



INFORME DE BONO VERDE
2021



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	3
2. EL COMPROMISO DE NEINOR HOMES CON LA SOSTENIBILIDAD	4
3. EL MARCO DE FINANCIACIÓN SOSTENIBLE DE NEINOR HOMES	5
4. CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD PARA LA FINANCIACIÓN CON BONOS VERDES	7
5. DATOS BÁSICOS DEL BONO VERDE DE NEINOR HOMES	8
6. USO DE LOS FONDOS DEL BONO VERDE	9
7. CARTERA DE EDIFICIOS VERDES	9
8. RESUMEN DE LA ASIGNACIÓN DE FONDOS.....	11
9. INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD	13
ANEXO I – CARTERA DE EDIFICIOS VERDES.....	14
ANEXO II – MEDICIÓN IMPACTO SOCIAL.....	15

1. INTRODUCCIÓN

Neinor Homes es una compañía cuyo compromiso con la sostenibilidad forma parte esencial de su ADN. Por eso desde sus inicios ha impulsado la transformación del modelo de promoción inmobiliaria hacia uno más sostenible, enfocado en la creación de valor para el entorno, la sociedad y las personas.

Las cifras alcanzadas de entregas, facturación y beneficio la han convertido en la primera promotora residencial nacional. Y la inclusión de los servicios de compra de suelo y gestión urbanística, diseño, construcción, asesoramiento y gestión del alquiler de viviendas (propias y de terceros) hacen que sea la única plataforma inmobiliaria de España que cubre el 100% de la cadena de valor inmobiliaria.

En 2021 el valor económico generado por Neinor Homes fue de 917 millones de euros, alcanzando un EBITDA de 158 millones de euros y creando 328 empleos directos y 8.580 empleos indirectos¹.

En Marzo de 2021 publicó su marco para la financiación sostenible (con opinión de tercero independiente de DNV) vinculado a los a los Objetivos de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas y alineado con los Principios de los Bonos Verdes, los Principios de los Bonos Sociales y las Directrices de los Bonos de Sostenibilidad de ICMA (Asociación Internacional de Mercados de Capitales), así como los Principios de los Préstamos Verdes de LMA (Asociación del Mercado de Préstamos).

En este contexto, Neinor Homes emitió con éxito su primer bono verde en Abril de 2021, por un importe de 300 millones de euros y con un vencimiento a 5,5 años. Fue la primera promotora cotizada en Europa en emitir un bono verde.

Los fondos obtenidos se destinaron a amortizar deuda corporativa de Quabit Inmobiliaria y de Neinor Homes, eliminando así todo riesgo de refinanciación hasta 2026²; así como a realizar inversiones de capital en la división de alquiler, y para pagar honorarios y comisiones de la propia emisión.

La emisión de este bono verde llevaba aparejado un compromiso por parte de Neinor Homes a destinar una cantidad similar a los ingresos provenientes del bono a proyectos residenciales que tengan un impacto positivo en el medio ambiente, con una clasificación BREEAM® de al menos Bueno y certificado energético de al menos B.

Con esta emisión, Neinor Homes dio un paso más en la integración de la sostenibilidad en su estrategia de negocio, mostrando así su compromiso con la comunidad inversora y con la sociedad en su conjunto, contribuyendo al bienestar social al tiempo que genera valor para sus accionistas.



Amara Homes (Las Rozas)

¹ Según la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA), se generan 2,4 empleos indirectos por cada vivienda.

² Este dato corresponde a la deuda corporativa.

2. EL COMPROMISO DE NEINOR HOMES CON LA SOSTENIBILIDAD

Neinor Homes cuenta con un Plan de Sostenibilidad 2022-2025, aprobado en Septiembre de 2021 por el Consejo de Administración, en el que plasma su visión de la Sostenibilidad: trabajar para desarrollar un modelo de vivienda que sea cada vez más sostenible pero al mismo tiempo rentable, generando un retorno financiero para nuestros accionistas y un impacto positivo en la sociedad y el medio ambiente (que hemos empezado a calcular en 2021 mediante la medición de la huella de carbono y del impacto social de nuestras promociones).

El Plan se ha desarrollado con el objetivo de transformar el modelo de promoción inmobiliaria hacia uno más sostenible, y se ha enfocado hacia la creación de valor para el entorno, la sociedad y las personas: minimizando el impacto de nuestra actividad en el medio ambiente, contribuyendo al desarrollo del tejido social y empresarial, así como a la reducción de las dificultades de acceso a la vivienda de muchos colectivos. Por ello, se articula en torno a los 3 pilares estratégicos de la compañía: Ambiental, Social y Gobierno (ESG).



AMBIENTAL

Construimos hogares para el mañana

Porque la vivienda de hoy en día determinará nuestro hogar del mañana, queremos dotar a la sociedad de **soluciones residenciales respetuosas con el Medio Ambiente**, cuyo consumo de recursos sea el indispensable y energéticamente eficientes en su desarrollo.

Viviendas, en definitiva, de las que nuestros hijos y futuras generaciones se sientan orgullosos.



SOCIAL

Nuestra Gente y Comunidades

En Neinor Homes no sólo construimos viviendas. **Construimos ciudad**, comprometiéndonos para ello con nuestro entorno social y la seguridad, salud y bienestar de las personas.

Con el objetivo, además, de **dotar de una oferta residencial de calidad a todos los segmentos de población.**



GOBIERNO

Nuestra manera de hacer las cosas

Creemos firmemente que **cómo hagamos las cosas determina quiénes somos y quiénes queremos ser**. Por eso, nos regimos bajo estándares de actuación **éticos, íntegros y transparentes**, tanto para nosotros como para toda nuestra cadena de suministro.

