%
< MÍNIMO	< 26%	0%

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tenía la facultad de proponer al Consejo de Administración la cancelación del pago del LTIP 2020 a los consejeros ejecutivos, total o parcialmente, ante determinadas circunstancias sobrevenidas (cláusulas de reducción, o malus, y de recuperación, o clawback): (a) pérdidas en el Grupo Neinor Homes (EBITDA negativo / Beneficio después de impuestos) en el año posterior a la fecha de finalización del LTIP 2020 atribuible a las decisiones de gestión tomadas en el periodo de consecución de cada año; (b) la reexpresión material de los estados financieros del Grupo, cuando así lo consideren los auditores externos, excepto cuando fuera apropiado debido a un cambio en las normas contables; (c) incumplimiento grave del código de conducta interno por parte del director ejecutivo. La cláusula de malus se aplicaba durante el periodo de aplazamiento del pago del LTIP 2020, mientras que la cláusula de clawback se aplicaba durante el año siguiente a la entrega de las acciones, en ambos casos solo con respecto a las acciones que se entregarán en cada pago (después de impuestos).

En base a los resultados obtenidos en el periodo de consecución por la compañía, se superaron los 410 millones de euros de EBITDA acumulado,

por lo que el incentivo obtenido en el objetivo de EBITDA alcanzó el techo del 150%.

Respecto al segundo objetivo, relacionado con el "TSR", no se produjo revalorización de la acción, por encima del precio inicial considerado (11 euros), por lo que no se devengó incentivo por este segundo objetivo, siendo el grado de consecución de un 0%.

El importe bruto en acciones cobrado en el 2024 por el Consejo Delegado, correspondiente al segundo plazo del 25% del plan que hemos detallado anteriormente, asciende a 448.000 euros, correspondientes a un 150% del cumplimiento del objetivo del EBITDA más un número de acciones que ha sido el equivalente a los dividendos que se han pagado a ese 50% de las acciones obtenidas desde el inicio del LTIP 2020 (1 de enero de 2020) y hasta el día de su abono, dividido entre el precio medio de las acciones en el periodo de 6 meses anterior a la finalización del ciclo.

Una vez liquidados impuestos al tipo marginal de IRPF del Consejo Delegado, las acciones depositadas en su cuenta de valores han sido de 23.951 acciones, que permanecen a 31 de diciembre de 2024, al no poder operar con ellas en un periodo anual desde su cobro, según marca el reglamento del LTIP.

2.2 Plan de Incentivos a Largo Plazo 'Management Incentive Plan 2023-2025' ("MIP 2023-2025")

Son beneficiarios del MIP 2023-2025, además de determinados miembros de la Alta Dirección de la Compañía, el Consejo Delegado.

El MIP 2023-2025 está compuesto por tres ciclos de un año. El primer ciclo del Plan se extiende desde el 1 de enero de 2023 hasta el 31 de diciembre de 2023. El segundo ciclo del Plan se extiende desde el 1 de enero de 2024 hasta el 31 de diciembre de 2024 y el tercer ciclo del Plan se extiende desde el 1 de enero de 2025 hasta el 31 de diciembre de 2025. Al finalizar cada periodo de consecución, el incentivo pagadero en efectivo a cada beneficiario se calculará teniendo en cuenta el nivel de consecución de determinadas métricas previamente aprobadas, de acuerdo con lo siguiente:

El Plan se concibe como un sistema medible basado en la consecución de los siguientes KPIs: Retorno Total para el Accionista (RTA) como "objetivo" y el Ebitda como "llave":

- El Retorno Total para el Accionista contempla tanto dividendos ordinarios como extraordinarios y como cancelación de autocartera.

El objetivo de Retorno Total al Accionista, RTA, es de 450M€ en los 3 años 2023-2025.

La distribución del importe total del Plan en cada uno de los tres años será proporcional al dividendo distribuido cada año.

Dado que el objetivo de RTA para cada año es muy superior al distribuido hasta el momento, no será necesario alcanzar un mínimo sobre el objetivo de RTA anual o sobre el objetivo de RTA acumulado para que devengue el Plan.

- Ebitda como "llave" con los siguientes objetivos anuales y acumulativos para cada uno de los 3 años:

Año	EBITDA Objetivo	EBITDA Acumulado
2023	135M€	135M€
2024	100M€	235M€
2025	100M€	335M€

Deberá alcanzarse un umbral del 85% del objetivo anual acumulado de EBITDA para que se devengue el derecho económico asignado a cada año. Por debajo del 85%, no se devengará. A partir del 85%, el devengo será proporcional en el mismo porcentaje (ej: 90% consecución objetivo Ebitda, supone 90% de devengo). Una vez alcanzado el 100% del objetivo de Ebitda acumulado, se devengará el 100% del plan.

