Diciembre 2022

Formación en Ética y Compliance, Sostenibilidad y Ahorro energético

Neinor HOMES

Neinor Homes, S.A.; Dirección de GRC (Governance, Risk, Compliance and Internal Audit)

Cada vez son más frecuentes las **noticias sobre compañías** que han incurrido en algún tipo de **incumplimiento** que podía haberse evitado con un buen Sistema de Compliance.

Desde que el TS condenara por primera vez a una empresa en 2016 y tras la reforma del Código Penal en 2015, que introdujo la responsabilidad penal de las personas jurídicas, las **multas impuestas a las empresas** por incumplimientos en los planes de cumplimiento normativo, o 'Compliance' **suman más de 2.400 millones** de euros.

Las **consecuencias,** además de estas sanciones económicas, pueden pasar por sanciones que impliquen la suspensión de la actividad empresarial, el cierre de locales o incluso la disolución de la sociedad, sin olvidarnos del daño reputacional irreparable que puede provocar un incumplimiento de este tipo.

"Se necesitan 20 años para crear una reputación, y 5 minutos para echarla a perder"

Por eso, es **muy importante** que todos los trabajadores del Grupo Neinor Homes **conozcáis** qué es el **Compliance**, la **Ética** y, lo más importante de todo, el **Sistema de Compliance de la compañía** que guía nuestra manera de actuar.

La Audiencia Nacional condena al expresidente de Pescanova a ocho años de prisión

La sentencia atribuye a Manuel Fernández de Sousa y al resto de su cúpula la comisión de "prácticas irregulares" para obtener financiación bancaria a través de la manipulación de las cuentas

Duro Felguera se querella contra su expresidente por apropiación indebida y administración desleal

Angel Antonio del Valle fue nombrado presidente y consejero delegado de Duro Felguera en junio 2011, y dimitió de ambos cargos en noviembre de 2017, en medio del proceso de refinanciación de la deuda de la empresa asturiana.

AÚN NO HA CUANTIFICADO EL IMPACTO

Gamesa se enfrenta a multas e inhabilitaciones en plena reorganización de Siemens

El fabricante eólico investiga potenciales violaciones de sus políticas internas y de la legislación aplicable en varios países. De confirmarse los indicios, se enfrenta a sanciones, pago de daños, devolución de beneficios y otros impactos

Tres meses y medio de cárcel para los exconsejeros de Sniace por los vertidos al Saja–Besaya

El Juzgado de lo Penal número dos de Santander ha condenado a tres meses y 15 días de cárcel al expresidente de Sniace Blas Mezquita y a los otros seis miembros del Consejo de Administración de esta empresa de Torrelavega por los vertidos contaminantes al río Saja-Besaya realizados entre 2008 y 2010 sin autorización.

Dia despide a 15 trabajadores y cesa a un proveedor por denuncias de irregularidades

La cadena de supermercados revela que recibió más de 300 denuncias internas, aunque solamente en 43 casos se demostraron irregularidades

La actividad sancionadora de la Agencia Española de Protección de Datos se ha disparado en los últimos años. **Solo en 2022, ha impuesto más de 20 millones de euros de multas a diferentes empresas.**

INDICE

Qué es el *Compliance* 5

Qué es la Ética 8

Qué es un Sistema de *Compliance* 17

Los elementos de un buen Sistema de *Compliance* 21

- **La casa de *Compliance* de Neinor Homes..... 23**
- **Nuestro Canal Ético..... 24**

Políticas y procedimientos de *Compliance* que debes conocer 25

Análisis y Mapa de riesgos..... 47

Quién se encarga del *Compliance* en Neinor Homes 54

- **¿Quiénes formamos el Departamento de GRC? 57**
- **¿Qué hacemos en cada área? 58**

Igualdad de género..... 61

Sostenibilidad y eficiencia energética..... 65

- **Taxonomía Europea..... 70**
- **Cálculo de nuestra Huella de Carbono..... 74**
- **Objetivo 55: Mejora de la eficiencia energética de los edificios..... 79**

Medidas de estilo de vida saludable..... 83

Plan de ahorro energético..... 87

Consejos de ahorro energético en los hogares..... 91

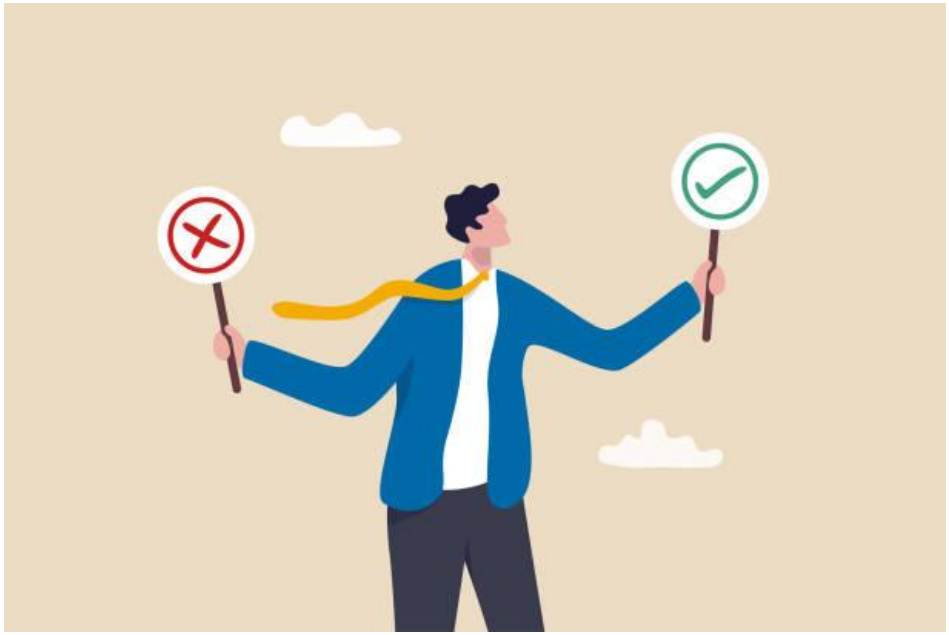
Qué es el *Compliance*

- ✓ *Compliance* ha sido habitualmente traducido como cumplimiento o cumplimiento normativo.
- ✓ Puede llevar a entender, erróneamente, que consiste únicamente en dar cumplimiento a las obligaciones legales y regulatorias que tienen las empresas o en evitar una multa o sanción.
- ✓ **La función de *Compliance* es una función de gestión de riesgos** y no se limita a la gestión de un riesgo de incumplimiento legal o regulatorio. Es, ante todo, una función que para ser eficaz debe gestionar riesgos vinculados a conducta y comportamiento.

- ✓ *Compliance* es una función proactiva. Actúa, principalmente, ex-ante

- ✓ **Implica establecer un modelo de organización y gestión para velar por el cumplimiento no sólo de la letra sino también del espíritu de las normas** y engloba, además, velar por la puesta en práctica de los principios y valores que la propia organización haya adoptado voluntariamente y las normas internas de conducta que los desarrollan.

Qué es la Ética



- ✓ El término, ética, deriva del griego *ethikos* que a su vez deriva de *ethos* (‘**costumbre’ o ‘hábito’**).
- ✓ Consiste en el ejercicio responsable de la libertad en busca del bien:
  - Personal y familiar
  - Profesional y organizativo
  - Social y común.
- ✓ Implica el uso de la razón para orientarnos y guiar nuestra acciones y decisiones en la búsqueda de “hacer lo correcto”.
- ✓ La ética puede definirse como la aplicación de un enfoque racional o filosófico a la moralidad: implica **aplicar unas referencias objetivas y unos principios universales**.

¿Qué es la ética empresarial?

La ética aplicada a la empresa, estudia qué acciones llevadas a cabo cooperativamente dentro de una organización deben ser consideradas moralmente correctas o incorrectas.

Tiene que ver por tanto con una **obligación moral**. Los procesos de decisión pueden incorporar, por supuesto, el cumplimiento legal. Pero desde un prisma ético se incorporan como una obligación moral, y no como respuesta al miedo a ser sancionado. También es una cuestión de responsabilidad y de justicia social para todas las partes que están involucradas en una decisión.

Ética y *Compliance* son conceptos diferentes, pero la **ética es el punto de partida para construir una cultura de compliance efectiva y contribuir a la sostenibilidad a largo plazo de la empresa.**

¿Cómo tomar decisiones éticas?

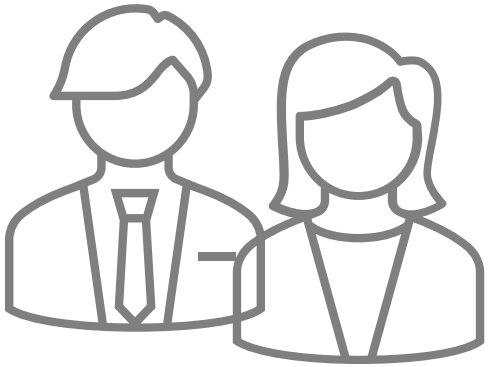
Si te encuentras ante una situación difícil en la que no está claro cual es la decisión correcta, pregúntate:

¿Me sentiría bien con mi decisión?

Si se hiciera público, ¿Me sentiría avergonzado?

¿Estaría dispuesto a rendir cuentas?

¿Pienso que es lo mejor para todos?



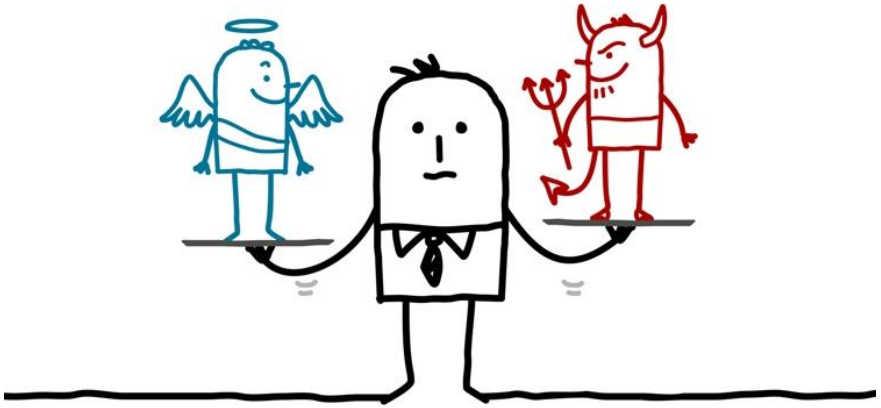
¿Soy imparcial en mi trato con los demás, sin obedecer a otros intereses?

INTEGRIDAD

es hacer lo correcto

— aunque nadie —

nos esté mirando.



Señales de alerta

Si, cuando algo te preocupa y preguntas sobre ello, te responden con comentarios como estos, **no lo dejes pasar**, da un paso atrás y piensa por ti mismo.

- **“No te preocupes, nadie se va a enterar”**
- **“Todas las empresas lo hacen, ¿Por qué nosotros no íbamos a hacerlo?”**
- **“La situación nos lo exige, lo necesitamos cueste lo que cueste para llegar al objetivo de entregas.”**
- **“Aquí siempre se han hecho así las cosas”**
- **“Está aprobado por nuestro director general / territorial / de área, mejor no preguntes”**

Un comportamiento verdaderamente ético implica **no quedarse callado** con aquellas cosas que nos incomodan o que sabemos que están mal, aunque a veces necesitemos ser valientes para contarlas. En muchos casos, el silencio te hace cómplice.

¿Qué pensamientos nos suelen venir a la cabeza para evitar hablar sobre estos temas?

- "Mejor sigo a lo mío y me olvido del tema, así no me afectará"
- "Aunque lo cuente, es un directivo y no va a pasarle nada"
- "Si lo cuento, encima el que va a tener problemas (con mis compañeros, con la empresa) soy yo"

¿Cómo puedo comunicar una incidencia o una preocupación?

- En primer lugar y según la situación, es posible primero quieras hablar con tu superior directo, si consideras que te puede ayudar y aconsejar.
- También puedes contactar con nosotros a través del canal ético, de forma persona o anónima en https://neinorhomes.integrityline.com/frontpage
- Por supuesto, puedes contactar con cualquier miembro de nuestro equipo directamente si así te es más cómodo.

¿Qué harías si…?

Mi superior directo me ha pedido que actúe de una forma que considero ilícita, para lograr alcanzar los objetivos marcados

Un incumplimiento legal puede ser mucho peor para la empresa que no llegar a ciertos objetivos, y recuerda, seguir ordenes no te exime de las responsabilidades que puedas incurrir. Recuerda que en una situación como esta, puedes hablar con nosotros.

Me he enterado de que uno de nuestros proveedores está sumido en un caso de corrupción y no se como debería proceder

Exigimos que los proveedores y colaboradores con las que trabajamos tengan un comportamiento igual de ético que el nuestro, y debemos evitar contratar con otras partes inapropiadas.

Uno de mis superiores hace bromas de muy mal gusto y comentarios de tono sexual con la nueva compañera de mi departamento

Este tipo de comportamientos son inaceptables, y si te enteras de algo así, debes comunicarlo de inmediato.

Una persona relacionada con la dirección de obra nos ha solicitado reformas no admitidas en personalización durante el periodo de obra

Este tipo de actuaciones siempre se acaban conociendo por el resto de vecinos, con los problemas de post-venta y de reputación que esto nos causa. Cualquier solicitud de este tipo debe ser aprobada previamente por compliance.

¿Qué harías si…?

Un proveedor me ha regalado entradas para un importante evento deportivo, ¿Podría darle ventaja sobre otros en la siguiente selección de proveedores del departamento?

Recuerda que si recibes un regalo de importe elevado debes rechazarlo o devolverlo, y siempre que recibas un regalo, sea cual sea el importe, comunicarlo a Compliance.

La selección de los proveedores y colaboradores debe ser imparcial y atender a criterios objetivos, si le dieses una ventaja injusta a ese proveedor, estarías incumpliendo la Política Anticorrupción.

Mi sobrino me ha pedido que le bloquee un ático en una nueva promoción, pero hay clientes que ya se habían interesado por esta vivienda antes que él.

En Neinor nos regimos por el principio de trato igualitario a todos nuestros clientes, por lo que todos deben tener las mismas opciones de elegir vivienda. **Se debe respetar siempre el orden de colas**. Únicamente se podría dar prioridad a un empleado que quiera comprar una vivienda, mediante solicitud previa a compliance.

Un empleado público, que nos está comprando una vivienda, nos sugirió que podría ayudar con ciertos trámites administrativos a cambio de condiciones favorables con respecto a otros clientes, como reformas en obra exclusivas o acceso temprano a la misma

Esta situación podría ser considerada un delito de cohecho y tráfico de influencias, con la nefasta pérdida de reputación para la compañía que esto conlleva. En estos casos, debes tener especial precaución y actuar solo como lo harías con otro cliente.

Qué es un sistema de *Compliance*

Un Sistema de *Compliance* es un **modelo de organización y gestión de riesgos**.

Su **principal objetivo** es **lograr una comunicación fluida entre la Gobernanza, la gestión de Riesgos y el *Compliance*** mediante una adecuada definición de funciones que necesariamente han de estar conectadas con la estrategia, la cultura y los valores de la compañía.

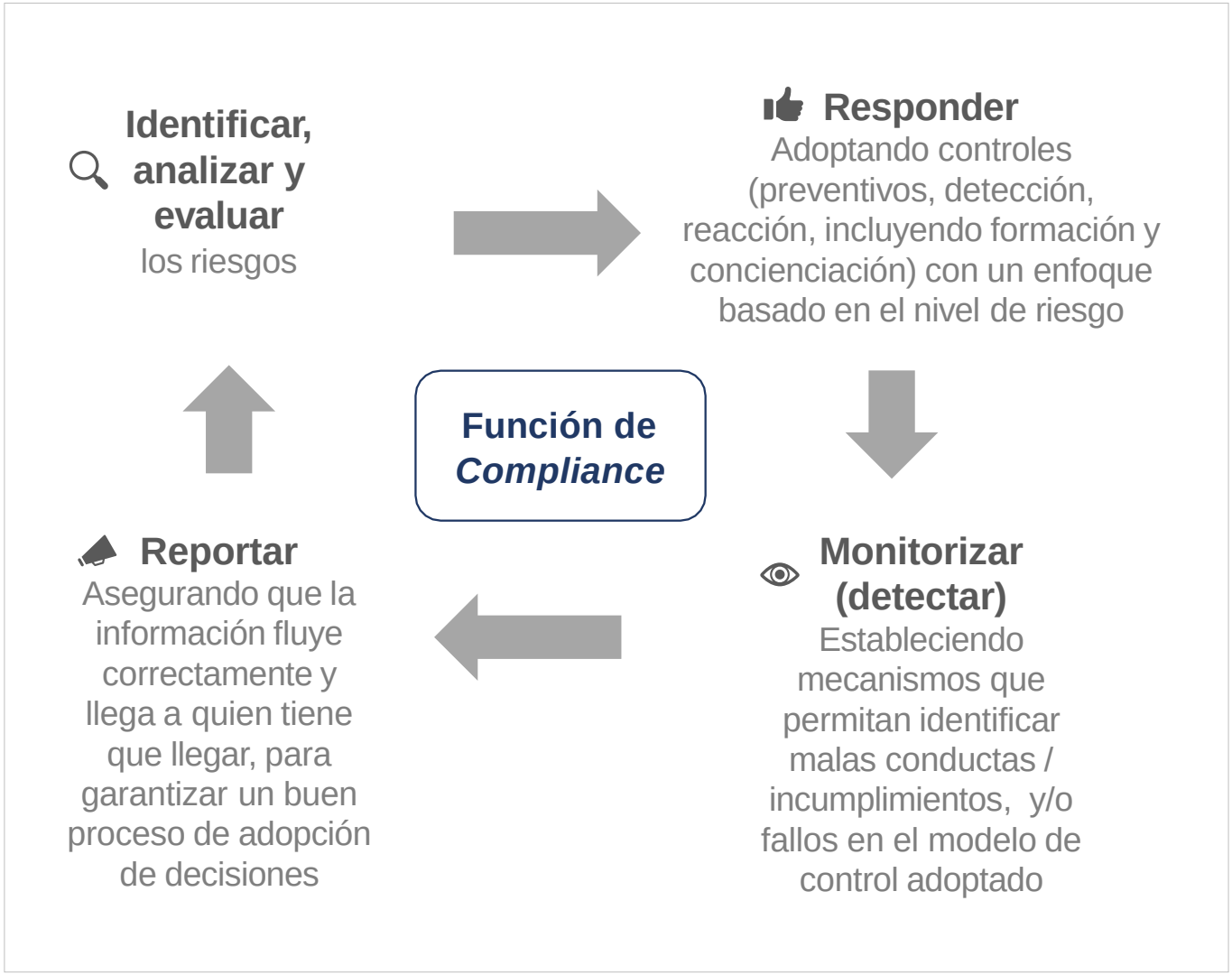
¿Qué misión desempeña la función de Compliance?

Corto plazo

Ejercer la diligencia debida para **prevenir y detectar malas conductas: incumplimientos legales, regulatorios, estándares internacionales, Código Ético.**

Medio y largo plazo

Promover una cultura organizativa que fomente el desarrollo de una **cultura corporativa ética y un compromiso con el cumplimiento de las leyes y regulaciones**.


Identificar, analizar y evaluar
los riesgos
Responder
Adoptando controles (preventivos, detección, reacción, incluyendo formación y concienciación) con un enfoque basado en el nivel de riesgo
Función de *Compliance*
Monitorizar (detectar)
Estableciendo mecanismos que permitan identificar malas conductas / incumplimientos, y/o fallos en el modelo de control adoptado
Reportar
Asegurando que la información fluye correctamente y llega a quien tiene que llegar, para garantizar un buen proceso de adopción de decisiones

Los elementos de un buen sistema de *Compliance*

1

Liderazgo y compromiso de la Dirección

2

Cultura corporativa ética/ Cultura de Compliance

3

Identificación, análisis y evaluación de los riesgos

4

Existencia de un Compliance Officer

5

Políticas, procedimientos e instrucciones

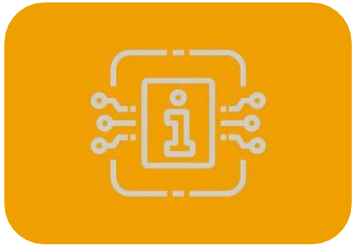
6

Comunicación, formación y concienciación

7

Sistemas de monitorización y detección

8



Canales de información

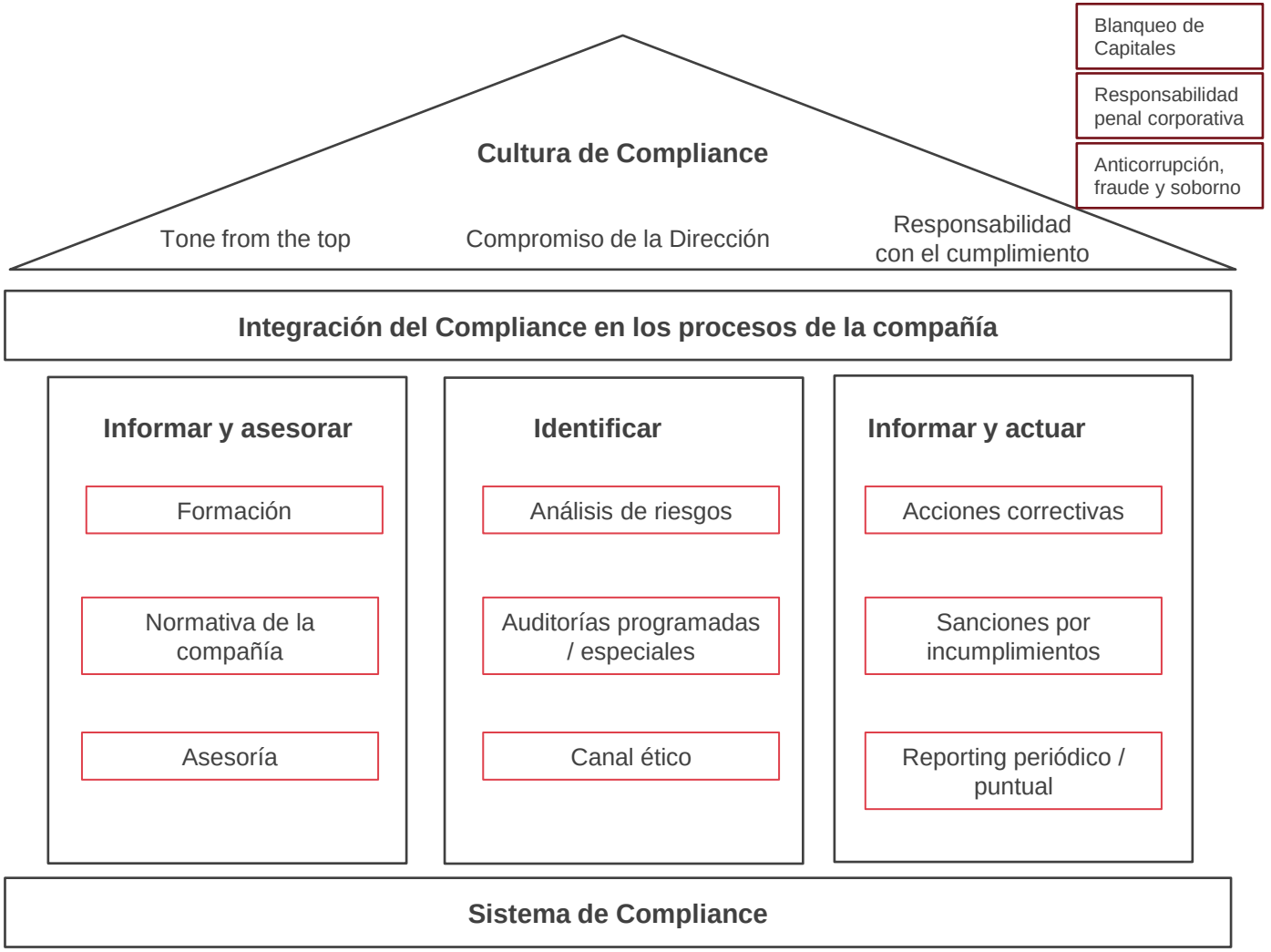
9

Sistemas de incentivos y evaluación del desempeño

10

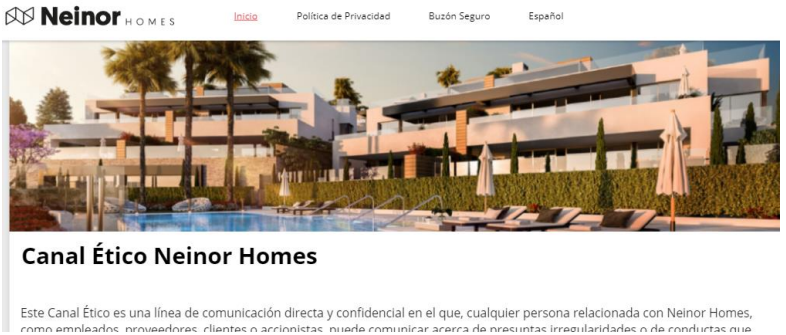
Mecanismos de reacción ante los incumplimientos (régimen disciplinario)

La **Casa de Compliance** muestra una descripción general de los elementos y la configuración del Sistema de Compliance de Neinor Homes



Canal Ético

Toda buena estructura de Compliance debe tener un sistema que permita que las partes interesadas **comuniquen posibles irregularidades, preocupaciones o dudas relacionadas** con el Compliance.



En el primer semestre de 2022, desarrollamos la **renovación completa de nuestro canal ético**, en primer lugar debido a la entrada en vigor de la **directiva europea 2019/1937**, pero también a que considerábamos que el antiguo canal tenía ciertos puntos de mejora en los que podíamos trabajar para que fuera **más útil y seguro para las personas que quisieran comunicar** algo por esta vía.

¿Cómo te beneficia la renovación de este canal?

Con esta actualización, el Canal Ético de Neinor es más completo y seguro que nunca:

- Se permiten **comunicaciones totalmente anónimas**, sin necesidad de introducir tus datos.
- La plataforma está ubicada en una tercera parte sin acceso directo a la información, lo que **blinda por completo la confidencialidad del canal**.
- Si elegiste comunicarte de forma anónima, el sistema asigna un nº de seguimiento con el cual te puedes comunicar con los gestores del canal.
- Se permite subir fotos y documentos de manera sencilla, así como enviar comunicaciones por audio.
- Hemos habilitado la posibilidad de enviar comunicaciones de otro tipo, como **incidencias o ineficiencias en los procesos de trabajo.**

Políticas y procedimientos de Compliance de Neinor Homes que debes conocer

Todas las políticas y procedimientos de *Compliance* son de obligado conocimiento, y se pueden consultar en

F:\PROCEDIMIENTOS NEINOR HOMES\09 Gestión corporativa\05 Compliance - Auditoría interna

Código Ético, de conducta de terceros y de buenas prácticas de intermediación inmobiliaria

En Neinor Homes tratamos siempre de velar y asegurar el cumplimiento de los estándares éticos y transparentes frente a todas las personas con las que interactuamos, empleados, proveedores y accionistas.