Una forma de actuar que complementamos con nuestra apuesta por la **innovación, cultura digital y una financiación sostenible.**

El Plan de Sostenibilidad recoge 16 áreas de actuación, 30 objetivos y 95 líneas de acción, desarrollados con el objetivo de contribuir a los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS). Una de estas 16 áreas de actuación es la financiación sostenible, incluida dentro del pilar de Gobierno, que recoge como objetivo la definición de marcos teóricos para la captación de fondos con criterios ESG.



Bolueta Homes (Bilbao)

3. EL MARCO DE FINANCIACIÓN SOSTENIBLE DE NEINOR HOMES

En 2021, Neinor Homes publicó su marco de financiación sostenible, que le permitirá emitir/recibir bonos y préstamos verdes, sociales y sostenibles, y usar los fondos para financiar o refinarciar:

- La adquisición o desarrollo de edificios verdes y el fomento de la eficiencia energética.
- Proyectos encaminados a proporcionar viviendas asequibles y sociales y a generar empleo.

El marco contó con el asesoramiento externo e independiente de DNV que consideró que nuestro marco se alinea con los Principios de Bonos Verdes y los Principios de Bonos Sociales publicados por la Asociación Internacional de Mercados de Capitales (ICMA), así como con los Principios de Préstamos Verdes publicados por la Asociación del Mercado de Préstamos (LMA).

▪ **Uso de los ingresos**

Neinor Homes tiene la intención de utilizar los ingresos de los Bonos y Préstamos para financiar o refinarciar proyectos verdes que contribuyan a la consecución de los ODS. Los ingresos se utilizarán para la adquisición o el desarrollo de proyectos dentro de las categorías de: Edificios verdes, Eficiencia energética, Vivienda asequible y Generación de empleo.

DNV concluye que las categorías elegibles descritas en el Marco son coherentes con las categorías descritas en los Principios de Bonos y Préstamos Verdes o en los Principios de Bonos Sociales. Además, la refinanciación sólo es elegible para los proyectos financiados en los últimos tres años.

▪ **Evaluación y selección de proyectos**

DNV revisó el Marco que describe el proceso a través del cual se evalúan y seleccionan los proyectos. Neinor Homes ha creado un Comité de Sostenibilidad (CS) para revisar que los proyectos cumplan con la elegibilidad, aplicar criterios de exclusión y monitorizar los proyectos elegibles durante la vida del bono.

El Marco también describe las medidas que se tomarán si un proyecto deja de ser elegible.

▪ **Gestión de los ingresos**

DNV ha revisado el Marco y la evidencia que establece que el uso de los ingresos de cualquier emisión o préstamo se dirigirá a la financiación y la refinanciación de los proyectos verdes y/o sociales de Neinor Homes que contribuyan a la consecución de los ODS.

El Marco establece que se creará un Registro de Emisiones de Financiación Sostenible con el fin de supervisar los proyectos/activos elegibles y la asignación de los ingresos a estos proyectos/activos.

Neinor Homes tiene la intención de que la totalidad de los ingresos se desembolse en el punto de emisión, sin embargo, los fondos pendientes de asignación se colocarán en la cartera de liquidez de Neinor Homes.

▪ **Presentación de informes**

DNV puede confirmar que Neinor Homes se ha comprometido a presentar un informe anual específico para esta emisión de bonos sobre la asignación de los gastos y el saldo restante hasta que los ingresos rastreados se asignen completamente a los proyectos elegibles.

Neinor Homes también se ha comprometido a proporcionar informes de impacto sobre los impactos ambientales previstos de los proyectos verdes elegibles. Neinor Homes describe claramente los indicadores de impacto propuestos para cada categoría elegible y las unidades de medida.

La opinión independiente de DNV publicada en el momento de la emisión está disponible en el página web de Neinor Homes, en el apartado ‘Sostenibilidad’ de la sección ‘Negocio responsable e Innovación’.



Serena Homes Fase 1B (Málaga)

4. CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD PARA LA FINANCIACIÓN CON BONOS VERDES

Los fondos del Bono Verde se utilizarán para financiar o refinanciar los proyectos verdes y sociales elegibles. Los criterios utilizados para la inclusión en los proyectos verdes y sociales elegibles son los siguientes:

Categoría	Subcategoría	Descripción de los beneficios ecológicos a los que se puede optar
Edificios verdes	Cumplir con las normas o certificaciones reconocidas internacionalmente.	Adquisición o desarrollo de edificios en España que cumplan con normas reconocidas, como la certificación BREEAM® "Buena" o "Muy Buena". Este tipo de proyectos o inmuebles tendrán un impacto positivo en el medio ambiente. Más concretamente, en la mitigación del cambio climático, en la prevención y control de la contaminación y en la eficiencia de los recursos.
Eficiencia energética	Nuevos edificios más eficientes energéticamente.	Adquisición o desarrollo de edificios que demuestren una eficiencia energética por encima del rendimiento del mercado (Certificados de Rendimiento Energético - CRE rating "B" o superior). Este tipo de proyecto o activo tendrá un impacto positivo en el medio ambiente. Más concretamente, en la mitigación del cambio climático, en la prevención y control de la contaminación y en la eficiencia de los recursos.
Vivienda asequible	Vivienda asequible y social	Adquisición o promoción de edificios para viviendas asequibles en alquiler. En España, la vivienda asequible en alquiler se define en términos generales por un descuento en el alquiler respecto al precio de mercado de aproximadamente el 20%. Adquisición o promoción de edificios con fines de vivienda social. En España, los parámetros exactos pueden variar según la comunidad autónoma, pero en general hay tres definiciones comúnmente utilizadas: i) Viviendas de Protección Oficial (VPO); ii) Viviendas de Protección Pública Básica (VPPB); iii) Viviendas de Protección Pública y Precio Limitado (VPPL).
Generación de empleo	Empleo e impacto en las comunidades locales	La actividad de desarrollo de viviendas tiene un impacto directo en la creación de empleo y en las comunidades locales a través del uso preferente de proveedores locales.

