

# MEMORIA DE ACTIVIDADES DE 2019 DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE NEINOR HOMES S.A. Y SUS COMISIONES

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



**Neinor**  
HOMES

## ÍNDICE

<b>1. Aspectos generales</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Objeto y alcance</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Consejo de Administración</b> .....	<b>6</b>
3.1. Funcionamiento.....	6
3.2. Composición .....	7
3.3. Reuniones celebradas y asistencia .....	8
3.4. Actividades desarrolladas .....	9
<b>4. Comisión de Auditoría y Control (CAC)</b> .....	<b>13</b>
4.1. Funcionamiento.....	13
4.2. Composición .....	13
4.3. Reuniones celebradas y asistencia .....	14
4.4. Actividades desarrolladas .....	15
<b>5. Comisión de Nombramientos y Retribuciones (CNR)</b> .....	<b>18</b>
5.1. Funcionamiento.....	18
5.2. Composición .....	18
5.3. Reuniones celebradas y asistencia .....	19
5.4. Actividades desarrolladas .....	20
<b>6. Comisión de Inversiones Inmobiliarias (CII)</b> .....	<b>22</b>
6.1. Funcionamiento.....	22
6.2. Composición .....	22
6.3. Reuniones celebradas y asistencia .....	23
6.4. Actividades desarrolladas .....	24

---

## 1. Aspectos generales

---

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

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

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

Para la elaboración de la presente Memoria se ha considerado un período equivalente a un año natural. Esta decisión se ha tomado con el fin de contar con una mayor visibilidad y objetividad sobre el cumplimiento de las recomendaciones de Buen Gobierno Corporativo. Es por ello, por lo que el periodo objeto de reporte abarca el período comprendido entre enero y diciembre de 2019. Este periodo será el que la compañía tomará como referencia en el futuro de cara a su alineación con el ejercicio contable y de “Gobierno Corporativo” de la compañía, y para que la presente Memoria esté actualizada y disponible de cara a la Junta General Ordinaria de Accionistas de cada año.

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

- El Consejero Delegado.
- La Secretaría del Consejo.
- La Dirección de GRC y aseguramiento (Gobierno Corporativo, Auditoría Interna, Cumplimiento, Riesgos, Responsabilidad Social Corporativa y Calidad).
- Las Direcciones Generales.

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

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

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

- Supervisión y preparación de la Junta General ordinaria de Accionistas, celebrada el 3 de abril de 2019, en donde se han tratado aspectos como:
  - Examen y aprobación de las cuentas anuales de la Sociedad, de la gestión social y de la reelección del auditor de cuentas.
  - Examen y aprobación de la propuesta de aplicación del resultado.
  - Nombramiento de D. Andreas Segal como consejero, con la calificación de consejero independiente, por el plazo estatutario de tres años.
  - Examen y aprobación, en su caso, de la gestión y actuación del Consejo de Administración durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018
  - Votación consultiva del informe anual sobre remuneraciones de los consejeros correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018.
- Neinor Homes ha efectuado su segunda evaluación de la calidad y la eficiencia en el funcionamiento y desempeño de su Consejo de Administración y de sus Comisiones de forma interna, lo que le ha permitido:
  - Mayor accesibilidad a la información interna de carácter confidencial.
  - Mayor profundidad en la revisión, dado que el alcance de las evaluaciones externas es limitado para los objetivos de Neinor Homes.
  - Mayor flexibilidad de adaptación a la disponibilidad de los consejeros.
  - Menor coste para la compañía.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 529 nonies de la Ley de Sociedades de Capital y la Recomendación 36 del Código de Buen Gobierno Neinor Homes tiene previsto realizar de manera interna y autónoma una evaluación del funcionamiento del Consejo de Administración y de sus comisiones —para lo que además tomará en cuenta las recomendaciones de la guía técnica 3/2017 de la CNMV en relación con la Comisión de

Auditoría—. La evaluación interna se realizará con carácter anual, sin perjuicio de que cada tres años la Sociedad pueda llevar a cabo una evaluación externa.

