

# MEMORIA DE ACTIVIDADES DE 2020 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>6</b>
<b>3. Consejo de Administración</b> .....	<b>7</b>
3.1. Funcionamiento.....	7
3.2. Composición .....	8
3.3. Reuniones celebradas y asistencia .....	9
3.4. Actividades desarrolladas .....	9
<b>4. Comisión de Auditoría y Control (CAC)</b> .....	<b>14</b>
4.1. Funcionamiento.....	14
4.2. Composición .....	14
4.3. Reuniones celebradas y asistencia .....	15
4.4. Actividades desarrolladas .....	16
<b>5. Comisión de Nombramientos y Retribuciones (CNR)</b> .....	<b>20</b>
5.1. Funcionamiento.....	20
5.2. Composición .....	20
5.3. Reuniones celebradas y asistencia .....	21
5.4. Actividades desarrolladas .....	22
<b>6. Comisión de Inversiones Inmobiliarias (CII)</b> .....	<b>24</b>
6.1. Funcionamiento.....	24
6.2. Composición .....	24
6.3. Reuniones celebradas y asistencia .....	25
6.4. Actividades desarrolladas .....	26

---

## 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 2020. 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 1 de abril de 2020, 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 correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.
  - Aprobación y delegación de facultades al Consejo de Administración de la distribución de dividendos con cargo a la reserva para prima de emisión u otras reservas distribuibles.
  - Reelección y ratificación de Dña. Anna M. Birulés Bertran, D. Ricardo Martí Fluxá, D. Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola, D. Alfonso Rodés Vilà, D. Francisco de Borja García-Egocheaga Vergara, D. Aref H Lahham y el Sr. Van J. Stults para continuar ocupando el mismo cargo, por el término estatutario de tres años. (\*)
  - Examen y aprobación de la gestión y actuación del Consejo de Administración durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019.
  - Aprobar el otorgamiento de acciones de la Compañía a los consejeros ejecutivos a los efectos del nuevo Plan de Incentivos a Largo Plazo de la Compañía.
  - Aprobación de la Política de Retribuciones de los Consejeros, aplicable a los ejercicios 2020, 2021 y 2022. (\*)
  - Autorización al Consejo de Administración, para la adquisición derivativa de acciones propias, directamente o a través de sociedades del grupo, y la amortización de dichas acciones.

- Delegación de facultades para formalizar y ejecutar todos los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas, para su notarización como documento público y su interpretación, rectificación, complementación, desarrollo y registro.
- Votación consultiva del informe anual sobre remuneraciones de los consejeros correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019.
- Neinor Homes ha efectuado su tercera evaluación de la calidad y la eficiencia en el funcionamiento y desempeño de su Consejo de Administración y de sus Comisiones. Este año, por primera vez, contó con el apoyo de un asesor externo, PwC, que aseguró:
  - Una visión aún más objetiva de los órganos de gobierno, su desempeño y el cumplimiento de la normativa (interna y externa) que los rige.
  - Un análisis más amplio y una comparación más concisa de las prácticas de Buen Gobierno de empresas nacionales e internacionales comparables a Neinor Homes.
  - Una validación de los resultados obtenidos en las evaluaciones realizadas por auditoría interna en los dos años anteriores.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 529 nonies de la Ley de Sociedades de Capital y la Recomendación 36 del Código de Buen Gobierno, Neinor Homes tiene previsto realizar una evaluación externa del funcionamiento del Consejo de Administración y de sus Comisiones —para lo que además tomará en cuenta las recomendaciones de la guía técnica 3/2017 de la CNMV en relación con la Comisión de Auditoría—. Esta evaluación se realizará anualmente y cada tres años, el consejo de administración será asistido en la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

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

Por otra parte, Neinor Homes tiene definido un plan de formación para su Consejo de Administración y sus Comisiones, en el que ofrece a los consejeros un programa de actualización de conocimientos y experiencia en ciertas áreas. Durante el ejercicio 2020 se abordaron los siguientes temas:

- Áreas de gobierno y riesgos de la Información No Financiera bajo el paraguas de la relevancia de los ASG para el gobierno de las empresas.