- La liquidación efectiva se producirá tras la aprobación de las cuentas anuales correspondientes al año de finalización de cada ciclo y la aprobación de la propuesta por parte del Consejo del dividendo correspondiente para cada año (es decir, 2024 para el primer ciclo, 2025 para el segundo ciclo y 2026 para el último ciclo).
- El devengo del Incentivo no tendrá tope anual. El devengo en cada uno de los tres años se calculará proporcionalmente a los dividendos totales distribuidos en cada año sobre el RTA (Retorno Total al Accionista) por los 3 años (limitado a 17,5 millones de Euros por la totalidad de los 3 años de devengo).
- El Consejo deberá aprobar el objetivo de RTA y la llave EBITDA de cada uno de los años del plan, todo ello de conformidad con el Plan Estratégico 2023-2027, debiéndose alcanzar el 85% del objetivo anual acumulado de EBITDA como condición previa para el devengo del Incentivo.
- En el supuesto de que se produzca una toma o cambio de control en la Sociedad o en cualquiera de las sociedades del Grupo, o un evento u operación material se liquidará el importe total del programa.
- El Incentivo que, en su caso, correspondiese abonar se entregará en el plazo más breve de tiempo posible con posterioridad a la operación que da lugar a la liquidación anticipada del Plan.

Clawback: En caso de salida voluntaria de un directivo de la empresa antes del tercer año (finalización del plan), se aplicará una penalización equivalente al 30% de la cantidad devengada y percibida hasta ese momento (neta de impuestos).

El importe total del Plan propuesto es de 15 millones de Euros, con un tope de 17,5 millones de Euros a distribuir entre los seis beneficiarios del mismo. De ese importe, el porcentaje que corresponde al CEO es del 21%. El importe de este Plan supone el 3,33% del objetivo del RTA (450 millones de Euros). En este sentido, como el tope es de 17,5 millones de Euros, se considerará como el mayor objetivo alcanzable sujeto a incentivo un RTA de 525 millones de Euros en los 3 años. A partir de dicho importe no se devengarán derechos económicos adicionales por los beneficiarios del Plan.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá la facultad de proponer al Consejo de Administración la cancelación del pago del MIP 2023-2025 al Consejo Ejecutivo, total o parcialmente, ante determinadas circunstancias sobrevenidas (cláusulas de reducción y de recuperación).

Con fecha 21 de febrero de 2024 el Consejo, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, fijó para el segundo periodo correspondiente al ejercicio 2024 un objetivo de RTA de 200 M de euros y un EBITDA de 100 M de euros.

Si bien la compañía en un periodo de 15 meses va a distribuir 250 millones de dividendo, de los cuales 200 son a cargo del ejercicio fiscal del 2024, en el ejercicio 2024, con cargo a dicho ejercicio, a 31 de diciembre de 2024 se habían repartido 137,5 millones, teniendo previsto repartir los 62,5 restantes hasta el objetivo, en el primer trimestre de 2025. En este sentido el cumplimiento del objetivo RTA se ha cumplido en un 68,75% que es lo que se ha devengado en dicho ejercicio. A 31 de diciembre de 2024, la compañía ha alcanzado el 100% de cumplimiento

respecto al parámetro "llave" de Ebitda. En base a lo anterior, el Consejero Delegado ha devengado la cantidad de 962.500 euros que se hará efectiva, en su caso, una vez se hayan aprobado las cuentas anuales de 2024, en 2025.

B.8 *Indique si se ha procedido a reducir o a reclamar la devolución de determinados componentes variables devengados cuando se hubiera, en el primer caso, diferido el pago de importes no consolidados o, en el segundo caso, consolidado y pagado, atendiendo a unos datos cuya inexactitud haya quedado después demostrada de forma manifiesta. Describa los importes reducidos o devueltos por la aplicación de las cláusulas de reducción (malus) o devolución (clawback), por qué se han ejecutado y los ejercicios a que corresponden.*

Hasta la fecha del presente informe la Compañía no es conocedora de ningún supuesto que determine la aplicación de cláusulas de reducción o devolución (clawback) de los componentes variables de las remuneraciones.

B.9 *Explique las principales características de los sistemas de ahorro a largo plazo cuyo importe o coste anual equivalente figura en los cuadros de la Sección C, incluyendo jubilación y cualquier otra prestación de supervivencia, que sean financiados, parcial o totalmente, por la sociedad, ya sean dotados interna o externamente, indicando el tipo de plan, si es de aportación o prestación definida, las contingencias que cubre, las condiciones de consolidación de los derechos económicos a favor de los consejeros y su compatibilidad con cualquier tipo de indemnización por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero.*

La Compañía no tiene establecido ningún sistema de ahorro a largo plazo.

B.10 *Explique, en su caso, las indemnizaciones o cualquier otro tipo de pago derivados del cese anticipado, sea el cese a voluntad de la empresa o del consejero, o de la terminación del contrato, en los términos previstos en el mismo, devengados y/o percibidos por los consejeros durante el ejercicio cerrado.*

La Compañía no ha abonado indemnizaciones u otro tipo de pagos derivados de ceses anticipados de consejeros.