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

Por otra parte, Neinor Homes tiene definido un plan de formación para su Consejo de Administración y sus Comisiones, en el que ofrece un programa de actualización de conocimientos a los consejeros. Durante el ejercicio 2019 se han trasladado los siguientes contenidos:

- Deberes y obligaciones de administradores / consejeros, según lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital.
- Implicaciones de cumplimiento de sociedades cotizadas y del cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta a nuevos consejeros.
- Actualización de normativa respecto a las modificaciones de la normativa de abuso de mercado con implicaciones en el reglamento interno de conducta y en la gestión de información privilegiada.
- El Consejero Dominical: Guía para el Buen Gobierno.
- Riesgos en el sector inmobiliario.
- Evolución del sector promotor residencial.

Por último, cabe resaltar que la presente Memoria de Actividades se ha presentado y aprobado por cada una de las comisiones, en relación con las áreas que le competen, y por el Consejo de Administración, con fecha 26 de febrero de 2020. Asimismo, la presente Memoria se pondrá a disposición de los accionistas de la Sociedad a través de la página web con carácter previo a la celebración de la Junta General Ordinaria.

---

## **2. Objeto y alcance**

---

El objeto de este documento es detallar el funcionamiento y composición del Consejo de Administración y sus tres Comisiones: la Comisión de Auditoría y Control, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y la Comisión de Inversiones Inmobiliarias, y describir las principales actividades y actuaciones realizadas por cada órgano durante el periodo reportado (enero - diciembre 2019).

---

### 3. Consejo de Administración

---

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

[https://neinorhomes.com/uploads/documentos\\_corporativos/24/documento/20170417\\_Reglamento\\_Consejo\\_de\\_Administracin.pdf](https://neinorhomes.com/uploads/documentos_corporativos/24/documento/20170417_Reglamento_Consejo_de_Administracin.pdf).

#### 3.1. Funcionamiento

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

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

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

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

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

### 3.2. Composición

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

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

A fecha 31 de diciembre de 2019, la composición del Consejo era la siguiente:

Nombre	Cargo	Categoría
Ricardo Martí Fluxá	Presidente	Consejero independiente
Anna M. Birulés Bertran	Consejero	Consejero independiente
Alfonso Rodés Vilà	Consejero	Consejero independiente
Andreas Segal	Consejero	Consejero independiente
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola	Consejero	Consejero externo <sup>1</sup>
Jorge Pepa	Consejero	Consejero ejecutivo
Van J. Stults	Consejero	Consejero dominical
Aref H. Lahham	Consejero	Consejero dominical
Borja Garcia-Egocheaga	Consejero Delegado	Consejero ejecutivo

Como aspecto considerable a destacar, con fecha 8 de abril de 2019, el anterior Consejero Delegado D. Juan Velayos Lluís, cesó de su cargo por voluntad propia el 8 de abril del presente ejercicio, renunciando a su cargo como consejero delegado y miembro del Consejo de Administración al entender éste y el propio Consejo que la Sociedad había finalizado una primera fase y, por tanto, resultaba conveniente dar inicio a un proceso de transición en la compañía que permitiera poner en marcha un nuevo plan de negocio liderado por un profesional del Grupo Neinor.

Aun así, hasta esa fecha, participó en todos los Consejos y Comités del Consejo de Administración, cumpliendo con sus funciones como consejero.

Adicionalmente, el consejero dominical, Sr. Btresh cesó de su cargo por voluntad propia el 27 de septiembre del presente ejercicio, renunciando a su cargo tras la reorganización llevada a cabo por Adar Macro Fund, Ltd, accionista al que representaba, sobre su participación en el capital de la Sociedad; y por la decisión de Adar Macro Fund Ltd de mantener una estrategia de inversión pasiva, alineada con sus principios generales y filosofía de inversión de largo plazo.

Además, el consejero externo, Sr. Pepa, cesó de su cargo por voluntad propia el 5 de diciembre del presente ejercicio, renunciando a su cargo debido al incremento de actividad previsto en la sociedad de la que es socio fundador, y la consiguiente reducción del tiempo disponible para el Consejo de la Sociedad.

Por último, el Consejo procedió a clasificar al consejero D. Jorge Pepa de consejero dominical a consejero ejecutivo.

