

# Informe

## de la evaluación del Consejo de Administración y sus Comisiones

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Realizado por</b>     | Auditoría Interna   |
| <b>Fecha</b>             | 23/07/2018  |
| <b>Referencia</b>        | AI18P01   |
| <b>Versión/Edición</b>   | Ejercicio 2018. Documento no sujeto a versionado.   |
| <b>Ámbito de estudio</b> | Neinor Homes, S.A. y sociedades dependientes  |
| <b>Carácter Informe</b>  | Confidencial  |
| <b>Destinatario</b>      | CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN   |
| <b>Resumen Ejecutivo</b> | <i>El presente informe se basa en el resultado de la primera evaluación interna de la calidad y la eficiencia en el funcionamiento y desempeño del Consejo de Administración y de las Comisiones realizado en Neinor Homes por la función de Auditoría Interna.</i> |

*Nuestra conclusión es que, en términos generales, la eficiencia y el buen funcionamiento de los Órganos de Administración puede ser calificado como **adecuado y alineado a las mejores prácticas en compañías cotizadas**.*

*En este sentido, se destaca el nivel de detalle de la información y documentación proporcionada con anterioridad a la celebración de las reuniones y la implicación que mantiene el Consejo de Administración y la Alta Dirección, especialmente por la disponibilidad y por el rigor y preparación de sus comparencias. Adicionalmente, durante la realización de la evaluación **se han puesto de manifiesto áreas de mejora** relacionadas con el fomento de la presencia femenina en los Órganos de Administración, así como la mayor visibilidad de las prácticas específicas y concretas relativas a la gestión de la Responsabilidad Social Corporativa.*

*En base al análisis y revisión realizados se describen también las recomendaciones y planes de acción propuestos para la mejora continua del funcionamiento del Consejo y sus respectivas Comisiones.*

**CONTENIDO**

|          |   |          |
|----------|---|----------|
| <b>1</b> | <b>INTRODUCCIÓN .....</b>                         | <b>3</b> |
| <b>2</b> | <b>RESULTADOS DEL PROCESO DE EVALUACIÓN .....</b> | <b>3</b> |
| <b>3</b> | <b>PLANES DE ACCIÓN .....</b>                     | <b>5</b> |
| <b>4</b> | <b>ANEXO 1: METODOLOGÍA .....</b>                 | <b>6</b> |

---

## 1 INTRODUCCIÓN

Según el artículo 529 nonies del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital: *“el Consejo de Administración deberá realizar una evaluación anual de su funcionamiento y el de sus Comisiones y proponer, sobre la base de su resultado, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas”*.

Adicionalmente, la recomendación 36 del Código Unificado de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas aprobado por el Consejo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores en febrero de 2015 (CUBG) establece: *“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:*

- 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.*

*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”*.

En este sentido, con el fin de **dar cumplimiento a la Ley de Sociedades de Capital y al Código Unificado de Buen Gobierno** citados anteriormente, así como, **coincidiendo con el término de un ciclo completo desde la salida a bolsa** en marzo de 2017, el **Consejo de Administración** (CdA) de Neinor Homes S.A. (en adelante, “Neinor Homes” o la “Sociedad”) ha decidido realizar, **de forma interna, la primera evaluación de la calidad y eficiencia de su funcionamiento y el de sus tres Comisiones:** Comisión de Auditoría y Control (CAC), Comisión de Nombramientos y Retribuciones (CNR) y Comisión de Inversiones Inmobiliarias (CII).

El **periodo de evaluación** ha comprendido **desde marzo 2017 a marzo 2018**, por lo que se ha podido contar con una mayor visibilidad y objetividad de las actuaciones llevadas a cabo por los Órganos de Administración, así como, contemplar la celebración de la totalidad de reuniones de un ejercicio corriente en las que han participado todos los nuevos consejeros de la Sociedad.

El enfoque metodológico utilizado se detalla en el Anexo 1 del presente documento.

Asimismo, este informe con la valoración consolidada por la Dirección de Auditoría Interna se ha presentado al Consejo de Administración para su contraste y debate.