B.11 *Indique si se han producido modificaciones significativas en los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos y, en su caso, explique las mismas. Así mismo, explique las condiciones principales de los nuevos contratos firmados con consejeros ejecutivos durante el ejercicio, salvo que se hayan explicado ya en el apartado A.1.*

Durante el ejercicio 2024 no se ha producido ninguna modificación del contrato de quien ejerce funciones de alta dirección como Consejero Ejecutivo. Las condiciones principales del contrato firmado con de D. Francisco de Borja García-Egocheaga se detallan en el apartado A.1.

B.12 *Explique cualquier remuneración suplementaria devengada a los consejeros como contraprestación por los servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo.*

La Compañía no ha abonado remuneraciones suplementarias a los consejeros como contraprestación por los servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo.

B.13 *Explique cualquier retribución derivada de la concesión de anticipos, créditos y garantías, con indicación del tipo de interés, sus características esenciales y los importes eventualmente devueltos, así como las obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.*

La Compañía no ha concedido anticipos, créditos ni garantías a los consejeros.

B.14 *Detalle la remuneración en especie devengada por los consejeros durante el ejercicio, explicando brevemente la naturaleza de los diferentes componentes salariales.*

Los consejeros en su condición de tales no han devengado remuneración en especie. Respecto del Consejero Delegado, ver apartado B.7.

B.15 *Explique las remuneraciones devengadas por el consejero en virtud de los pagos que realice la sociedad cotizada a una tercera entidad en la cual presta servicios el consejero, cuando dichos pagos tengan como fin remunerar los servicios de éste en la sociedad.*

No se han abonado remuneraciones de este tipo.

B.16 *Explique y detalle los importes devengados en el ejercicio en relación con cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, incluyendo todas las prestaciones en cualquiera de sus formas, como cuando tenga la consideración de operación vinculada o, especialmente, cuando afecte de manera significativa a la imagen fiel de las remuneraciones totales devengadas por el consejero, debiendo explicarse el importe otorgado o pendiente de pago, la naturaleza de la contraprestación recibida y las razones por las que se habría considerado, en su caso, que no constituye una remuneración al consejero por su condición de tal o en contraprestación por el desempeño de sus funciones ejecutivas, y si se ha considerado apropiado o no incluirse entre los importes devengados en el apartado de "otros conceptos" de la sesión C.*

ii) Cuadro de movimientos de los sistemas de retribución basados en acciones y beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2024		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2024		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2024	
		Nº instrumentos	Nº acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº acciones equivalentes consolidadas	Precio de las acciones consolidadas	Beneficio Bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados (miles €)	Nº instrumentos	Nº instrumentos	Nº acciones equivalentes
Ricardo Martí Fluxá												
Anna M. Birulés Bertran												
Alfonso Rodés Vilá												
Andreas Segal												
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola												
Juan José Pepa												
Francisco de Borja García-Egocheaga	LTIP 2020	88.136*	88.136*	n/a	n/a	44.068	44.068	16,9	744,7	n/a	88.136	88.136
Van J. Stults												
Aref H. Lahham												

*Se hace constar que (i) 68.019 acciones se corresponden con el primer y segundo pagos del LTIP 2020, por importe equivalente al 75% de las acciones obtenidas durante el periodo de consecución más un número de acciones equivalente a los dividendos que hubiesen correspondido a dichas acciones desde el 1 de enero de 2020 y hasta el día de su abono, dividido entre el precio medio de las acciones en el periodo de 6 meses anterior al 31 de diciembre de 2022; (ii) el 25% restante se entregará en el ejercicio 2025, conforme a lo previsto en los términos y condiciones del LTIP 2020, siempre que se cumplan las condiciones para su entrega; y (iii) en la medida en que todas las acciones a entregar en virtud del LTIP 2020 están sujetas a cláusulas "malus" (incluidas las correspondientes al pago inicial antes referido), dichas acciones serán objeto de consolidación en los siguientes IARs conforme dichas cláusulas dejen de resultar aplicables.

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo

	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
Ricardo Martí Fluxá	n/a
Anna M. Birulés Bertran	n/a
Alfonso Rodés Vilá	n/a
Andreas Segal	n/a
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola	n/a
Juan José Pepa	n/a
Francisco de Borja García-Egocheaga	n/a
Van J. Stults	n/a
Aref H. Lahham	n/a

Aportación del ejercicio por parte de la sociedad (miles €)	Importe de los fondos acumulados (miles €)