- Cambio de los "Hechos Relevantes" por "Comunicaciones de Información Privilegiada" y "Otra Información Relevante".
- Actualización de las normas con respecto a los cambios en las regulaciones de abuso de mercado con implicaciones para las normas internas de conducta y la gestión de información privilegiada.
- Lucha contra el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo.
- Evolución, situación macroeconómica, demanda / precios, previsiones del sector inmobiliario.
- Gobierno corporativo y cambios regulatorios.
- La situación del mercado del alquiler en España.
- Riesgos del sector inmobiliario, situación del mercado residencial y responsabilidades y obligaciones de los consejeros.
- Ciberseguridad.

La presente Memoria de Actividades se ha presentado y aprobado por cada una de las comisiones, en relación con las áreas que le competen, y ha sido aprobado en su totalidad por el Consejo de Administración, con fecha 27 de enero de 2021. 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 2020).

---

### 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://www.neinorhomes.com/uploads/documentos\\_contenidos/24/documento/20170417\\_Reglamento\\_Consejo\\_de\\_Administracin.pdf](https://www.neinorhomes.com/uploads/documentos_contenidos/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 concurren a la reunión, presentes o representados por otro consejero, la mitad más uno del número de componentes del mismo que hubiere fijado en su día la Junta General”*.

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

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

### 3.2. Composición

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

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

A 31 de diciembre de 2020, 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

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



### 3.3. Reuniones celebradas y asistencia

El Consejo de Administración se ha reunido durante el periodo objeto de reporte un total de 8 veces. La reuniones del Consejo de Administración tuvieron lugar en las siguientes fechas:

- 29 de enero de 2020 (Madrid)
- 26 de febrero de 2020 (Madrid)
- 06 de mayo de 2020 (videoconferencia multilateral (Microsoft Teams)). \*
- 23 de junio de 2020 (videoconferencia multilateral (Microsoft Teams)). \*
- 29 de julio de 2020 (videoconferencia multilateral (Microsoft Teams)). \*
- 16 de septiembre de 2020 (videoconferencia multilateral (Microsoft Teams)). \*
- 28 de octubre de 2020 (videoconferencia multilateral (Microsoft Teams)). \*
- 09 de diciembre de 2020 (videoconferencia multilateral (Microsoft Teams)). \*

\* Según Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes y extraordinarias para abordar el impacto económico y social del COVID-19; hasta el 31 de diciembre de 2020, las sesiones de los órganos de gobierno y administración podrán realizarse por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple.

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

Other attendees	29/01/2020	26/02/2020	06/05/2020	23/06/2020	29/07/2020	16/09/2020	28/10/2020	09/12/2020
Dirección General Financiera	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Dirección General Relación Inversores		✓	✓	✓				
Dirección de Auditoría Interna y Cumplimiento		✓						
Dirección General Inmobiliaria	✓					✓		
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 2020 han sido:*

- Revisión y aprobación de la propuesta de convocatoria de la Junta General de accionistas 2020.
- Revisión y aprobación del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio que finaliza el 31 de diciembre de 2019.

- Revisión y aprobación del Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros correspondiente al ejercicio que finaliza el 31 de diciembre de 2019.  
(\*)
- Redacción de las cuentas anuales individuales y del informe de gestión individual de la Sociedad correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019.
- Elaboración de las cuentas anuales consolidadas y del informe de gestión consolidado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019.
- Propuesta de aplicación de los resultados del ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019.
- Revisión y aprobación del Informe Financiero Anual correspondiente al ejercicio que finaliza el 31 de diciembre de 2019.
- Revisión y aprobación de los estados financieros resumidos correspondientes a los doce meses del ejercicio que finaliza el 31 de diciembre de 2019.
- Revisión y aprobación del informe de actividades del Consejo de Administración y sus comités.
- Revisión y aprobación del plan de negocios, que incluye: Presupuesto 2020 y previsión 2021-2024.
- Informe sobre la nota de prensa y presentación de los resultados anuales de la Compañía.
- Aprobación de los informes justificativos de las propuestas de reelección y ratificación de los consejeros Dña. Anna M. Birulés Bertran, D. Ricardo Martí Fluxá, D. Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola, D. Alfonso Rodés Vilà, D. Francisco de Borja García-Egocheaga Vergara, los señores Aref H. Lahham y Van J. Stults, por el plazo estatutario de tres años.
- Revisión y aprobación de la información financiera del primer, segundo y tercer trimestre y la presentación brindada a los mercados.
- Reelección de D. Francisco de Borja García-Egocheaga Vergara como Consejero Delegado, ratificación del contrato de servicios celebrado con la Compañía y delegación de competencias.