## 2 RESULTADOS DEL PROCESO DE EVALUACIÓN

Tras el análisis de los resultados del proceso de evaluación llevado a cabo a través de las entrevistas con los consejeros, sus cuestionarios cumplimentados y el análisis de la documentación solicitada detallado en el Anexo 1, se puede concluir, en términos generales, que **la eficiencia y el buen funcionamiento** del Consejo de Administración de Neinor Homes, su Presidente, su CEO, su Secretaria, así como sus tres Comisiones, en el ejercicio de sus funciones, puede ser calificado como **adecuado**.

En este sentido, se citan seguidamente los **aspectos más destacados**:

- 
- La **calidad** y el nivel de **detalle** de la **información y documentación puesta a disposición de los consejeros** para su análisis y toma de decisiones en el ejercicio de sus funciones.
  - La **interacción e interlocución entre el Consejo de Administración y la Alta Dirección**, sobre todo por la disponibilidad de los ejecutivos de la compañía, por la predisposición y el rigor en la preparación de sus comparencias, así como el liderazgo del equipo directivo, lo que contribuye favorablemente al aseguramiento del buen funcionamiento de la organización.
  - El funcionamiento interno del Consejo de Administración respecto a la **frecuencia de las reuniones**, el **plazo de antelación de las convocatorias** y el **nivel de asistencia** por parte de los **consejeros**.

Por otro lado, también se han observado ciertas **áreas de mejora** en las que Neinor Homes deberá trabajar a partir de ahora:

- El **incremento de la diversidad de género**, a través de la consideración de un mayor número de mujeres entre sus miembros. Esta práctica contribuirá favorablemente a acercarse al cumplimiento de la Ley de Sociedades de Capital<sup>1</sup> y el Código Unificado de Buen Gobierno de la CNMV<sup>2</sup>, donde se establece el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del Consejo de Administración.
- El **fomento** de la realización de **líneas de acción y actuaciones concretas y específicas en materia de Responsabilidad Social Corporativa (RSC)** que favorezcan el cumplimiento del Plan Director, así como **incremento** de la **visibilidad de dichas prácticas**.
- La **mayor concreción** de los **planes de sucesión de consejeros**, tanto ejecutivos como no ejecutivos, en especial en relación con el cargo de Presidente y Consejero Delegado, que garanticen que este proceso se realice de forma ordenada y planificada llegado el caso.
- La **definición** de una **política de gobierno corporativo** en la que se establezcan los principios, directrices y compromisos básicos de actuación asumidos y alineados a las mejores prácticas y recomendaciones en esta materia.
- El establecimiento de una **reunión anual**, adicional a la Junta General de Accionistas, de los Órganos de Administración de Neinor Homes **con accionistas e inversores institucionales, que permita conocer sus inquietudes**, así como elaboración de un **reporting con carácter periódico** de sus **percepciones y cuestiones planteadas**.
- La **celebración anual de un Día del Inversor** en el que participen tanto accionistas mayoritarios como minoritarios.
- La **posibilidad de anticipo de algún día adicional** el **envío a los consejeros de la documentación soporte** de los temas a tratar en las reuniones que deben analizar y prepararse con carácter previo a las reuniones.

---

<sup>1</sup> La normativa a la que se hace referencia es el artículo 529 bis sobre "Carácter necesario del consejo de administración" del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

<sup>2</sup> Se hace mención a la recomendación 14 del Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas aprobado por el Consejo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) en febrero de 2015.

---

### 3 PLANES DE ACCIÓN

Fruto de los resultados expuestos del proceso de evaluación del Consejo y sus Comisiones, se propone la implantación de los siguientes planes de acción:

- **Priorización de perfiles femeninos** en los procesos de **sustitución e incorporación de nuevos consejeros**, ante igualdad de méritos de los potenciales candidatos.
- **Seguimiento periódico** por parte del Consejo de las **actuaciones concretas** realizadas en materia de **RSC** y de la **evolución del Plan Director** en esta materia.
- **Elaboración** de un **plan de sucesiones** para el Consejo que incluya también posibilidades de reemplazo para la Alta Dirección y puestos ejecutivos clave (ej.: D. Compras, D. Auditoría Interna, D. IT, etc.).
- **Definición** de una **política de gobierno corporativo** con los principios, directrices y compromisos básicos de actuación.
- Escucha activa de la opinión de los inversores:
  - **Reporting periódico** por la Dirección General de Relación con Inversores de las **percepciones** y cuestiones planteadas por los **accionistas relevantes**.
  - Realización de una **reunión anual con accionistas relevantes** para **conocer en detalle sus inquietudes y opiniones**.
  - **Celebración anual** de un **Día del Inversor** (planificado en 2018 para 4 días en septiembre).
- Esfuerzo de la Alta Dirección y la Secretaría del Consejo por **anticipar uno o dos días el envío previo de documentación soporte a los consejeros** para la preparación de la reunión.

#### 4 ANEXO 1: METODOLOGÍA

El trabajo de evaluación de los Órganos de Administración de la Sociedad efectuado por la Dirección de Auditoría Interna, se ha llevado a cabo durante los meses de abril y mayo de 2018 siguiendo la siguiente metodología:



Este enfoque de trabajo se ha basado en tres ámbitos principales:

- **Evaluación:** revisión de la documentación y del funcionamiento interno, así como medición del nivel de dedicación, compromiso, involucración y conocimiento por parte de los consejeros y análisis del cumplimiento de responsabilidades.

Seguidamente se detalla la relación de la información revisada:

| Código | Documento  |
|--------|--|
| 1      | Informe Anual de Gobierno Corporativo 2017.  |
| 2      | Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros 2017.  |
| 3      | Memoria de Responsabilidad Social Corporativa 2017.  |
| 4      | Cuentas anuales individuales y consolidadas 2017.  |
| 5      | Estatutos de la Sociedad.  |
| 6      | Reglamentos internos: Junta General de Accionistas, Consejo de Administración, Comisión de Auditoría y Control, Comisión de Nombramientos y Retribuciones y Comisión de Inversiones Inmobiliarias. |
| 7      | Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores (RIC), procedimiento de conflictos de interés y operaciones vinculadas y modelos de control y funcionamiento.                            |
| 8      | Perfiles y CVs de consejeros.  |
| 9      | Fechas de nombramientos de consejeros y cargos ocupados.   |
| 10     | Información remitida a consejeros previa a las reuniones y correos electrónicos intercambiados con solicitudes de información y/o aclaraciones.  |
| 11     | Presentaciones de resultados 2017 a inversores y accionistas.  |

| <b>Código</b> | <b>Documento</b>   |
|---------------|--|
| 12            | Documentación relativa al Día del Inversor 2017.   |
| 13            | Estudio de percepción del inversor 2017.   |
| 14            | Documentación de la Junta de Accionistas 2017: quórum, votaciones de acuerdos, derecho de asistencia e información, delegaciones de voto etc.  |
| 15            | Memoria de actividades 2017 del Consejo y sus Comisiones.  |
| 16            | Calendario de reuniones mantenidas por el Consejo y sus Comisiones en 2017 y orden del día remitidos correspondientes a cada una de las sesiones.  |
| 17            | Actas de las reuniones del Consejo y sus Comisiones celebradas en 2017.  |
| 18            | Política de selección de consejeros.   |
| 19            | Plan de sucesión de consejeros.  |
| 20            | Política de gobierno corporativo.  |
| 21            | Diagnóstico en materia de cumplimiento de prácticas de Buen Gobierno (ej.: Código Unificado de Buen Gobierno "CUBG", Guía Técnica 3/2017 de la CNMV sobre Comisiones de Auditoría de Entidades de Interés Público, etc.).                            |
| 22            | Informes internos o externos en los que se hayan evaluado las prácticas de Gobierno Corporativo (ej.: revisiones de Calidad o de Responsabilidad Social Corporativa, etc.).  |
| 23            | Política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto y normas de funcionamiento del Foro Electrónico de Accionistas.  |
| 24            | Otras políticas internas: código ético, código de buenas prácticas de intermediación inmobiliaria, política de prestación de servicios distintos de auditoría por el auditor, de empleo para antiguos auditores, de dividendos, de autocartera, etc. |
| 25            | Formación impartida al Consejo y sus Comisiones.   |
| 26            | Información relativa a las reuniones del Consejo y sus Comisiones mantenidas con áreas y/o auditores externos sin presencia del CEO.   |
| 27            | Benchmarking sobre las remuneraciones de consejeros efectuado por expertos externos.   |
| 28            | Publicación de información en materia de Gobierno Corporativo en la página web.  |