Nombre	Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados		Ejercicio 2024		Ejercicio 2023	
	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Sistemas con derechos económicos consolidados	Sistemas con derechos económicos no consolidados	Sistemas con derechos económicos consolidados	Sistemas con derechos económicos no consolidados
Ricardo Martí Fluxá	n/a		n/a		n/a		n/a	
Anna M. Birulés Bertran	n/a		n/a		n/a		n/a	
Alfonso Rodés Vilá	n/a		n/a		n/a		n/a	
Andreas Segal	n/a		n/a		n/a		n/a	
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola	n/a		n/a		n/a		n/a	
Juan José Pepa	n/a		n/a		n/a		n/a	
Francisco de Borja García-Egocheaga	n/a		n/a		n/a		n/a	
Van J. Stults	n/a		n/a		n/a		n/a	
Aref H. Lahham	n/a		n/a		n/a		n/a	

iv) *Detalle de otros conceptos*

Nombre	Concepto	Importe retributivo
Ricardo Martí Fluxá	n/a	n/a
Anna M. Birulés Bertran	n/a	n/a
Alfonso Rodés Vilá	n/a	n/a
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola	n/a	n/a
Juan José Pepa	n/a	n/a
Francisco de Borja García-Egocheaga	n/a	n/a
Van J. Stults	n/a	n/a
Aref H. Lahham	n/a	n/a

b) *Retribuciones a los consejeros de la sociedad por su pertenencia a consejos de otras sociedades del grupo:*

i) *Retribución devengada en metálico (en miles de €)*

Nombre	Remuneración fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a comisiones del consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total ejercicio 2024	Total ejercicio 2023
Ricardo Martí Fluxá										
Anna M. Birulés Bertrán										
Alfonso Rodés Vilá										
Andreas Segal										
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola										
Juan José Pepa										
Francisco de Borja García-Egocheaga										
Van J. Stults										
Aref H. Lahham										

ii) *Cuadro de movimientos de los sistemas de retribución basados en acciones y beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados*

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2024		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2024		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2024	
		Nº instrumentos	Nº acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº acciones equivalentes/consolidadas	Precio de las acciones consolidadas	Beneficio Bruto de las acciones o instrumentos consolidados (miles €)	Nº instrumentos	Nº instrumentos	Nº acciones equivalentes
Ricardo Marti Fluxá	n/a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Anna M. Birulés Bertran	n/a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Alfonso Rodés Vilá	n/a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andreas Segal	n/a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Felipe Morenés Botin-Sanz de Sautuola	n/a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Francisco de Borja Garcia-Egocheaga	n/a	0	0			0	0	0	0	0		
Juan José Pepa	n/a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Van J. Stults	n/a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aref H. Lahham	n/a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo

	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
Ricardo Marti Fluxá	0
Anna M. Birulés Bertran	0
Alfonso Rodés Vilá	0
Andreas Segal	0
Felipe Morenés Botin-Sanz de Sautuola	0
Juan José Pepa	0
Francisco de Borja Garcia-Egocheaga	0
Van J. Stults	0
Aref H. Lahham	0

Nombre	Aportación del ejercicio por parte de la sociedad (miles €)				Importe de los fondos acumulados (miles €)			
	Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados		Ejercicio 2024		Ejercicio 2023	
	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Sistemas con derechos económicos consolidados	Sistemas con derechos económicos no consolidados	Sistemas con derechos económicos consolidados	Sistemas con derechos económicos no consolidados
Ricardo Marti Fluxá								
Anna M. Birulés Bertran								
Alfonso Rodés Vilá								
Andreas Segal								
Felipe Morenés Botin-Sanz de Sautuola								
Juan José Pepa								
Francisco de Borja Garcia-Egocheaga								
Van J. Stults								
Aref H. Lahham								

iv) Detalle de otros conceptos

C.2 Indique la evolución en los últimos 5 años del importe y variación porcentual de la retribución devengada por cada uno de los consejeros de la cotizada que lo hayan sido durante el ejercicio, de los resultados consolidados de la sociedad y de la remuneración media sobre una base equivalente a tiempo completo de los empleados de la sociedad y de sus entidades dependientes que no sean consejeros de la cotizada.

Importes totales devengados y % variación anual

	Ejercicio 2024	% variación 2024/2023	Ejercicio 2023	% variación 2023/2022	Ejercicio 2022	% variación 2022/2021	Ejercicio 2021	% variación 2021/2020	Ejercicio 2020
Consejeros Ejecutivos									
Francisco de Borja García-Egocheaga	2.125,5	12%	1.896	34,09 %	1.414	-23,07 %	1.838	39,35 %	1.319
Consejeros Externos									
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola	-	-	-	-100 %*	6	-95,12 %*	123	1,23 %	121,5
Anna M. Birulés Bertrán	130,5	-5,4%	138	11,29 %	124	3,33 %	120	2,56 %	117
Ricardo Martí Fluxá	167,5	-4,28%	175	5,42 %	166	8,85 %	152,5	2,01 %	149,5
Alfonso Rodés Vila	121,5	-6,5%	130	7,44 %	121	2,11 %	118,5	3,95 %	114
Juan José Pepa									
Andreas Segal	123	0%	123	2,93 %	119,5	9,13 %	109,5	2,82 %	106,5
Van J. Stults									
Aref H. Lahham									
Resultados consolidados de la sociedad	62.468	-31,62%	91.363	-5,4 %	96.572	-6,11 %	102.855	46,69 %	70.116
Remuneración media de los empleados	55.521	1%	54.998	5,7 %	51.995	-37,58 %**	83.299	30,91 %**	63.632

(*) La diferencia entre 2024/2023/2022 y 2021/2020 se debe a que el Sr. Morenés fue reclasificado de Consejero Independiente a Consejero Dominical el 26 de enero de 2022, fecha en la que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones aprobó su cambio de condición y que posteriormente fue ratificado por el Consejo en base al artículo 529 duodécimo de la Ley de Sociedades de Capital. Por este motivo el señor Morenés en el ejercicio 2022 sólo percibió la remuneración fija correspondiente al periodo en el que estuvo como Consejero Independiente, dado que como se ha explicado anteriormente los Consejeros Dominicales y Ejecutivos no tienen remuneración por su condición de tales.