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

En este sentido, se observa como Neinor Homes cumple con los requisitos establecidos y mencionados anteriormente, ya que cuenta con 9 consejeros, de los cuales 4 son independientes, 2 son ejecutivos, 2 dominicales y 1 es externo.

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

<https://neinorhomes.com/gobierno-corporativo-y-sostenibilidad/consejo-de-administracion/composicion-y-comisiones>

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

El Consejo de Administración se ha reunido durante el periodo objeto de reporte un total de 13 veces. Las reuniones del Consejo de Administración tuvieron lugar en las siguientes fechas:

- 8 de enero de 2019 (por escrito y sin sesión).
- 24 de enero de 2019 (Madrid).
- 27 de febrero de 2019 (Madrid).
- 15 de marzo de 2019 (Madrid).
- 2 de abril de 2019 (Bilbao).
- 8 de abril de 2019 (Madrid).

- 8 de mayo de 2019 (Bilbao).
- 24 de julio de 2019 (Bilbao).
- 18 de septiembre de 2019 (Barcelona).
- 22 de octubre de 2019 (Madrid).
- 30 de octubre de 2019 (Bilbao).
- 4 de diciembre de 2019 (Bilbao).
- 12 de diciembre de 2019 (Madrid).

El porcentaje de asistencia presencial y representaciones realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos y asistencia posible ha sido de un 97,14% durante el ejercicio. Además, han participado otros miembros, según se detalla en la siguiente tabla:

Reuniones en las que ha formado parte													
Otros asistentes	08/01/2019	24/01/2019	27/02/2019	15/03/2019	02/04/2019	08/04/2019	08/05/2019	24/07/2019	18/09/2019	22/10/2019	30/10/2019	04/12/2019	12/12/2019
Dirección General Financiera			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	
Dirección General Relación Inversores				✓				✓			✓		
Dirección de Auditoría Interna y Cumplimiento		✓											
Dirección General Inmobiliaria			✓									✓	
Dirección General de Operaciones				✓	✓							✓	
Dirección General de Negocio												✓	

### 3.4. Actividades desarrolladas

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

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

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

- Realice un diagnóstico del grado de seguimiento de las recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno que debe reportar.
- Revise el cumplimiento de las especificaciones técnicas y jurídicas e información que debe contener la página web de la compañía según se estipula en la Circular 3/2015, de 23 de junio, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

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

Seguidamente, se detallan las principales actividades analizadas y tratadas en las diferentes reuniones del Consejo, alineadas con las funciones y competencias atribuidas. A esta relación se añaden las actuaciones concretas de cada una de las Comisiones, incluidas en los apartados de la presente Memoria denominados “Actividades desarrolladas” y marcadas con (\*) “*Actividades elevadas al Consejo para su aprobación y/o ratificación*”.

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

Los principales aspectos tratados y analizados en las reuniones del Consejo durante el ejercicio 2019 han sido:

- Aprobación de la propuesta de aplicación del resultado 2018 y revisión y aprobación de estados financieros y memoria de 2019.
- Propuesta de convocatoria de la Junta General de accionistas 2019.
- Examen y aprobación del informe anual de Gobierno corporativo.
- Examen y aprobación del informe anual de remuneraciones.
- Revisión y aprobación de la memoria de actividades del Consejo de Administración y de sus Comisiones.
- Modificación de la composición de la Comisión de Auditoría y Control, de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y de la Comisión de Inversiones Inmobiliarias, quedando compuesto tal y como se detalla en los cuadros iniciales al Consejo y Comisiones del presente documento.
- Aprobación del plan de negocio 2019.