Para ello, tenemos publicado en la web corporativa nuestro **Código Ético** (https://www.neinorhomes.com/negocio-responsable-e-innovacion/etica/codigo-etico/), que todos los **empleados** debemos cumplir, siguiendo los principios éticos, valores y conductas que se recogen en él.

Adicionalmente, tenemos publicado el **Código de Conducta de Terceros** (https://www.neinorhomes.com/negocio-responsable-e-innovacion/etica/codigo-de-conducta-de-terceros/), que todos nuestros proveedores deben cumplir, y el **Código de Buenas Prácticas de la Intermediación Inmobiliaria** (https://www.neinorhomes.com/negocio-responsable-e-innovacion/etica/codigo-de-buenas-practicas-de-intermediacion-inmobiliaria/).

Canal ético

Neinor Homes tiene habilitado un **canal de denuncias** (https://neinorhomes.integrityline.com/frontpage) para que cualquier interesado pueda comunicar todo hecho que vaya en contra de los principios y valores del Código Ético de la compañía.

Todas las denuncias recibidas son analizadas por nuestro departamento, que garantiza el anonimato del denunciante, y si hubiera implicaciones legales, laborales, reputacionales o económicas se elevarán a la Comisión de Seguimiento y Control.

En la web corporativa está publicado el **Procedimiento de Gestión de Denuncias** (https://www.neinorhomes.com/uploads/documentos_contenidos/975/documento/Procedimiento-de-gestion-Canal-Etico.pdf) en el que se detalla la forma de gestionar las denuncias recibidas en el Canal Ético.

Anualmente, informamos al Consejo de Administración de todas las denuncias recibidas.

Principales valores del Código Ético

1 Normas de conducta en las operaciones sobre Valores Negociables o Instrumentos Financieros

Cualquier empleado, salvo los que tienen acceso a información privilegiada, podrá realizar operaciones, por cuenta propia o ajena, directa o indirectamente, en relación **con Valores Negociables o Instrumentos Financieros de Neinor Homes**, incluida la compra, transmisión, cesión, cancelación o modificación, en beneficio propio o de terceros, directa o indirectamente, **sin necesidad de informar a la compañía**.

Ante cualquier duda sobre la realización de operaciones o la necesidad de informar o no a la compañía, se deberá **consultar con la Dirección de GRC, guardando evidencia de la respuesta** recibida.

2 Difusión de información privilegiada

i. **No se permite realizar ninguna operación sobre las acciones u otros valores negociables de NEINOR HOMES valiéndose de dicha información**, incluyéndose la compra, transmisión o cesión, en beneficio propio o de terceros, directa o indirectamente, o el uso de esta información para cancelar o modificar una operación relativa a dichas acciones o valores.

ii. **No está permitido comunicar dicha información a terceros,** salvo que se requiera para el ejercicio habitual del cargo. **Se notificará cualquier duda a la Dirección de GRC, guardando evidencia de la respuesta facilitada.**

iii. **No se puede recomendar a un tercero** que adquiera o venda valores negociables o instrumentos financieros o que haga que otro lo realice, **basándose en dicha información.**

3 Comportamiento ético y conflictos de interés

Cualquier empleado, independientemente de la posición que desempeñe, **debe demostrar un comportamiento ético y actuar con diligencia, no ofreciendo ningún trato de favor a terceros.**

4 Libre competencia

Todos los miembros de NEINOR HOMES en el desempeño de sus funciones deben **velar por el ejercicio de la libre competencia**, siendo sus prácticas de negocio éticas y legales.

En este sentido, **se evitará la competencia desleal** y en concreto, las siguientes actuaciones en las relaciones con los competidores:

i. **Intercambiar** con los competidores **información confidencial y no pública** de NEINOR HOMES, de colaboradores, proveedores, clientes o terceros.

ii. **Pactar acuerdos con la competencia para la fijación de precios o condiciones de mercado** (ej.: los gestores comerciales no podrán acordar precios con la competencia).

iii. **Realizar publicidad engañosa**.

iv. **Obtener de forma ilícita información de los competidores**.

5 Uso correcto de información

- **Todos los profesionales** de NEINOR HOMES tienen la obligación de **no revelar, ni ceder, ni distribuir información confidencial y sensible a menos que** sea necesario para el desarrollo de las funciones del puesto de trabajo y **haya sido previamente autorizado por la Dirección de GRC**, debiendo **guardar la autorización correspondiente** recibida.
- El **uso de la información de NEINOR HOMES** será **exclusivamente profesional**, no permitiéndose la utilización para fines personales.
- Los **datos e información de NEINOR HOMES se almacenarán únicamente en los recursos puestos a disposición** por IT.

6 Comunicaciones en medios y en internet

Las **publicaciones o mensajes** que se realicen y divulguen **en medios de comunicación, en redes sociales, foros, blogs o cualquier otro** tipo de plataforma de información **serán a título personal**, **no pudiendo publicarse información de la compañía**, **ni hablar en nombre de la misma, ni** tampoco **utilizar su imagen**, **salvo** que **se esté autorizado** para ello **por la Dirección de GRC.**

Se guardará la autorización recibida para tal efecto. **No se proporcionará ni publicará información que pueda dañar la imagen de NEINOR HOMES ni se revelará información sobre el negocio, la estrategia, ni las funciones o responsabilidades** desempeñadas por los **empleados**.

Política Anticorrupción

En Neinor Homes rige el principio de **“tolerancia cero” hacia la corrupción**.

Por ello hemos desarrollado la **Política de Anticorrupción** (https://www.neinorhomes.com/negocio-responsable-e-innovacion/etica/politica-anticorrupcion-fraude-y-soborno/) en la que, entre sus medidas de control, figura la **aceptación de regalos de cortesía** o invitaciones de proveedores siempre que estén dentro de los límites establecidos (**importe máximo de 100 €**).

Superado este importe se deben devolver o donar para su sorteo entre todos los empleados.

Asimismo, únicamente se podrán **realizar regalos de cortesía** que no superen los **50 €** y **todos ellos**, junto con las donaciones, invitaciones y patrocinios **deberán comunicarse a la Dirección de GRC** a través del https://neinorhomes.integrityline.com/frontpage o mediante correo eléctronico.

Modelo de Prevención de Riesgos Penales

En la web corporativa está publicado el **Manual de Prevención de Riesgos Penales** (https://www.neinorhomes.com/negocio-responsable-e-innovacion/cumplimiento/modelo-de-prevencion-de-la-responsabilidad-penal-corporativa/) que detalla los principios de gestión y prevención de delitos en el seno de la compañía, así como la estructura, elementos y funcionamiento del Modelo de Prevención de Riesgos Penales en relación con la Ley Orgánica 1/2015 de Reforma del Código Penal.

Este modelo establece que la responsabilidad última de los delitos acontecidos en el seno de la compañía es de la persona jurídica, recayendo en los miembros del Consejo de Administración.

Cada riesgo y control / controles que los mitigan es responsabilidad de las diferentes áreas de la compañía. Desde la Dirección de GRC los monitorizamos y supervisamos, informando periódicamente a la Comisión de Auditoría y Control y al Consejo de Administración.

Ejemplos de delitos:

- *Cohecho, tráfico de influencias o malversación*
- *Corrupción entre particulares*
- *Estafa*
- *Publicidad engañosa*
- *Descubrimiento y revelación de secretos de empresa*
- *Delitos contra la Hacienda Pública, la Seguridad Social y fraude de subvenciones*
- *Delitos contra el medio ambiente*
- *Delitos contra la propiedad intelectual e industrial*
- *Daños informáticos*
- *Delitos contra la intimidad personal y familiar*
- *Manipulación de precios de mercado e información privilegiada*
- *Delitos urbanísticos*
- *Delitos de inmigración clandestina*
- *Blanqueo de capitales y financiación al terrorismo*
- *Financiación ilegal de partidos políticos*
- *Delitos contra los derechos de los trabajadores*

A continuación detallamos las **actividades de riesgo** de la compañía según los delitos recogidos en el Código Penal (CP).

Si un empleado detecta cualquier actividad de este tipo, u otra susceptible de comunicación, deberá informar a la Dirección de GRC por escrito, verbalmente o utilizando los medios técnicos habilitados para este tipo de denuncias: https://neinorhomes.integrityline.com/frontpage.

- **Delitos urbanísticos (Art. 319 y ss CP):** Comenzar a construir en terreno sin todas las autorizaciones y construir en zonas no permitidas legalmente.
- **Delitos de cohecho (Art. 419 y ss CP) y malversación cometida por particulares (Art.435 CP):** Pagar o regalar a funcionario público o allegado para cambiar o agilizar calificación urbanística, influenciar en subasta, la no denuncia de alguna infracción, la obtención de alguna subvención. Utilizar la influencia o el control por una relación familiar o personal sobre un empleado o cargo público. Aceptar selección de constructora o arquitecto recomendada por organismo público.
- **Revelación de secretos empresariales (Art. 278 y ss CP) :** Obtener información estratégica de terceros para nuestro beneficio. Obtener por medios propios ilegítimos o a través de proveedores comunes con el tercero, información operativa, de promociones, activos, procedimientos, diseño producto de terceros. Facilitar información estratégica u operacional de proveedores de Neinor Homes, de los que tengamos noticias por las operaciones propias y el contacto comercial con los proveedores afectados. Ofrecer información financiera y de operaciones no real para incremento del valor de la compañía. Apropiación indirecta de información reservada de la competencia a través de la contratación de un directivo de la competencia, que fuera utilizada para el beneficio de la compañía.
- **Corrupción entre particulares (Art. 286 CP):** Reparto de márgenes en operación de venta. Aceptación por parte de empleados de la compañía de comisiones por dar información o beneficiar a un tercero en operaciones de compra o venta. Dar ventaja a un proveedor de servicios, dando información privilegiada de la licitación o la propia adjudicación como contraprestación de un importe monetario o bien tangible. Ofrecer beneficios no justificados a proveedores críticos del Grupo como auditores o asesores fiscales de cara a tener una mejora en las opiniones independientes. Ofrecer una contraprestación individualmente a un representante de un proveedor, fuera de los cauces de la negociación comercial para obtener condiciones de compra favorables.
- **Delitos contra el medio ambiente (Art. 325 y ss):** Mala gestión de los residuos y las tierras de excavación. Tala de árboles protegidos durante la ejecución de las obras. Mal mantenimiento de solares que no se están desarrollando. La ejecución de las obras podría afectar a zonas ambientales protegidas contiguas. Desviaciones en la construcción respecto al proyecto que provoquen daños en el medio ambiente. En general, no respetar la legislación medioambiental.
- **Delitos contra la intimidad (Art. 197 CP):** La apropiación por parte de los empleados de la compañía de datos personales para usos comerciales sin consentimiento de los titulares. Cesión no consentida de datos de carácter personal o uso ilegítimo en beneficio de la compañía. Mala gestión e incumplimiento de las obligaciones en materia de protección de datos de carácter personal.
- **Delitos de daños informáticos (Art. 264 CP):** Destrucción intencionada de los sistemas informáticos de terceros. Uso por parte de empleado de programas informáticos que pudieran causar daños en los sistemas o documentos digitales ajenos.
- **Inmigración clandestina (Art. 318 bis CP):** Contratación de trabajadores inmigrantes ilegales en nuestra compañía o en nuestras promociones.

- **Delitos contra la propiedad industrial e intelectual (Art 270 y ss CP):** Apropiación indebida de marcas, logos protegidos y registrados por terceros. Utilizar métodos de trabajo ajenos o patentados para nuestras operaciones y procesos. Introducir programas informáticos protegidos pero pirateados en nuestros equipos. Utilización por parte de empleados de softwares informáticos sin la debida licencia. Lanzar nombres o productos protegidos o con patentes.

- **Estafa (Art. 248 y ss CP):** Venta de inmuebles no libres de cargas. No atender a las quejas o reclamaciones de los clientes, cuando la queja o reclamación fuese legítima y de una importancia suficiente.

- **Insolvencias punibles (Art. 257-261 bis CP):** Actividades descritas en el tipo penal de insolvencias punibles. Cargos o abonos omitidos en el registro contable por encima de 240 k€.

- **Delito contra la Hacienda Pública y Seguridad Social (Art. 305 y 308 CP):** Incorrecta gestión tributaria o de Seguridad Social con impactos que superen los umbrales de los tipos penales.

- **Delito fiscal (Art. 310 CP):** Fraude a la hacienda pública por encima del umbral de 120k euros, mediante artificios contables. Elusión del pago de cualquier cantidad que deba ingresarse o el disfrute de manera indebida de un beneficio obtenido legalmente.

- **Alteración de precios, difusión de noticias o rumores falsos y transmisión de señales engañosas (Art. 284 CP):** Maquillaje de balance y de cuentas anuales para lograr mejores condiciones de salida a bolsa, obtención de financiación, incremento del valor, mejora de la reputación, etc.

- **Uso ilícito de información privilegiada (Art. 285 CP) y revelación de información confidencial (Art. 285 bis CP):** Difusión intencionada de noticias, rumores falsos de la compañía o señales falsas o difusión de información privilegiada que ponga en peligro la integridad del mercado o la confianza de los inversores.

- **Blanqueo de capitales (Art.301 CP) y Financiación al terrorismo (Art. 576 bis):** No cumplimiento de la debida diligencia en nuestras ventas en materia de PBC/FT.

- **Publicidad engañosa (Art. 282 CP):** Para minorar el retraso en la entrega de una obra, modificar un acabado previsto en la memoria comercial que permita una ejecución más rápida. Cuando anunciamos precios de venta, en soportes de larga duración, y dichos precios de venta queden obsoletos y no se actualicen los precios del soporte.

- **Financiación ilegal de los partidos políticos (Art. 304 bis y ter CP):** Administradores o empleados con capacidad de decisión o empleados sin la misma que realicen donaciones en nombre de la compañía a partidos políticos.

- **Delitos contra los derechos de los trabajadores (Art.311 y ss CP):** En caso de accidente laboral, que no se cuente con todas las medidas legalmente obligatorias para salvaguardar la salud e integridad de los trabajadores. Establecer condiciones laborales perjudiciales para los propios trabajadores, contraviniendo disposiciones legales, convenios colectivos o su contrato individual. En el caso que un empleado denunciase a otro empleado por grave discriminación.

Conflictos de interés y partes vinculadas

La compañía tiene publicada en la web corporativa la **Política de Conflictos de interés y Partes Vinculadas** (https://www.neinorhomes.com/negocio-responsable-e-innovacion/cumplimiento/politica-de-conflictos-de-interes-y-partes-vinculadas/), que establece los criterios y procedimientos para la aprobación de operaciones con Partes Vinculadas, por el Consejo de Administración.

Todas las personas que componemos Neinor Homes actuaremos anteponiendo los intereses de la compañía y sus clientes a los nuestros propios, los de nuestros familiares o los de otras personas vinculadas a nosotros. Cuando seamos conocedores de una operación con partes vinculadas o que suponga un conflicto de interés, lo deberemos **poner en conocimiento de la Dirección de GRC** para que analice, autorice e informe, en su caso, a la Comisión de Auditoría y Control del posible conflicto de interés.

Asimismo, la compañía tiene diseñados una serie de controles para asegurar el cumplimiento de la Política, como son el registro de comunicaciones, análisis y autorizaciones para este tipo de operativa, así como el reporting anual a los Órganos de Gobierno.

¿Qué se entiende por parte vinculada?

Cuando una de las partes está relacionada con la otra, o cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer, directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre los demás; o tiene una influencia importante en la toma de decisiones financieras u operacionales de la otra parte.

¿Qué se entiende por conflicto de interés?

Una situación en la que una persona y/o entidad voluntariamente se coloca en una posición en la que el propietario o la persona en la que delega la responsabilidad entra en conflicto con sus propios intereses, tanto en términos de su propio progreso como en la protección de algún interés.

Reglamento Interno de Conducta

Neinor Homes tiene publicado en la web corporativa el **Reglamento Interno de Conducta** (https://www.neinorhomes.com/negocio-responsable-e-innovacion/cumplimiento/reglamento-interno-de-conducta-en-los-mercados-de-valores/) que regula las **normas de conducta** a seguir por la compañía, sus órganos de administración, empleados y resto de personas relacionadas con el mercado de valores.

Todas aquellas personas internas o externas que manejan **información privilegiada** se deberán adherir a este documento. Desde la Dirección de Cumplimiento mantendremos actualizada la relación de dichas personas mediante el correspondiente **registro de iniciados**.

¿Quiénes son las personas sujetas con acceso a información privilegiada y que deben formar parte de la lista de iniciados?

- Miembros del **Consejo de Administración**
- **Altos Directivos** de la Sociedad (CEO, Directores Generales y Directores Territoriales).
- Los **directivos y empleados** que desarrollan su trabajo en áreas relacionadas con los mercados de valores o **que tengan** habitualmente **acceso a información privilegiada** y en todo caso, personas de los departamentos financieros, de relación con inversores, asesoría jurídica, desarrollo de negocio, auditoría interna y cumplimiento.
- **Asesores externos con acceso** temporal **a información privilegiada** con motivo de su participación o involucración en alguna operación.

¿Qué se entiende por Información Privilegiada?

- Toda **información** de carácter concreto que se refiera directa o indirectamente a uno o varios Valores Negociables o Instrumentos Financieros emitidos por cualquier sociedad del Grupo Neinor, o por emisores ajenos al Grupo o al emisor de dichos Valores Negociables o Instrumentos Financieros, **que no se haya hecho pública y que, de hacerse o haberse hecho pública, podría influir o hubiera influido de manera apreciable sobre su cotización.**

¿Qué se considera como persona vinculada en relación a las personas sujetas?

- El **cónyuge** o persona considerada equivalente por la legislación nacional vigente; los **hijos** que tengan a su cargo; aquellos otros **parientes que hubieran convivido con él desde un año antes** a la fecha de realización de la operación.
- Cualquier **persona jurídica en la que** la persona sujeta **tenga un cargo directivo, de gestión o de control.**

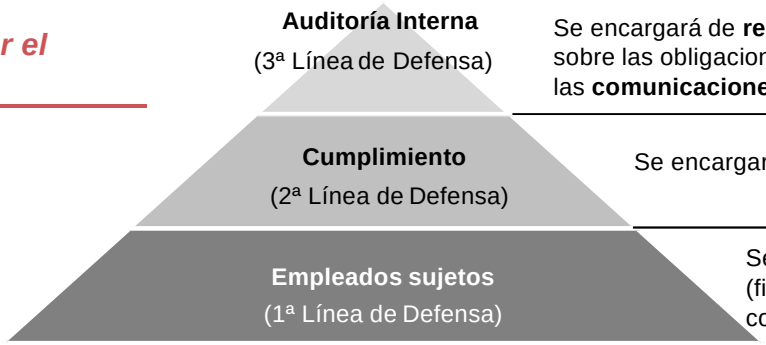
Principales obligaciones de las personas sujetas o con acceso a Información privilegiada

	Personas con Responsabilidad de Dirección (miembros del Consejo y Altos directivos) y sus Personas Vinculadas (*)	*Resto de Personas Sujetas con acceso a Información Privilegiada y sus Personas Vinculadas (*)*
Comunicación de operaciones	✓ **Comunicación por escrito de cualquier operación** de Valores Negociables o Instrumentos Financieros de la Sociedad **que supere los 20.000 € individualmente o del conjunto de operaciones que anualmente superen dicha cifra** (en el momento que se supere), **a la Dirección de GRC.** ✓ **No está permitido compensar las operaciones de distinta naturaleza** (como las operaciones de signo contrario). ✓ **Comunicación a la CNMV y a la Sociedad.**	✓ **Comunicación sólo a la Sociedad.**
Plazo de comunicación	✓ **3 días hábiles** desde la fecha de la operación como plazo máximo para realizar la comunicación.	✓ **5 días hábiles** desde la fecha de la operación como plazo máximo para realizar la comunicación.
Periodos de actuación limitados	✓ No se podrán realizar operaciones durante los **30 días naturales anteriores a la fecha en que se hagan públicos los informes financieros** trimestrales, semestrales y anuales de resultados de la Compañía, **salvo** que **se solicite autorización a la Dirección de Cumplimiento.**	✓ **Sin periodo de actuación limitado**.

(*) Persona Vinculada: Cónyuge o pareja, hijos a su cargo, parientes que convivan con la Persona Sujeta en el última año de realizar la operación y persona jurídica en la que la Persona Sujeta tenga cargo directivo o de gestión.

¿Quiénes son los responsables de velar por el cumplimiento del RIC?

Comisión de Auditoría y Control (CAC)
Órgano encargado de supervisar el cumplimiento del RIC



Se encargará de **realizar auditorías internas periódicas** sobre las obligaciones establecidas en el RIC y de realizar las **comunicaciones del periodo de lock out**.

Se encargará de **controlar el registro de iniciados.**

Se encargarán de **cumplir con el RIC** (firmando las cartas y realizando las comunicaciones, en su caso).

Política general de comunicación económico-financiera y corporativa

Para maximizar la difusión y calidad de la información a disposición del mercado, inversores y demás grupos de interés contamos con la **Política general de comunicación económico-financiera y corporativa**, publicada en la web corporativa (https://www.neinorhomes.com/negocio-responsable-e-innovacion/cumplimiento/politica-general-de-comunicacion-economico-financiera-y-corporativa/), que regula:

1. Los **principios que rigen la información, actuaciones y comunicaciones** en relación a la información a suministrar al mercado, CNMV, inversores y demás grupos de interés:

   - Transparencia, veracidad, inmediatez e igualdad en la difusión de la información.
   - Igualdad de trato en el reconocimiento y ejercicio de los derechos de todos los accionistas.
   - Protección de los derechos e intereses legítimos de todos los accionistas.
   - Fomento de la información continuada y permanente de los accionistas.
   - Colaboración de los accionistas para que las prácticas de información y de relaciones con los mercados resulten transparentes, eficaces y acordes al interés social.
   - Desarrollo de instrumentos de información que permitan aprovechar las ventajas de las nuevas tecnologías.
   - Cumplimiento de la legislación aplicable y los principios de colaboración y transparencia con las autoridades, organismos reguladores y administraciones competentes.

2. Los **canales de comunicación** de los que disponemos para informar y relacionarnos con la CNMV y las partes interesadas:

   - Canales directos habilitados por la CNMV y otros organismo oficiales.
   - Página web corporativa.
   - Medios de comunicación (RRSS, prensa, radio, televisión).
   - Dirección General de Relación con Inversores.
   - Junta de Accionistas.
   - Reuniones con accionistas o inversores.
   - Webcast trimestral.

3. El **Protocolo de actuación de gestión y difusión de información privilegiada y otra información relevante** en los siguientes supuestos:

   - Comunicación de información privilegiada de la sociedad al accionista principal.
   - Puesta a disposición de información privilegiada a petición de los accionistas o inversores de la Sociedad.
   - Divulgación de información por parte de los Consejeros dominicales al accionista al que representan.
   - Puesta a disposición de información a petición de los Consejeros de la Sociedad.
   - Divulgación de información privilegiada y otra información relevante a la CNMV.

4. El procedimiento de **gestión y difusión de información económico-financiera y corporativa**:

   - La información económico-financiera será validada por la DGF antes de hacerse pública.
   - La información corporativa será contrastada con el responsable del departamento en cuestión y, en última instancia, revisada por el CEO y el CEO adjunto.
   - La Dirección de Relación con Inversores guardará un registro de las aprobaciones y ratificaciones recibidas.
   - Si la información económico-financiera y corporativa se considera información privilegiada u otra información relevante, se seguirá el Protocolo de actuación de gestión y difusión de información privilegiada y otra información relevante (punto 3).

Principales aspectos en materia de PBC/FT

A ¿Por qué hacemos PBC/FT?

- **Obligación legal**, como promotora inmobiliaria y empresa de gestión de alquileres, estamos sujetos al art.2.1 l) de la Ley 10/2010 y RD 7/2021.
- Hemos definido entre nuestros **Principios y Valores del Código Ético** la PBC/FT.
- El Blanqueo de Capitales (art.301 CP) y la Financiación al Terrorismo (art.576 bis) están clasificados como un **delito penal** dentro del Código Penal.
- Por **motivos puramente comerciales**: La inmensa mayoría de nuestros clientes quiere evitar que aparezcan vecinos indeseables en nuestras promociones y activos inmobiliarios.
- La **formación anual** a los agentes comerciales es **obligatoria** (art.29 de la Ley 10/2010 de BC/FT).

B ¿Cómo lo hacemos?

- Cumpliendo con nuestro **Manual de PBC/FT de Neinor Homes y** con el **Procedimiento de obtención de documentación de PBC de Obra Nueva** disponibles en E-Ventas.
- Analizando la **información relativa a los intervinientes (incluidos prestamistas/donantes)** en las operaciones de compraventa de activos.
- Recopilando y conservando durante 10 años en medios ópticos y magnéticos **documentación soporte** de los intervinientes en la operación.
- **Comunicando los indicios de BC/FT** al canal pbc@neinorhomes.com y utilizando el formulario de comunicación de operativa sospechosa disponible en E-Ventas.
- **Comunicando al regulador (SEPBLAC)** las operativas sospechosas mediante el Representante.

C ¿Responsables?

- El **Consejo de Administración** es el máximo responsable de adoptar medidas para cumplir con la legislación externa e interna en la materia.
- El **Órgano de Control Interno (OCI)** encargado de velar por el cumplimiento del Modelo de PBC/FT.
- **Representante ante el SEPBLAC: El CEO** será el responsable de las comunicaciones con el regulador (SEPBLAC).
- **APIs y Gestores Comerciales:** cumplir con la debida diligencia de los clientes y comunicar cualquier indicio de BC/FT (son la primera línea de actuación y detección preventiva).
- **Back Office:** supervisar la completitud de documentación de PBC.
- **UPBC:** realizar el análisis de operaciones de riesgo y desbloquear operaciones.