(**) La diferencia entre el 2020 y 2021 se produce fundamentalmente por la incorporación de trabajadores de Quabit al Grupo con remuneraciones medias más altas, al bonus de la alta dirección por el rendimiento y respuesta dada frente al ejercicio de pandemia y al bonus por la integración de Quabit. En el ejercicio siguiente 2022, se produce la discontinuación de la línea de servicing, bajas por jubilación de empleados con mucha experiencia y ajustes de plantilla por la integración de Quabit, todos ellos con salarios más elevados que la media de la compañía, por lo que se produce una disminución relevante del salario medio de la plantilla, que una vez estabilizada, ya se ha mantenido estable en los últimos tres ejercicios.

D. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si existe algún aspecto relevante en materia de remuneración de los consejeros que no se haya podido recoger en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas retributivas de la sociedad en relación con sus consejeros, detállelos brevemente.

Este Informe Anual de Remuneraciones ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 25 de febrero de 2025.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí

No

Nombre o denominación social del miembro del consejo de administración que no ha votado a favor de la aprobación del presente informe	Motivos (en contra, abstención, no asistencia)	Explique los motivos

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Fecha fin del ejercicio de referencia: [31/12/2024]

CIF: [A95786562]

Denominación Social:

[**NEINOR HOMES, S.A.**]

Domicilio social:

[C/HENAO 20, BILBAO]

B. RESUMEN GLOBAL DE CÓMO SE APLICÓ LA POLÍTICA DE RETRIBUCIONES DURANTE EL EJERCICIO CERRADO

- B.4. Informe del resultado de la votación consultiva de la junta general al informe anual sobre remuneraciones del ejercicio anterior, indicando el número de abstenciones y de votos negativos, en blanco y a favor que se hayan emitido:

	Número	% sobre el total
Votos emitidos	52.574.622	70,13

	Número	% sobre emitidos
Votos negativos	1.896.728	3,61
Votos a favor	50.664.092	96,37
Votos en blanco		0,00
Abstenciones	13.802	0,03

C. DETALLE DE LAS RETRIBUCIONES INDIVIDUALES CORRESPONDIENTES A CADA UNO DE LOS CONSEJEROS

Nombre	Tipología	Periodo de devengo ejercicio 2024
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ	Consejero Independiente	Desde 01/01/2024 hasta 31/12/2024
Don ANNA M. BIRULÉS BERTRÁN	Consejero Independiente	Desde 01/01/2024 hasta 31/12/2024
Don ALFONSO RODÉS VILÁ	Consejero Independiente	Desde 01/01/2024 hasta 31/12/2024
Don ANDREAS SEGAL	Consejero Independiente	Desde 01/01/2024 hasta 31/12/2024
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	Consejero Dominical	Desde 01/01/2024 hasta 31/12/2024
Don FRANCISCO DE BORJA GARCÍA-EGOCHEAGA VERGARA	Consejero Ejecutivo	Desde 01/01/2024 hasta 31/12/2024
Don VAN J. STULTS	Consejero Dominical	Desde 01/01/2024 hasta 31/12/2024
Don AREF H. LAHHAM	Consejero Dominical	Desde 01/01/2024 hasta 31/12/2024
Don JUAN JOSÉ PEPA	Consejero Dominical	Desde 01/01/2024 hasta 31/12/2024

C.1. Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración individualizada de cada uno de los consejeros (incluyendo la retribución por el ejercicio de funciones ejecutivas) devengada durante el ejercicio.

- a) Retribuciones de la sociedad objeto del presente informe:
 - i) Retribución devengada en metálico (en miles de €)

Nombre	Remuneración fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a comisiones del consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total ejercicio 2024	Total ejercicio 2023
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ	121	46							167	175
Don ANNA M. BIRULÉS BERTRÁN	90	40							130	138

Nombre	Remuneración fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a comisiones del consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total ejercicio 2024	Total ejercicio 2023
Don ALFONSO RODÉS VILÁ	90	31							121	130
Don ANDREAS SEGAL	90	33							123	123
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA										
Don FRANCISCO DE BORJA GARCÍA-EGOCHEAGA VERGARA				663		500		962	2.125	1.896
Don VAN J. STULTS										
Don AREF H. LAHHAM										
Don JUAN JOSÉ PEPA										

ii) Cuadro de movimientos de los sistemas de retribución basados en acciones y beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados.