Para que los proyectos verdes y sociales elegibles cumplan los criterios de evaluación y selección, Neinor Homes ha creado un Comité de Sostenibilidad (CS), que está integrado por el Consejero Delegado, el Consejero Delegado Adjunto y Director General Financiero, el Director General de Operaciones, el Director de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento (GRC), Auditoría Interna y Sostenibilidad, el Director de Mercado de Capitales y Relaciones con Inversores y el Director de Producto e Innovación.

El Comité de Sostenibilidad se encarga de:

- Revisar y certificar qué activos o proyectos tienen necesidades de financiación que cumplen los criterios de elegibilidad.

- Identificar y gestionar los posibles riesgos materiales ambientales y sociales asociados a los proyectos.
- Supervisar la cartera de proyectos elegibles, durante la vida de la transacción, concretamente durante la vida de cada bono. El CS podría decidir sustituir algunos proyectos elegibles si un proyecto elegible deja de cumplir los criterios de elegibilidad.
- Gestionar las futuras actualizaciones del Marco.

Neinor Homes informa a través del presente documento de la evolución anual, tanto de la asignación de fondos como del impacto obtenido.



Hacienda Homes (Málaga)

5. DATOS BÁSICOS DEL BONO VERDE DE NEINOR HOMES

Emisor	Neinor Homes, S.A.
Garantes	Neinor Homes, S.A.; Neinor Sur, S.A.U.; Neinor Península, S.L.U.; Neinor Norte, S.L.U. y Promociones Neinor 1, S.L.U..
Rating	B+/BB (S&P/Fitch)
Tipo de deuda	Senior Unsecured
Importe nominal (EUR)	300.000.000 €
Fecha de emisión	29 abril 2021
Fecha de vencimiento	15 octubre 2026 (5,5 años)
Interés	4,5 % Pagos de intereses semestrales (15 de Abril y 15 de Octubre)
Tipo de interés	Fijo
Segunda opinión	DNV
Negociación de las Obligaciones	“Global Exchange Market” de la Bolsa de Irlanda (Irish Stock Exchange plc) (“Euronext Dublin”).
Código ISIN	XS2332219612
Suscriptores iniciales	Deutsche Bank, J.P. Morgan AG, Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., CaixaBank, S.A., Natixis y Credit Suisse Securities, Sociedad de Valores, S.A.

6. USO DE LOS FONDOS DEL BONO VERDE

Los fondos obtenidos con la emisión del Bono Verde se destinaron a amortizar deuda corporativa de Quabit Inmobiliaria y de Neinor Homes, eliminando así todo riesgo de refinanciación hasta 2026¹; así como a realizar inversiones de capital en la división de alquiler, y para pagar honorarios y comisiones de la propia emisión.

La emisión de este bono verde llevaba aparejado un compromiso por parte de Neinor Homes a destinar una cantidad similar a los ingresos provenientes del bono a proyectos residenciales que tengan un impacto positivo en el medio ambiente, con una clasificación BREEAM® de al menos Bueno y certificado energético de al menos B.

Este documento contiene información sobre:

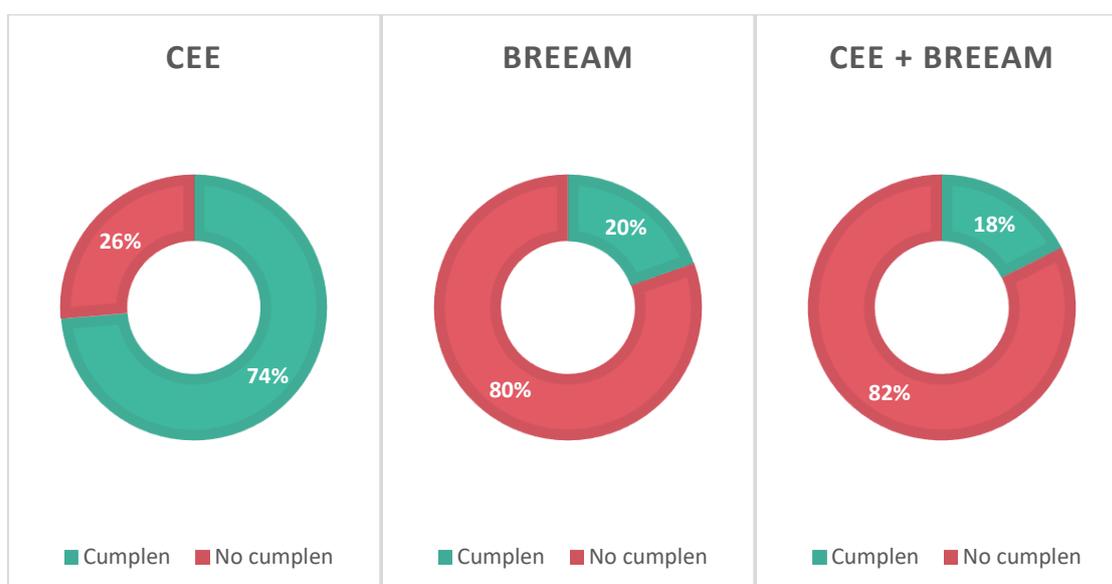
- El uso y asignación de los fondos del Bono Verde emitido por Neinor Homes, hasta la fecha el único instrumento verde de financiación emitido.
- Información de los activos financiados con el bono verde emitido en 2021.

