



Enero 2022

Informe anual de 2021: Operaciones de Conflicto de Interés y Partes Vinculadas

(Dirección de Gobierno, Riesgos y Cumplimiento)



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

Operaciones de Conflicto de Interés y Partes Vinculadas de Neinor Homes

Tal y como se establece en la Ley de Sociedades de Capital¹ y en la normativa interna², la Comisión de Auditoría y Control debe analizar, entre otras cuestiones, las operaciones con partes vinculadas realizadas por Neinor Homes, para someterlas a la aprobación del Consejo de Administración. Algunas de ellas, por su materialidad y a criterio de la CAC y del Director de GRC, han sido solicitadas y sometidas para aprobación junto con su correspondiente informe.

Antecedentes

- **La Política de Operaciones de Conflicto de Interés y Partes Vinculadas** fue aprobado por el Consejo de Administración el 15 de Septiembre de 2015. La última actualización fue aprobada por la Comisión de Seguimiento y Control de 28 de febrero de 2018 e informado al Consejo de Administración. La Política fue comunicada a los empleados y publicada en la web corporativa.
- El procedimiento a seguir es el siguiente:
 - Existencia de un **canal de comunicacion** para operaciones conflicto de interés y partes vinculadas.
 - Toda **operación** que se recibe es **analizada, registrada y documentada y aprobada o denegada por la Dirección de GRC**, que puede requerir la opinión de la Dirección Legal.
 - **La aprobación se comparte con el interesado** a través de una autorización por escrito.
 - **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 de las operaciones de conflicto de interés y partes vinculadas es mantenido **por la Dirección de GRC**.
 - **Existencia de un informe anual** sobre las operaciones de conflicto de interés y partes vinculadas que es reportado a la **Comisión de Auditoría y Control**.
 - Enviar y recibir una **carta firmada por los miembros del Consejo de Administración y alta Dirección con su confirmación** de no estar expuestos a ningún conflicto de intereses ni participar o tener conocimiento de ninguna operación vinculada.
 - **Análisis de la facturación recibida o realizada con empresas relacionadas con** el Consejo de Administración o los miembros de la alta dirección.
 - **Formación a todos los empleados** sobre las operaciones de conflicto de interés y partes vinculadas dentro de la formación anual de Ética y Cumplimiento



Evaluación final 2021

Informe anual 2021

❖ Operaciones materiales realizadas en 2021

- a** **4 operaciones de compra de activos realizadas por empleados de Neinor Homes o personas vinculadas a los mismos**

Se comprobó que las operaciones estaban a precio de mercado y nunca por debajo del plan de negocio. Los precios s/ERP y no se aplicaron descuentos. Operaciones **analizadas, autorizadas y registradas por la Dirección de GRC**.
- b** **1 operación de activo de alquiler por empleado**

Se comprobó que la operación estaba a precio de mercado y nunca por debajo del plan de negocio. Los precios s/ERP y no se aplicaron descuentos. Scoring aprobado por una empresa externa. Operación **analizada, autorizada y registrada por la Dirección de GRC**.
- c** **2 operaciones de compra de activos por APIs de Neinor Homes o por sus partes vinculadas.**

Se comprobó que las operaciones estaban a precio de mercado. Se ha respetado el orden de colas. Operaciones **analizadas, autorizadas y registradas por la Dirección de GRC**. Se dieron **instrucciones** sobre este procedimiento a los **APIs en la formación recibida de Compliance**.
- d** **Operaciones Vinculadas con el Grupo Neinor Homes**
 - **Acuerdo marco con la “UTE I-15”** (agente desarrollador del sector I-15 de Alovera) con el objetivo de completar los trabajos de urbanización en el sector. Operación **autorizada por la CAC y analizada por la Dirección de GRC**.
 - **“Sistemas Integrales Cualificados (SIC)”**: Análisis de la oferta económica recibida de SIC para ofrecer servicios de IT a “Quabit Construcción S.L”. Operación **autorizada por la CAC y analizada por la Dirección de GRC**.
 - **2 locales adquiridos por “Quabit Construcción S.L”** de “Quabit Veleta S.L” (filial de “Quabit Inmobiliaria”) operaciones **autorizadas por el Consejo de Administración de “Quabit Construcción S.L.” y analizadas por la Dirección de GRC**.
 - 2 servicios de legal contratados al despacho **“Roca Junyent S.LP.”** donde Silvia López (Secretaria del Consejo de Neinor Homes) trabaja como socia.

