



Enero 2021

Informe Anual 2020: Operaciones de conflicto de interés y partes vinculadas

(Dirección de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento)



Neinor Homes, SA.; Governance Risk and Compliance
Castellana, 20, 6º; 28046 Madrid; Tel: 912 875 130

Operaciones de conflicto de interés y partes vinculadas de Neinor Homes

Tal y como establece la Ley¹ de Sociedades españolas y en los reglamentos internos² se establece que la Comisión de Auditoría y Control debe analizar, entre otros aspectos, las operaciones de conflicto de interés y partes vinculadas realizadas en Neinor Homes, con el fin de presentarlas al Consejo de Administración para su aprobación. Algunos de ellas, debido a su materialidad y a discreción de la CAC y del Director del GRC, han sido solicitadas y han sido sometidas a aprobación junto con el correspondiente informe.

Antecedentes

- El 15 de septiembre de 2015, el Consejo de Administración aprobó la Política de Operaciones de Conflicto de Interés y Partes Vinculadas. La última actualización fue aprobada por la Comisión de Seguimiento y Control el 27 de febrero de 2019 y comunicada al Consejo de Administración. La política fue comunicada al personal de Neinor Homes y publicada en la web corporativa.
- El procedimiento funciona de la siguiente manera:
 - Canal de comunicación continuo para operaciones de conflicto de interés y partes vinculadas.
 - Cada operación reportada es analizada, registrada y documentada y aprobada o denegada por la Dirección de GRC, que puede solicitar asistencia del Director Legal.
 - La aprobación se comparte con el interesado mediante autorización escrita.
 - Las operaciones denegadas con un importe material o aquellas que requieren una decisión final se presentan a la Comisión de Auditoría y Control con un informe ejecutivo de la operación.
 - El registro con todas las operaciones de conflicto de interés y partes vinculadas es mantenido por la Dirección de GRC.
 - Informe anual a la Comisión de Auditoría y Control de las operaciones de conflicto de interés y partes vinculadas.
 - Envío y recepción de una carta firmada por los miembros del Consejo y alta Dirección con su confirmación de no estar expuestos a ningún conflicto de interés ni participar o tener conocimiento de operaciones con partes vinculadas.
 - Análisis de la facturación recibida o realizada con empresas vinculadas al Consejo de Administración o los miembros de la alta dirección.

Evaluación final 2020

Informe Anual 2020

Operaciones materiales realizadas durante 2020

a 1 operación de compra de activos por partes relacionadas con empleados o personal de Neinor Homes

Se comprobó que la operación estaba a precio de mercado, nunca por debajo del plan de negocio. Precio s/ERP sin cambios, ni ningún descuento aplicado sobre los precios registrados. **Transacción autorizada, analizada y registrada por la Dirección de GRC.**

b 3 operaciones de compra de activos por APIs o por partes relacionadas de APIs de Neinor Homes

Se comprobó que el precio de venta era acorde con el precio de mercado y el fijado en PRINEX. Se respetó el orden de cola. **Transacción autorizada, analizada y registrada por la Dirección de GRC.** Adicionalmente, la Dirección de GRC impartió formación a los APIs sobre los procedimientos.

c Operaciones vinculadas con accionistas/asesores/directivos

- GLOBAL HESPERIDES, S.L. adquiere una cartera de 72 unidades en las promociones Axial Homes, Bolueta Homes y San Just Homes (Aura Homes y Hacienda Homes para alquiler) por un valor de 20 M €.
- GLOBAL HESPERIDES, S.L. adquiere una cartera de 10 unidades con sus anejos en la promoción Aura Homes, para alquiler, por un valor de 4,2 M €.

Ambas operaciones han sido analizadas y registradas por la Dirección de GRC, con su respectivo informe de independencia elaborado por GRC y aprobado por la Comisión de Auditoría y Control.

1 operación analizada pero no realizada en 2020

d 1 operación analizada pero no realizada

A mediados de marzo, 1810 CAPITAL INVESTMENTS, S.L.U. tenía la intención de adquirir una cartera de 30 unidades con sus anejos en la promoción Aura Homes con un valor de 12,1 M €.

La operación fue analizada por la Dirección de GRC, pero no fue presentada a la CAC porque la oferta fue retirada debido a la inestabilidad causada por la pandemia.

No se han materializado operaciones de conflictos de interés ni operaciones vinculadas.

No hay riesgos importantes con respecto a operaciones de conflictos de interés y operaciones vinculadas dentro del Grupo Neinor.