Pueden ver los detalles de dicha información en el siguiente punto “Cartera de edificios verdes”.

7. CARTERA DE EDIFICIOS VERDES

De toda la cartera de suelos y promociones en sus diferentes fases (estudio, desarrollo, construcción, ...) de Neinor Homes, son 148 las promociones de las que se tienen datos de certificaciones BREEAM® y CEEs o que están en proceso de obtención. Lo que significa que habría 148 promociones que serían elegibles.

Como se muestra a continuación, el 74% de dichas promociones cuentan con Certificado Energético (CEE) “A” o “B”, el 20% tienen certificado BREEAM® “Bueno” o “Muy bueno” y el 18% cumplen ambos requisitos.



¹ Este dato corresponde a la deuda corporativa.

Teniendo en cuenta lo anterior, este es el detalle de las promociones a las que se han destinado los fondos del Bono Verde (para mayor detalle ver Anexo I):

Sociedad	Promoción	Ciudad	Provincia	Nº viviendas	Superficie (m ²)	Importe destinado (miles de €)	BREEAM Si / No	BREEAM Bueno / Muy Bueno	CEE	AÑO	Fecha entrega	Venta/Rental	Status
0201 - NEINOR NORTE, S.L.U.	2941 - SOPELA HOMES	SOPELANA	VIZCAYA	70	7.382	12.163,00	SI	Bueno	BA	2021	mayo-21	Venta	Finished Product
0042 - NEINOR SUR, S.A.U.	4313 - SALTER HOMES (QUATRE CARRERES, PARC. 3D)	VALENCIA	VALENCIA	100	13.259	16.709,00	SI	Bueno	BA	2021	mayo-21	Venta	Finished Product
0042 - NEINOR SUR, S.A.U.	4368 - ZAHIR HOMES	CORDOBA	CORDOBA	56	7.456	11.475,15	SI	Bueno	BA	2021	mayo-21	Venta	Finished Product
0042 - NEINOR SUR, S.A.U.	4371 - PLAÇA EUROPA 38 HOMES	HOSPITALET DELLOBREGAT	BARCELONA	91	7.843	15.523,00	SI	Bueno	BB	2021	junio-21	Venta	Finished Product
0042 - NEINOR SUR, S.A.U.	4373 - SLAGUA HOMES	LEGANES	MADRID	31	3.978	6.362,91	SI	Bueno	AA	2021	julio-21	Venta	Finished Product
0042 - NEINOR SUR, S.A.U.	4393 - AIGUADOLC HOMES II (PARC. B1-B2)	SITGES	BARCELONA	35	3.991	6.262,14	SI	Bueno	BA	2021	julio-21	Venta	Finished Product
0042 - NEINOR SUR, S.A.U.	4154 - HACIENDA HOMES	MÁLAGA	MÁLAGA	341	36.457	26.319,00	SI	Bueno	BA	2021	septiembre-21	Venta	Finished Product
0201 - NEINOR NORTE, S.L.U.	2860 - ARETXABALETIA HOMES	VITORIA-GASTEIZ	ALAVA	38	5.185	7.010,00	SI	Bueno	BB	2021	octubre-21	Venta	Finished Product
0201 - NEINOR NORTE, S.L.U.	2912 - BOLIETA HOMES (R2-FASE I)	BILBAO	VIZCAYA	328	32.905	52.245,16	SI	Bueno	AA	2021	noviembre-21	Venta	Finished Product
0042 - NEINOR SUR, S.A.U.	4173 - AMARA HOMES, LAS ROZAS	LAS ROZAS	MADRID	316	43.015	55.532,04	SI	Bueno	AA	2021	noviembre-21	Venta	Finished Product
0042 - NEINOR SUR, S.A.U.	4176 - BULLEVAR HOMES, TEMPORNALES	SAN SEBASTIAN REYES	MADRID	119	16.240	27.509,00	SI	Bueno	BB	2021	noviembre-21	Venta	Finished Product
0201 - NEINOR NORTE, S.L.U.	2931 - RIBERA HOMES	LEIDA	VIZCAYA	122	13.356	16.924,00	SI	Bueno	AA	2021	diciembre-21	Venta	Finished Product
0201 - NEINOR NORTE, S.L.U.	2526 - DESIGN HOMES III	URDULIZ	VIZCAYA	36	3.680	5.304,27	SI	Bueno	BB	2022	mayo-22	Venta	WIP
0042 - NEINOR SUR, S.A.U.	4164 - MISTRAL HOMES, IJUAN XXIII, VALENCIA	VALENCIA	VALENCIA	212	24.257	26.197,37	SI	Bueno	BB	2022	septiembre-22	Venta	WIP
0042 - NEINOR SUR, S.A.U.	4461 - SERENA HOMES FASE 1B	MÁLAGA	MÁLAGA	60	7.193	10.817,37	SI	Muy Bueno	BB	2022	diciembre-22	Venta	WIP
0201 - NEINOR NORTE, S.L.U.	2887 - ARBAIZENA HOMES 2ª FASE	DONOSTIA	GUIPUZCOA	12	1.493	3.647,00	SI	Bueno	AA	2023	octubre-23	Venta	WIP
				1.967	227.689	300.000,41							
						300.000.412,04							

Notas:

- Todos los fondos obtenidos con el Bono Verde emitido en 2021 han sido utilizados para financiar o refinanciar Promociones Verdes Elegibles (según lo establecido en el punto 4.1 del Marco de Financiación Sostenible).
- Los fondos se han destinado a 16 promociones con certificado BREEAM® Bueno o Muy Bueno y certificado energético BB, BA y AA.
- Las 16 promociones suman un total de 1.967 viviendas, con una superficie de 227.689 m² construidos (esta superficie hace referencia sólo a las viviendas).