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2024		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2024		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio			Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2024	
		Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes/consolidadas	Precio de las acciones consolidadas	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados (miles €)	Nº instrumentos	Nº instrumentos
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ	n/a							0,00			
Don ANNA M. BIRULÉS BERTRÁN	n/a							0,00			
Don ALFONSO RODÉS VILÁ	n/a							0,00			
Don ANDREAS SEGAL	n/a							0,00			
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	n/a							0,00			

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2024		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2024		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2024	
		Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes/consolidadas	Precio de las acciones consolidadas	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados (miles €)	Nº instrumentos	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes
Don FRANCISCO DE BORJA GARCÍA-EGOCHEAGA VERGARA	LTIP 2020	88.136	88.136			44.068	44.068	16,90	745		88.136	88.136
Don VAN J. STULTS	n/a							0,00				
Don AREF H. LAHHAM	n/a							0,00				
Don JUAN JOSÉ PEPA	n/a							0,00				

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo.

Nombre	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ	
Don ANNA M. BIRULÉS BERTRÁN	
Don ALFONSO RODÉS VILÁ	
Don ANDREAS SEGAL	
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	
Don FRANCISCO DE BORJA GARCÍA-EGOCHEAGA VERGARA	
Don VAN J. STULTS	

Nombre	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
Don AREF H. LAHHAM	
Don JUAN JOSÉ PEPA	

Nombre	Aportación del ejercicio por parte de la sociedad (miles €)				Importe de los fondos acumulados (miles €)			
	Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados	
	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ								
Don ANNA M. BIRULÉS BERTRÁN								
Don ALFONSO RODÉS VILÁ								
Don ANDREAS SEGAL								
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA								
Don FRANCISCO DE BORJA GARCÍA-EGOCHEAGA VERGARA								
Don VAN J. STULTS								
Don AREF H. LAHHAM								
Don JUAN JOSÉ PEPA								

iv) Detalle de otros conceptos

Nombre	Concepto	Importe retributivo
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ	Concepto	
Don ANNA M. BIRULÉS BERTRÁN	Concepto	
Don ALFONSO RODÉS VILÁ	Concepto	
Don ANDREAS SEGAL	Concepto	
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	Concepto	
Don FRANCISCO DE BORJA GARCÍA-EGOCHEAGA VERGARA	Concepto	
Don VAN J. STULTS	Concepto	
Don AREF H. LAHHAM	Concepto	
Don JUAN JOSÉ PEPA	Concepto	

b) Retribuciones a los consejeros de la sociedad cotizada por su pertenencia a órganos de administración de sus entidades dependientes:

i) Retribución devengada en metálico (en miles de €)

Nombre	Remuneración fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a comisiones del consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total ejercicio 2024	Total ejercicio 2023
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ										
Don ANNA M. BIRULÉS BERTRÁN										
Don ALFONSO RODÉS VILÁ										
Don ANDREAS SEGAL										

Nombre	Remuneración fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a comisiones del consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total ejercicio 2024	Total ejercicio 2023
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA										
Don FRANCISCO DE BORJA GARCÍA-EGOCHEAGA VERGARA										
Don VAN J. STULTS										
Don AREF H. LAHHAM										
Don JUAN JOSÉ PEPA										

ii) Cuadro de movimientos de los sistemas de retribución basados en acciones y beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados.

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2024		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2024		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2024	
		Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes/ consolidadas	Precio de las acciones consolidadas	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados (miles €)	Nº instrumentos	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ	n/a							0,00				
Don ANNA M. BIRULÉS BERTRÁN	n/a							0,00				

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2024		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2024		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2024	
		Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes/ consolidadas	Precio de las acciones consolidadas	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados (miles €)	Nº instrumentos	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes
Don ALFONSO RODÉS VILÁ	n/a							0,00				
Don ANDREAS SEGAL	n/a							0,00				
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	n/a							0,00				
Don FRANCISCO DE BORJA GARCÍA-EGOCHEAGA VERGARA	n/a							0,00				
Don VAN J. STULTS	n/a							0,00				
Don AREF H. LAHHAM	n/a							0,00				
Don JUAN JOSÉ PEPA	n/a							0,00				

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo.

Nombre	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ	
Don ANNA M. BIRULÉS BERTRÁN	
Don ALFONSO RODÉS VILÁ	
Don ANDREAS SEGAL	
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	
Don FRANCISCO DE BORJA GARCÍA-EGOCHEAGA VERGARA	
Don VAN J. STULTS	
Don AREF H. LAHHAM	
Don JUAN JOSÉ PEPA	

Nombre	Aportación del ejercicio por parte de la sociedad (miles €)				Importe de los fondos acumulados (miles €)			
	Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados	
	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ								
Don ANNA M. BIRULÉS BERTRÁN								
Don ALFONSO RODÉS VILÁ								
Don ANDREAS SEGAL								
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA								