D Niveles de riesgo

- La entidad dispone **de 4 niveles de riesgo** en su operativa de PBC/FT:
  - Operaciones de **riesgo alto**: Son operaciones con estructuras societarias complejas (en paraísos fiscales) y de elevada cuantía para las que la UPBC puede contar con un asesoramiento externo para realizar el **informe de diligencia reforzada**. En caso necesario será preciso elevarlas al OCI para su aprobación.
  - Operaciones de **riesgo medio**: Son operaciones con alertas de PBC (p.ej: fondos propios) y que son analizadas por la UPBC de Neinor Homes. En caso de que intervengan nacionalidades o residencias prohibidas y PRPs o familiares allegados a PRPs serán elevadas al OCI para su aprobación cuando se tenga conocimiento de la situación.
  - Operaciones de **riesgo bajo**: Son operaciones sin alertas de PBC y que son analizadas por el Área de Back Office.
  - Operaciones de **riesgo muy bajo**: Son operaciones que por encontrarse en algunas de las casuísticas detalladas a continuación se les aplicará medidas de diligencia simplificada, documentando únicamente el KYC, la escritura de apoderamiento y el DNI del apoderado.
- Se podrán aplicar **medidas de diligencia simplificada** (se solicitará únicamente el KYC, DNI del apoderado y escritura de apoderamiento) en los siguientes casos:
  a. Las Entidades de derecho público de los Estados miembros de la UE o de países terceros equivalentes.
  b. Las sociedades u otras personas jurídicas controladas o participadas mayoritariamente por entidades de derecho público de los Estados miembros de la UE o de países terceros equivalentes.
  c. Las entidades financieras, exceptuadas las entidades de pago, domiciliadas en la UE o en países terceros equivalentes que sean objeto de supervisión para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de PBC/FT. Así como las sucursales o filiales cuando estén sometidas por la matriz a procedimientos de PBC/FT.
  d. Las sociedades cotizadas en la UE y sus sucursales o filiales participadas mayoritariamente

Principales aspectos en materia de PBC/FT

E *Catálogo de riesgos de BC/FT que dan lugar a la parametrización de las alertas en el módulo de gestión (Prinex)*

- Personas físicas con **nacionalidad o residencia en jurisdicción de riesgo** y personas jurídicas con domicilio social en dichas jurisdicciones .Será aplicable a todas las figuras intervinientes en la operación (Ver detalle de jurisdicciones de riesgo en el Manual de PBC/FT de Neinor Homes).
- Personas físicas o jurídicas coincidentes con las **listas negras** publicadas por organismos internacionales.
- Operaciones en las que interviene una persona de responsabilidad pública **(PRP)* o familiar allegado** al mismo. Ya sea como persona física o como apoderado, representante o administrador de la sociedad compradora.
- **Pensionistas o jubilados** no pensionistas que **adquieren** un **activo** por importe de **más de 500.000 €** (incluido IVA).
- Todos los intervinientes de la operación son **empleados del hogar, estudiantes, desempleados o jubilados no pensionistas.** Así como **menores de edad.**
- Importe de la **operación** superior o igual **a 800.000 €** (incluido IVA).
- El comprador (persona física o jurídica) adquiere **más de un activo en diferentes actos o más de 5 activos** de la **misma tipología en un mismo acto**.
- El porcentaje de **financiación es menor o igual al 70%** del precio de venta del activo (incluido IVA) o cuando el comprador **no financia** y va con fondos propios.
- El **ratio** del precio del **activo** (incluido IVA) entre los **ingresos anuales de** todas las personas físicas **intervinientes** en la operación es **mayor o igual a 7,5.**
- Alguno de los compradores es **persona jurídica**.
- Operaciones con **Fundaciones, Asociaciones Culturales y Recreativas y entidades sin ánimo de lucro.**
- La forma de **pago** es un cheque o transferencia que **proviene de un país de riesgo.**

Especial atención a los clientes prohibidos *con residencia en:* ***Corea del Norte, Irán, Siria, Sudán y Sudán del Sur.*** *Se deben* ***elevar al OCI para su aprobación*** *final por ser nacionalidades o residencias prohibidas.*

Debido a la invasión por parte de Rusia a Ucrania y a las sanciones establecidas por parte de la UE tanto a personas físicas como jurídicas y especialmente a entidades financieras, a aquellos clientes con nacionalidad o residencia Rusa se les aplicarán de inicio medidas de diligencia reforzada previas a la autorización de la formalización de la operación*.*

(*) Definición de PRP: *aquellas que* ***desempeñen o hayan desempeñado funciones públicas importantes****, como jefes de Estado; jefes de Gobierno,; ministros u otros miembros de Gobierno; secretarios de Estado o subsecretarios; los parlamentarios; los magistrados; los miembros de tribunales de cuentas o de consejos de bancos centrales; los embajadores y encargados de negocios; el alto personal militar de las Fuerzas Armadas; los miembros de los órganos de administración, de gestión o supervisión de empresas de titularidad pública; los directores, directores adjuntos y miembros del consejo de administración de una organización internacional y los cargos de alta dirección de partidos políticos con representación parlamentaria.*
También serán los altos cargos de la Administración General del Estado s/art.1 de la Ley 3/2015 de 30 de marzo. Así como las personas que desempeñen o hayan desempeñado funciones públicas importantes en el ámbito autonómico español, como los Presidentes, Consejeros, miembros del Consejo de Gobierno y diputados autonómicos. Por último también los ***alcaldes, concejales y altos cargos de municipios de más de 50.000 habitantes****.*

¿Cuál es el proceso para detectar una operativa sospechosa?

La detección de una operativa sospechosa puede venir por **diferentes canales**, a continuación se presentan los más habituales:

1) El módulo de **alertas de PRINEX** detecta una alerta de BC/FT de las que tenemos definidas, la **UPBC** analiza la misma junto con toda la documentación soporte y **concluye que no queda correctamente documentado el origen lícito de los fondos** de la operación o la identificación o titularidad real de los intervinientes. Esta conclusión también se puede dar en operaciones sin alertas.

2) La **UPBC** tras realizar **cruces manuales contra listas o fuentes externas** detecta que alguno de los intervinientes/prestamistas de la operación está siendo investigado, ha sido imputado, condenado o está involucrado en algún caso de blanqueo de capitales o financiación al terrorismo.

2) El **API/Gestor Comercial o cualquier otro empleado detecta una presunta operativa sospechosa**, una vez el potencial cliente se muestra reticente a facilitar documentación, oculta información, muestra cambios incoherentes en la instrumentalización de la operación, el propósito contractual de la compra no es coherente con la actividad declarada, etc. En este caso la red comercial lo debe comunicar inmediatamente a la UPBC y formalizar esa comunicación, en su caso, mediante el formulario COS (Comunicación de Operativa. Sospechosa). Recordar la importancia de cumplimentar correctamente el formulario y cuestionario de conformidad comercial.

Para todos los casos, **la UPBC realizará un informe especial e informará en su caso al OCI para tomar la decisión de formular un F.19-1 y comunicarlo al SEPBLAC.**

Caso 1: Potencial comprador persona física pretende adquirir 1 vivienda de obra nueva por 300.000 €

Descripción: En el KYC los clientes indican que son trabajadores por cuenta ajena y que uno de ellos ha desempeñado cargo considerado de PRP durante 4 años. Pretenden adquirir para vivienda habitual con fondos propios.

Documentación aportada para la formalización de la reserva:

- Nóminas de los clientes
- Certificado bancario con saldo suficiente

Riesgos: Analizada la documentación aportada **no se aprecia capacidad de ahorro para afrontar la operación con fondos propios**

Diligencia reforzada realizada: Se solicita último IRPF así como IRPF´s de los años en los que ha sido PRP ya que se entiende que los rendimientos han sido superiores. Además, una vez hablado por teléfono con el cliente y confirmado que los fondos propios proceden únicamente del ahorro derivado de su actividad económica, se solicita a modo de "cata" certificados bancario a 31 de diciembre de 4 años anteriores para comprobar el efectivo incremento del saldo en cuenta a lo largo de los años, así como movimientos bancarios de 3 meses de 2 años diferentes.

Conclusión: Una vez analizada toda la documentación aportada se aprecia capacidad de ahorro si bien, no se ha podido comprobar de manera eficiente el incremento de sus cuentas debido a que los clientes van moviendo el dinero entre varias cuentas de ahorro, debiendo comprobar la trazabilidad de las transferencias realizadas.

Se comprueba que no existen indicios que hagan sospechar que el origen de los fondos es diferente al indicado y se autoriza la operación.

¿Cuáles son las incidencias más recurrentes?

- **Contratos no firmados por todos los intervinientes.**
- **Falta** de **documentación económica de PBC desde el origen** de la operación.
- **Envío de documentación sin traducir** al español o inglés.
- **Falta de la trazabilidad del pago** de las arras y del pago de la escritura.
- **Ingresos en efectivo** para el pago de las arras **y pagos por terceros.**
- **Falta de últimos Estados Financieros actualizados** firmados cuando nos compran personas jurídicas. **Además de** facilitar **Cuentas Anuales** depositadas en el Registro Mercantil **o último Impuesto de Sociedades**.
- **No se envían los KYCs cumplimentados** todos los campos **o** se envían **versiones desactualizadas o** se envían **sin firmar.**
- **Información incorrecta de PRP** (determinar el cargo y localidad tanto si es PRP como familiar allegado de PRP). En el caso de familiares, indicar el nombre del PRP
- Se envían **versiones desactualizadas del Formulario y Cuestionario de Conformidad Comercial.** Recordar la importancia de su cumplimentación, ya que es la información sobre el cliente que debe cumplimentar el API como sujeto obligado
- **No se recaban los documentos identificativos en vigor** de todos los intervinientes, incluidos **todos los titulares reales**.
- **Envío de documentación en múltiples correos,** por no recabar la documentación mínima necesaria en el momento de la formalización de la reserva/ contrato privado
- **Falta de diligencia mínima inicial por parte del API**, lo que a veces se traduce en falta de información sobre la operación, lo que conlleva a intercambio recurrente de correos
- **Comunicación incompleta al cliente sobre la obligación en cuanto a PBC**. A veces no se traslada correctamente al cliente la obligación de presentar la documentación solicitada o se indica de manera incompleta, lo que lleva a malas interpretaciones por parte del cliente
- Falta de proactividad por parte del API a la hora de solicitar documentación adicional e incluso cuestionamiento sobre la documentación solicitada considerándola excesiva. Se recuerda que los API´s están suscritos a la Política de Buenas Prácticas del Grupo Neinor y deberán actuar en consecuencia. Además, debe comportarse como si fuera personal de NH, ya que es la cara visible de la sociedad frente al cliente, en base al contrato de colaboración suscrito.

¿En qué se puede mejorar?

- ***Recabar toda la documentación*** *posible* ***desde el origen*** *de la operación (incluida la trazabilidad del pago)* ***y con tiempo suficiente antes de la firma de la escritura.***
- ***Utilizar formularios actualizados,*** *disponibles e E-Ventas, y cumplimentarlos en todos sus campos.*
- ***Solicitar siempre la documentación económica*** *del cliente (traducida, en su caso) y que toda la* ***documentación*** *aportada sea* ***legible y*** *esté* ***en vigor****.*
- *En el momento de escriturar, generalmente cuando el cliente vaya con* ***fondos propios por importe superior a 40.000 €*** *(un interviniente)* ***o importe superior a 80.000 €*** *(dos intervinientes) se deberá* ***solicitar siempre certificado bancario de posiciones financieras****.*
- *Cuando es* ***autónomo el importe a declarar en el KYC será el que percibe como autónomo*** *y no del volumen de facturación de la sociedad.*
- ***Revisar toda la documentación*** *que facilita el cliente para agilizar los trámites de petición de documentación faltante y firmar las arras/escritura, prestando especial atención al KYC e indicando cómo cumplimentarlo correctamente en caso de duda por parte del cliente.*
- ***Trasladar desde el inicio de la relación con el cliente,*** *la necesidad de cumplir con los requisitos de PBC y que estos se mantendrán a lo largo de toda la relación contractual.*
- ***Realizar al cliente todas las dudas que puedan surgir una vez analizada la documentación aportada por el mismo****, para poder facilitar más información a la UPBC de inicio y evitar el intercambio de correos continuos.*
- ***Mejorar la coordinación con el Gestor Comercial/ UPBC y todos los departamentos*** *implicados en el análisis de las operaciones.*
- ***Comunicar cualquier circunstancia que a priori pueda resultar sospechosa****, de cara a analizar la situación y tomar una decisión de inicio. Así se evitarán situaciones de resoluciones de operaciones una vez iniciada la relación contractual.*
- ***Comunicar cualquier cambio en la operación****, por irrelevante que pueda parecer, para así tener los expedientes lo más actualizados posible.*

¿Cuáles son las novedades de 2022?

- **4 actualizaciones del Manual de PBC/FT de Neinor Homes durante el 2022.** La versión 6.03 es la que se encuentra en vigor:
  - V5.04: En el Anexo 1 se actualizan las sociedades activas y dependientes de Neinor Homes S.A.En el Anexo 2 se actualizan las jurisdicciones de riesgo de GAFI publicadas en junio y octubre de 2021. Las publicadas por UE como países de alto riesgo y deficiencias estratégicas de octubre de 2021 y como países no cooperadores a efectos fiscales de octubre de 2021. Las publicadas por el ranking de AML de Basilea en 2021
  - V6.01: Se amplía la definición de PRP, del titular real y de delitos precedentes en los apartados 3.2.1, 5.3.1, 7.1. y 7.2 de acuerdo con los artículos. 4.2.b bis, 14 y 18 del RD 7/2021 de 27 de abril. Se actualiza el Anexo I de las sociedades activas del Grupo Neinor Homes. Se modifica la periodicidad semanal de actualización de listas en PRINEX en el apartado 4.2. Se añade en la tabla de parametrizaciones de riesgo en el Anexo 3 una alerta adicional "Alguno de los titulares de la operación tiene coincidencia HASH con listas". Se actualiza el link de las sanciones de la OFAC. Se incluye en el apartado del registro de auditorías la auditoría externa de PBC/FT realizada por Agile Control Solutions a fecha 28.02.22.
  - V6.02: Se actualiza la composición del Órgano de Control Interno (OCI) y el Representante y el Representante autorizado ante el SEPBLAC. Se eliminael anexo 10 "Acuerdo de colaboración Servicing", así como todas las referencias al Grupo KB. Se limitan los países de riesgo del Instituto de Basilea a aquellos países con riesgo muy alto. Se actualiza el apartado de canal ético con la nueva forma de comunicación.
  - V6.03: Se establecen al menos 4 reuniones anuales del OCI
- Durante el **año 2022 la Ley 10/2010** de 28 de abril de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo ha sido **modificada en 2 ocasiones:**

  - **29/08/2022:** En cumplimiento de la D.F primera de la LO 9/2022 por la que se establecen normas que faciliten el uso de información financiera y de otro tipo para la prevención, detección, investigación o enjuiciamiento de infracciones penales:
    - Se han ampliado los fines por los que las entidades declarantes deben de hacer la declaración correspondiente ante el SEPBLAC. En lo que respecta a las actividades de BC, se realizarán con el objetivo de poder prevenirlas, impedirlas o detectarlas
    - Se autoriza a la Fiscalía Europea al acceso al Fichero de Titularidades Financieras. Se amplía el acceso a las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado y Policías Autonómicas
    - Se modifica el plazo de conservación de los accesos registrados y los datos a 5 años
    - Se autoriza al Ministerio Fiscal a requerir, con posterioridad a cualquier acceso al fichero, justificación del acceso al mismo

  - **19/10/2022**: En cumplimieno de la D.F segunda de la LO 18/2022 de creación y crecimiento de empresas:
    - Flexibiliza la Ley para aquellos sujetos obligados que presenten riesgo bajo, pudiendo ser excluidos de manera total o parcial
    - Obligación de obtener una copia del documento de identificación para poder realizar las medidas de diligencia en los casos de relaciones vía telefónica, electrónica o telemática
    - La Comsión de PBC e infracciones monetarias podrá acordar el intercambio de información entre sujetos obligados no incluyéndose la información relativa a operaciones devueltas por el SEPBLAC por considerar que el examen especial es insuficiente
    - Se legitima el tratamiento de datos personales sin consentimiento del interesado

Decálogo para los empleados en materia de Ciberseguridad y Protección de Datos

¿QUÉ SON LOS DATOS PERSONALES? *Toda información sobre una persona física identificada o identificable: nombre, apellidos, DNI, email, teléfono, datos económicos y financieros, datos de salud, etc. Quedan fuera de este concepto por ejemplo, volúmenes de venta o datos agregados, como número de visitantes de una página web o de un site promocional de una marca.*

1. Tipo de dato

Prestar atención cuando trates **datos personales sensibles** que revelen el origen étnico o racial, las opiniones políticas, las convicciones religiosas o filosóficas, o la afiliación sindical, datos genéticos, datos biométricos dirigidos a identificar de manera unívoca a una persona física, datos relativos a la salud o datos relativos a la vida sexual o las orientación sexuales de una persona física.

2. Medios extraíbles

Solicitar a Soporte IT con copia a la Dirección de Auditoría Interna y Cumplimiento **para extraer información de los sistemas operativos** y copiarlo en USB o CD

3. Sistemas Operativos

- Mantener siempre los sistemas, aplicaciones y **antivirus actualizados** de equipos portátiles y móviles.
- **No instalar aplicaciones externas** en los equipos corporativos.

4. Navegación Segura

- **No usar los enlaces de correos electrónicos**. Es más seguro poner la dirección directamente en el navegador.
- **No acceder a direcciones web no seguras** o de dudoso contenido o descargas sospechosas.
- **Avisar a IT** cuando tengáis dudas sobre la **detección de** algún **malware**.

5. Metadatos

- **Revisar los metadatos** de los documentos antes de enviarlos.
- **Revisar** con cuidado los **documentos que envías fuera de la organización.**
- Cuando envíes **emails a varios destinatarios terceros**, **usar** la opción de envío con **copia oculta**.

6. Almacenamiento en la nube

- **No utilizar plataformas** de almacenamiento en la nube que no sean **corporativas**.
- Si necesitas **compartir documentación con datos personales con un proveedor**, ponte en contacto con IT para que te preparen un espacio seguro.

7. Contraseñas

- **No utilizar la misma contraseña** para todo.
- Utilizar siempre **contraseñas robustas** y que no tengan que ver con el servicio asociado.
- **Evitar apuntar tus contraseñas** en soportes no seguros. ¡¡No apuntarlas en post-it o libretas!!
- **No guardar nunca usuarios y contraseñas** en los navegadores**.**

8. Fuga de información en papel

- Es necesario **destruir de forma segura la información confidencial** con datos personales en papel.
- **Usar papeleras de destrucción** segura.
- Imprimir lo necesario. **No dejar documentos impresos en las impresoras**.

9. Puesto de trabajo despejado

- Mantener tu **puesto de trabajo libre de papeles**.
- Si te ausentas **bloquear la pantalla** para evitar miradas no deseadas.
- Al finalizar tu jornada laboral mantener la **información debidamente custodiada** y protégela.

10. Identidad digital

- **No publicar información en redes sociales** que pueda influir en tu ámbito profesional.

Requisitos del modal de protección de datos implantado en Neinor Homes

1. **Registro de las actividades de tratamiento de datos**. Se deberán inventariar todos los datos personales que gestiona la compañía (identificando. entre otros, al encargado, el responsible, la finalidad y las medidas de seguridad).

2. **Análisis de riesgos** que presente el tratamiento de datos. Se aplicarán las medidas técnicas y organizativas apropiadas a fin de garantizar y demostrar que el tratamiento es conforme con el Reglamento. Se debe realizar una evaluación de impacto cuando suponga alto riesgo.

3. **Medidas de seguridad en el tratamiento:** Se incluye la pseudonimización y cifrado de datos personales; se deben tener medidas para restaurar la disponibilidad y el acceso a los datos rápidamente en caso de incidente; se deben establecer mecanismos de supervisión del modelo.

4. **Derechos.** El contacto/cliente podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento y portabilidad de sus datos personales dirigiéndose al correo lopd@neinorhomes.com que es gestionado por la Dirección de Cumplimiento.

5. **Protección de datos desde el diseño y por defecto.** Desde el momento incial de un medio de tratamiento o tratamiento se deben establecer las medidas para garantizar el cumplimiento de la normativa de protección de datos y garantizar los derechos y libertades de las personas cuyos datos serán tratados.

6. **Gestión y notificación de violaciones de seguridad.** Se deberá establecer un procedimiento de gestión y documentación de las incidencias de seguridad; se deberá **notificar a la Autoridad de Control en 72 h** y se debe notificar a los interesados.

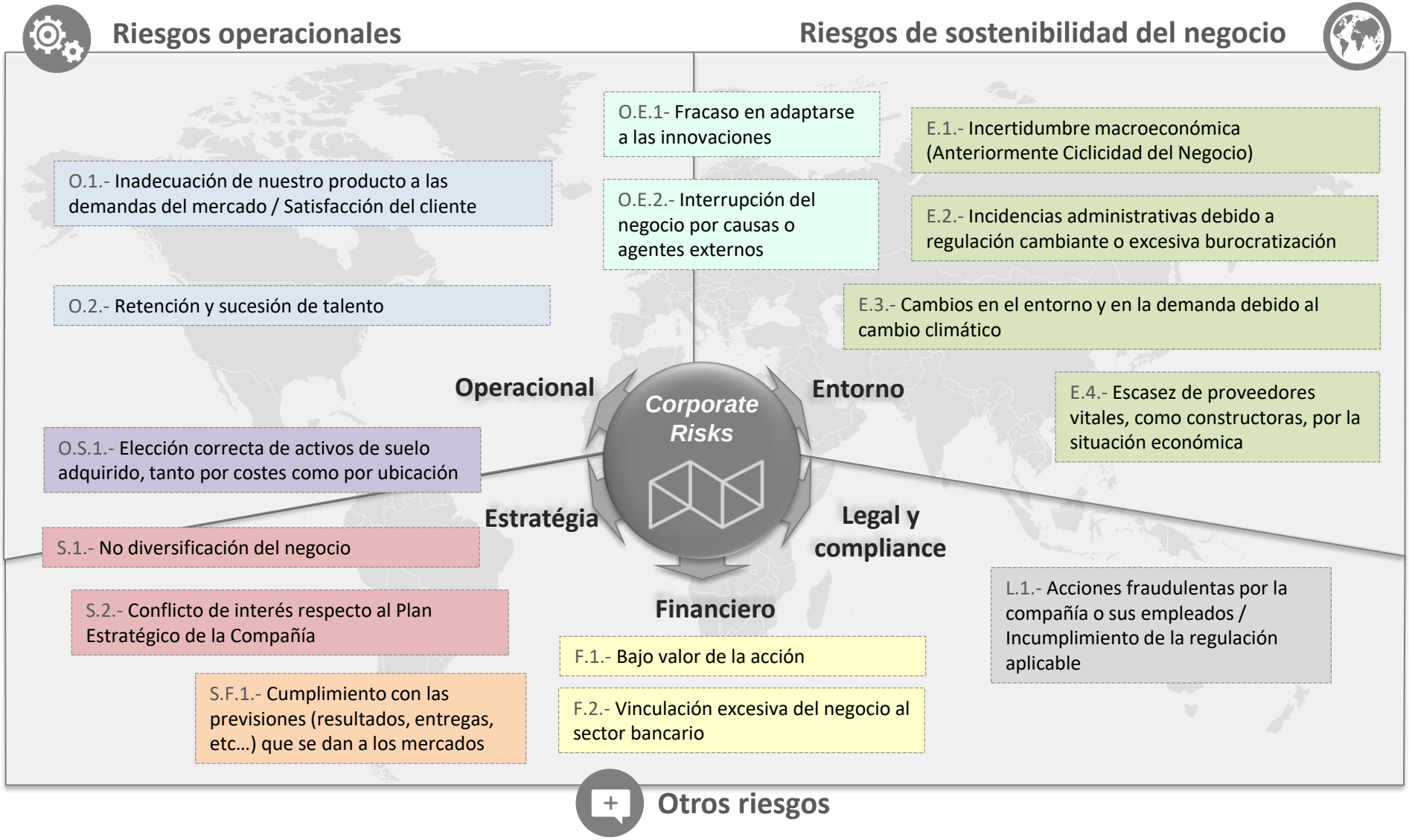
7. **Designación de un DPD (Delegado de Protección de Datos)**. Esta figura y responsabilidad recae en la figura de la **Dirección de Cumplimiento** (Pilar García) que tendrá que velar por la protección de los datos de la compañía y tener la relación con el regulador (AEPD).

8. **Responsabilidad activa**: Principio de *Accountability*; códigos de conducta y certificaciones o auditorías internas periódicas. Así como **Sistemas de denuncias internas anóminas** para denunciar conductas contrarias a la normativa: https://neinorhomes.integrityline.com/frontpage

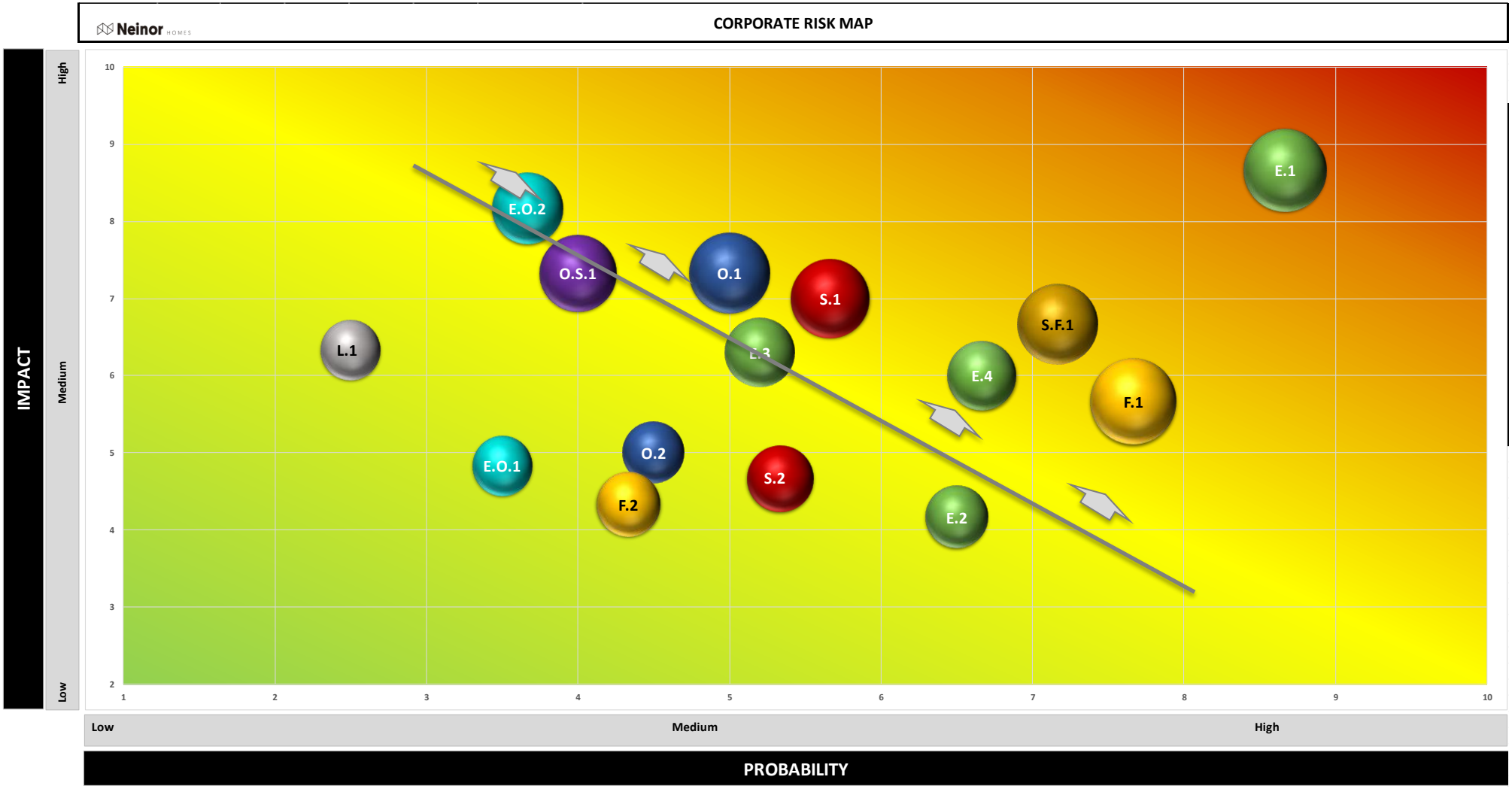
Mapa de Riesgos de Neinor Homes

Mapa de Riesgos

El mapa de riesgos es otro de los pilares clave de nuestro programa de Compliance, el cual actualizamos de forma anual. A continuación os mostramos los riesgos más importantes en 2022:



Tras un proceso de evaluación, los riesgos se puntúan según su impacto y su probabilidad, y se trasladan a un mapa de calor que permite ver de un vistazo los riesgos en los que la dirección de la compañía de prestar más atención, para una efectiva *gestión basada en el riesgo*.