- Aprobación de resultados financieros Q2 y Q3 y presentación proporcionada a los mercados.
- Revisión, análisis y aprobación de la evaluación del Consejo y sus respectivas comisiones.
- Análisis potenciales de desarrollo de nuevas ramas de negocio.
- Análisis y valoración de los perfiles para el nombramiento de nuevos miembros en el consejo.
- Supervisión y aprobación de la memoria de Responsabilidad Social Corporativa y del plan de acción de la compañía en este ámbito.
- Aprobación de las modificaciones que deben introducirse en el Reglamento interno de conducta de mercado de valores.
- Análisis y evaluación de las actividades realizadas por el Departamento de Auditoría interna.
- Análisis y evaluación del informe sobre funcionamiento del Consejo y de las comisiones en el ejercicio 2018.
- Supervisión, análisis y aprobación de operaciones de financiación y refinanciación de la compañía.
- Aprobación de las condiciones de salida del consejero delegado y del acuerdo de liquidación.
- Revisión y aprobación del plan de remuneraciones y las cantidades correspondientes a CEO, vicepresidente ejecutivo y al resto de empleados de 2019.
- Análisis y aprobación de operaciones con partes vinculadas o con conflictos de interés.
- Análisis y seguimiento del valor de la cotización e inversores de la compañía.
- Análisis, revisión y aprobación de operaciones de autocartera.
- Diferentes debates y análisis sobre estrategia de la compañía.
- Revisión y aprobación de la solicitud de aplicación del régimen de consolidación fiscal incluido en el territorial fiscal común.

- Análisis y revisión Plan de Negocio, 2020- 2024.
- Aprobación calendario de reuniones del Consejo y comisiones, así como de la Junta General de Accionistas para 2020.

---

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

---

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

[https://neinorhomes.com/uploads/documentos\\_corporativos/29/documento/20170417\\_Reglamento\\_CAC.pdf](https://neinorhomes.com/uploads/documentos_corporativos/29/documento/20170417_Reglamento_CAC.pdf).

### 4.1. Funcionamiento

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

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

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

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

### 4.2. Composición

Tal y como se establece en el artículo 14 del Reglamento del Consejo de Administración de Neinor Homes, la CAC *“se compondrá de un mínimo de tres y un máximo de cinco consejeros, designados por el propio Consejo de Administración, debiendo ser consejeros no ejecutivos. La mayoría de los miembros de la Comisión de Auditoría y Control serán*

*independientes". Además, "el Presidente de la Comisión de Auditoría será designado de entre los consejeros independientes que formen parte de ella".*

A fecha 31 de diciembre de 2019, la composición de la CAC era la siguiente:

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

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

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

El currículum vitae de cada uno de los consejeros se encuentra disponible en la página web corporativa:

<https://neinorhomes.com/gobierno-corporativo-y-sostenibilidad/consejo-de-administracion/composicion-y-comisiones>

#### **4.3. Reuniones celebradas y asistencia**

La Comisión de Auditoría y Control se ha reunido en 6 ocasiones durante el periodo objeto de reporte, celebrándose las sesiones en las siguientes fechas:

- 27 de febrero de 2019 (Madrid).
- 8 de mayo de 2019 (Bilbao).
- 24 de julio de 2019 (Bilbao).
- 22 de octubre de 2019 (Madrid).
- 30 de octubre de 2019 (Bilbao).
- 4 de diciembre de 2019 (Bilbao).

En todas las reuniones se ha contado presencialmente o con delegación de voto con el 100% de los consejeros y con la Secretaria de la Comisión. Además, exceptuando otros consejeros, han participado otros miembros, según se detalla en la siguiente tabla:

Otros asistentes	27/02/2019	08/05/2019	24/07/2019	22/10/2019	30/10/2019	04/12/2019
Dirección General Financiera	✓	✓	✓		✓	✓
Dirección General Relación Inversores	✓	✓	✓		✓	
Dirección de Auditoría Interna y Cumplimiento	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Auditor externo	✓		✓	✓		

#### **4.4. Actividades desarrolladas**

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

- Un diagnóstico del impacto en Neinor Homes de la Guía Técnica 1/2019 del 20 de febrero de 2019 sobre Comisiones de Nombramiento y Retribuciones de entidades de interés público de la CNMV, obteniendo las medidas que deben adoptarse para aplicar las mejores prácticas definidas e implantándolas posteriormente.
- Modificación del Reglamento interno de conducta con objeto de su adaptación a las modificaciones surgidas en la disposición final novena del Real Decreto-ley 19/2018, que transpone una serie de directivas europeas y modifica el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (el “TRLMV”) para adaptarlo, entre otros, al Reglamento (UE) 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, sobre el abuso de mercado (“el RAM”).
- Coordinación de la formación sobre riesgos en el sector inmobiliario, con especial foco en la parte de “promoción residencial” y en las responsabilidades de los administradores.
- Análisis y preparación de información para los administradores, por una parte sobre la guía práctica del consejero dominical que ha publicado este ejercicio el Instituto de Consejeros y Administradores y por otra parte de los principales cambios que ha

promulgado la CNMV sobre la gestión y comunicación de información privilegiada a los mercados.