Dos operaciones vinculadas han sido presentadas a la Comisión de Auditoría y Control para su aprobación.

¹ El reglamento contemplado es el artículo 529 y el artículo 529 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de España.

² Los reglamentos internos a que se refiere son el Reglamento del Consejo de Administración (Artículo 5.4.xvi), el Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control (Artículo 10.c) y Política de Operaciones de Conflicto de Interés y Partes Vinculadas.

Operaciones de conflicto de interés y partes vinculadas de Neinor Homes. Detalles de 2020

(Operaciones materiales realizadas durante 2020)

a

1 operación de compra de activos por partes relacionadas con empleados o personal de Neinor Homes

Una operación de compra realizada por la hermana de un miembro del equipo de Neinor Experience en Amara Homes. Se comprobó que los precios eran los mismos que los registrados en el ERP, sin descuentos ni comisiones. La Dirección de GRC aprobó la operación.

b

3 operaciones de compra de activos por APIs o por partes relacionadas de APIs de Neinor Homes

Tres operaciones de compra realizadas por APIs::

- Un agente inmobiliario interesado en comprar un activo de la cartera de Servicing que es un proindiviso al 22%, es decir, la propiedad pertenece a varias personas y Kutxabank sólo posee el 22% de ese activo. El valor de ese 22% propiedad de Kutxabank es 31.900 €.
- Una empleada de AMAT FINQUES S.L. (nuestra comercializadora para esta promoción) realizó una transacción de compra de un trastero en Sant Just Homes II en condiciones de vivienda subvencionada por el Estado, donde previamente adquirió una vivienda con sus anejos, autorizada en 2019.
- Un agente inmobiliario que va a comercializar un activo adjudicado de Kutxabank está interesado en comprarlo, a pesar de no haber sido publicado a fecha de la comunicación.

En todos ellos se ha comprobado que el precio de compra era adecuado y que los precios de ERP no se habían modificado ni se había aplicado ningún descuento sobre los precios registrados. La Dirección de GRC ha aprobado todas las transacciones. En cuanto al primer y último punto, GRC solicitó la autorización expresa de Kutxabank, que dio su visto bueno, y explicó todos los detalles de los mismos, incluyendo que los compradores son los APIs. Además, en cuanto al activo no publicado de Kutxabank, se publicó durante 4 semanas para dar concurrencia y publicidad.

c

Operaciones vinculadas con accionistas/asesores/directivos

Nos referimos a nuestra relación y negocios con diferentes empresas relacionadas con accionistas/asesores/directivos que pueden crear un posible conflicto de interés:

- **GLOBAL HESPERIDES, S.L.** adquirió una cartera de 72 unidades en las promociones de Axial Homes, Bolueta Homes y San Just Homes (Aura Homes y Hacienda Homes para alquiler) con un valor de 20 M € (precio de venta con un descuento del 1,71% aplicado) y con un ingreso garantizado del 6% durante 3 años.
- **GLOBAL HESPERIDES, S.L.** adquirió una cartera de 10 unidades con sus anejos en promoción Aura Homes, para alquiler, con un valor de 4,2M €, en las mismas condiciones que la operación anterior, firmando un anexo a dicho contrato.

La Dirección de GRC analizó y verificó toda la información, el descuento ofrecido, la conveniencia de la operación y sus características externas e internas, recalculó la rentabilidad tanto explícita como implícita, comprobó los precios y realizó estudios de mercado,... y todo esto se reflejó en dos informes que fueron remitidos a la CAC quien, después de revisar y solicitar información adicional y el seguimiento de las cláusulas solicitadas por GRC, aprobó las operaciones.

(Operación analizada pero no realizada en 2020)

d

1 operación analizada pero no realizada

Nos referimos a una operación analizada pero no realizada:

- **1810 CAPITAL INVESTMENTS, S.L.U.** tenía la intención de adquirir una cartera de 30 unidades con sus anejos en la promoción Aura Homes por un valor de 12,1 M € (precio de venta con un descuento aplicado del 5%).

Al igual que en las operaciones del punto anterior, la Dirección de GRC analizó y verificó toda la información, el descuento ofrecido, la conveniencia de la operación y sus características externas e internas, recalculó la rentabilidad tanto explícita como implícita, comprobó los precios y realizó estudios de mercado, ... y lo reflejó todo en un informe que finalmente no fue presentado al CAC porque la operación se cayó debido a la inestabilidad causada por la pandemia.