- Análisis de la recomendación de ESMA en relación con la crisis de Covid-19: riesgos, información a incluir en los estados financieros del primer semestre y comunicación de mercado.
- Revisión y aprobación de la nueva Política de Comunicaciones.
- Actualización del impacto de la crisis Covid-19 en la Compañía.
- Visión general de la estrategia de adquisición de tierras.
- Revisión y aprobación de la adquisición de la empresa operadora en relación con el negocio de alquiler.
- Actualización y análisis de oportunidades de operaciones corporativas.
- Actualización y análisis de oportunidades de colaboración público-privada.
- Aprobación del memo-informe de Responsabilidad Social Corporativa.
- Reconocimiento del informe de actividades de la Dirección de Auditoría Interna correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019.
- Reconocimiento del informe emitido por la Comisión de Auditoría y Control y por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones sobre el funcionamiento de la Comisión de Auditoría y Control y sobre el funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.
- Reconocimiento del informe sobre la independencia de los auditores y sobre la prestación de servicios distintos a los de auditoría.
- Reconocimiento del informe sobre operaciones vinculadas y conflicto de interés.
- Reconocimiento de la información remitida por el Director Financiero sobre operaciones con acciones propias en cumplimiento del artículo 7.8 del Código Interno de Conducta en los Mercados de Valores
- Propuesta a la Junta General de Accionistas relativa a la reelección del auditor de la Sociedad, así como de su grupo, para el ejercicio que finaliza el 31 de diciembre de 2020.
- Revisión y aprobación de la Política de Retribuciones de los Consejeros y nuevos sistemas retributivos.
- Cancelación de la política de autocartera de la Compañía.

- Revisión y aprobación del calendario de reuniones del Consejo y sus Comités para 2020.
- Informe sobre las filtraciones de información publicadas por los medios.
- Análisis y aprobación de transacciones con partes vinculadas o con conflictos de interés.

---

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

---

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

[https://www.neinorhomes.com/uploads/documentos\\_contenidos/29/documento/20170417\\_Reglamento\\_CAC.pdf](https://www.neinorhomes.com/uploads/documentos_contenidos/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 31 de diciembre de 2020, 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://www.neinorhomes.com/sobre-nosotros/personas/consejo-de-administracion/>

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

La Comisión de Auditoría y Control se ha reunido en 7 ocasiones durante el periodo objeto de reporte, celebrándose las sesiones en las siguientes fechas:

- 29 de enero de 2020 (Madrid)
- 26 de febrero de 2020 (Madrid)
- 06 de mayo de 2020 (videoconferencia multilateral (Microsoft Teams)). \*
- 23 de junio de 2020 (videoconferencia multilateral (Microsoft Teams)). \*
- 29 de julio de 2020 (videoconferencia multilateral (Microsoft Teams)). \*
- 28 de octubre de 2020 (videoconferencia multilateral (Microsoft Teams)). \*
- 02 de diciembre de 2020 (videoconferencia multilateral (Microsoft Teams)). \*

*\* Según Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes y extraordinarias para abordar el impacto económico y social del COVID-19; hasta el 31 de diciembre de*

2020, las sesiones de los órganos de gobierno y administración podrán realizarse por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple.

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:

Other attendees	29/01/2020	26/02/2020	06/05/2020	23/06/2020	29/07/2020	28/10/2020	02/12/2020
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:

- Cambios implementados por el regulador en relación con la comunicación de información privilegiada y cambio de algunas recomendaciones del Código de Buen Gobierno.
- Análisis de la recomendación de ESMA en relación con la crisis del Covid-19: riesgos, información a incluir en los estados financieros del primer semestre y comunicación al mercado.
- Riesgos del sector inmobiliario, situación del mercado residencial y responsabilidades y obligaciones de los consejeros.
- La situación del mercado del alquiler en España
- Evolución, situación macroeconómica, demanda / precios y previsiones del sector inmobiliario.
- Áreas de gobierno y riesgos de la Información No Financiera bajo el paraguas de la relevancia del ASG para el gobierno de las empresas.