Adicionalmente, en el ejercicio de las funciones atribuidas a la CAC, las principales actividades revisadas y analizadas durante sus seis reuniones por dicha Comisión se detallan a continuación:

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

- Aprobación de las cuentas anuales y del informe de gestión individual y consolidado del ejercicio 2018. (\*)
- Aprobación del plan de negocio 2020-2024. (\*)
- Aprobación de la reelección de los auditores de cuentas. (\*)
- Revisión de la negociación con acciones propias de la Sociedad. Propuesta de aceleración del programa de compraventa de acciones en autocartera para su aprobación. (\*)
- Aprobación de la información sobre el SCIIF a incluir en el Informe Anual de Gobierno Corporativo de 2018. Supervisión y revisión de la auditoría interna realizada sobre el SCIIF.
- Aprobación del informe de actividades de la función de Auditoría Interna del ejercicio 2018 y el plan anual de trabajo para 2019. (\*)
- Aprobación del informe-memoria relativo a la Política de Responsabilidad Social Corporativa del ejercicio 2018. (\*)
- Revisión y actualización de los objetivos de Responsabilidad Social Corporativa del ejercicio 2019. (\*)
- Aprobación del informe de independencia de los auditores, la prestación de servicios distintos de los de auditoría y las operaciones vinculadas. (\*)
- Revisión del Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2018. (\*)
- Aprobación de los resultados financieros trimestrales Q1, Q2 y Q3 (\*)
- Aprobación de la presentación de resultados y del comunicado de prensa sobre los resultados financieros trimestrales. (\*)

- Actualización y revisión del mapa de Riesgos de la compañía.
- Presentación del informe de auditoría de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo.
- Revisión y supervisión del modelo implantado de protección de datos.
- Revisión de la efectividad del trabajo realizado por los auditores externos en la auditoría de cuentas.
- Seguimiento trimestral de la gestión de riesgos y de la estructura de control interno y compliance, presentando las actividades llevadas a cabo y las principales conclusiones identificadas en el proceso de auditoría interna.
- Presentación del informe anual de actividades de cumplimiento de 2018.
- Presentación, por parte de auditor externo, de principales resultados y recomendaciones de la auditoría de los estados financieros H1.
- Presentación de valoración de activos, llevados a cabo por Savills.
- Presentación del plan de auditoría de cuentas establecido para 2019.
- Revisión y aprobación de la solicitud de aplicación del régimen de consolidación fiscal incluido en el territorial fiscal común.
- Presentación del plan anual de trabajo de la Comisión de Auditoría y Control para 2020.
- Análisis de la operación vinculada de compraventa de suelo de Sotogrande para aprobación.

---

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

---

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

[https://neinorhomes.com/uploads/documentos\\_corporativos/67/documento/Español\\_Reglamento\\_del\\_Comite\\_de\\_Nombramientos\\_y\\_Retribuciones.pdf](https://neinorhomes.com/uploads/documentos_corporativos/67/documento/Español_Reglamento_del_Comite_de_Nombramientos_y_Retribuciones.pdf).

### 5.1. Funcionamiento

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

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

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

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

### 5.2. Composición

El artículo 15 del Reglamento del Consejo de Administración de Neinor Homes, estipula que la CNR *“se compondrá de un mínimo de tres y un máximo de cinco consejeros, designados por el propio Consejo de Administración, que deberán ser consejeros no ejecutivos. La mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones serán independientes”*. Asimismo, el Consejo de Administración designará al Presidente *“de entre los consejeros independientes que formen parte de dicha Comisión”*.