Saler Homes (Valencia)

8. RESUMEN DE LA ASIGNACIÓN DE FONDOS

En el siguiente cuadro se puede ver que todas las promociones a las que se han destinado los fondos cumplen con 2 o más criterios de elegibilidad para la financiación con bonos verdes.

Promoción	Ciudad	Provincia	Edificios ecológicos	Eficiencia energética	Vivienda asequible	Generación de empleo
2941 - SOPELA HOMES	SOPELANA	VIZCAYA	✓	✓	✗	En análisis
4313 - SALER HOMES (QUATRE CARRERES, PARC.3D)	VALENCIA	VALENCIA	✓	✓	✗	En análisis
4368 - ZAHIR HOMES	CORDOBA	CORDOBA	✓	✓	✗	En análisis
4371 - PLAÇA EUROPA 38 HOMES	HOSPITALET DE LLOBREGAT	BARCELONA	✓	✓	✗	En análisis
4373 - SOLAGUA HOMES	LEGANES	MADRID	✓	✓	✗	En análisis
4393 - AIGUADOLÇ HOMES II (PARC.B1-B2)	SITGES	BARCELONA	✓	✓	✗	En análisis
4154 - HACIENDA HOMES	MÁLAGA	MÁLAGA	✓	✓	✗	En análisis
2860 - ARETXABAETA HOMES	VITORIA-GASTEIZ	ALAVA	✓	✓	✗	En análisis
2912 - BOLUETA HOMES (RE-2-FASE I)	BILBAO	VIZCAYA	✓	✓	✗	✓
4173 - AMARA HOMES, LAS ROZAS	LAS ROZAS	MADRID	✓	✓	✗	✓
4176 - BULEVAR HOMES, TEMPRANALES	SAN SEBASTIAN REYES	MADRID	✓	✓	✗	En análisis
2931 - RIBERA HOMES	LEIOA	VIZCAYA	✓	✓	✗	En análisis
2526 - DESIGN HOMES III	URDULIZ	VIZCAYA	✓	✓	✗	En análisis
4164 - MISTRAL HOMES, JUAN XXIII, VALENCIA	VALENCIA	VALENCIA	✓	✓	✗	En análisis
4461 - SERENA HOMES FASE 1B	MÁLAGA	MÁLAGA	✓	✓	✗	En análisis
2887 - ARBAIZENEA HOMES 2º FASE	DONOSTIA	GUIPUZCOA	✓	✓	✗	En análisis

✓ Todas las promociones cumplen los criterios de edificios verdes y de eficiencia energética: tienen certificado BREEAM® “Bueno” o “Muy Bueno” y certificado energético B o superior. Esto significa que las viviendas de estas promociones cuentan con las siguientes características*, entre otras:

- La ventilación es un 20% superior a los niveles exigidos habitualmente por la normativa.
- Toda la iluminación es de alta frecuencia, reduciendo el riesgo de problemas de salud relacionados con el parpadeo de la iluminación fluorescente, y el 100% de las lámparas y luces de las zonas comunes y exteriores son de tecnología LED, con bajo consumo y alta eficiencia.
- El diseño de la envolvente térmica del edificio permite reducir en torno a un 56% y un 78% en calefacción la demanda energética frente a un edificio estándar de similares características.
- La elección de ascensores eficientes con recuperador de energía permite ahorrar entre un 26% y un 79% en comparación con los ascensores habituales en promociones similares.
- Los trayectos en coche particular se reducen entre un 50% y un 80% gracias a la cercanía de la vivienda a medios de transporte público y servicios básicos como supermercados o colegios.
- El edificio reduce entre un 68% y un 79% las emisiones de CO² respecto a un edificio convencional de similares características.

* Fuente: ficha técnica BREEAM® de las promociones.

- Informes ecológicos han permitido introducir especies vegetales autóctonas con menor necesidad de riego.
- ✓ Dos promociones cumplen con el criterio de generación de empleo y para el resto se está realizando el estudio.

En este sentido, Neinor Homes está midiendo el impacto social de todas sus promociones en las personas, especialmente en aquellas promociones que son elegibles para optar a financiación sostenible.

- Esta medición evalúa cómo impacta cada promoción en la habitabilidad, bienestar y cohesión social, cómo contribuye a la sostenibilidad económica y al desarrollo social, y el nivel de eficiencia de recursos y medioambiente.
- En el Anexo II se puede ver un resumen de la medición del impacto social de las promociones Bolueta Homes y Amara Homes.