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



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.*

- Revisión de la información financiera anual a 31 de diciembre de 2019 incluyendo la propuesta de Informe Financiero Anual y las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019. (\*)  
Presentación de las conclusiones de la auditoría realizada por Deloitte, S.L.
- Revisión de los estados financieros resumidos propuestos y el informe de gestión individual y consolidado del ejercicio 2019. (\*)
- Aprobación del comunicado de prensa y presentación de los resultados anuales de la Compañía. (\*)
- Revisión de la negociación de autocartera por parte de la Compañía. (\*)
- Cancelación de la política de autocartera de la Compañía (\*)
- Aprobación de la reelección de los auditores (\*)
- Aprobación de la información del SCIIF a incluir en el Informe Anual de Gobierno Corporativo 2019. Supervisión y revisión del informe de verificación del auditor externo y del resumen ejecutivo del auditor interno sobre el SCIIF.
- Revisión y aprobación del informe de actividades de la función de Auditoría Interna para el año 2019 y su plan de trabajo anual (\*)
- Aprobación del memo-informe de Responsabilidad Social Corporativa y del informe de auditoría externa (\*)
- Revisión y aprobación del informe anual de funcionamiento de la Comisión de Auditoría y Control (\*)
- Revisión y aprobación del informe sobre la independencia del auditor y sobre la prestación de servicios distintos a los de auditoría (\*)
- Revisión y aprobación del informe sobre transacciones relacionadas y conflictos de interés (\*)

- Revisión y aprobación del informe sobre las medidas tomadas para asegurar el cumplimiento de lo establecido en el Código de Conducta Interno de la Compañía
- Revisión del Informe Anual de Gobierno Corporativo de 2019. (\*)
- Aprobación de los resultados financieros del primer, segundo y tercer trimestre (\*)
- Aprobación de la presentación de resultados y del comunicado de prensa de los resultados financieros trimestrales (\*)
- Actualización y revisión del mapa de riesgos de la compañía por la crisis del Covid-19 (Escipión).
- Presentación del informe de auditoría sobre Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiamiento del Terrorismo.
- Revisión de la nueva Política de Comunicaciones. (\*)
- Informar sobre la efectividad del proceso de auditoría externa en la auditoría de las cuentas.
- Seguimiento trimestral del sistema de control interno, estructura de riesgos y cumplimiento, presentando las actividades realizadas y las principales conclusiones identificadas en el proceso de auditoría interna.
- Presentación del informe anual de actividades de cumplimiento de 2019.
- Presentación por el auditor externo de los principales resultados y recomendaciones de la auditoría de los estados financieros del primer semestre.
- Previsión de cierre 2020.
- Actualización de la valoración de activos
- Actualización del estado de Responsabilidad Social Corporativa.
- Actualización de estrategia medioambiental, estrategia digital y BIM y estrategia de I + D + i.
- Información sobre el nuevo proyecto ESG
- Plan de evaluación de cumplimiento de riesgos de Renta Garantizada

Cabe señalar que la reunión realizada el 2 de diciembre por la CAC fue para una sesión de formación, y que ese día hubo una reunión privada entre los auditores externos e internos para discutir los incidentes detectados durante el año.

---

## 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://www.neinorhomes.com/uploads/documentos\\_contenidos/67/documento/Espaol\\_Reglamento\\_del\\_Comite\\_de\\_Nombramientos\\_y\\_Retribuciones.pdf](https://www.neinorhomes.com/uploads/documentos_contenidos/67/documento/Espaol_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 31 de diciembre de 2020, 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://www.neinorhomes.com/sobre-nosotros/personas/consejo-de-administracion/>

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

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha mantenido 5 reuniones en el periodo objeto de reporte, efectuándose las mismas en las siguientes fechas:

- 29 de enero de 2020 (Madrid)
- 26 de febrero de 2020 (Madrid)
- 06 de mayo de 2020 (videoconferencia multilateral (Microsoft Teams)). \*
- 23 de junio de 2020 (videoconferencia multilateral (Microsoft Teams)). \*
- 28 de octubre de 2020 (videoconferencia multilateral (Microsoft Teams)). \*

*\* Según Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes y extraordinarias para abordar el impacto económico y social del COVID-19; hasta el 31 de diciembre de 2020, las sesiones de los órganos de gobierno y administración podrán realizarse por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple.*

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:

Other attendees	29/01/2020	26/02/2020	06/05/2020	23/06/2020	28/10/2020
Dirección General Financiera	✓	✓	✓	✓	✓