Nombre	Aportación del ejercicio por parte de la sociedad (miles €)				Importe de los fondos acumulados (miles €)			
	Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados	
	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
Don FRANCISCO DE BORJA GARCÍA-EGOCHEAGA VERGARA								
Don VAN J. STULTS								
Don AREF H. LAHHAM								
Don JUAN JOSÉ PEPA								

iv) Detalle de otros conceptos

Nombre	Concepto	Importe retributivo
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ	Concepto	
Don ANNA M. BIRULÉS BERTRÁN	Concepto	
Don ALFONSO RODÉS VILÁ	Concepto	
Don ANDREAS SEGAL	Concepto	
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	Concepto	
Don FRANCISCO DE BORJA GARCÍA-EGOCHEAGA VERGARA	Concepto	
Don VAN J. STULTS	Concepto	
Don AREF H. LAHHAM	Concepto	

Nombre	Concepto	Importe retributivo
Don JUAN JOSÉ PEPA	Concepto	

c) Resumen de las retribuciones (en miles de €):

Se deberán incluir en el resumen los importes correspondientes a todos los conceptos retributivos incluidos en el presente informe que hayan sido devengados por el consejero, en miles de euros.

Nombre	Retribución devengada en la Sociedad					Retribución devengada en sociedades del grupo					Total ejercicio 2024 sociedad + grupo
	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2024 sociedad	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2024 grupo	
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ	167				167						167
Don ANNA M. BIRULÉS BERTRÁN	130				130						130
Don ALFONSO RODÉS VILÁ	121				121						121
Don ANDREAS SEGAL	123				123						123
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA											
Don FRANCISCO DE BORJA GARCÍA- EGOCHEAGA VERGARA	2.125	745			2.870						2.870

Nombre	Retribución devengada en la Sociedad					Retribución devengada en sociedades del grupo					Total ejercicio 2024 sociedad + grupo
	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2024 sociedad	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2024 grupo	
Don VAN J. STULTS											
Don AREF H. LAHHAM											
Don JUAN JOSÉ PEPA											
TOTAL	2.666	745			3.411						3.411

C.2. Indique la evolución en los últimos 5 años del importe y variación porcentual de la retribución devengada por cada uno de los consejeros de la cotizada que lo hayan sido durante el ejercicio, de los resultados consolidados de la sociedad y de la remuneración media sobre una base equivalente a tiempo completo de los empleados de la sociedad y de sus entidades dependientes que no sean consejeros de la cotizada.

	Importes totales devengados y % variación anual									
	Ejercicio 2024	% Variación 2024/2023	Ejercicio 2023	% Variación 2023/2022	Ejercicio 2022	% Variación 2022/2021	Ejercicio 2021	% Variación 2021/2020	Ejercicio 2020	
Consejeros ejecutivos										
Don FRANCISCO DE BORJA GARCÍA-EGOCHEAGA VERGARA	2.125	12,08	1.896	34,09	1.414	-23,07	1.838	39,35	1.319	
Consejeros externos										
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	0	-	0	-	6	-95,12	123	1,65	121	
Don ANNA M. BIRULÉS BERTRÁN	130	-5,80	138	11,29	124	3,33	120	2,56	117	

	Importes totales devengados y % variación anual								
	Ejercicio 2024	% Variación 2024/2023	Ejercicio 2023	% Variación 2023/2022	Ejercicio 2022	% Variación 2022/2021	Ejercicio 2021	% Variación 2021/2020	Ejercicio 2020
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ	167	-4,57	175	5,42	166	9,21	152	2,01	149
Don JUAN JOSÉ PEPA	0	-	0	-	0	-	0	-	0
Don ANDREAS SEGAL	123	0,00	123	3,36	119	9,17	109	2,83	106
Don VAN J. STULTS	0	-	0	-	0	-	0	-	0
Don AREF H. LAHHAM	0	-	0	-	0	-	0	-	0
Don ALFONSO RODÉS VILÁ	121	-6,92	130	7,44	121	2,54	118	3,51	114
Resultados consolidados de la sociedad									
	62.468	-31,63	91.363	-5,39	96.572	-6,11	102.855	46,69	70.116
Remuneración media de los empleados									
	55.521	0,95	54.998	5,78	51.995	-37,58	83.299	30,91	63.632

D. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Este informe anual de remuneraciones ha sido aprobado por el consejo de administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

[25/02/2025]

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

[] Si
[✓] No

Neinor Homes, S.A.

Informe del Auditor referido a la
"Información relativa al sistema de control
interno sobre la información financiera
(SCIIF)" de Neinor Homes, S.A.
correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2024

INFORME DE AUDITOR REFERIDO A LA “INFORMACIÓN RELATIVA AL SISTEMA DE CONTROL INTERNO SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)” DE NEINOR HOMES, S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

A los Administradores de Neinor Homes, S.A.:

De acuerdo con la solicitud del Consejo de Administración de Neinor Homes, S.A. (en adelante, la Entidad) y con nuestra carta propuesta de fecha 4 de diciembre de 2024, hemos aplicado determinados procedimientos sobre la “Información relativa al SCIIF” incluida dentro del apartado F) del Informe Anual del Gobierno Corporativo (IAGC) adjunto de Neinor Homes, S.A., correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, en el que se resumen los procedimientos de control interno de la Entidad en relación a la información financiera anual.