Ribera Homes (Leioa)

9. INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD

A continuación mostramos los indicadores de sostenibilidad las Promociones Verdes y Sociales a las que se han destinado el 100% de los fondos del Bono Verde:

	Por nº de promociones	Por importe destinado	Nº de viviendas
BREEAM® calificación Buena	94%	96%	1.907
% BREEAM® calificación Muy Buena	6%	4%	60
Certificados energéticos BB	38%	31%	556
Certificados energéticos BA	31%	24%	602
Certificados energéticos AA	31%	45%	809
Promociones terminadas	75%	85%	1.647
Promociones WIP	25%	15%	320
North	37,5%	32,4%	606
Center	18,8%	29,8%	466
Levante	12,5%	14,3%	312
South	18,8%	16,2%	457
East	12,5%	7,3%	126

- ✓ El 6% de las promociones (60 viviendas) tienen calificación BREEAM® “Muy Buena”, a las que se han destinado el 4% de los fondos.
- ✓ El 31% de las promociones (809 viviendas) tienen certificado energético AA y se han destinado a ellas un 45% de los fondos.
- ✓ El 25% de las promociones (320 viviendas) están en fase de construcción (15% de los fondos) y el 75% se terminaron y comenzaron a entregar desde Mayo hasta Diciembre de 2021.
- ✓ La mayor parte de las promociones están en la zona Norte (37,5%), seguidas por el Centro y Sur (18,8% ambas), y en último lugar en el Este y en Levante (12,5% ambas).
- ✓ En cuanto a asignación de fondos, esta se ha producido en mayor medida en las promociones del Norte (32,4%), seguida de las promociones del Centro (29,8%), Sur (16,2%), Levante (14,3%) y Este (7,3%).



Aiguadolç Homes II (Sitges)

ANEXO I – CARTERA DE EDIFICIOS VERDES

Sociedad	Promoción	Ciudad	Provincia	Nº viviendas	Superficie (m2)	Importe destinado* (miles de €)	BREEAM® Si / No	BREEAM®	CEE	AÑO	Fecha entrega	Venta /Rental	Status
NEINOR NORTE, S.L.U.	2941 - SOPELA HOMES	SOPELANA	VIZCAYA	70	7.382	12.163,00	SÍ	Bueno	BA	2021	mayo-21	Venta	Finished Product
NEINOR SUR, S.A.U.	4313 - SALER HOMES (QUATRE CARRERES, PARC.3D)	VALENCIA	VALENCIA	100	13.259	16.709,00	SÍ	Bueno	BA	2021	mayo-21	Venta	Finished Product
NEINOR SUR, S.A.U.	4368 - ZAHIR HOMES	CORDOBA	CORDOBA	56	7.456	11.475,15	SÍ	Bueno	BA	2021	mayo-21	Venta	Finished Product
NEINOR SUR, S.A.U.	4371 - PLAÇA EUROPA 38 HOMES	HOSPITALET DE LLOBREGAT	BARCELONA	91	7.843	15.523,00	SÍ	Bueno	BB	2021	junio-21	Venta	Finished Product
NEINOR SUR, S.A.U.	4373 - SOLAGUA HOMES	LEGANES	MADRID	31	3.978	6.362,91	SÍ	Bueno	AA	2021	junio-21	Venta	Finished Product
NEINOR SUR, S.A.U.	4393 - AIGUADOLÇ HOMES II (PARC.B1-B2)	SITGES	BARCELONA	35	3.991	6.262,14	SÍ	Bueno	BA	2021	julio-21	Venta	Finished Product
NEINOR SUR, S.A.U.	4154 - HACIENDA HOMES	MÁLAGA	MÁLAGA	341	36.457	26.319,00	SÍ	Bueno	BA	2021	septiembre-21	Venta	Finished Product
NEINOR NORTE, S.L.U.	2860 - ARETXABAETA HOMES	VITORIA-GASTEIZ	ALAVA	38	5.185	7.010,00	SÍ	Bueno	BB	2021	octubre-21	Venta	Finished Product
NEINOR NORTE, S.L.U.	2912 - BOLUETA HOMES (RE-2-FASE I)	BILBAO	VIZCAYA	328	32.905	52.245,16	SÍ	Bueno	AA	2021	noviembre-21	Venta	Finished Product
NEINOR SUR, S.A.U.	4173 - AMARA HOMES, LAS ROZAS	LAS ROZAS	MADRID	316	43.015	55.532,04	SÍ	Bueno	AA	2021	noviembre-21	Venta	Finished Product
NEINOR SUR, S.A.U.	4176 - BULEVAR HOMES, TEMPRANALES	SAN SEBASTIAN DE LOS REYES	MADRID	119	16.240	27.509,00	SÍ	Bueno	BB	2021	noviembre-21	Venta	Finished Product
NEINOR NORTE, S.L.U.	2931 - RIBERA HOMES	LEIOA	VIZCAYA	122	13.356	16.924,00	SÍ	Bueno	AA	2021	diciembre-21	Venta	Finished Product
NEINOR NORTE, S.L.U.	2526 - DESIGN HOMES III	URDULIZ	VIZCAYA	36	3.680	5.304,27	SÍ	Bueno	BB	2022	mayo-22	Venta	WIP
NEINOR SUR, S.A.U.	4164 - MISTRAL HOMES, JUAN XXIII, VALENCIA	VALENCIA	VALENCIA	212	24.257	26.197,37	SÍ	Bueno	BB	2022	septiembre-22	Venta	WIP
NEINOR SUR, S.A.U.	4461 - SERENA HOMES FASE 1B	MÁLAGA	MÁLAGA	60	7.193	10.817,37	SÍ	Muy Bueno	BB	2022	diciembre-22	Venta	WIP
NEINOR NORTE, S.L.U.	2887 - ARBAIZENEA HOMES 2º FASE	DONOSTIA	GUIPUZCOA	12	1.493	3.647,00	SÍ	Bueno	AA	2023	octubre-23	Venta	WIP
				1.967	227.689	300.000,41							

* El importe incluye la inversión realizada en dichos edificios, excluyendo la inversión realizada en el suelo.