#### 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.*

- Análisis de desempeño de los objetivos del MIP del CEO y del equipo directivo, LTIP y bonus del CEO, equipo directivo y resto de empleados para 2019 y, en su caso, aprobación de los incentivos a pagar
- Fijar las retribuciones e incentivos aplicables al Consejero Delegado, equipo directivo y resto de empleados para 2020
- Aprobación del informe anual de funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (\*)
- Revisión del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 (\*)
- Revisión del Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros (IAR) correspondiente al ejercicio que finalizó el 31 de diciembre de 2019 (\*)
- Discusión y aprobación del nuevo Plan de Incentivos a la Dirección (MIP) para determinados altos directivos y directores ejecutivos (\*)
- Revisión de la evaluación externa del Consejo realizada por Willis Towers Watson.
- Aprobación de la correspondiente propuesta de nombramiento de consejeros por el plazo estatutario de tres años: (\*)

- Sra. Anna M. Birulés Bertran, Sr. Ricardo Martí Fluxá, Sr. Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola, Sr. Alfonso Rodés Vilà, Sr. Francisco de Borja García-Egocheaga Vergara, Sr. Aref H. Lahham y Sr. Van J. Stults fueron todos ratificados y reelegidos para continuar ocupando el mismo cargo durante este período.
- Revisión de la nueva Política de Remuneraciones de los Consejeros (\*)
- Actualización periódica del estado del impacto de la situación Covid-19 en la plantilla y en la compañía.
- Propuestas para la evaluación externa de desempeño del Consejo y sus Comisiones y cronograma de trabajo.
- Revisión de la dedicación de los consejeros no ejecutivos
- Actualización de la evaluación externa de desempeño del Consejo y sus Comisiones.
- Plan de adaptación de la Compañía a la nueva normativa sobre igualdad de género, transparencia retributiva y teletrabajo.

---

## 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 31 de diciembre de 2020, 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

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

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

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

- 26 de febrero de 2020 (Madrid)
- 06 de mayo de 2020 (videoconferencia multilateral (Microsoft Teams)). \*
- 23 de junio de 2020 (videoconferencia multilateral (Microsoft Teams)). \*
- 29 de julio de 2020 (videoconferencia multilateral (Microsoft Teams)). \*
- 28 de octubre de 2020 (videoconferencia multilateral (Microsoft Teams)). \*

*\* Según Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes y extraordinarias para abordar el impacto económico y social del COVID-19; hasta el 31 de diciembre de 2020, las sesiones de los órganos de gobierno y administración podrán realizarse por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple.*

A las reuniones asistieron todos los miembros del CII y la Secretaria del Comité. Además de otros directores, asistieron otros miembros, como se detalla en el siguiente cuadro:

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

Other attendees	26/02/2020	06/05/2020	23/06/2020	29/07/2020	28/10/2020
Dirección General Financiera	✓	✓	✓	✓	✓
Dirección General Inmobiliaria	✓	✓	✓	✓	✓
Dirección General de Operaciones	✓	✓	✓	✓	✓
Dirección General de Negocio	✓	✓	✓	✓	✓

#### 6.4. Actividades desarrolladas

Los principales asuntos examinados y tratados por la Comisión, dentro de sus competencias, fueron los siguientes:

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

- Revisión del Plan de Negocio 2021-2024. (\*)
- Actualización sobre el estado de adquisiciones y lanzamientos en el ejercicio 2020.
- Revisión del programa de adquisición de terrenos y lanzamiento de promociones para 2020. Requisitos de terrenos, Plan de negocio.
- Resumen de una posible emisión de bonos. Autorización al CFO para contratar asesores para analizar la situación actual del mercado
- Resumen periódico de la actividad promotora.
- Actualización de la relación de principales accionistas e historia patrimonial
- Actualización del plan de contingencia a corto plazo
- Foco en el sector de la construcción español. Actualización del estado de Neinor Works (empresa de gestión de obras)
- Estado de la renovación del contrato de Servicing con Kutxabank
- Previsión de flujo de caja para el año fiscal 2020
- Resumen y actualización del estado de la cartera Rental I & II
- Aprobaciones periódicas de inicio de comercialización y construcción
- Revisión de oportunidades de operaciones corporativas.

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.