A fecha 31 de diciembre de 2019, la composición de la CNR era la siguiente:

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

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

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

El perfil profesional de cada miembro de la CNR se encuentra a disposición en la página web corporativa:

<https://neinorhomes.com/gobierno-corporativo-y-sostenibilidad/consejo-de-administracion/composicion-y-comisiones>

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

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha mantenido 10 reuniones en el periodo objeto de reporte, efectuándose las mismas en las siguientes fechas:

- 27 de febrero de 2019 (Madrid).
- 1 de abril de 2019 (Barcelona).
- 2 de abril de 2019 (Bilbao).
- 8 de abril de 2019 (Madrid).
- 8 de mayo de 2019 (Bilbao).
- 24 de julio de 2019 (Bilbao).
- 22 de octubre de 2019 (Madrid).
- 30 de octubre de 2019 (Bilbao).
- 4 de diciembre de 2019 (Bilbao).

- 12 de diciembre de 2019 (Madrid).

La totalidad de miembros de la CNR y la Secretaría de la Comisión han acudido a las reuniones celebradas de la Comisión. Además, exceptuando otros consejeros, se ha contado con la participación de los siguientes miembros:

Otros asistentes	27/02/2019	01/04/2019	02/04/2019	08/04/2019	08/05/2019	24/07/2019	22/10/2019	30/10/2019	04/12/2019	12/12/2019
Dirección General Financiera					✓	✓		✓	✓	
Dirección de Auditoría Interna y Cumplimiento						✓		✓	✓	

#### 5.4. Actividades desarrolladas

Conforme a las funciones que le han sido atribuidas a la CNR, a continuación, se enumeran los principales asuntos tratados en las reuniones producidas en el transcurso del ejercicio:

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

- Presentación de principales resultados alcanzados en 2018 y los hitos a alcanzar en términos de salario e incentivos para 2019.
- Aprobación del informe anual de funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y retribuciones.
- Propuesta y aprobación al Consejo de candidatos para cubrir la vacante de los consejeros que han cesado su cargo de manera voluntaria.
- Aprobación de modificación de componentes de las Comisiones de Auditoría y Control, de Nombramientos y Retribuciones y de Inversiones Inmobiliarias.
- Presentación y aprobación del nuevo Consejero Delegado de la compañía.
- Revisión del Informe Anual de Remuneraciones de los consejeros del ejercicio 2018. (\*)
- Presentación periódica de la visión general sobre la plantilla y estructura de personal de la empresa.
- Informe sobre la remuneración derivada del Plan de Incentivos "Management Incentive Plan" en la segunda fecha de devengo.

- Dimisión de D. Juan Velayos Lluís e informe sobre sus condiciones de salida. Informe sobre el contrato de servicios de asesoramiento a suscribir con D. Juan Velayos Lluís.
- Informe sobre el nombramiento por cooptación de D. Francisco de Borja García-Egotcheaga Vergara.
- Informe sobre la sucesión del primer ejecutivo de la sociedad.
- Presentación y aprobación del nuevo Director General de Operaciones.
- Revisión y presentación para su aprobación por el Consejo del plan de remuneraciones y las cantidades correspondientes al CEO, al Vicepresidente Ejecutivo y al resto de empleados para 2019.
- Revisión del Plan de Incentivos a Largo Plazo y del Plan de Incentivos al Talento.
- Información sobre el proceso de autoevaluación del Consejo y de sus comisiones.
- Propuesta de modificación de contratos de trabajo de alta dirección.
- Presentación de la evaluación del funcionamiento y calidad de las tareas del Consejo de Administración, de la actuación del Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad y de otros asuntos, de conformidad con el artículo 18.1 del Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad y el informe anual sobre el funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. (\*)
- Análisis del desempeño del CEO y del resto de empleados de la compañía. Aprobación del bonus propuesto para 2019 y de la masa salarial e incentivos propuestos para 2020.
- Presentación del programa de trabajo a desarrollar en el ejercicio 2020.
- Aprobación de la planificación y programa de trabajo a realizar por la dirección de auditoría interna sobre la segregación de funciones en áreas clave.