ANEXO II – MEDICIÓN IMPACTO SOCIAL

RESULTADOS DE LA MEDICIÓN EN BOLUETA HOMES EL IMPACTO SOCIAL DE BOLUETA HOMES EN CIFRAS

Habitabilidad, Bienestar y Cohesión Social

19%

Mayor **accesibilidad a la vivienda** por incremento de la **oferta inmobiliaria** de obra nueva en la provincia de Vizcaya en 2021 con la construcción de **328 viviendas** en Bolueta.

x8,2

Veces que los residentes de Bolueta mejoran la **accesibilidad a servicios básicos** (sanidad, educación, alimentación, etc.) en comparación con la media de la provincia.

x1,1

Veces que las familias mejoran la **accesibilidad a instalaciones deportivas** frente a la media del País Vasco, promoviendo un estilo de vida saludable.

x2,1

Veces que se incrementa el **tamaño de las zonas verdes** que los residentes de Bolueta tienen disponibles a 10 minutos caminando frente a la media de Bilbao.

23%

Mejora del **bienestar familiar y cohesión social** por mayor superficie de vivienda con **zonas comunes** en comparación con la media del País Vasco.

Sostenibilidad Económica y Desarrollo Social

809 empleos

Generados durante el periodo de **construcción** (98% del total de empleos) y **habitabilidad** de las viviendas (2% del total).

3,6 M€

En contribución a la Administración por **pago de impuestos al municipio**, siendo **2,3 M€** de la compañía en el **inicio de la construcción** y **1,1 M€** en la **entrega**. Los residentes contribuyen **0,13 M€/año**.

3,1 M€

Impacto económico anual estimado en los negocios de la zona¹, clave para garantizar el bienestar de la comunidad y generar riqueza en el barrio.

Eficiencia de Recursos y Medioambiente

Acceso muy alto²

A **transporte público**, ya que los residentes de Bolueta tienen un **acceso a transporte sostenible mejor que el 65,5% de la población de Bilbao**.

904 €/vivienda

De ahorro medio anual gracias a las **calidades del edificio de Bolueta**, que **promueven la eficiencia energética**.

1: No incluye IVA porque no contribuye al incremento de la facturación de los negocios locales; 2: De acuerdo a la Comisión Europea un acceso muy alto a transporte público supone que se accede fácilmente caminando a una parada de autobús con más de diez salidas por hora y a una parada de metro o tren con más de diez salidas (ambas).

RESULTADOS DE LA MEDICIÓN EN AMARA HOMES

EL IMPACTO SOCIAL DE AMARA HOMES EN CIFRAS

Habitabilidad, Bienestar y Cohesión Social

1,9%

Mayor **accesibilidad a la vivienda** por incremento de la **oferta inmobiliaria** de obra nueva en la provincia de Madrid en 2021 con la construcción de **316 viviendas** en Amara.

x6,8

Veces que los residentes de Amara mejoran la **accesibilidad a servicios básicos** (sanidad, educación, alimentación, etc.) en comparación con la media de la provincia.

x1,1

Veces que las familias mejoran la **accesibilidad a instalaciones deportivas** frente a la media de la Comunidad de Madrid, promoviendo un estilo de vida saludable.

x21

Veces que se incrementa el **tamaño de las zonas verdes** que los residentes de Amara tienen disponibles a 10 minutos caminando frente a la media de Las Rozas.

115%

Mejora del **bienestar familiar y cohesión social** por mayor superficie de vivienda con **zonas comunes** en comparación con la media de la Comunidad de Madrid.

Sostenibilidad Económica y Desarrollo Social

777 empleos

Generados durante el periodo de **construcción** (99% del total de empleos) y **habitabilidad** de las viviendas (1% del total).

3,3 M€

En contribución a la Administración por **pago de impuestos al municipio**, siendo **1,7 M€** de la compañía en el **inicio de la construcción** y **1,1 M€** en la **entrega**. Los residentes contribuyen **0,4 M€/año**.

3,7 M€

Impacto económico anual estimado en los negocios de la zona¹, clave para garantizar el bienestar de la comunidad y generar riqueza en el barrio.

Eficiencia de Recursos y Medioambiente

Acceso medio²

A **transporte público**, ya que los residentes de Amara tienen un **acceso a transporte sostenible mejor que el 23% de la población de Las Rozas**.

1.457 €/vivienda

De ahorro medio anual gracias a las **calidades del edificio de Amara**, que promueven la **eficiencia energética**.

1: No incluye IVA porque no contribuye al incremento de la facturación de los negocios locales; 2: De acuerdo a la Comisión Europea un acceso medio a transporte público supone que se accede fácilmente caminando a una parada de transporte público con entre cuatro y diez salidas por hora.



KPMG Asesores S.L.
Pº de la Castellana, 259 C
28046 Madrid

Informe de Seguridad Limitada Independiente sobre el Informe de cumplimiento de los “Green Bond Principles” por Neinor Homes S.A.