Descripción de los riesgos

Riesgos de entorno (sostenibilidad del negocio)

Riesgo	*Descripción*
E.1.- Incertidumbre Macroeconómica	Potencial recesión económica, que afectaría a todas las empresas del sector inmobiliario, provocada por la situación actual, en la que se están produciendo importantes incrementos de los costes de transporte y energía, inflación generalizada e interrupciones en la cadena de suministro, agravada además por las secuelas de la crisis COVID-19 y la actual guerra con Rusia. Esta situación puede provocar un aumento de los costes de construcción, la insolvencia de las empresas constructoras y un descenso de la demanda de viviendas nuevas, debido al aumento de los tipos de interés, la pérdida de poder adquisitivo de los hogares o la pérdida de interés en el sector inmobiliario por parte de los inversores.
E.2.- Indicencias administrativas con Admin públicas	Alto nivel de incidencias administrativas en el desarrollo del negocio como consecuencia de inestabilidades políticas/económicas y/o cambios normativos, que pueden llevar a la interrupción o ralentización de las ventas, limitaciones en la colaboración con socios, ralentización o paralización de la concesión de licencias, como bloqueo a las calificaciones de suelo. Excesiva burocratización, ya presente en nuestro negocio, de los diferentes procesos de la actividad inmobiliaria.
E.3.- Cambios en el entorno y en la demanda debido al cambio climático	Cambios en las necesidades de vivienda de la población y en las demandas del mercado debido al cambio climático, o la falta de adaptación de nuestra cartera a los requisitos de la nueva normativa o a la taxonomía europea (considerando la valoración de nuestros activos por parte de los inversores), o la necesidad de adaptarse a nuevas técnicas de construcción o a materiales diferentes y más sostenibles exigidos para soportar las condiciones climatológicas adversas.
E.4.- Escasez de socios comerciales por la situación económica	Dificultades financieras de socios comerciales, como empresas constructoras o proveedores de materiales de construcción, que pudieran causar la bancarrota de estos, lo que podría conllevar un aumento de los costes y plazos de entrega.

Riesgos de entorno/operacionales

Riesgo	*Descripción*
E.O.1 Fracaso en adaptarse a las innovaciones	Falta de adaptación a las innovaciones que surjan o se vean favorecidas en los próximos años, provocando una desventaja competitiva a favor de las empresas que adopten estas nuevas tecnologías en una fase inicial. Falta de adecuación a las exigencias del mercado en materia de sostenibilidad, lo que puede provocar que el mercado perciba que la empresa ha perdido su papel de liderazgo en favor de otras empresas o que la calidad de su producto ha empeorado.
E.O.2 Interrupción del negocio por causas o agentes externos	Interrupción de la actividad empresarial, por la falta de prevención o reacción ante agentes disruptivos externos, como ciberatacantes, cortes en las comunicaciones mundiales, escenarios de guerra internacional, amenazas a la salud mundial o escasez mundial de recursos.

Descripción de los riesgos

Riesgos operacionales

Riesgo	*Descripción*
O.1.- Inadecuación de nuestro producto a las demandas del mercado / Satisfacción del cliente	Incapacidad para anticiparse y responder a las demandas de un mercado complejo, en aspectos tan demandados por los clientes como el diseño innovador o la incorporación de las últimas innovaciones en tecnología y eficiencia energética, con la consiguiente pérdida de competitividad. Una vez finalizada la fase de diseño del producto, la empresa debe concentrarse en construir las viviendas con el menor número posible de defectos de construcción y, en caso de que éstos se produzcan, gestionar las incidencias de posventa con la mayor diligencia posible. Un fallo en estas cuestiones puede acarrear una importante pérdida de reputación y/o un aumento significativo de los costes imprevistos. En resumen, es vital para la empresa diseñar un buen producto y posteriormente hacerlo bien.
O.2.- Retención y sucesión del talento	Falta de mecanismos que hagan de Neinor Homes una empresa atractiva para incorporarse y a la que pertenecer, más demandados ahora tras la pandemia (por ejemplo, beneficios sociales como teletrabajo, plan de carrera, plan de formación, etc.). Y posible riesgo de excesiva rotación de personal, que puede favorecer la salida de perfiles clave a otras empresas competidoras o a nuevos actores del sector con los conocimientos adquiridos en Neinor Homes.

Riesgos Operacionales/Estratégicos

Riesgo	*Descripción*
O.S.1 Elección correcta del activos de suelo adquiridos, tanto por costes como por ubicación	Falta de éxito a la hora de seleccionar las mejores compras de terrenos, ya sea por adquirir terrenos que tienen un coste directo o indirecto que dificulta la obtención de beneficios futuros, o en una ubicación con un interés comercial inferior al esperado, que arrojase unos resultados inferiores a los esperados.

Descripción de los riesgos

Riesgos Estratégicos

Riesgo	*Descripción*
S.1.- No diversificación del negocio	La escasa diversificación de las líneas de negocio o de las áreas geográficas en las que la empresa está presente puede dar lugar a una elevada concentración de riesgo, que puede evitarse diversificando el negocio hacia otras áreas relacionadas con la promoción inmobiliaria, como el negocio del alquiler, o explorando nuevas oportunidades de negocio como el co-living o el senior living.
S.2.- Conflicto de interés respecto al Plan Estratégico de la Compañía	Mantener un equilibrio entre los intereses legítimos del mercado y de los inversores con una visión más a corto y medio plazo, y la visión de viabilidad y sostenibilidad a largo plazo de la empresa. Del mismo modo, encontrar un equilibrio entre los intereses de los inversores actuales con los de los nuevos accionistas que entren en la empresa y puedan tener visiones estratégicas diferentes.

Riesgos Estratégicos/Financieros

Riesgo	*Descripción*
S.F.1.- Cumplimiento con las previsiones (resultados, entregas, etc…) que se dan a los mercados	Incumplimiento de las cifras de negocio previstas, como beneficios, ebitda o entregas, que se han adelantado a los mercados en los planes de negocio de la empresa, como consecuencia de diversos factores internos o externos.

Descripción de los riesgos

Riesgos Financieros

Riesgo	*Descripción*
F.1.- Bajo valor de la acción	El valor bursátil de Neinor Homes se encuentra actualmente en niveles bajos en relación al valor de tasación de sus activos, lo que también ocurre en el resto de inmobiliarias nacionales. Esta situación puede suponer un riesgo para la compañía, al provocar una pérdida de oportunidades de financiación, hacer poco atractiva la inversión en la compañía para nuevos inversores, hacer menos gratificantes los planes de incentivos mediante la entrega de acciones para los consejeros y miembros de la alta dirección, o provocar que los actuales accionistas no obtengan la rentabilidad esperada más que a través de la entrega de dividendos.
F.2.- Vinculación excesiva del negocio al sector bancario	Debido al marco económico existente y a la regulación al sector bancario, las políticas de las entidades de crédito pueden tener un impacto en la empresa, provocando una disminución del crédito para operaciones o financiación de proyectos. Adicionalmente, pueden existir limitaciones o cambios en las condiciones de acceso y concesión de hipotecas a los clientes, provocando una reducción de la demanda.

Riesgos de Legal y Compliance

Riesgos	*Descripción*
L.1.- Acciones fraudulentas por la compañía o sus empleados / Incumplimiento de la regulación aplicable	Daño a la imagen / marca de la empresa o puesta en duda de su gestión o de su ética. Comportamiento inapropiado de terceros y del personal de Neinor Homes para obtener beneficios propios o tratos de favor con organismos estatales. (por ejemplo, ofrecer, dar, solicitar o recibir comisiones, regalos o invitaciones para influir en una decisión de un organismo o autoridad pública, para aprobar una licitación o firmar un contrato de compraventa). Fraudes internos cometidos por empleados o colaboradores de Neinor Homes que puedan perjudicar a la empresa en beneficio propio. Cualquier tipo de competencia desleal y sin igualdad de condiciones, revelación de información privilegiada y confidencial que perjudique a Neinor Homes o a terceros, etc. En definitiva, no cumplir con aquellos ilícitos dentro del ámbito de responsabilidad penal de la persona jurídica.

¿Quién se ocupa del Compliance en Neinor Homes?

El *Compliance* es una tarea de equipo en la que está implicada toda la compañía.

Empieza con el Consejo de Administración y la Alta Dirección, quienes trasladan su compromiso con el *Compliance*, velan por el mismo y transmiten la cultura corporativa de ética y cumplimiento…

… y termina con un empleado que realiza su trabajo conforme a lo establecido en la ley, tomando decisiones moralmente correctas, o que identifica un posible riesgo para la compañía y lo traslada a la Dirección de GRC.

¿Qué es la Dirección de GRC?

La **Dirección de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento (GRC), Auditoría Interna & ESG** es una Dirección **transversal** que **da apoyo a toda la compañía** (empleados, alta Dirección y Órganos de Gobierno). Nos encargamos, entre otras cosas, del desarrollo, actualización, supervisión y cumplimiento del Sistema de Compliance de Neinor Homes.

Nuestro principal objetivo consiste en **velar por la integridad de la compañía** y ayudamos a no incurrir en prácticas que puedan comprometer a la compañía en cualquier ámbito.

Además, **fomentamos la mejora de la cultura corporativa** y el sentimiento de pertenencia. En este sentido escuchamos activamente las necesidades de los empleados y de la Dirección y asesoramos y actuamos como Dirección de consultoría **aportando valor añadido.** De esta forma conseguimos **promover los altos estándares éticos**, cumplir con nuestras obligaciones y tratar de satisfacer las necesidades que surjan para los empleados y para la compañía.

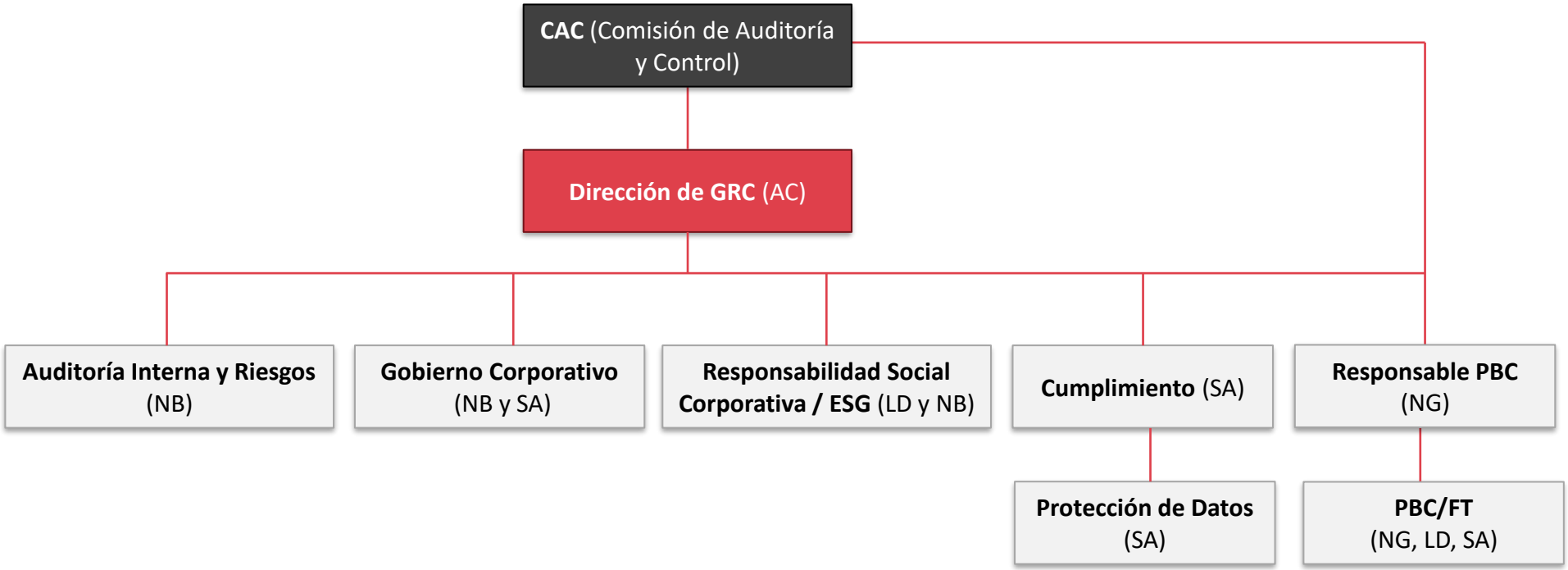
Cabe destacar que no hemos obtenido ninguna salvedad en las auditorías externas de diferentes ámbitos normativos y **nos han reconocido nuestro Modelo de Gestión de Riesgos y Control Interno certificadores** como AENOR **o reguladores** como el SEPBLAC.

Adicionalmente, **hemos sido reconocidos como la mejor empresa promotora mundial en sostenibilidad** por Sustainability Analytics.

Por otro lado, hemos **promovido ciertas medidas para continuar mejorando en el ámbito laboral,** con medidas como las que os contamos más adelante, y otras que hemos impulsado anteriormente como la encuesta de clima laborar o medidas de conciliación laboral.

Y para garantizar nuestra **independencia, objetividad e imparcialidad** a la hora de ejercer nuestras funciones, **dependemos de la Comisión de Auditoría y Control**.

¿Quiénes formamos la Dirección de GRC?



AC: Álvaro Conde	SA: Sergio Abanades	NG: Nagore González
NB: Noemí Baranda	LD: Lourdes Díaz	

¿Qué hacemos en cada área?

Auditoría Interna y Riesgos

- **Trabajos de auditoría interna** de acuerdo con el Plan Anual de Auditoría.
- **Auditorías internas especiales** encargadas por la Dirección de la compañía.
- **Análisis** y registro **de operaciones vinculadas y conflictos de interés.**
- Diseño y supervisión del **mapa de riesgos corporativo.**
- **Supervisión del Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera** (SCIIF).
- Diseño y supervisión del **mapa de prevención de riesgos penales.**
- Colaboración en la elaboración y supervisión de **políticas y procedimientos relacionados con GRC.**
- Coordinación de auditorías externas en la **revisión del control interno.**

Gobierno Corporativo

- **Elaboración y reporting a la CNMV** (Informe Anual de Gobierno Corporativo, Informe Anual de Remuneraciones, Memoria anual de información no financiera) y supervisión del reporting trimestral.
- **Preparación de la documentación** obligatoria **a presentar en** el **Consejo y sus Comisiones**.
- **Evaluación del Consejo**.
- **Memoria de actividades del Consejo y sus Comisiones**.
- **Revisión de toda la página web** y, en especial, actualización y mantenimiento de las secciones “Negocio Responsable e Innovación” y “Sobre nosotros/Personas + Misión, visión y valores”.

Responsabilidad social corporativa y ESG

- Elaboración de la **Memoria anual de Sostenibilidad.**
- **Propuesta, coordinación y seguimiento de todas las acciones sociales desarrolladas.**
- Seguimiento del **nivel de cumplimiento del Plan de Sostenibilidad** 2022-2025.
- **Preparación de toda la información de ESG** (Environmental, Social & Governance) requerida por analistas e índices.
- **Procesos de evaluación ESG**.
- Puesta en marcha y actualización periódica del **informe de impacto social** de Neinor.
- Desarrollo **del plan de descarbonización de la compañía**.
- Planificación de los **requisitos exigidos al consejo** de la compañía en materia de sostenibilidad.
- Implantación de los procesos relacionados con la **taxonomía europea.**

Compliance

Seguimiento del modelo de anticorrupción y fraude:

- Seguimiento de las denuncias recibidas en el **canal ético.**
- **Seguimiento de los regalos** recibidos y enviados.
- **Monitorización del Reglamento interno de conducta y de la Política general de comunicación económico-financiera y corporativa.**
- **Seguimiento de altos estándares éticos de empleados** (registro de cartas firmadas del código ético, antecedentes penales, Reglamento Interno de Conducta y registro de iniciados).
- Desde el **Departamento de PBC/FT** se **analizan las operaciones de riesgo de blanqueo de capitales y de financiación al terrorismo de las transacciones de Neinor Homes y del Grupo KB.**
- **Seguimiento mensual con KB** de la operativa de PBC de Servicing.
- **Comunicación con el Regulador (SEPBLAC)** como Representante (PG) ante este organismo en materia de PBC/FT.
- **Revisión de contratos en materia de Protección de Datos y resolución de consultas** que pudiera surgir en la compañía en esta materia.
- **Comunicación con el Regulador (AEPD) como Delegada de Protección de Datos** (PG) de todas las reclamaciones o requerimientos que recibamos en materia de protección de datos.
- Preparación de material de **formación en materia de Compliance** y seguimiento de la misma.

Igualdad de género

La **igualdad de género** no es sólo un **derecho humano fundamental**, sino que es la base necesaria para construir un mundo próspero y equitativo, y es esencial para el desarrollo sostenible de la sociedad.

Es la **igualdad de derechos, responsabilidades y oportunidades de las mujeres y los hombres, y las niñas y los niños**.

Por tanto, la igualdad de género supone que **no puede existir una desigualdad de trato entre hombres y mujeres**.

En el Grupo Neinor Homes estamos firmemente **comprometidos con la igualdad efectiva entre hombres y mujeres, la no discriminación y el respeto a la diversidad**.

Por ello **garantizamos a todas las personas trabajadoras del Grupo, independientemente de su género, igualdad de trato y de oportunidades** a nivel laboral en el acceso al empleo, clasificación profesional, evaluación del desempeño y promoción, retribución, formación y conciliación laboral, personal y familiar.

En cuando a igualdad salarial, la **estructura retributiva** de todas las categorías profesionales y de responsabilidad del Grupo está **concebida bajo el criterio de neutralidad de género**. Además, para promover la **paridad salarial**, Neinor Homes monitoriza y compara el salario anual de mujeres y hombres, en todos los niveles de gestión, durante el proceso de revisión salarial que la compañía lleva a cabo anualmente, y que tiene como base la evaluación de desempeño individual y los criterios comunes para ambos géneros.

En Neinor Homes adoptamos las siguientes medidas para contribuir a la igualdad de género:

- El respeto a la igualdad, diversidad de género y prohibición de la discriminación están presentes en nuestro **Código Ético, Código de conducta para terceros y Política de Sostenibilidad**.
- La diversidad e igualdad es uno de los objetivos de nuestro **Plan de Sostenibilidad 2022-2025**.
- Estamos creando un **Plan de igualdad** con compromisos, medidas y objetivos concretos.
- Hemos realizado una **valoración de los puestos de trabajo** para asegurar una igualdad de condiciones laborales.
- Contamos con una **Política de diversidad y no discriminación** cuyos principios de actuación son: garantizar la igualdad de trato y de oportunidades, rechazar cualquier tipo de conducta discriminatoria o comportamiento intolerante, preservar un ambiente libre de acoso laboral, impulsar un ambiente de respeto y aceptación, y extender todos los compromisos de dicha política a todos los grupos de interés, proveedores y contratistas de Neinor Homes.
- Desde 2021 estamos adheridos al **Pacto Mundial de Naciones Unidas**, fortaleciendo así nuestro compromiso con el ODS 5 (Igualdad de género).

Sostenibilidad y eficiencia energética

El compromiso de Neinor Homes con la sociedad

NUESTRA VISIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD

La sostenibilidad es un elemento **clave de la estrategia de Neinor Homes**, que forma parte de nuestro ADN. **Queremos generar un impacto / huella positivo en la sociedad** contribuyendo a crear un entorno mas sostenible a través de la edificación, como un modo de contribuir a la construcción de la ciudad del presente y del futuro.
En definitiva, **trabajar para desarrollar un modelo de vivienda que sea cada vez más sostenible pero al mismo tiempo rentable.**

PLAN ESTRATÉGICO 2022-2025

En Neinor Homes queremos **liderar la transformación en sostenibilidad del sector**, apostando por una **mayor inversión** en las partidas relacionadas con ESG y siendo la **primera compañía del sector en publicar su Plan Estratégico de Sostenibilidad 2022-2025,** basado en **3 pilares básicos: Ambiental, Social y Gobierno.**

E
Ambiental
Construimos hogares para el mañana

- E.1. Viviendas Sostenibles y Resilientes
- E.2. Consideración del cambio climático. ACV / Huella de carbono
- E.3. Viviendas ecoeficientes / Consumo de recursos
- E.4. Protección y mejora del entorno
- E.5. Economía Circular

S
Social
Nuestra gente y Comunidades

- S.1. Viviendas para todos
- S.2. Seguridad, salud y bienestar de las personas
- S.3. Relación y protección del cliente
- S.4. Compromiso con el equipo
- S.5. Compromiso Social, con la Comunidad y la Ciudad

G
Gobierno
Nuestra manera de hacer las cosas

- G.1. Mejores prácticas en Gobierno Corporativo
- G.2. Ética e Integridad
- G.3. Transparencia y Relaciones
- G.4. Cadena de suministro responsable
- G.5. Cultura Digital / Innovación
- G.6. Financiación Sostenible

Construimos hogares para el mañana
(Ambiental)

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.**

Nuestra Gente y Comunidades
(Social)

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.**

Nuestra manera de hacer las cosas
(Gobierno)

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.**

EMPLEADOS

Nuestra RSC empieza por nosotros

Mejoramos la satisfacción, el bienestar y la calidad de vida de los empleados. Contribuyendo a la formación, compensación del plan de retribución flexible, plan de carrera profesional, conciliación laboral y personal con el teletrabajo, flexibilidad horaria, jornada intensiva, etc.

A través de nuestra participación

Acciones *outside*

- ✓ **Acciones deportivas ligadas a acciones sociales:** Para fomentar el equipo, la salud y el deporte.
- ✓ **Participar en actividades de RSC: C**olaborar con campaña de ayuda humanitaria a Ucrania, colaboración con el banco de alimentos, ayuda a ONGs, etc.

Acciones *inside*

- ✓ Obsequios a empleados para **fomentar la contribución al medio ambiente**: entrega, en años anteriores, de botella de cristal para eliminar el plástico, capsulas de café reciclables.
- ✓ **Concienciación de la importancia de reciclar** aportando recipientes para ello e instrucciones de ECOEMBES**.**
- ✓ **Reducir el impacto medio ambiental** en nuestras oficinas minimizando los consumos energéticos

Canal de comunicación

- ✓ A través de **nuestro correo** accion.social@neinorhomes.com el equipo de RSC lanzará las propuestas de acción social corporativa de la compañía y los empleados podréis comunicar todas vuestras sugerencias en esta materia.

Novedades en sostenibilidad

A continuación os traemos lo que van a ser tres puntos clave en nuestra gestión de la sostenibilidad en los próximos años, que estamos seguros **van a cambiar cómo nos relacionamos con nuestro entorno** como empresa y **cómo construimos y gestionamos nuestros edificios**.

- 1 – Taxonomía Europea.
- 2 – Plan de descarbonización, alcances 1, 2 y 3.
- 3 – Objetivo 55: mejora de la eficiencia energética de los edificios.

Taxonomía Europea

La taxonomía de la UE es un **sistema de clasificación de "actividades económicas ambientalmente sostenibles"**, que ha sido creado para ayudar a los inversores a elegir y realizar inversiones *verdes.*

Se han identificado **seis objetivos medioambientales**, y se especifica como cada actividad puede contribuir a cada objetivo.

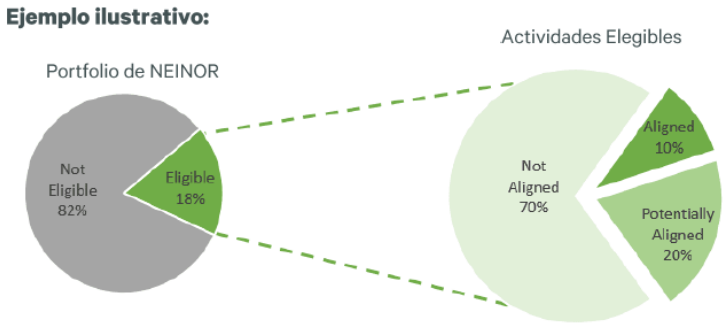
A partir de 2022, las empresas deberán informar sobre el porcentaje de su facturación total, CapEx y OpEx del año fiscal 2022 que es **elegible.**

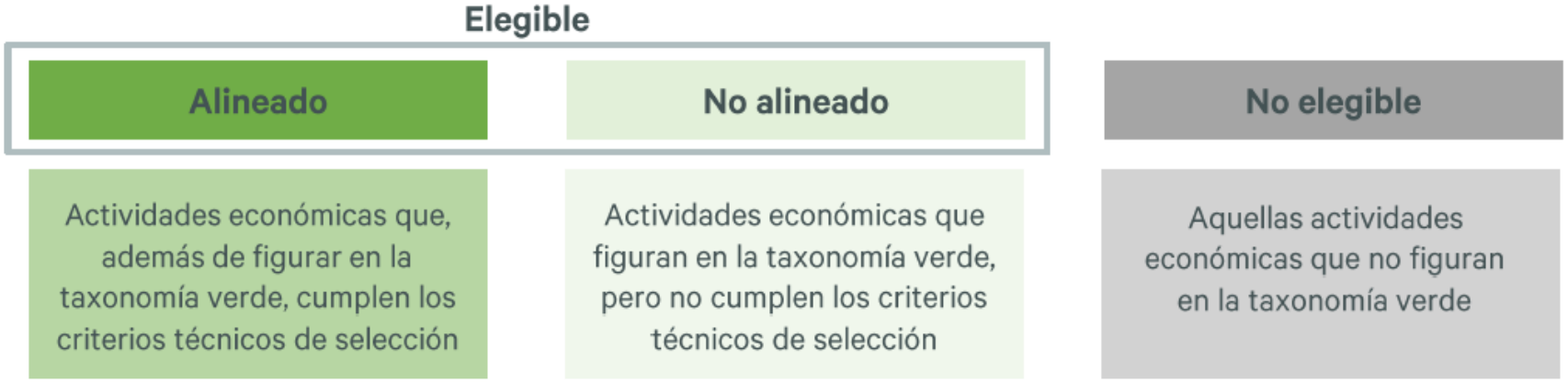
Taxonomía Europea

Actividades económicas *elegibles* y *alineadas*

La taxonomía se desarrolla en **dos fases**:

1. Las empresas deben informar sobre la proporción de su negocio que es **elegible en la taxonomía**, es decir, qué actividades económicas figuran en la taxonomía y podrían ser consideradas alineadas si se cumplen unos criterios técnicos.
2. Las empresas deberán informar, dentro de estas actividades que son elegibles, que porcentaje (en nuestro caso, por ejemplo, qué edificios o promociones) **está alineado**, es decir cuanto se puede considerar ***sostenible,*** demostrando el cumplimiento de una serie de criterios técnicos de selección.