Los Administradores son responsables de adoptar las medidas oportunas para garantizar razonablemente la implantación, mantenimiento y supervisión de un adecuado sistema de control interno, así como del desarrollo de mejoras de dicho sistema y de la preparación y establecimiento del contenido de la Información relativa al SCIIF incluida dentro del apartado F) del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) adjunto.

En este sentido, hay que tener en cuenta que, con independencia de la calidad del diseño y operatividad del sistema de control interno adoptado por la Entidad en relación a la información financiera anual, éste sólo puede permitir una seguridad razonable, pero no absoluta, en relación con los objetivos que persigue, debido a las limitaciones inherentes a todo sistema de control interno.

En el curso de nuestro trabajo de auditoría de las cuentas anuales consolidadas y conforme a las Normas Técnicas de Auditoría, nuestra evaluación del control interno de Neinor Homes, S.A. y sociedades dependientes (el Grupo) ha tenido como único propósito el permitirnos establecer el alcance, la naturaleza y el momento de realización de los procedimientos de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del Grupo. Por consiguiente, nuestra evaluación del control interno, realizada a efectos de dicha auditoría de cuentas, no ha tenido la extensión suficiente para permitirnos emitir una opinión específica sobre la eficacia de dicho control interno sobre la información financiera anual regulada.

A los efectos de la emisión de este informe, hemos aplicado exclusivamente los procedimientos específicos descritos a continuación e indicados en la *Guía de Actuación sobre el Informe del Auditor referido a la Información relativa al Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera de las entidades cotizadas*, publicada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su página web, que establece el trabajo a realizar, el alcance mínimo del mismo, así como el contenido de este informe. Como el trabajo resultante de dichos procedimientos tiene, en cualquier caso, un alcance reducido y sustancialmente menor que el de una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno, no expresamos una opinión sobre la efectividad del

mismo, ni sobre su diseño y su eficacia operativa, en relación a la información financiera anual del Grupo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 que se describe en la información relativa al SCIIF incluida dentro del apartado F) del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) adjunto. En consecuencia, si hubiéramos aplicado procedimientos adicionales a los determinados por la citada Guía o realizado una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno en relación a la información financiera anual regulada, se podrían haber puesto de manifiesto otros hechos o aspectos sobre los que les habríamos informado.

Asimismo, dado que este trabajo especial no constituye una auditoría de cuentas ni se encuentra sometido a la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, no expresamos una opinión de auditoría en los términos previstos en la citada normativa.

Se relacionan a continuación los procedimientos aplicados:

1. Lectura y entendimiento de la información preparada por la Entidad en relación con el SCIIF – información de desglose incluida en el Informe de Gestión – y evaluación de si dicha información aborda la totalidad de la información requerida que seguirá el contenido mínimo descrito en el apartado F, relativo a la descripción del SCIIF, del modelo de Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) según se establece en la Circular 5/2013 de 12 de junio de 2013 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), y modificaciones posteriores, siendo la más reciente la Circular 3/2021, de 28 de septiembre de la CNMV (en adelante, las Circulares de la CNMV).
2. Preguntas al personal encargado de la elaboración de la información detallada en el punto 1 anterior con el fin de: (i) obtener un entendimiento del proceso seguido en su elaboración; (ii) obtener información que permita evaluar si la terminología utilizada se ajusta a las definiciones del marco de referencia; (iii) obtener información sobre si los procedimientos de control descritos están implantados y en funcionamiento en el Grupo.
3. Revisión de la documentación explicativa soporte de la información detallada en el punto 1 anterior, y que comprenderá, principalmente, aquella directamente puesta a disposición de los responsables de formular la información descriptiva del SCIIF. En este sentido, dicha documentación incluye informes preparados por la función de auditoría interna, alta dirección y otros especialistas internos o externos en sus funciones de soporte al comité de auditoría.
4. Comparación de la información detallada en el punto 1 anterior con el conocimiento del SCIIF del Grupo obtenido como resultado de la aplicación de los procedimientos realizados en el marco de los trabajos de la auditoría de cuentas anuales consolidadas.
5. Lectura de actas de reuniones del consejo de administración, comité de auditoría y otras comisiones del Grupo a los efectos de evaluar la consistencia entre los asuntos en ellas abordados en relación al SCIIF y la información detallada en el punto 1 anterior.
6. Obtención de la carta de manifestaciones relativa al trabajo realizado adecuadamente firmada por los responsables de la preparación y formulación de la información detallada en el punto 1 anterior.

Como resultado de los procedimientos aplicados sobre la Información relativa al SCIIF de Neinor Homes, S.A. y sociedades dependientes no se han puesto de manifiesto inconsistencias o incidencias que puedan afectar a la misma.

Este informe ha sido preparado exclusivamente en el marco de los requerimientos establecidos por el artículo 540 del texto refundido la Ley de Sociedades de Capital y por las Circulares de la CNMV a los efectos de la descripción del SCIIF en los Informes Anuales de Gobierno Corporativo.

DELOITTE AUDITORES, S.L.



Alicia Izaga

25 de febrero de 2025