A la Dirección de Neinor Homes S.A.,

De acuerdo con nuestra carta de encargo de fecha 5 de abril de 2022, hemos examinado, con alcance de seguridad limitada independiente, el Informe de cumplimiento de los *Green Bond Principles* “Informe de bono verde 2021” (en adelante el Informe) adjunto preparado por Neinor Homes, S.A. (en adelante, Neinor Homes), para presentar un informe que indique que, basándonos en el trabajo que hemos realizado y en la evidencia que hemos obtenido, no hay nada que nos haya llamado la atención y nos haga pensar que el Informe no haya sido preparado, en todos sus aspectos materiales, de acuerdo con los criterios establecidos por el marco de los *Green Bond Principles*, publicado por la International Capital Market Association (en adelante, ICMA).

La información revisada se circunscribe al contenido del apartado “9. Indicadores de sostenibilidad” del Informe anteriormente indicado, en el que Neinor ha incluido los indicadores de desempeño de acuerdo con los criterios de elegibilidad y el Marco de financiación Sostenible, que se encuentra disponible en <https://www.neinorhomes.com/negocio-responsable-e-Innovacion/sostenibilidad/marco-de-financiacion-sostenible/> asociadas a financiación verde con el objeto de dar cumplimiento al cuarto principio, relativo a la rendición de cuentas de los *Green Bond Principles*.

Responsabilidades de la Dirección de Neinor Homes _____

La Dirección de Neinor Homes es responsable de la preparación y presentación del Informe de conformidad con los principios de los *Green Bond Principles*, publicado por ICMA. Asimismo, es responsable de la selección de los proyectos elegibles y la metodología de evaluación de estos.

Estas responsabilidades incluyen el diseño, la implantación y el mantenimiento de los controles que la Dirección considere necesarios para permitir que el cálculo de la evolución de los indicadores de desempeño de sostenibilidad esté libre de errores materiales debidos a fraude o errores.



Nuestra responsabilidad

Nuestra responsabilidad consiste en examinar el Informe y opinar al respecto en forma de una conclusión de seguridad limitada independiente basada en la evidencia obtenida. Hemos realizado nuestro encargo de conformidad con la Norma ISAE 3000, *Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information* emitida por el International Auditing and Assurance Standard Board (IAASB). Dicha norma exige que planifiquemos y ejecutemos nuestros procedimientos para obtener seguridad limitada sobre si el Informe cumple, en todos sus aspectos materiales, con los principios y directrices incluidos en los criterios de los *Green Bond Principles*.

Aplicamos la norma ISQC1 (*International Standard on Quality Control 1*) y de conformidad con la misma mantenemos un sistema integral de control de calidad que incluye políticas y procedimientos documentados en relación con el cumplimiento de los requerimientos de ética, normas profesionales y requerimientos legales y regulatorios aplicables.

Hemos cumplido con los requerimientos de independencia y otros requerimientos de ética del *International Code of Ethics for Professional Accountants* (incluyendo las normas internacionales sobre independencia) emitido por el International Ethics Standards Board for Accountants, el cual está basado en los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia y diligencia profesionales, confidencialidad y comportamiento profesional.

Procedimientos llevados a cabo

Nuestro trabajo de seguridad limitada se ha llevado a cabo mediante entrevistas con la Dirección y las personas encargadas de la preparación de la información incluida en el Informe y la aplicación de procedimientos analíticos y otros dirigidos a recopilar evidencias, como:

- La revisión de consistencia del Informe con los principios y directrices del marco de los *Green Bond Principles*, publicado por ICMA.
- La revisión de consistencia con los principios y directrices para la determinación de criterios definidos en los *Green Bond Principles*, publicado por ICMA.
- La lectura de la información incluida en el Informe para determinar si está en línea con nuestro conocimiento general y experiencia, en relación con el desempeño ambiental de proyectos de acuerdo con los criterios definidos por el Marco de financiación sostenible de Neinor Homes.
- El contraste del resto de la información no financiera reflejada en el Informe con la incluida en la Memoria de Sostenibilidad 2021 de Neinor Homes, verificado por un tercero independiente.

Nuestro equipo multidisciplinar ha incluido especialistas en el desempeño social y ambiental de la empresa.

Los procedimientos llevados a cabo en un encargo de seguridad limitada son distintos por su naturaleza y plazos a los utilizados en un encargo de seguridad razonable, y tienen un alcance menor. Por consiguiente, el nivel de aseguramiento obtenido en un encargo de seguridad limitada es sustancialmente menor que el que se habría obtenido si se hubiese realizado un encargo de seguridad razonable.

Conclusión

Nuestra conclusión se basa, y está sujeta a los aspectos indicados en este Informe. Consideramos que la evidencia que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra conclusión.

Basándonos en los procedimientos aplicados y a la evidencia obtenida, no tenemos conocimiento de ningún hecho que pueda llevarnos a pensar que el Informe no haya sido preparado en todos los aspectos materiales, de acuerdo con los criterios establecidos por el marco de los *Green Bond Principles*, publicado por ICMA, lo que incluye la relación de la estrategia de sostenibilidad de Neinor Homes con el objetivo definido, la elegibilidad de los proyectos verdes, el establecimiento indicadores de desempeño de sostenibilidad, así como los compromisos de reporting y revisión externa.

Propósito de nuestro informe

De conformidad con los términos y condiciones de nuestra carta de encargo, este Informe de seguridad limitada Independiente se ha preparado para Neinor Homes en relación con el Informe de cumplimiento de los *Green Bond Principles*, por tanto, no tiene ningún otro propósito ni puede ser usado en otro contexto.

KPMG Asesores, S.L.



Ramón Pueyo Viñuales

21 de abril de 2022