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.

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. Detalle 2021

(Operaciones materiales realizadas en 2021)

a

4 operaciones de compra de activos realizadas por empleados de Neinor Homes o personas vinculadas a los mismos

Una operación de compra en Hacienda Homes realizada por el hermano de un empleado de Neinor Experience. Otra operación de compra en Bulevar Homes realizada por un empleado del Área de Compras de Neinor Homes. Otra operación de compra en Aviva Homes realizada por un comercial de Neinor Homes y una operación de compra relacionada con un activo de Kutxabank realizada por un comercial de Neinor Homes.

Se comprobó que todos los precios estaban s/registro de ERP, sin descuentos ni comisiones. La Dirección de GRC aprobó todas estas operaciones.

b

1 operación de activo de alquiler por empleado

Una operación de alquiler en Hacienda Homes realizada por un Project Manager de Neinor Homes.

Se comprobó que el precio del alquiler estaba s/registro de ERP, el activo estaba publicado y la persona interesada en alquilar el activo pasó un scoring por una empresa externa. La Dirección de GRC aprobó la operación.

c

2 operaciones de compra de activos por APIs de Neinor Homes o por sus partes vinculadas.

Dos operaciones de compra realizadas por APIs o personas vinculadas a los mismos:

- El hijo de un API interesado en adquirir un activo de la promoción de Arbaizenea II.
- Un empleado del API Barin Centro Inmobiliario S.L. interesado en comprar un activo de Harri Sur Activos Inmobiliarios S.L.U.

Para ambos casos se comprobó que los precios eran precios de mercado y de acuerdo a los registrados s/ERP, no fueron modificados ni se aplicaron descuentos sobre los precios registrados. La Dirección de GRC aprobó estas operaciones.

d

Operaciones Vinculadas con el Grupo Neinor Homes

Cuatro operaciones vinculadas con el Grupo Neinor Homes:

- **Acuerdo Marco con la "UTE I-15"** (agente desarrollador del sector I-15 de Alovera) con el objetivo de completar los trabajos de urbanización en el sector. Operación **autorizada por la CAC y analizada por la Dirección de GRC** que realizó informe para la CAC donde explicó los riesgos y beneficios de la operación.
- **"Sistemas Integrales Cualificados (SIC)":** Análisis de la oferta económica recibida de SIC para ofrecer servicios de IT a "Quabit Construcción S.L.". Operación **autorizada por la CAC y analizada por la Dirección de GRC** que realizó informe para la CAC donde explicó los riesgos y beneficios de la operación.
- **2 locales adquiridos por "Quabit Construcción S.L."** de "Quabit Veleta S.L." (filial de "Quabit Inmobiliaria") operaciones **autorizadas por el Consejo de Administración de "Quabit Construcción S.L."** y **analizadas por la Dirección de GRC** que comprobó que los precios eran de mercado y registrados s/ERP.
- **2 servicios de legal contratados al despacho "Roca Junyent S.LP."** donde Silvia López (Secretaria del Consejo de Neinor Homes) trabaja como socia. La cantidad facturada por esta firma en 2021 fue de 21.619 €, para gestionar 2 litigios, uno con el arquitecto MOLINER OFFICE y otro relacionado con los clientes de MARINA BADALONA. Estos servicios fueron analizados por la Dirección de GRC, el servicio fue inmaterial en términos de honorarios y estos estaban a precio de mercado. Además el Área Legal trabaja con varias firmas de despachos de abogados dependiendo del litigio.