Taxonomía Europea

Para estar alineada con la Taxonomía, una actividad económica **debe cumplir 3 criterios simultáneamente:**

1.

Contribuir

Contribuir sustancialmente a uno o más de los seis objetivos medioambientales - 2 criterios iniciales ya están desarrollados, 4 pendientes por parte de la UE

1. Mitigación del cambio climático
2. Adaptación al cambio climático
3. Uso sostenible y protección de los recursos hídricos y marinos
4. Transición hacia una economía circular
5. Prevención y control de la contaminación
6. Protección y recuperación de la biodiversidad

2.

DNSH

No causar perjuicio significativo (DNSH) a los otros 5 objetivos ambientales

Se valida que la actividad con la contribución sustancial a uno de los objetivos ambientales no afecte negativamente alguno de los otros 5.

3.

Respetar

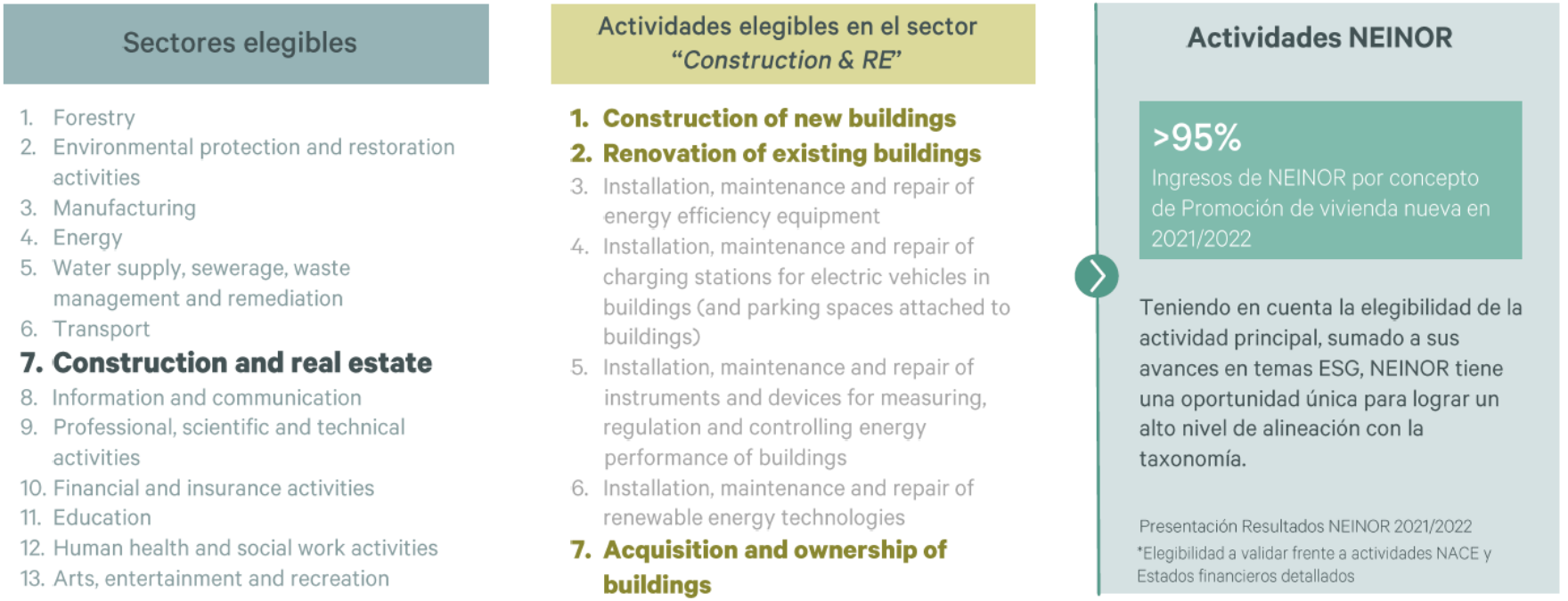
Respetar los mínimos salvaguardas sociales (MSS)

Definidos en

- OECD Guidelines on Multinational Enterprises
- UN Guiding principles on Business and Human Rights
- The International Labour Organisation's ('ILO') declaration on Fundamental Rights and Principles at Work
- The International bill of Human Rights

Taxonomía Europea

La principal línea de negocio de Neinor, **la promoción de obra nueva, es elegible para la Taxonomía**, por lo que tenemos una oportunidad muy buena para trabajar en **lograr un alto nivel de alineación**, lo que será muy beneficioso para la compañía por las ventajas que conlleva en cuanto a su financiación.



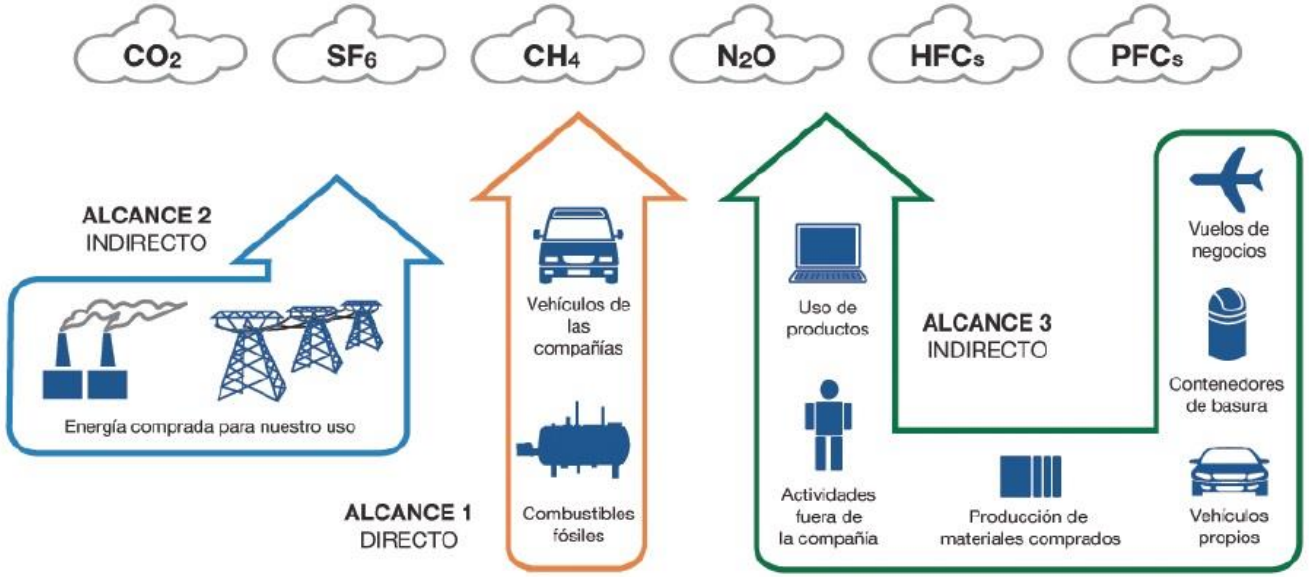
La Taxonomía **es un proyecto joven que aún está en desarrollo**, y que estará sujeto a una revisión continua, y que puede que incorpore otras actividades o criterios en un futuro.

Cálculo de la huella de carbono

La **huella de carbono** de una organización es una medida que representa las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) que son liberadas a la atmósfera, de forma directa e indirecta, como consecuencia de las actividades realizadas por la compañía, y se expresa como toneladas de dióxido de carbono equivalente (CO2e).

La huella de carbono se divide en 3 alcances que indican el origen de estas emisiones:

- **Alcance 1:** Emisiones directas o controladas directamente por la compañía.
- **Alcance 2:** Emisiones indirectas, energía comprada a terceros.
- **Alcance 3:** Emisiones indirectas que ocurren en la cadena de valor de la empresa.

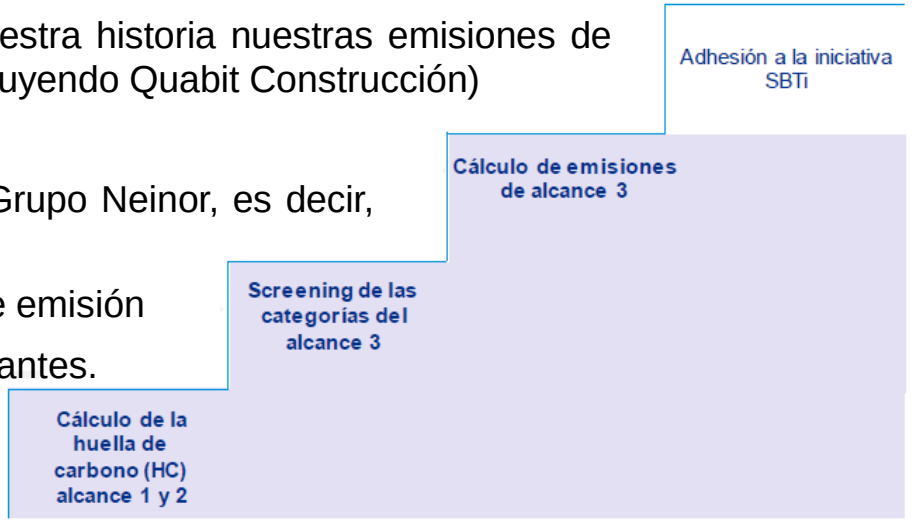


Cálculo de la huella de carbono

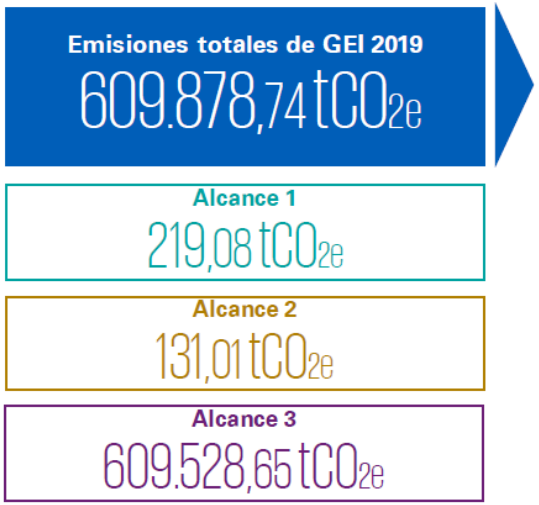
En 2021, comenzamos a medir por primera vez en nuestra historia nuestras emisiones de GEI, en un proyecto que englobaba a todo el grupo (incluyendo Quabit Construcción)

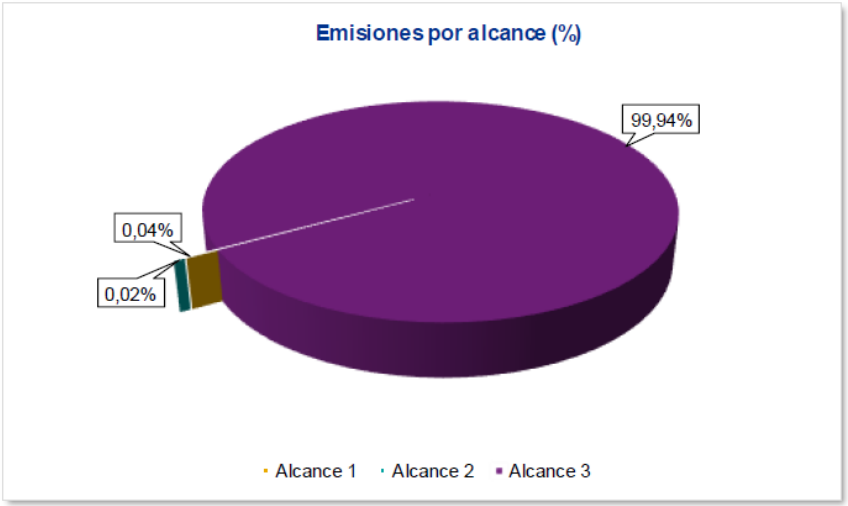
Llevamos a cabo este proyecto en varias fases:

- Cálculo de las emisiones de GEI más directas de Grupo Neinor, es decir, de alcances 1 y 2.
- Primera evaluación o Screening de las categorías de emisión
- del alcance 3, a fin de identificar aquellas más relevantes.
- Calculo detallado de las emisiones de Alcance 3.
- Por último planteamos definir Objetivos Basados en la ciencia, a fin de reducir nuestras emisiones globales.



Los resultados fueron muy claros: **la gran mayoría de nuestras emisiones pertenecen al alcance 3**. Si bien es habitual que el alcance 3 sea el que tenga más peso, es más agudo en el caso de las promotoras debido a la alta externalización del negocio.



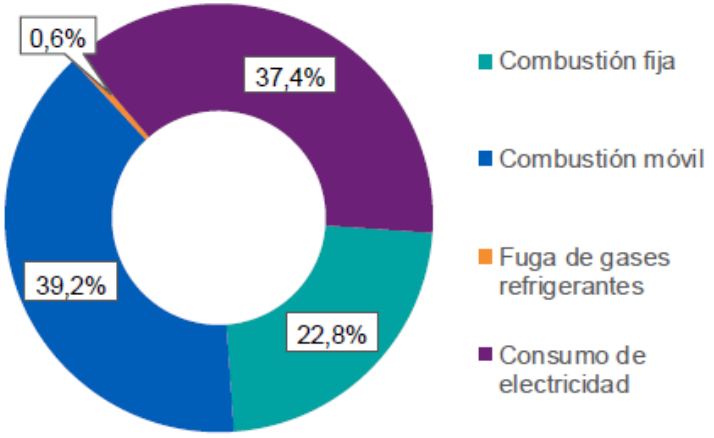


Cálculo de la huella de carbono

En cuanto a las emisiones de alcance 1 y 2, las que produce la compañía de forma directa, o de forma indirecta mediante la compra de energía para sus oficinas y centros de trabajo, observamos:

- La combustión móvil de los **vehículos de renting del grupo es la principal fuente** de emisión de GEI, contribuyendo al 39,2% de las emisiones totales de estos alcances.
- La segunda fuente de emisiones fue el consumo de energía eléctrica en oficinas, Neinor Stores y Puntos de Venta, responsable del 37,4% de la huella de carbono de la organización.

Alcance / fuente de emisión	Emisiones (tCO_2e)
Alcance 1 (tCO_2e)	**219,08**
Combustión fija	79,74
Combustión móvil	137,25
Fuga de gases refrigerantes	2,09
Alcance 2 (tCO_2e)	**131,01**
Consumo de electricidad	131,01

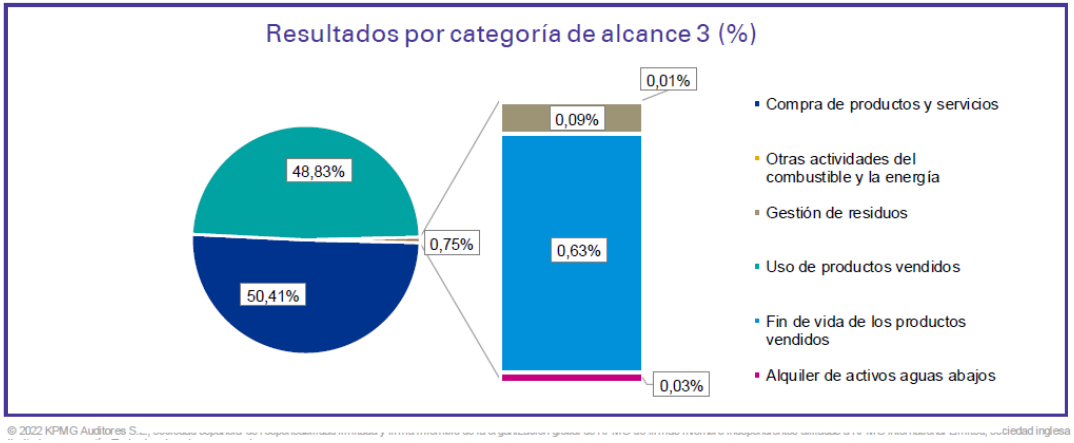


Cálculo de la huella de carbono

En cuanto a las emisiones de alcance 3, aquellas indirectas que se producen a lo largo de la cadena de valor, **la compra de productos y servicios es la principal fuente de emisión**, representando el 50% del total de estas emisiones.

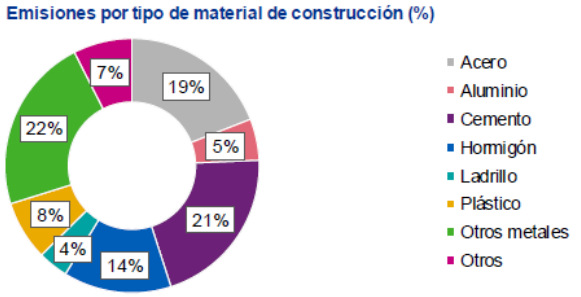
El uso de productos vendidos, es decir el que se produce por los habitantes de las viviendas a lo largo de toda su vida útil, es **la segunda fuente de emisiones de alcance 3, representando el 49%.**

El resto de las categorías analizadas representan el 1% sobre el total de emisiones de alcance 3, **siendo el fin de vida de los productos** el más representativo.



© 2022 KPMG Auditores S.L., sociedad española de responsabilidad limitada y firma miembro de la organización global de firmas miembro independientes afiliadas a KPMG International Limited, sociedad inglesa

Respecto a las emisiones por uso de productos vendidos, mejorar a certificación energética A todas las viviendas entregadas supondría una **reducción de entre el 10% y el 18%** de las emisiones de esta categoría.



El **acero y el cemento resultaron los materiales que más contribuyen a la emisión de GEI** (19% y 20%) pese a representar solo el 3% y el 8% de las compras de materiales

Cálculo de la huella de carbono

Una vez terminamos con la medición de nuestra huella de carbono, **compensamos el 100% de nuestras emisiones más directas**, mediante la adquisición de créditos de carbono en el mercado voluntario, por una equivalencia de 351 tCO2e.

Dentro de los posibles proyectos en los que podíamos colaborar a través de la adquisición de créditos de carbono, escogimos un **proyecto muy destacable a nivel social y ambiental**, y que además estaba acreditado por la UNFCCC (United Nations Framework Convention on Climate Change).

Proyecto: promoción micro hídrica en Nepal

Este proyecto consiste en el Desarrollo e instalación de plantas micro hidroeléctricas de diferentes capacidades.

Está siendo promovido por el Centro de Promoción de Energías Alternativas (AEPC), dependiente del Ministerio de Energía, Recursos Acuáticos e Irrigación de Nepal
El Proyecto contribuye a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), se enfoca en comunidades desfavorecidas de varias regiones de Nepal, y tiene como resultado multitud de beneficios sociales para estas comunidades.

Contribución con los ODS:

Project: 3653 Micro-hydro promotion

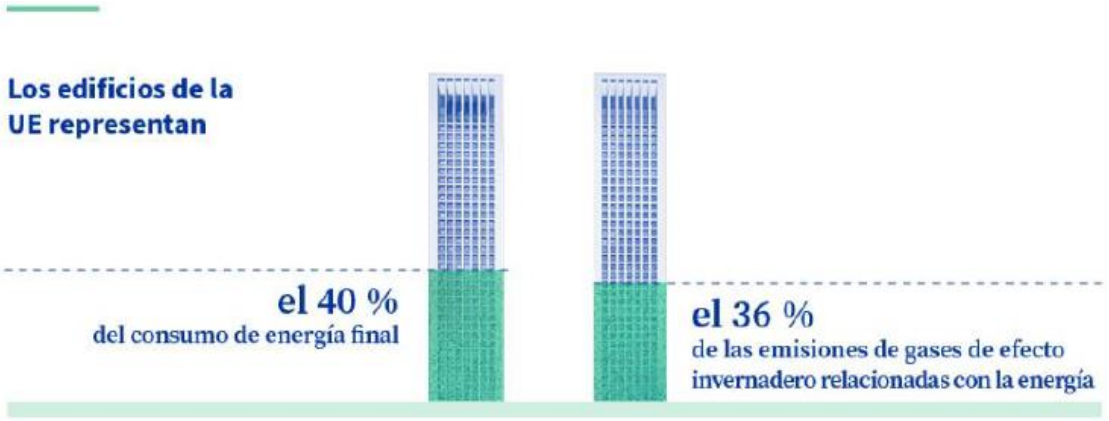
Objetivo 55: mejora de la eficiencia energética de los edificios.

El Consejo de la UE ha alcanzado un acuerdo sobre una propuesta de revisión de la **Directiva relativa a la eficiencia energética de los edificios**. Los objetivos generales de la revisión son los siguientes:

• Todos los edificios nuevos deben ser edificios de cero emisiones de aquí a 2030

• Los edificios ya existentes deberán transformarse en edificios de cero emisiones de aquí a 2050.

Los edificios en la UE son responsables de más de un tercio de las emisiones de gases de efecto invernadero. Esta revisión, que forma parte del paquete de medidas «Objetivo 55» pretende reducir estas emisiones, ya sea mediante una mayor eficiencia energética o mediante una reducción del consumo de energía, lo que es crucial para lograr la **neutralidad climática de aquí a 2050**.



Objetivo 55: mejora de la eficiencia energética de los edificios.

Excepciones:

- Edificios históricos.
- Lugares de culto/ actividades religiosas.
- Edificios independientes de menos de 50m2.
- Edificios propiedad de las fuerzas armadas o uso militar.
- Emplazamientos industriales, talleres y edificios agrícolas.

¿Qué cambiará en los nuevos edificios?

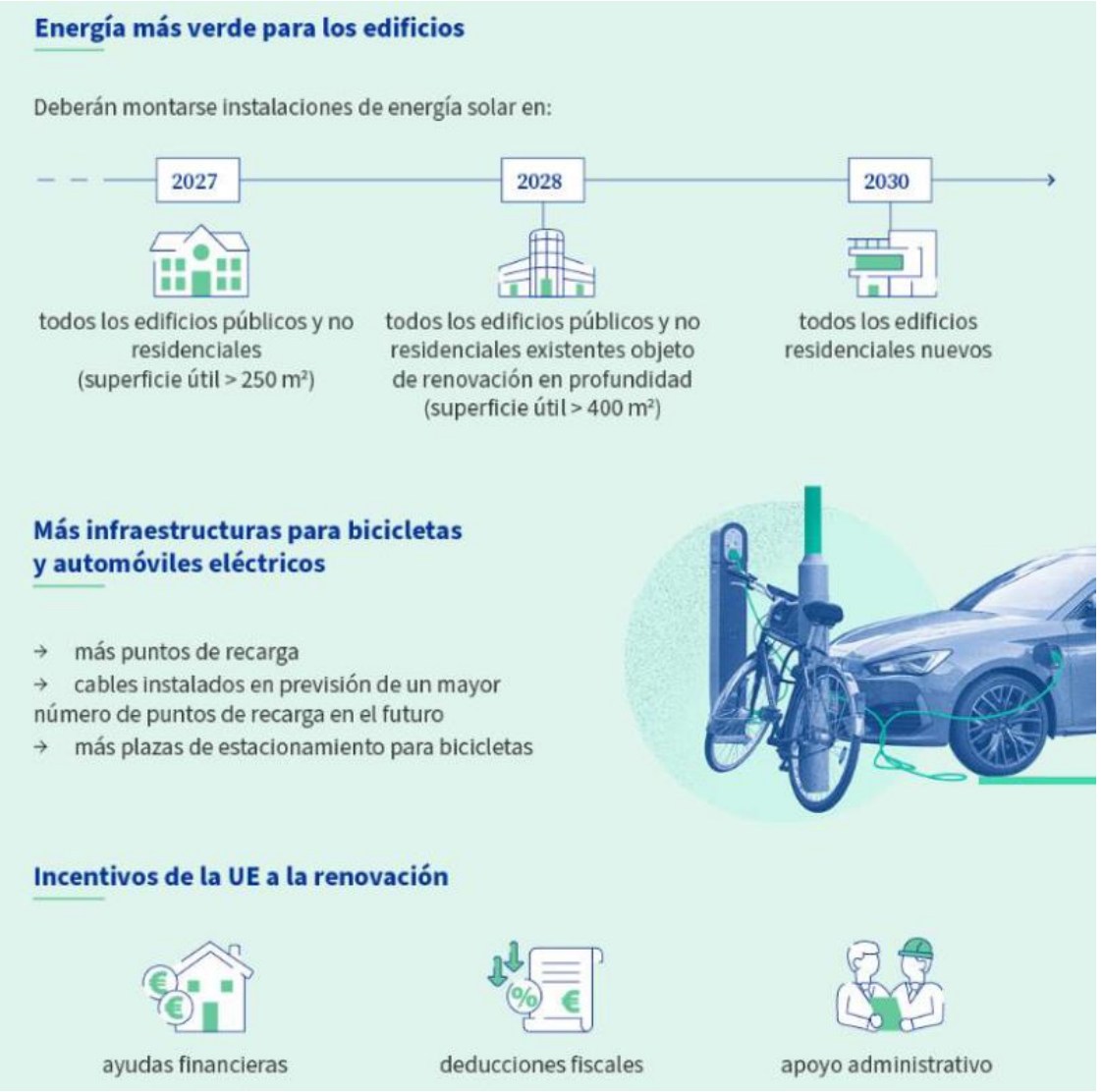
Objetivo 55: mejora de la eficiencia energética de los edificios.

¿Qué cambiará en los edificios ya existentes?

Se calcula que **el 75% de los edificios ya existentes son ineficientes desde el punto de vista energético** y necesitan una renovación a gran escala, y es ahí donde hay un gran potencial de trabajo. Esperamos que el negocio de rehabilitación cobre gran fuerza tras la aprobación de estas medidas.

Objetivo 55: mejora de la eficiencia energética de los edificios.