---

## 6. Comisión de Inversiones Inmobiliarias (CII)

---

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

### 6.1. Funcionamiento

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

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

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

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

### 6.2. Composición

En el Reglamento de la Comisión de Inversiones Inmobiliarias de Neinor Homes, en concreto en el artículo 1, se establece la composición de la CII, la cuál será de *“un mínimo de tres y un máximo de siete miembros”*, los cuáles *“serán nombrados por el Consejo de Administración de la Sociedad”*, y dónde *“la mayoría de los miembros de la Comisión serán consejeros no ejecutivos”*. Por otra parte, *“el Consejo de Administración será el encargado de nombrar al Presidente de la Comisión”*.

A fecha 31 de diciembre de 2019, la composición de la CII era la siguiente:

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

Como aspecto considerable a destacar, con fecha 12 de diciembre de 2019, la Sociedad recibió la comunicación del consejero externo D. Juan Pepa, presidente hasta dicha fecha de la comisión en la que informó de su renuncia como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, por ser más exigentes las responsabilidades profesionales del fondo de inversión que había constituido y que le impedían la dedicación necesaria para el desempeño de su cargo como consejero. Aun así, hasta esa fecha, participó en los Comités de Inversiones Inmobiliarias, cumpliendo con sus funciones.

En sustitución de dicho consejero y en la presidencia de la comisión de inversiones inmobiliarias, la comisión de nombramientos y retribuciones procedió a nombrar a D. Aref H. Lahham como presidente de esta, el señor Lahham representa al máximo accionista de la compañía.

Adicionalmente en el presente ejercicio se han incorporado a dicha comisión, los señores Garcia-Egocheaga, Stults y Segal.

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

Se aprecia como Neinor Homes cumple con los requisitos establecidos ya que cuenta con 7 miembros en su CII, siendo un 72% consejeros no ejecutivos (29% independientes, 29% dominicales y 14% externo).

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

<https://neinorhomes.com/gobierno-corporativo-y-sostenibilidad/consejo-de-administracion/composicion-y-comisiones>

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

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

La Comisión de Inversiones Inmobiliarias ha realizado 5 reuniones en el periodo objeto de reporte, llevándose a cabo las sesiones en las siguientes fechas:

- 27 de febrero de 2019 (Madrid).
- 8 de mayo de 2019 (Bilbao).
- 24 de julio de 2019 (Bilbao).
- 30 de octubre de 2019 (Bilbao).
- 4 de diciembre de 2019 (Bilbao).

El 100% de los consejeros de la CII y la Secretaría de la Comisión han asistido a las reuniones. Además, adicionalmente a otros consejeros, han participado otros miembros, según se detalla en la siguiente tabla:

Otros asistentes	27/02/2019	08/05/2019	24/07/2019	30/10/2019	04/12/2019
Dirección General Financiera	✓	✓	✓	✓	✓
Dirección General Inmobiliaria		✓	✓	✓	✓
Dirección General de Operaciones	✓		✓	✓	✓
Dirección General de Negocio	✓	✓	✓	✓	✓

#### **6.4. Actividades desarrolladas**

Seguidamente se citan las principales actividades analizadas y tratadas por la Comisión, en función de las competencias asignadas:

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

- Revisión del Plan de Negocio 2019-2023.
- Revisión de los términos y condiciones de la financiación a proporcionar por Goldman Sachs y JP Morgan.
- Actualización del estatus de adquisiciones y lanzamientos del ejercicio 2019.
- Revisión del programa de adquisiciones de suelos y lanzamientos de promociones para 2019. Necesidades de suelo Plan de negocio.
- Visión periódica general de la actividad promotora.
- Revisión estratégica de las promociones Las Mesas Casares y Almenara.

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

- Aprobaciones de ICMs Sotogrande.
- Actualización de Plan de Negocio / Plan de optimización de opex.
- Revisión de la región sureste.
- Revisión de las actividades complementarias: servicing y legacy.
- Aprobaciones periódicas de inicio de comercialización y de inicio de construcción.
- Revisión de oportunidades de operaciones corporativas y desarrollo de nuevas líneas de negocio.

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