- **Autoevaluación:** evaluación y visión de la eficacia del desempeño y el funcionamiento por parte de los propios consejeros, a través de cuestionarios de preguntas y entrevistas personales que se han tratado respetando el anonimato de las respuestas.

En este proceso han participado la totalidad de consejeros de la Sociedad (7), así como la Secretaria del Consejo y las Comisiones.

| <b>Nombre</b>                        | <b>Categoría</b>                | <b>Cargo en el Consejo</b> | <b>Cargo en las Comisiones</b> |                |                |
|--------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|--------------------------------|----------------|----------------|
| Ricardo Martí Fluxá                  | Consejero independiente         | Presidente                 | Vocal CAC                      | Presidente CNR | Vocal CII      |
| Juan Velayos Lluís                   | Consejero ejecutivo             | Consejero Delegado         |                                |                | Vocal CII      |
| Anna M. Birulés Bertrán              | Consejero independiente         | Consejero                  | Presidenta CAC                 |                |                |
| Alfonso Rodés Vilà                   | Consejero independiente         | Consejero                  |                                | Vocal CNR      |                |
| Juan José Pepa                       | Consejero externo               | Consejero                  |                                | Vocal CNR      | Presidente CII |
| Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautola | Consejero externo               | Consejero                  | Vocal CAC                      |                | Vocal CII      |
| Alberto Prieto Ruíz                  | Consejero independiente         | Consejero                  |                                |                | Vocal CI       |
| Silvia López Jiménez                 | Secretaria Consejo y Comisiones | Secretaria Consejo         | Secretaria CAC                 | Secretaria CNR | Secretaria CII |

Cada cuestionario remitido a los consejeros se ha dividido en los siguientes ámbitos de preguntas (si bien cada consejero únicamente ha dado respuesta a los que le han resultado de aplicación):

A. Estructura y composición del Consejo de Administración (6 preguntas).

B. Funcionamiento interno del Consejo de Administración (6 preguntas).

C. Efectividad del Consejo de Administración (6 preguntas).

D. Conexión con la Alta Dirección (5 preguntas).

E. Desarrollo de las funciones de los Órganos de Gobierno :

a. Consejo de Administración (2 preguntas).

b. Presidente (3 preguntas).

c. Primer Ejecutivo / Consejero Delegado (2 preguntas).

d. Secretaría del Consejo (3 preguntas).

e. Comisión de Auditoría y Control (7 preguntas).

f. Comisión de Nombramientos y Retribuciones (5 preguntas).

g. Comisión de Inversiones Inmobiliarias (5 preguntas).

F. Valoración del papel de los accionistas e inversores y de los "Proxy Advisors" (2 preguntas).

G. Publicación de información y gestión de la Junta General de Accionistas (JGA) (2 preguntas).

H. Responsabilidad Social Corporativa (2 preguntas).

I. Otras cuestiones (3 preguntas).

- **Benchmarking:** análisis comparativo de las prácticas de Gobierno Corporativo de Neinor Homes frente a las actuaciones de compañías comparables y del sector y otras sociedades consideradas estándares nacionales de referencia y mejores prácticas en la materia.

Las fuentes de información consultadas se detallan seguidamente:

A. Informes Anuales de Gobierno Corporativo (IAGC).

B. Informes Anuales sobre Remuneraciones (IAR).

C. Información publicada en las páginas web corporativas, especialmente en los apartados de "Accionistas e Inversores" y "Gobierno Corporativo".

D. Informes Anuales.

E. Informes de Responsabilidad Social Corporativa.

F. Tendencias en materia de Gobierno Corporativo.

G. Experiencia y conocimiento propio de la Dirección de Auditoría Interna.



**- - FIN DEL DOCUMENTO - -**