Junto con las medidas anteriores, se establecen condiciones relacionadas con las energías renovables y la movilidad sostenible para todos los edificios residenciales nuevos.



Medidas de estilo de vida saludable

Uno de los tres pilares fundamentales dentro de nuestra estrategia de sostenibilidad es el ámbito social, y en 2023 queremos poner el **foco de nuestro compromiso social en vosotros, nuestra plantilla**, en el compromiso con el equipo, donde creemos que debe empezar todo trabajo, lanzando una serie de medidas y actividades enfocadas en mejorar el bienestar de todos y todas vosotras.

Esperamos que esta iniciativa tenga buena acogida, que haya venido para quedarse y que sea un punto de partida desde el que podamos mejorar año a año, mejorando sobre estas medidas y proponiendo otras nuevas.

Este paquete de medidas ha sido concebido tendiendo en cuenta la situación actual de incertidumbre económica, dando herramientas que permitan gestionar mejor esta incertidumbre y ahorrar en ciertos ámbitos de la vida y además de ello, llevar una estilo de vida más sostenible y más saludable.

Reparto de fruta fresca en las oficinas

An apple a day keeps the doctor away

- Investigaciones científicas demuestran que **el consumo diario de fruta es beneficioso para la salud** , reduciendo el riesgo de cáncer y de enfermedades cardíacas.
- Un **snack saludable y lleno de vitaminas** a media mañana garantiza el buen funcionamiento de cuerpo y mente.
- Disponer de fruta fresca ayuda a crear mejores hábitos alimenticios.

Talleres de Mindfulness

El mindfulness es una potente herramienta que puede ayudar a los trabajadores **a reducir sus niveles de estrés**, el cual, según la Organización Internacional del Trabajo puede suponer pérdidas anuales de entre el 0,5% y el 3,5% del PIB de los países.

- Estudios científicos demuestran que la práctica regular de la meditación produce **aumentos significativos en la actividad cerebral** anterior del lado izquierdo, asociado con estados anímicos y emocionales positivos.
- Esta practica cultiva **la empatía y la cohesión de equipos.**
- Otros beneficios asociados al mindfulness son una mejora en la memoria, en la concentración y una mejor adaptación a los cambios.

Talleres de fisioterapia para la oficina

El trabajo diario frente a pantallas de ordenador en posición sentada tiene numerosos efectos negativos para la salud física, tales como **desequilibrios posturales, atrofia muscular en espalda y tren inferior, empeoramiento de la circulación, o trastornos musculo esqueléticos** en las regiones lumbar y craneal.

A lo largo de estos talleres se tratarán temas como:
- Ergonomía del espacio de trabajo y corrección de la posición en que nos sentamos.
- Técnicas de prevención y mitigación de problemas de espalda.
- Técnicas de automasaje y estiramientos para descargar la tensión muscular.
- Trabajo de miembros inferiores, para mejorar la circulación en las mismas.

Pago del porcentaje de compra de una pulsera o reloj deportivo

Neinor va a ayudar a sus empleados a medir y cumplir con los propósitos de año nuevo, ayudando en la compra de un reloj o pulsera deportiva determinado (se anunciarán modelos próximamente).

- Estos dispositivos permiten realizar un seguimiento de la actividad física diaria y que su usuario sea consciente de su nivel de actividad física, motivando a la persona que lo lleva a fijar metas que ayuden a aumentar su actividad.
- Otra de las grandes ventajas de estos wereables es la monitorización del sueño, ya que detectan los ciclos de sueño profundo y nos permiten conocer y mejorar la calidad de nuestro descanso.

Taller de Batch Cooking y alimentación saludable

El Batch Cooking es una gran herramienta que permite cocinar, a toda la familia, comida para toda una semana en una tarde, lo que supone un importante ahorro en costes de energía, y de tiempo para las familias, además de incentivar que se coma cocina casera y saludable, en lugar de acudir a restaurantes cercanos al centro de trabajo.

En este taller se enseñarán técnicas y teoría para una correcta conservación de los alimentos, se darán nociones de alimentación saludable y se realizará una demostración en directo de una preparación de comida suficiente para una semana.

Curso de ahorro energético en casa y en la oficina

Un experto asesor en materia de eficiencia energética nos va a impartir a continuación, dentro de esta misma formación, un breve seminario donde nos enseñará hábitos y medidas para ser más eficientes en el uso de la energía, ahorrar más en la factura de la luz y del gas y a ser más sostenibles en el día a día.

Plan de ahorro energético

Ahorro energético en la oficina y en el hogar

El Real Decreto-ley 14/2022 aprobado el 1 de agosto, contempla entre otras, la regulación de medidas de ahorro y eficiencia energética en los centros de trabajo.

Sobre este marco y dentro del Capítulo 1: Fomento del ahorro y la eficiencia energética, trabajaremos los diferentes puntos a tener en cuenta para el cumplimiento de la normativa en nuestras instalaciones. En este sentido detallamos una serie de **normas de obligado cumplimiento** en las oficinas desarrolladas junto con el área de servicios generales.

Asimismo, vamos a dar una serie de consejos para mejorar la eficiencia energética y el ahorro en el hogar de la mano de un experto en la materia, algo muy útil en la situación inflacionaria actual y que esperamos os sean de ayuda.

Por último, y en cuanto a los desplazamientos entre el hogar y el puesto de trabajo, recomendamos el uso de transporte público y compartir el medio de transporte privado, en la medida de lo posible.

Normas de ahorro energético en las oficinas

EQUIPOS INFORMÁTICOS

- **Apaga el ordenador** para pausas largas: reuniones, finalización de la jornada laboral, fin de semana, viajes, vacaciones, etc.
- **Suspende el ordenador** en periodos cortos que no se utilice el equipo (café, salidas cortas, etc)
- **Apaga el monitor** para paradas o salidas breves de unos 10 minutos, tanto por ahorro energético como por confidencialidad de los datos de tu trabajo.
- **Impresora**: ahorra papel y energía en la medida de lo posible, acumula las impresiones que puedas para evitar que la impresora se encienda y apague continuamente, y configura tu impresión para ahorrar papel, activando la impresión a doble cara, blanco y negro y con ahorro de tinta.

ILUMINACIÓN

- **No enciendas las luces si no es necesario**. Hazlo por zonas y aprovecha al máximo la luz natural.
- Apaga las luces de los espacios que no se utilicen, **aunque sea por periodos cortos.**
- Prestaremos especial atención en que **las luces no queden encendidas toda la noche**, procurando apagarlas si somos los últimos en salir de la oficina**.**
- Queda prohibido asistir a la oficina en **DÍAS FESTIVOS o COMPENSACION DE HORAS** salvo permiso expreso del responsable y de RRHH. En esos casos se habilitará un espacio y se encenderán únicamente las luces del área que se este ocupando.

CLIMATIZACIÓN

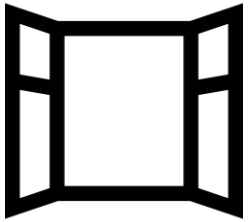
27º frío

19 º calor

- Los termostatos serán programados en las temperaturas recomendadas y **sólo pueden ser manipulados por el personal de servicios generales.**
- Los sistemas de climatización se encenderán exclusivamente en las salas que vayan a ser ocupadas.
- **Queda prohibido el uso de calefactores individuales.**

Normas de ahorro energético en las oficinas

VENTILACIÓN Y RENOVACIÓN DEL AIRE / APERTURA DE VENTANAS



- Las puertas y ventanas permanecerán cerradas durante la jornada laboral cuando los sistemas de aire y de calefacción estén funcionando.
- Aprovecharemos al máximo la ventilación natural. Cuando la temperatura en el exterior sea agradable (21-28º), el personal de servicios generales podrá apagar la climatización y abrir las ventanas, considerando siempre elementos como el ruido, contaminación, etc.
- Cuando se observe que los medidores de CO2 superan el umbral permitido (700), se abrirán las ventanas el tiempo necesario para reducir dichos niveles.

SALAS DE REUNIONES

- En las salas de reuniones que no se estén utilizando **luces y climatización permanecerán apagadas.**
- **Después cada reunión** servicios generales (o en su defecto, el convocante) **apagará los termostatos, cerrará la puerta y abrirá las ventanas** durante un tiempo razonable para ventilar la sala.

ZONAS DE CAFETERÍA

- Separa correctamente los diferentes residuos en los contenedores adecuados.
- Elige productos con embalajes mínimos evitando productos desechables.
- Utiliza productos más ecológicos y sostenibles.
- Consume solo el agua que necesites.

BAÑOS

- No utilices el inodoro como papelera. Evita tirar de la cadena innecesariamente.
- Avisa al personal encargado en el caso de que detectes cualquier tipo de averías/fugas
- Cierra bien los grifos.
- Intenta usar el agua fría de los grifos dentro de lo posible.

Consejos de ahorro energético en los hogares

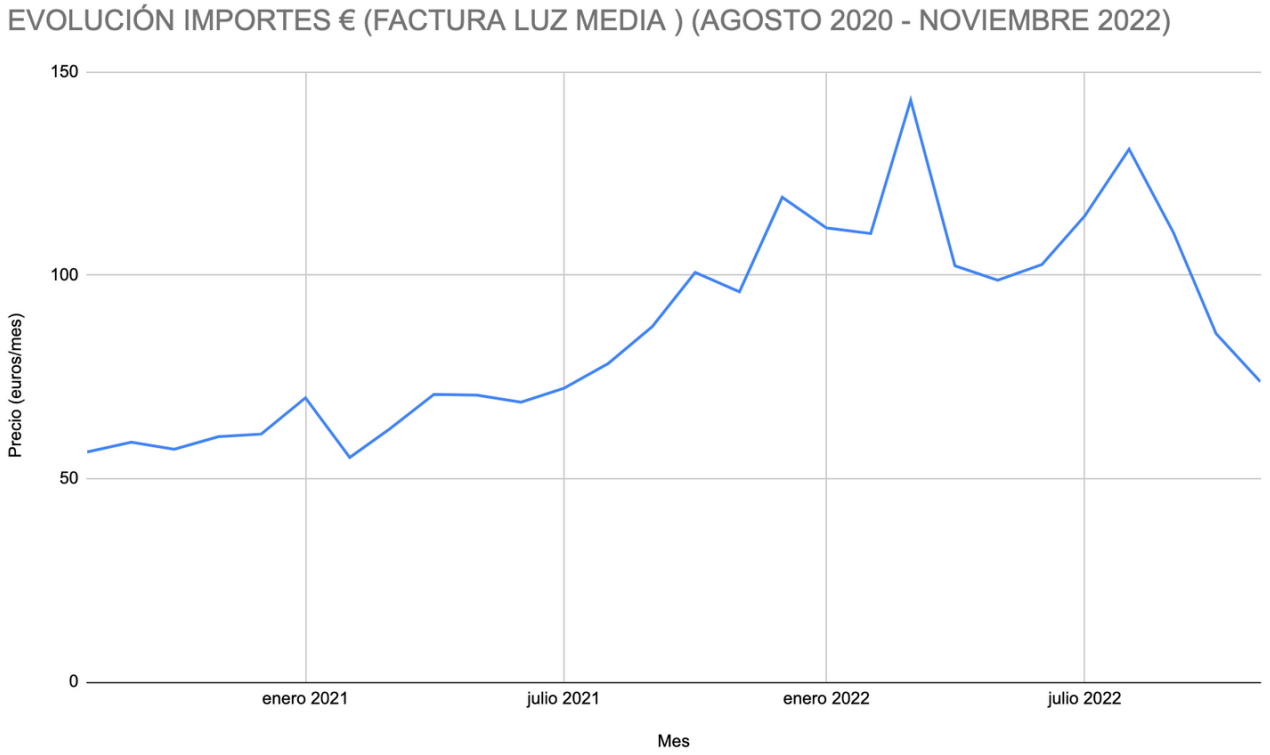
ESQUEMA DE CONTENIDOS

1.- EVOLUCIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL PRECIOS Y CONSUMO DE LA ENERGÍA PARA LOS HOGARES.

2.- **PRIORIDAD**: AUMENTAR LA CULTURA ENERGÉTICA DE LOS HOGARES.

3.- MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO.

1. EVOLUCIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL PRECIOS Y CONSUMO DE LA ENERGÍA PARA LOS HOGARES:



Fuente: OCU

1. EVOLUCIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL PRECIOS Y CONSUMO DE LA ENERGÍA PARA LOS HOGARES:

Utiliza el simulador de la CNMC para obtener el valor del precio medio en el mercado de referencia

(PVPC - Mercado Regulado) .

954,62 € / año (IVA incluído)

(954,62€ /2600kwh) = **0,37€/kwh**

1. EVOLUCIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL PRECIOS Y CONSUMO DE LA ENERGÍA PARA LOS HOGARES:

Utiliza el comparador de la CNMC para obtener el precio aproximado de tu nuevo contrato

Toma el PVPC como una referencia del mercado.

Compara y analiza la mejor de las ofertas disponibles para tu situación.

Revisa tus condiciones contractuales periódicamente y de forma pro-activa.

¿ Mercado libre o regulado ?

REGULADO CARACTERÍSTICAS:	DE LIBRE COMPETENCIA: CARACTERÍSTICAS:
PVPC	PRECIOS LIBRES A ACORDAR ENTRE LAS PARTES (FIJOS, VARIABLES, TARIFAS PLANAS ...)
HOMOGENEIDAD, TRANSPARENCIA	OFERTAS - CAMPAÑAS ...
SERVICIOS ADICIONALES (NO POR DEFECTO)	SERVICIOS ADICIONALES
BONO SOCIAL SI	BONO SOCIAL NO

Comercializadoras reguladas (CNMC)

REGULADO

COMERCIALIZADORAS:

BASER

ENERGIA XXI

TERRAMELCOR

COMERCIALIZADORA DE REFERENCIA ENERGÉTICO

RÉGSITI

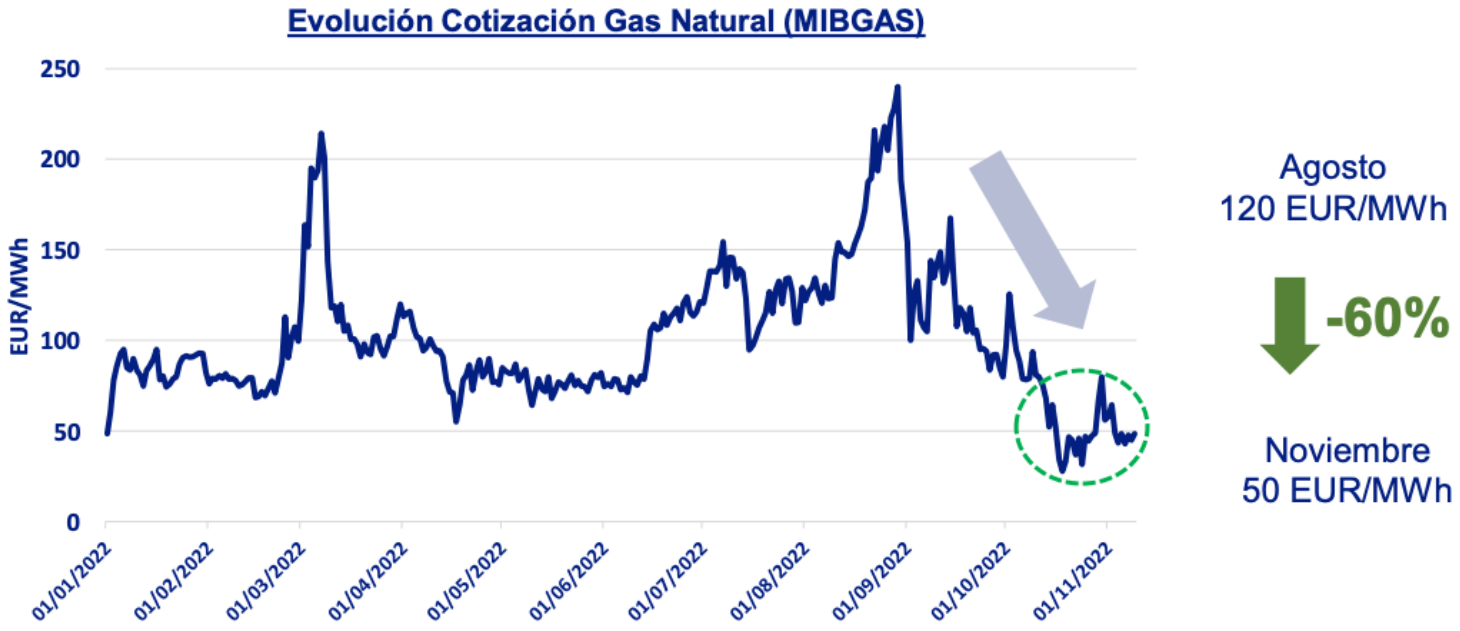
COMERCIALIZADORA REGULADA GAS & POWER

ENERGÍA CEUTA XXI

CURENERGÍA

Nombre empresa	Teléfono	Dirección web	Dirección postal	Fax
BASER COMERCIALIZADORA DE REFERENCIA, S.A.	900 902 947	https://www.basercor.es/es/bono-social/bono-social-electricidad/	Apartado Correos 191 33080 Oviedo	984115538
ENERGIA XXI COMERCIALIZADORA DE REFERENCIA S.L.U.	800 760 333	https://www.energiaxxi.com/bono-social-mercado-regulado	Aptdo. Correos 1.167, 41080 Sevilla	No disponible
TERAMELCOR SL	800 00 79 43	http://teramelcor.es/bonosocial.html	Apartado Correos 6 52006 Melilla	951481180
COMERCIALIZADOR DE REFERENCIA ENERGÉTICO, S.L.U.	900 814 023	https://www.corenergetico.es/es/modelos-de-contratacion/bono-social/	Apartado de Correos: F. D. Nº 90 // 3300010 - 33080 Oviedo	984115538
RÉGSITI COMERCIALIZADORA REGULADA, S.L.U	900 101 005	https://www.regsiti.com/bono-social/	Calle Isabel Torres nº 19 -39011 Santander	910911464
COMERCIALIZADORA REGULADA, GAS & POWER, S.A.	900 100 502	https://www.comercializadoraregulada.es/regulada/luz/bono_social_luz	Aptdo. Correos 61.084 28080 Madrid	932 711 990
CURENERGÍA COMERCIALIZADOR DE ÚLTIMO RECURSO S.A.U.	900 200 708	https://www.curenergia.es/bono-social	Aptdo. Correos 61.017, 28080 Madrid	No disponible

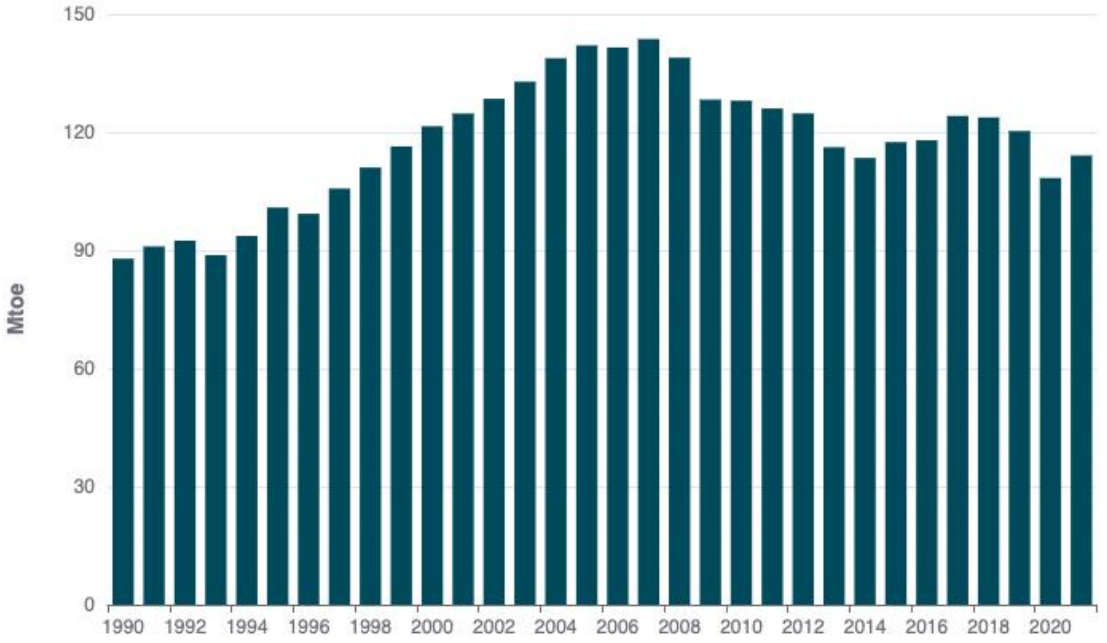
1. EVOLUCIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL PRECIOS Y CONSUMO DE LA ENERGÍA PARA LOS HOGARES:



Fuente: MITECO (Informe de seguimiento plan +SE - Noviembre 2022)

1. EVOLUCIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL PRECIOS Y CONSUMO DE LA ENERGÍA PARA LOS HOGARES:

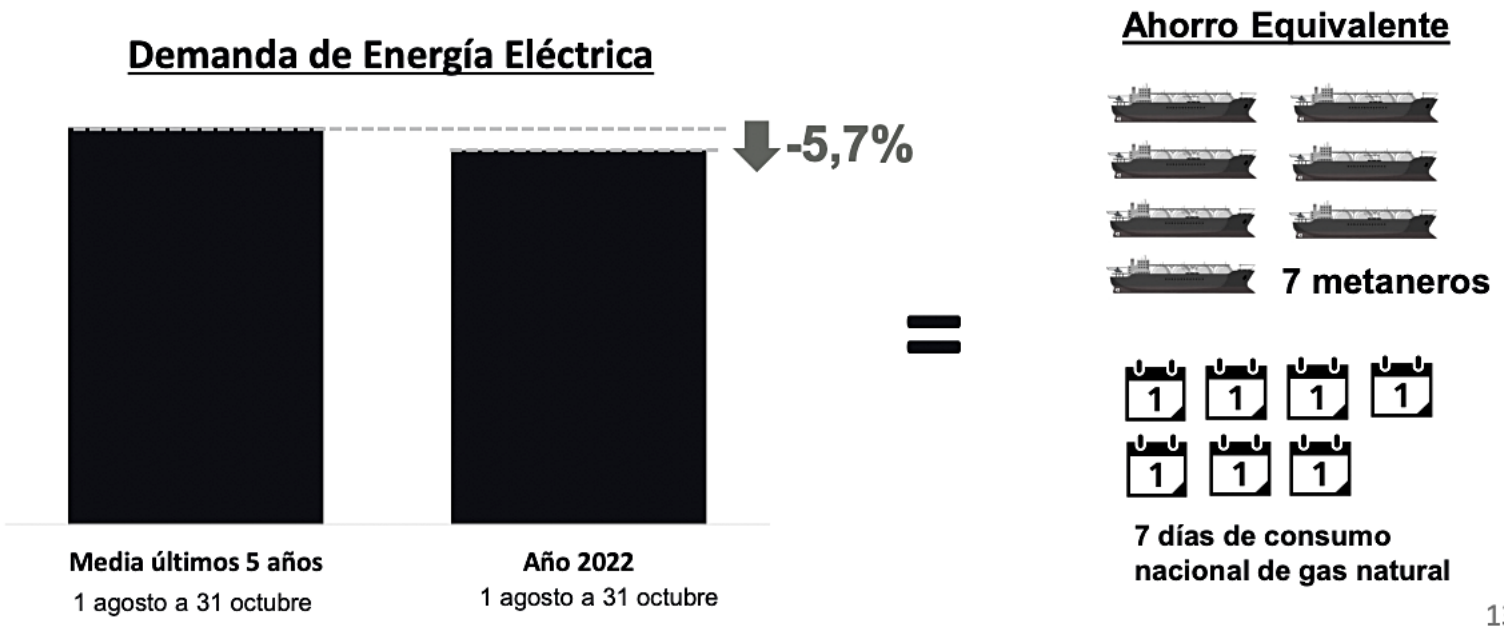
CONSUMO ENERGÉTICO TOTAL: 1991 - 2021



Fuente: ENERDATA .net

1. EVOLUCIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL PRECIOS Y CONSUMO DE LA ENERGÍA PARA LOS HOGARES:

La demanda de energía eléctrica a nivel nacional **desde el 1 de agosto hasta el 31 de octubre del año 2022** ha **disminuido un 5,7%** respecto al consumo medio de los últimos 5 años.

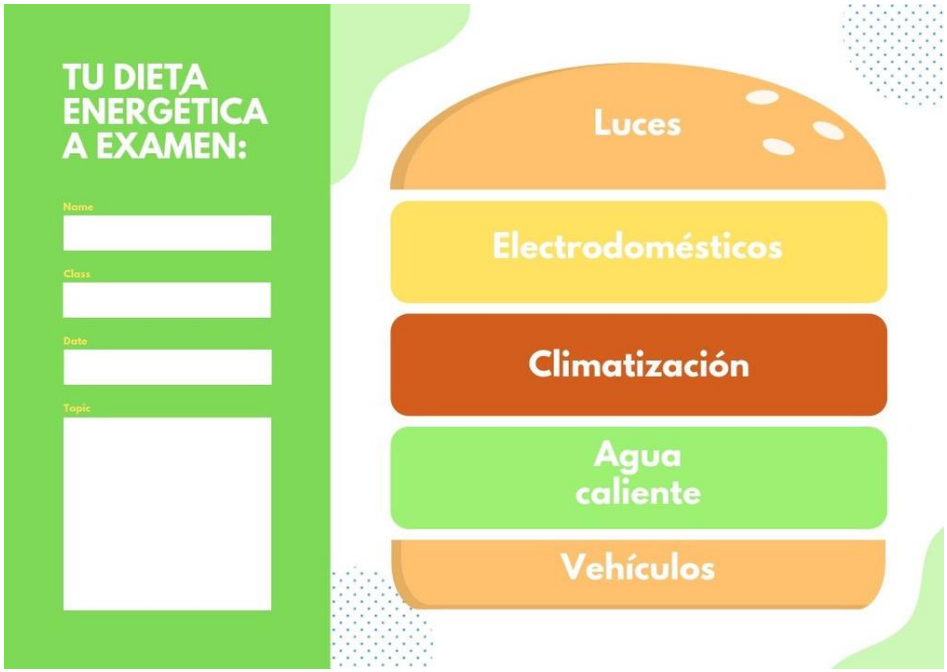


Fuente: MITECO (Informe de seguimiento plan +SE - Noviembre 2022)

2. PRIORIDAD: AUMENTAR LA CULTURA ENERGÉTICA DE LOS HOGARES.

Los hogares españoles cuentan con notables carencias en cultura energética básica

¡PENSEMOS JUNTOS … !

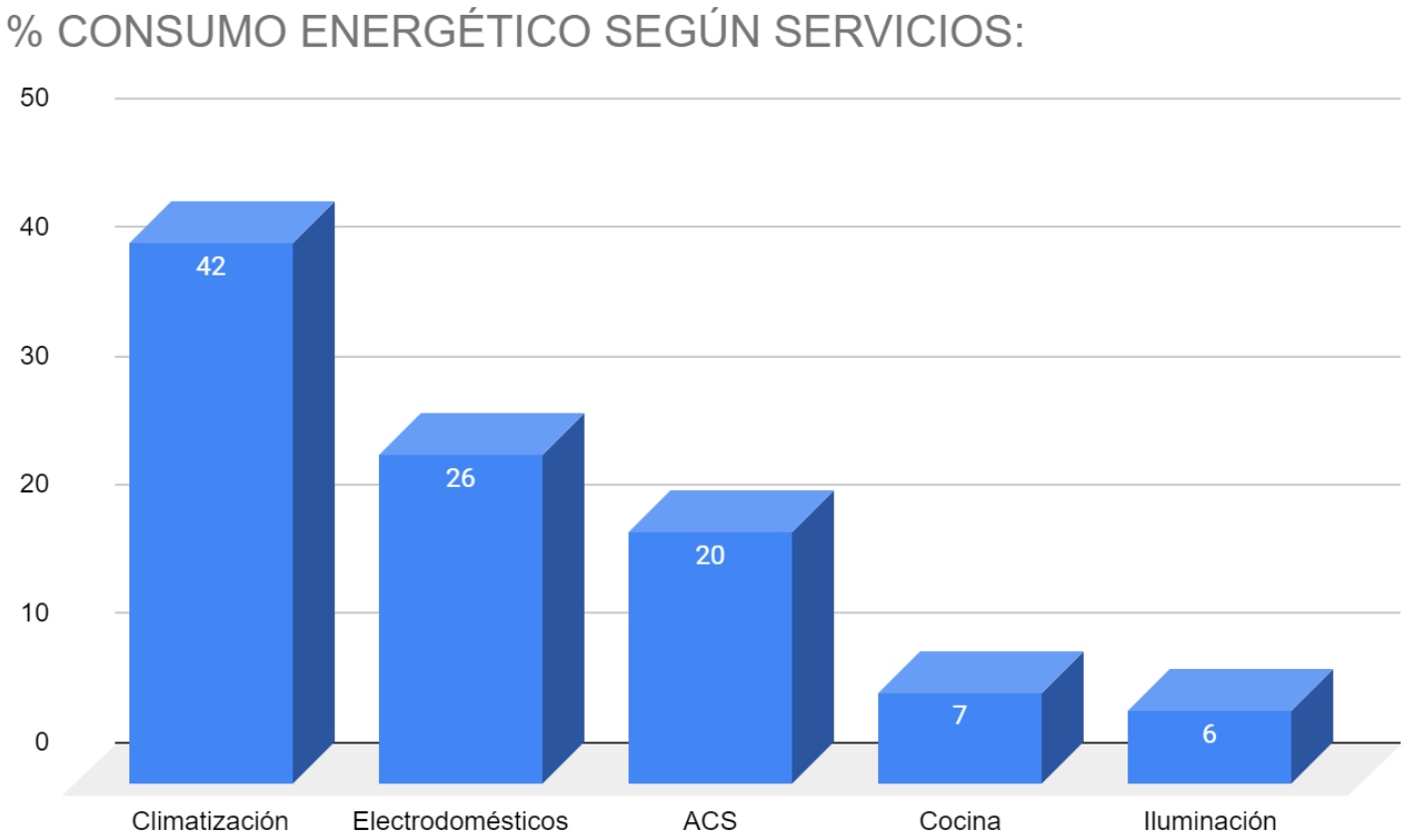


2. PRIORIDAD: AUMENTAR LA CULTURA ENERGÉTICA DE LOS HOGARES.

Spahousec 1 y 2 (IDAE), fuentes documentales de referencia:

2. PRIORIDAD: AUMENTAR LA CULTURA ENERGÉTICA DE LOS HOGARES.

… en breve llega la actualización de datos :



Fuente: Spahousec 1 - IDAE

3. MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO:

Único recurso de los consumidores ante la coyuntura actual:

–Anexo B
recomendaciones de ahorro y eficiencia energética en los hogares

A partir de las propuestas remitidas por las distintas administraciones públicas y agentes en el proceso de consulta para la elaboración de este Plan, se han recabado una serie de recomendaciones o buenas prácticas que pueden contribuir, en función de las posibilidades en cada caso, a reducir los consumos energéticos en los hogares. Se presentan a continuación para su consideración en aquellos casos en que puedan resultar convenientes:

Agua caliente

Se recomienda:

- Usar el agua caliente con prudencia. Es recomendable presta atención para que nunca se quede un grifo abierto más de la cuenta.
- Con carácter general, una temperatura del agua entre 30ºC y 35ºC puede ser suficiente.

Climatización (calor y frio)

Es recomendable:

- Cuando ello sea posible, por ejemplo, cuando sea necesario renovar los equipos, sustituir los sistemas de calefacción y agua caliente sanitaria actuales al uso de electricidad con bombas de calor (aerotermia, geotermia), o de otras renovables (biomasa, solar térmica). En este sentido, se recomienda consultar el programa de ayudas a la instalación de sistemas de climatización renovable en hogares (enlace). Desde esta página puede consultarse el estado de la convocatoria y el acceso a las sedes electrónicas de las Comunidades Autónomas para solicitar la ayuda.
- Uso de válvulas termostáticas para regular adecuadamente las instalaciones de calefacción para conseguir un funcionamiento más eficiente.
- Comprobar periódicamente que la programación del sistema de calefacción se ajusta al horario familiar.
- Comprobar que el mantenimiento y las revisiones del sistema de calefacción se llevan al día y que se cumplen las recomendaciones de mejora. Un mantenimiento adecuado puede suponer ahorros del 15%.
- Ventilar las viviendas minimizando el impacto en la climatización. En verano conviene abrir las ventanas por la noche o a primera hora de la mañana para aprovechar las horas más frescas. En invierno, suele ser suficiente con abrir las ventanas unos pocos minutos para renovar el aire minimizando la pérdida de calor en casa, y es aconsejable aprovechar al máximo la luz natural.
- Ajustar la temperatura de consigna de las calderas de las viviendas.

Electrodomésticos

Para reducir el consumo, es aconsejable:

- Desconectar los electrodomésticos cuando nos ausentemos de casa por un período largo (vacaciones). Especialmente el frigorífico-congelador que consume hasta el 30% del total del consumo de la vivienda.
- Evitar dejarlos en «stand by» ya que siguen gastando, aunque no consuman.
- Tratar de aprovechar las horas de sol en verano para el secado de ropa.

Iluminación

Se recomienda:

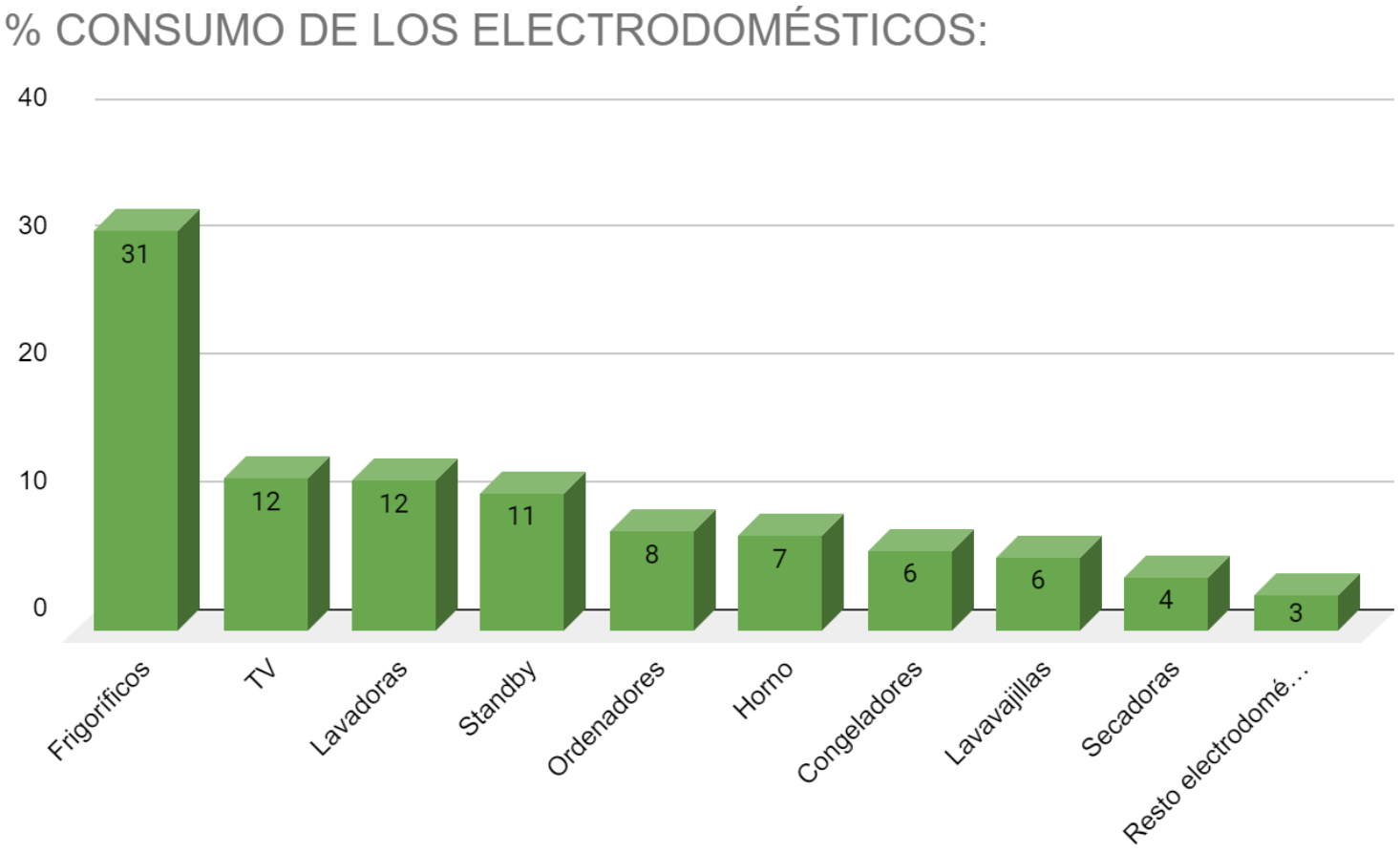
- Sustituir progresivamente las bombillas incandescentes y halógenas por tecnología LED, ya que emplea una potencia diez veces menor que las incandescentes y tienen una vida útil diez veces mayor, ahorrando hasta un 85% de la energía.
- Aprovechar al máximo la luz natural apagando la luz de las zonas iluminadas de manera natural

y siempre que haya espacios abiertos o paredes acristaladas que contribuyan a una vigilancia pasiva.

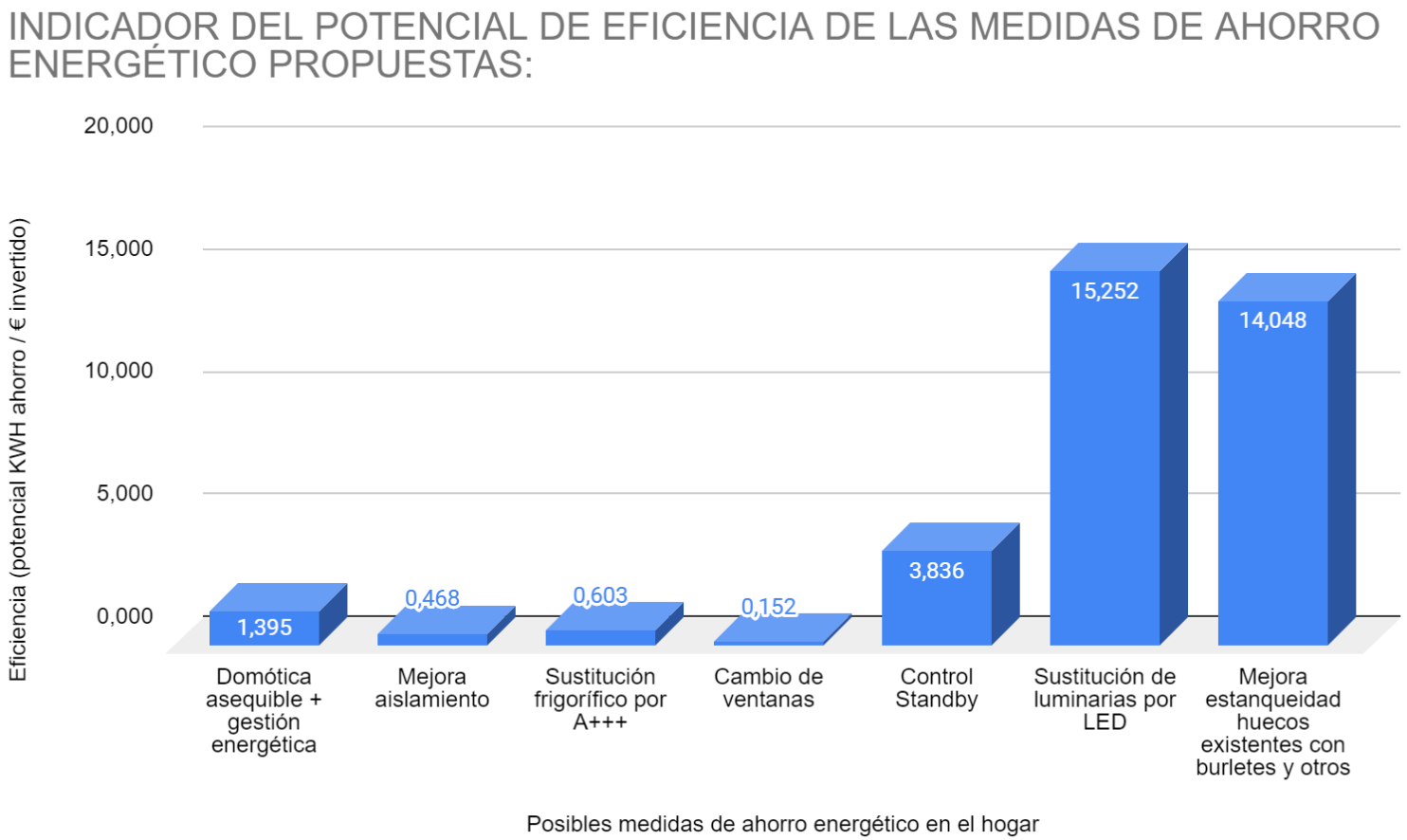
Autoconsumo renovable

- Evaluar la posibilidad de realizar instalaciones de energía solar fotovoltaica en nuestras viviendas. Para ello, se recomienda consultar las ayudas disponibles para la instalación de sistemas de autoconsumo (enlace). Desde esta página puede encontrar los enlaces a la sede electrónica de su Comunidad Autónoma para gestionar las solicitudes de ayuda.
- Participar en proyectos de energías renovables, a través de comunidades energéticas, a través de proyectos de generación eléctrica renovable (fotovoltaica o eólica) que ofrecen la participación a la ciudadanía.

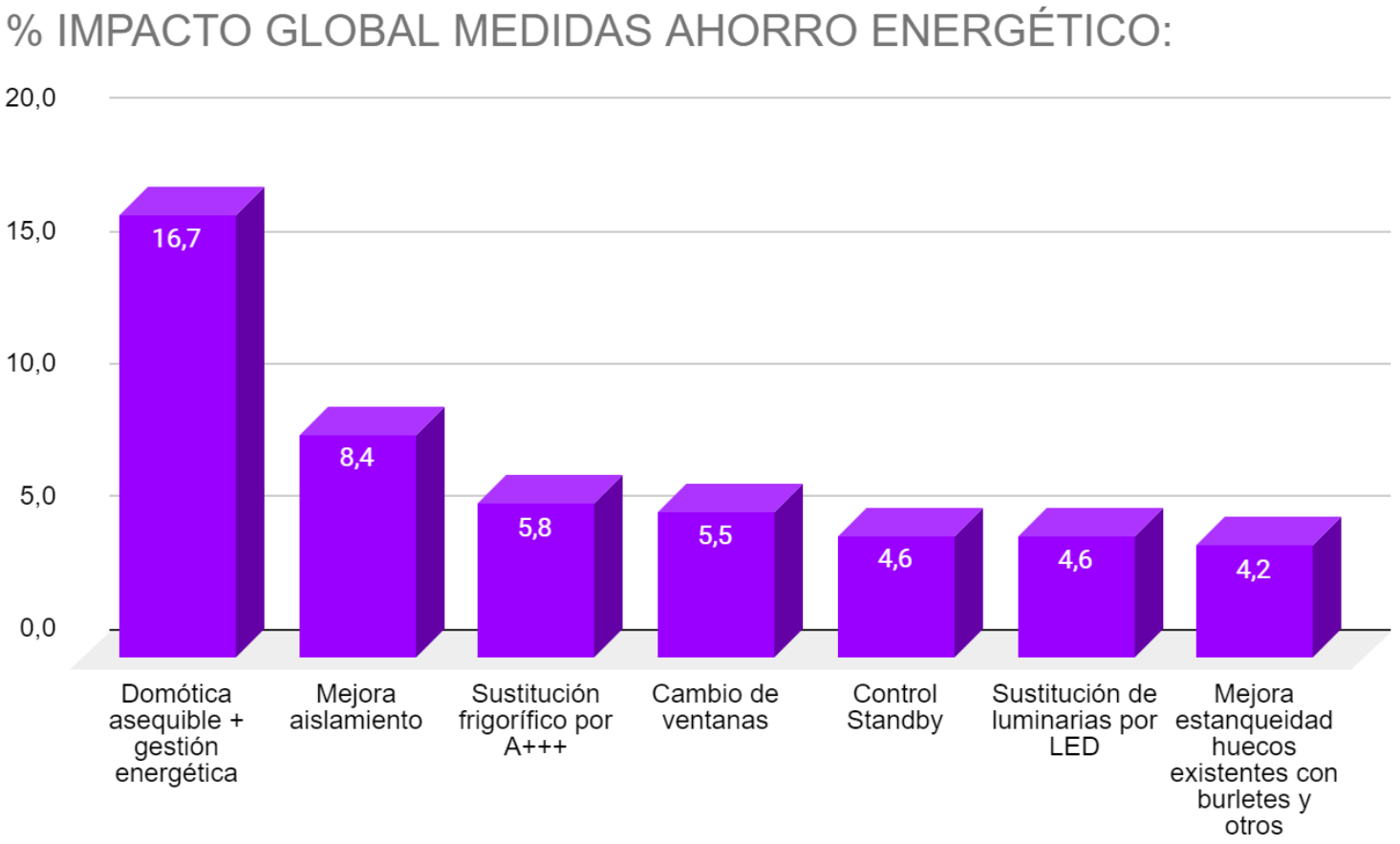
Fuente: Gobierno de España



Fuente: Spahousec 1 - IDAE


INDICADOR DEL POTENCIAL DE EFICIENCIA DE LAS MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO PROPUESTAS:
20,000
15,000
10,000
5,000
0,000
Eficiencia (potencial KWH ahorro / € invertido)
1,395
0,468
0,603
0,152
3,836
15,252
14,048
Domótica asequible + gestión energética
Mejora aislamiento
Sustitución frigorífico por A+++
Cambio de ventanas
Control Standby
Sustitución de luminarias por LED
Mejora estanqueidad huecos existentes con burletes y otros
Posibles medidas de ahorro energético en el hogar

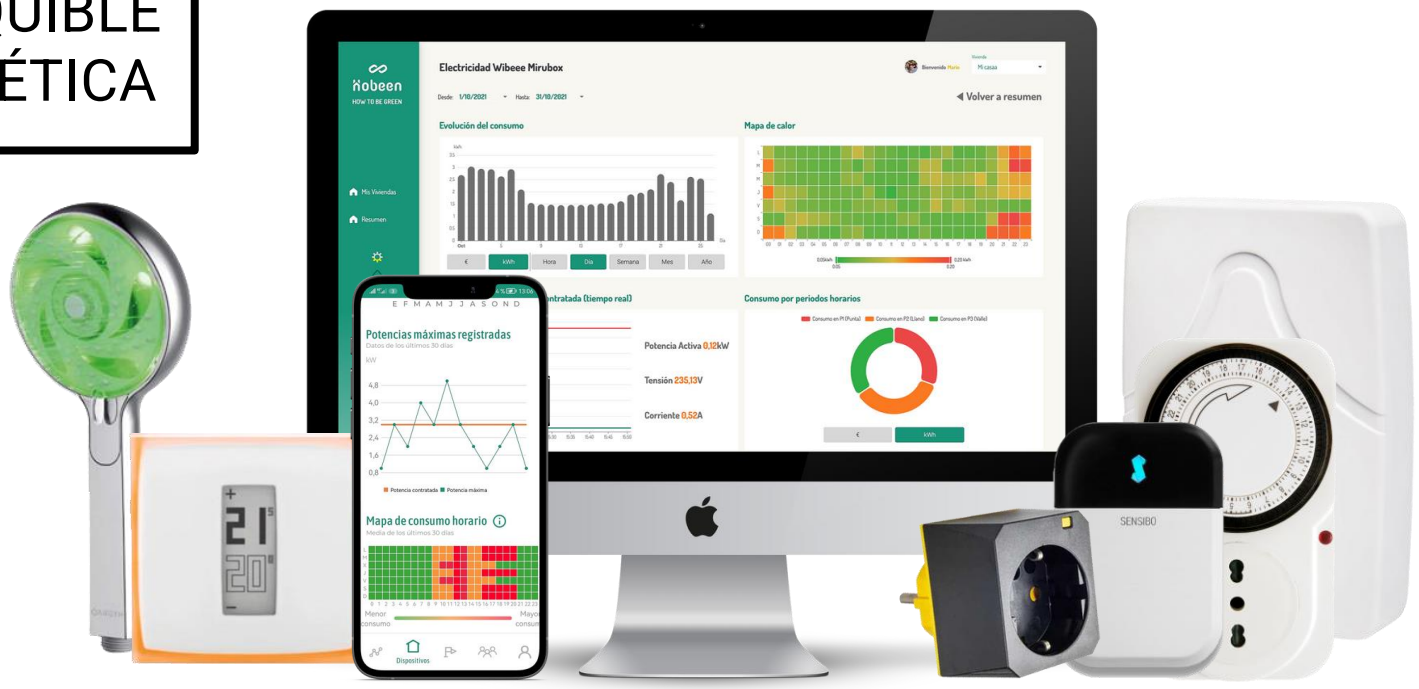
Fuente: OE


% IMPACTO GLOBAL MEDIDAS AHORRO ENERGÉTICO:
20,0
15,0
10,0
5,0
0,0
16,7
8,4
5,8
5,5
4,6
4,6
4,2
Domótica asequible + gestión energética
Mejora aislamiento
Sustitución frigorífico por A+++
Cambio de ventanas
Control Standby
Sustitución de luminarias por LED
Mejora estanqueidad huecos existentes con burletes y otros

Fuente: OE

3. MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO:

DOMÓTICA ASEQUIBLE
Y GESTIÓN ENERGÉTICA



Aprende a **ahorrar energía** en tu casa con los siguientes tips.

Fuentes: IVE; Oficina de Energía de Valencia; IDAE

Pásate a las bombillas LED

⇨ Ahorra hasta un 50%

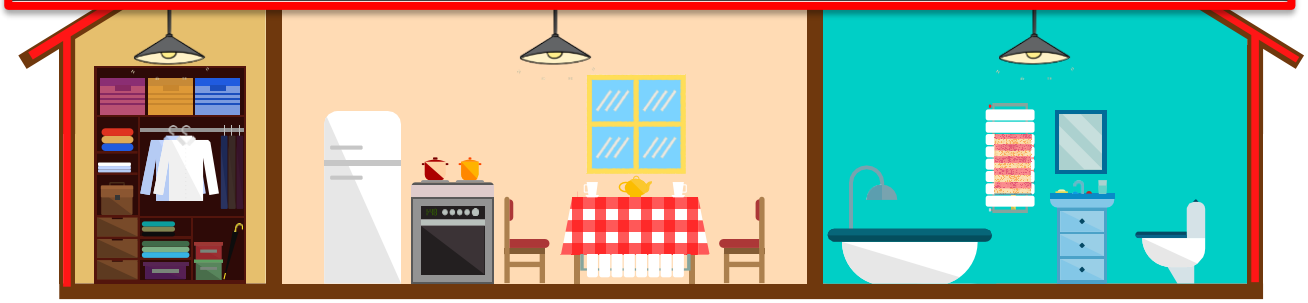
⇨ Mejor iluminación

Incand./ halógena

Bajo consumo

LED

Potencia bombilla	60 W			
Tipo de bombilla	Incand.	Halógena	Bajo consumo	LED
Potencia eléctrica (W)	60	48	12	8
Potencia luminosa (lm)	720	630	720	810
Rendimiento luminoso (lm/W)	12,0	13,1	60,0	101,3
Horas de uso por día (h)	7	7	7	7
Consumo/año (kWh)	153,3	122,64	30,66	20,44
Coste en electricidad/año (€)	30,7	24,5	6,1	4,1
Precio de compra(€)	2,5	3,5	3	7
Vida útil (h)	1000	2000	8000	25000
Vida útil (año)	2,7	5,5	21,9	68,5
Coste de compra/año (€)	0,9	0,6	0,1	0,1
Coste total/año (€)	31,6	25,2	6,3	4,2
Tiempo de retorno de la inversión (año)	-	0,2	0,0	0,2
Ahorro total (€)	-	35	555	1876
Energía total ahorrada (kWh)	-	168	2688	9100



Fuentes: IVE; Oficina de Energía de Valencia; IDAE

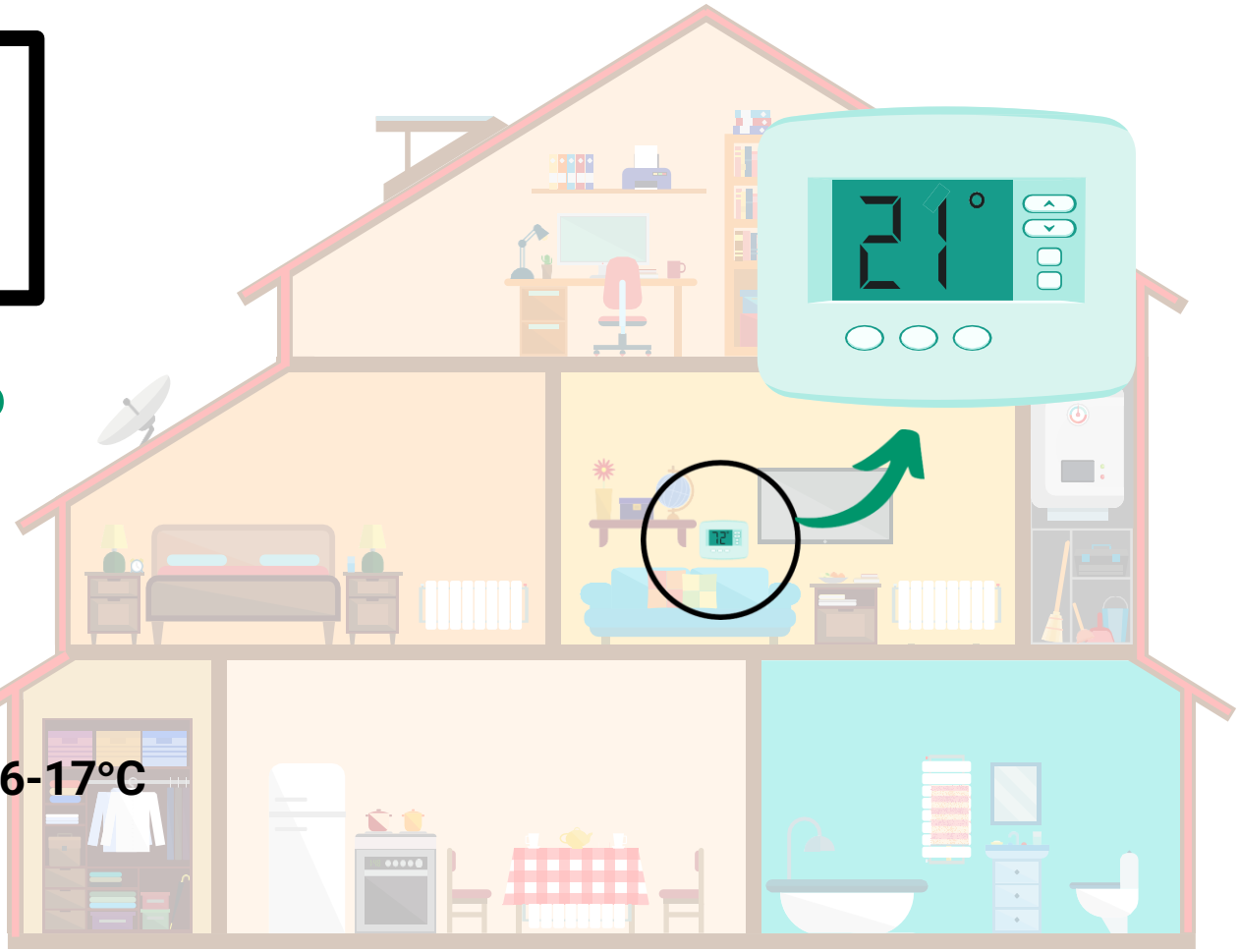
Ajusta la temperatura del termo calentador de agua caliente sanitaria

⇨ Con 10°C de ajuste puedes ahorrar hasta 25€/año

Fuentes: IVE; Oficina de Energía de Valencia; IDAE

Adapta la temperatura de las estancias de tu hogar

Ahorra 30% en consumo y entre 50 y 100€/año

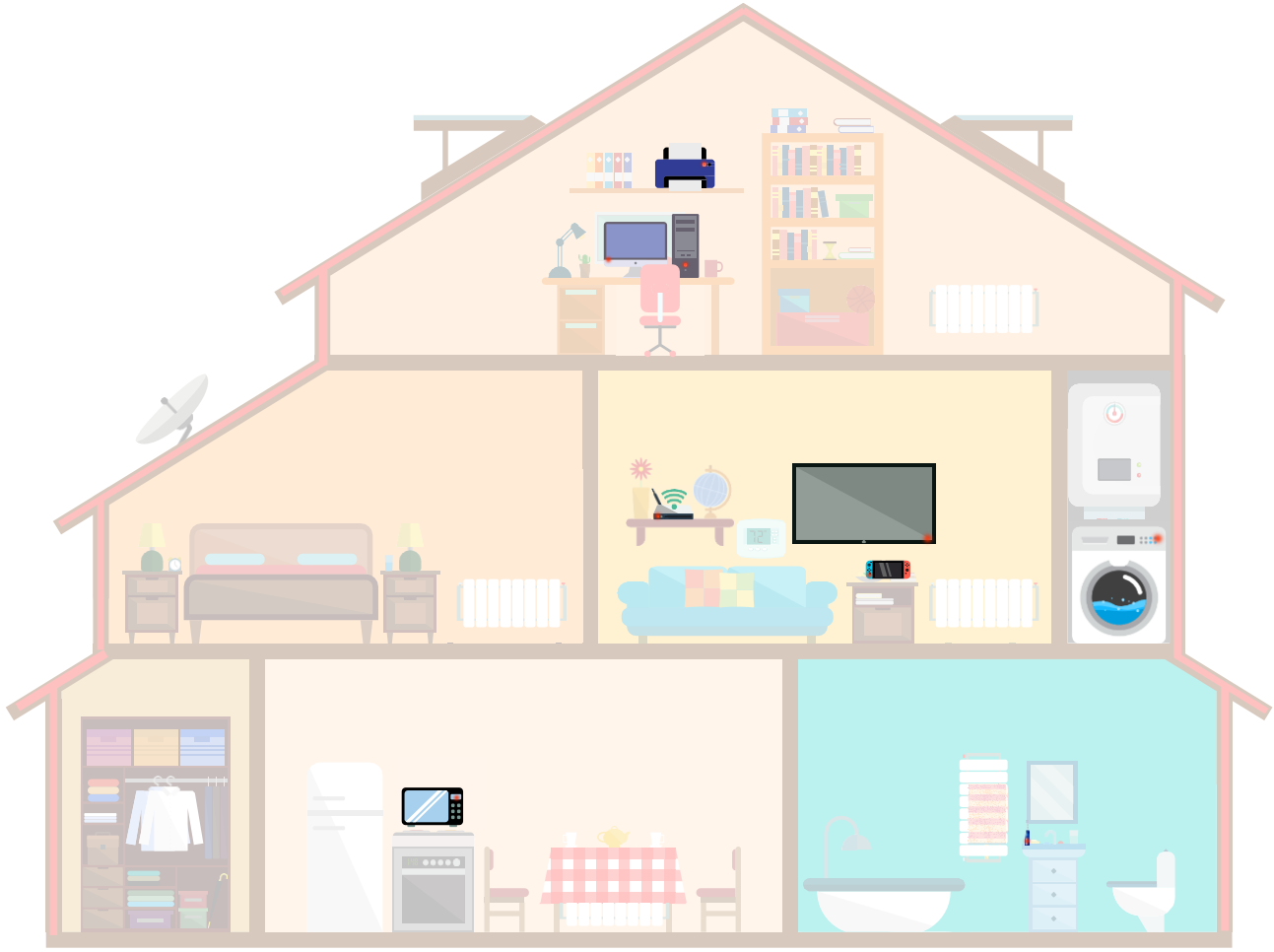


-Ocupadas durante el día 19-21°C
-Desocupadas y durante la noche 16-17°C
-Ocupada con niños 22°C

Fuentes:IVE;Oficina de Energía de Valencia;IDAE

Elimina el consumo fantasma (se esconde en toda tu casa)

-11% en la factura de electricidad

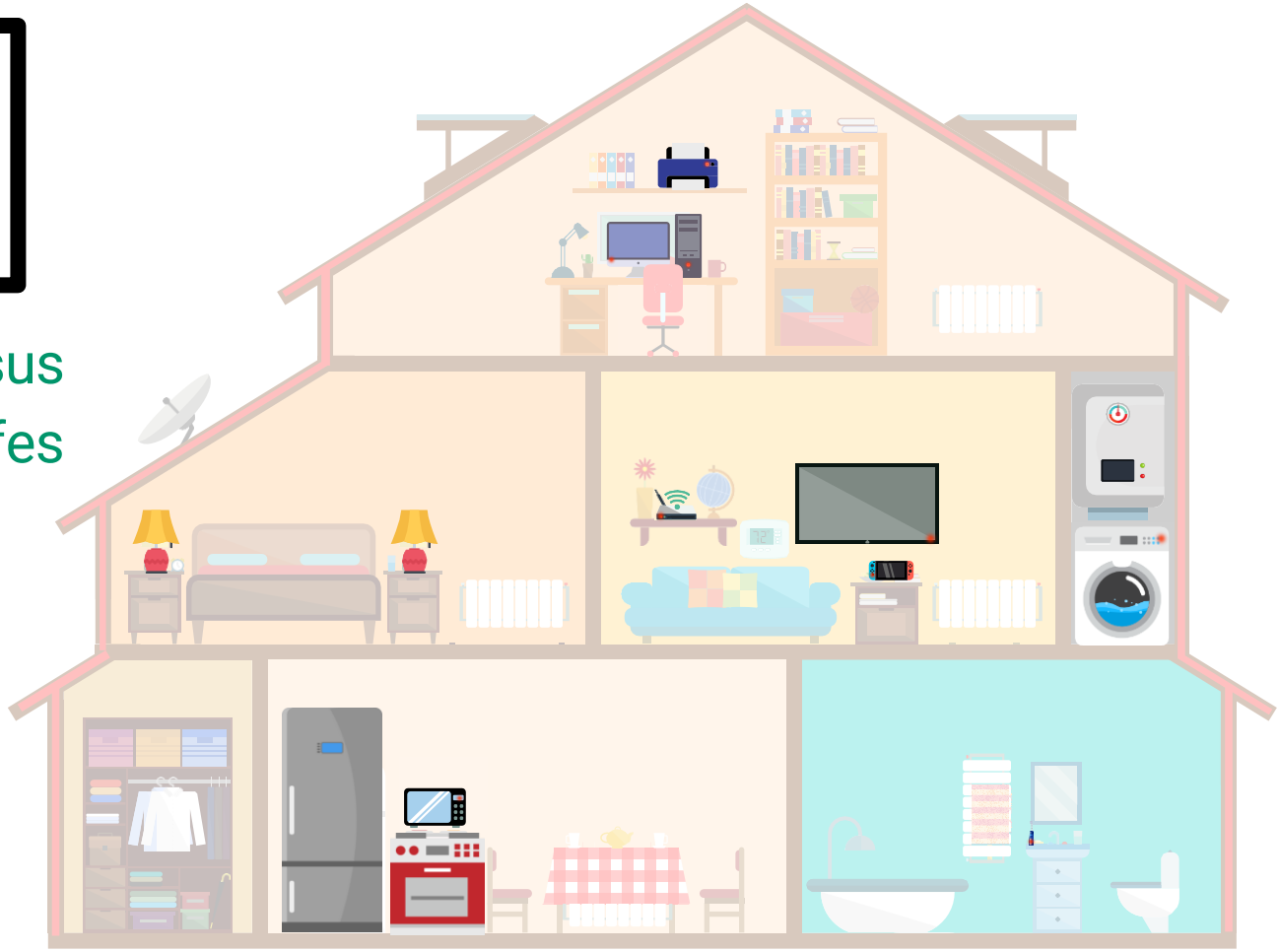


Fuentes: IVE; Oficina de Energía de Valencia; IDAE

Haz inteligentes los aparatos que no lo son

⇨ Mide y controla sus consumos con enchufes inteligentes

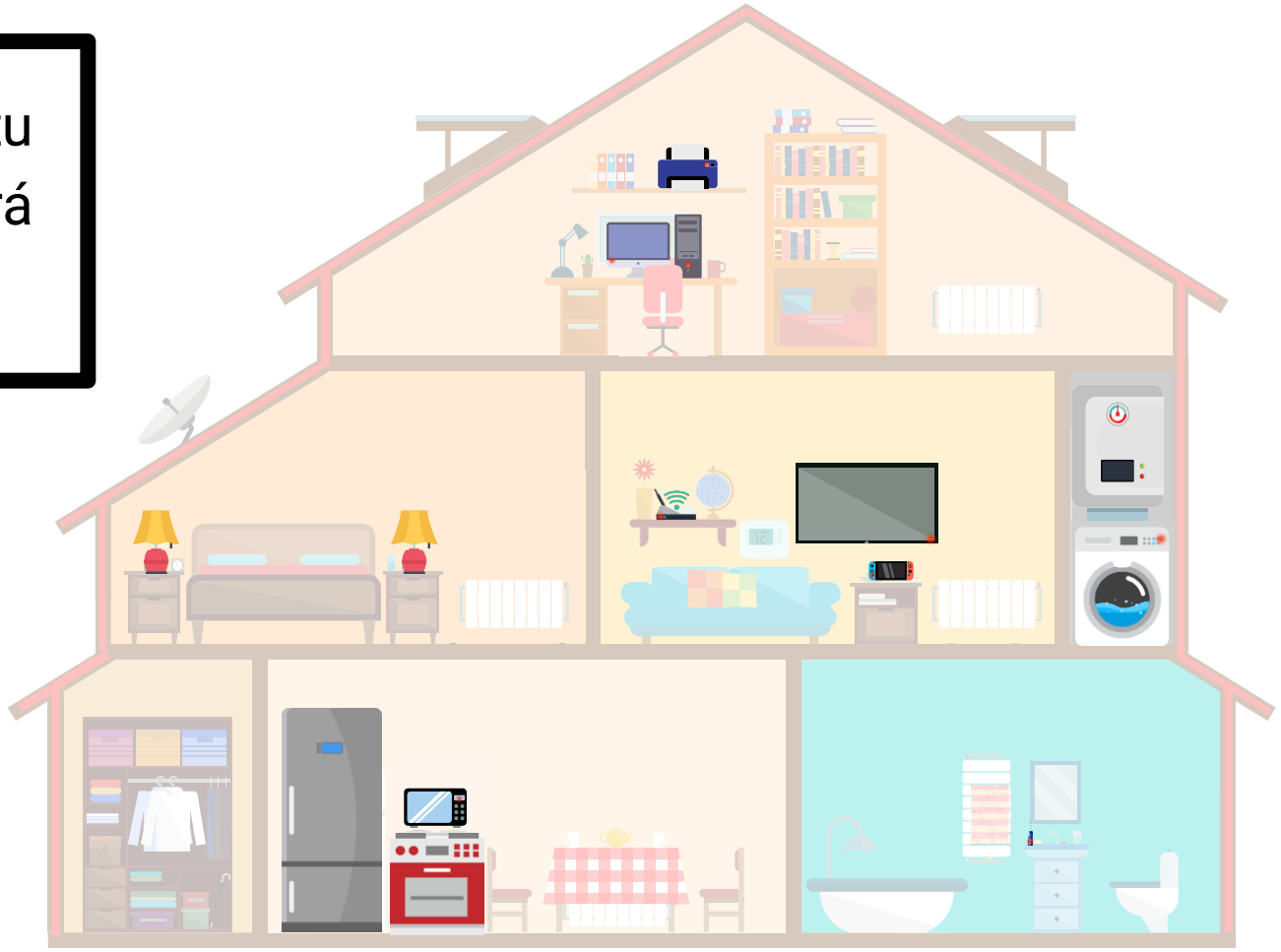
Wibeee



Fuentes: IVE; Oficina de Energía de Valencia; IDAE

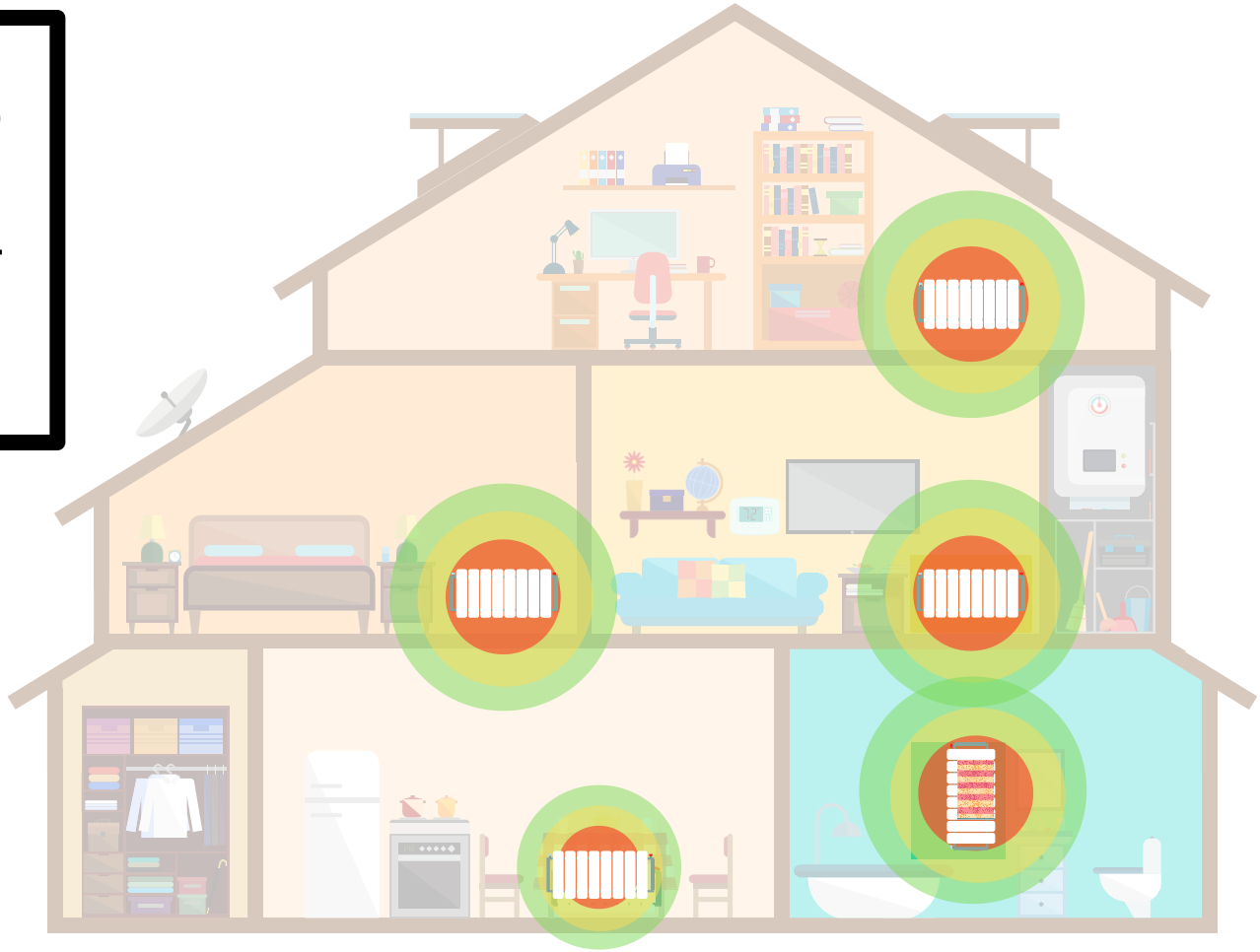
Registrate en Datadis y tu consumo no tendrá secretos para ti

Ahorra hasta 300€ al año



Fuentes: IVE; Oficina de Energía de Valencia; IDAE

Los radiadores radian, aprovecha al máximo la radiación. Evita cualquier obstáculo intermedio.



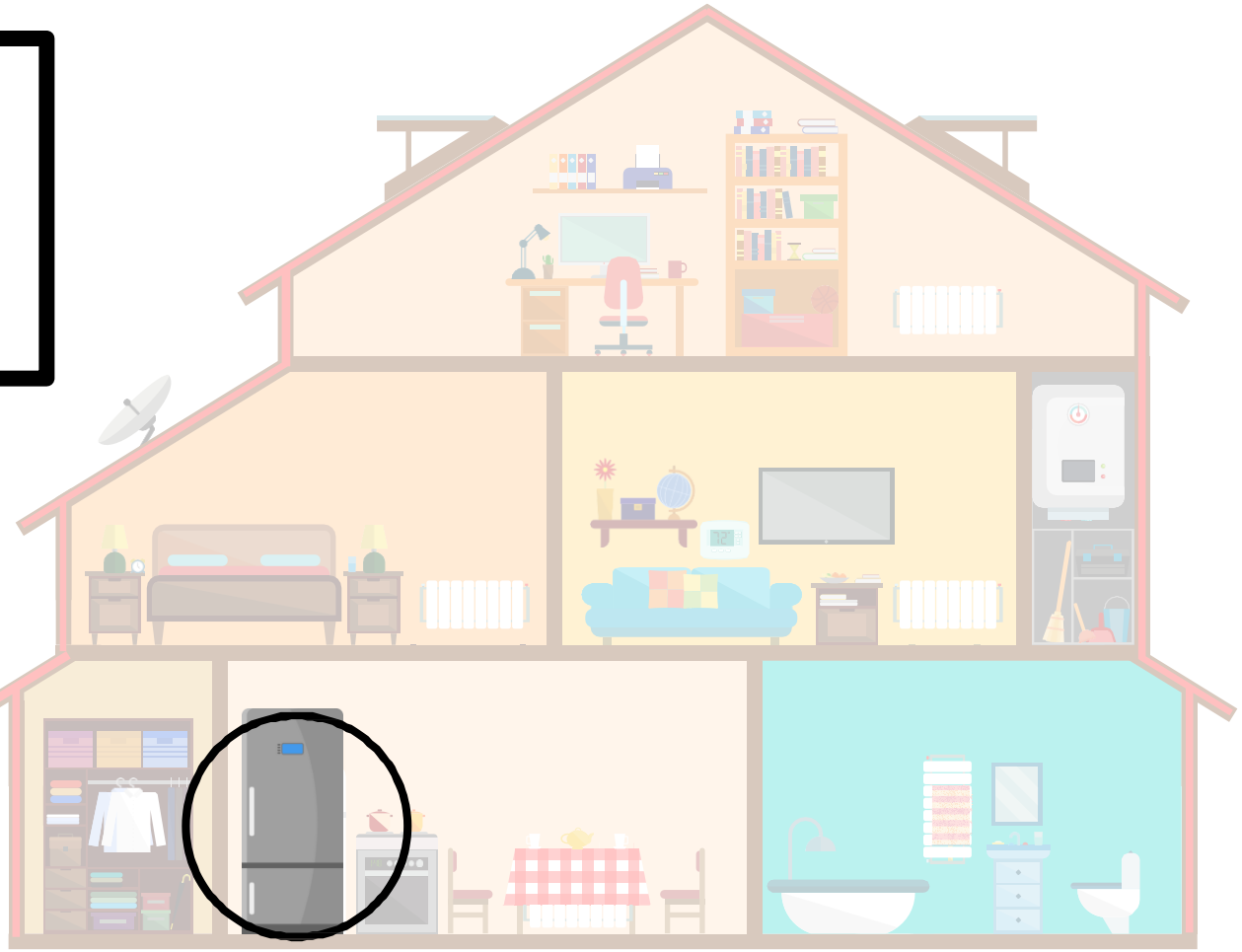
Fuentes:IVE;Oficina de Energía de Valencia;IDAE

Ajusta la temperatura de tu nevera y congelador. ¡Y no los tapes!

Ahorra hasta un 5% en su consumo

-Nevera: 4°C en verano / 6°C en invierno

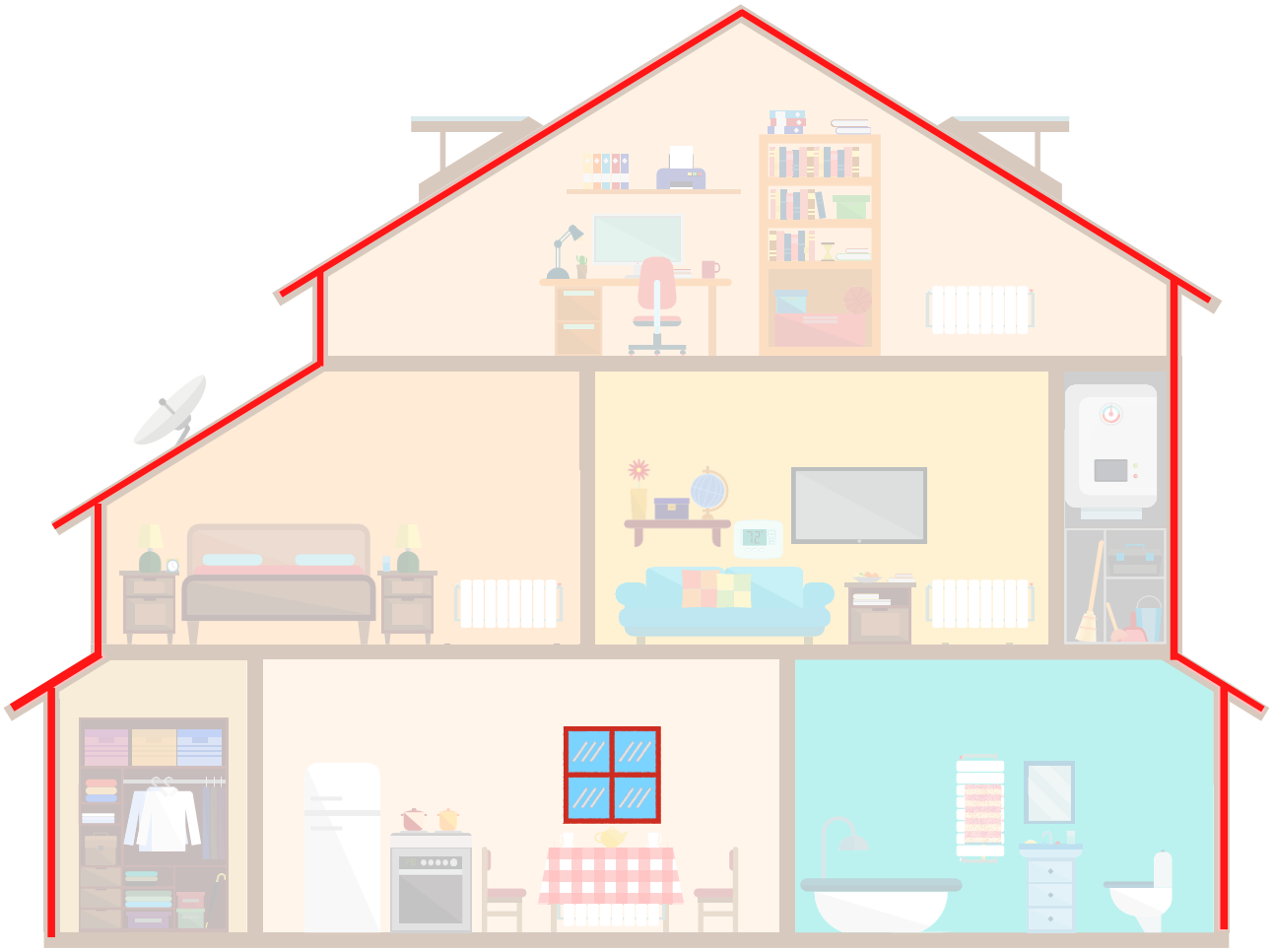
-Congelador: -18°C



Fuentes: IVE; Oficina de Energía de Valencia; IDAE

Evita las corrientes de aire: y controla la humedad interior.

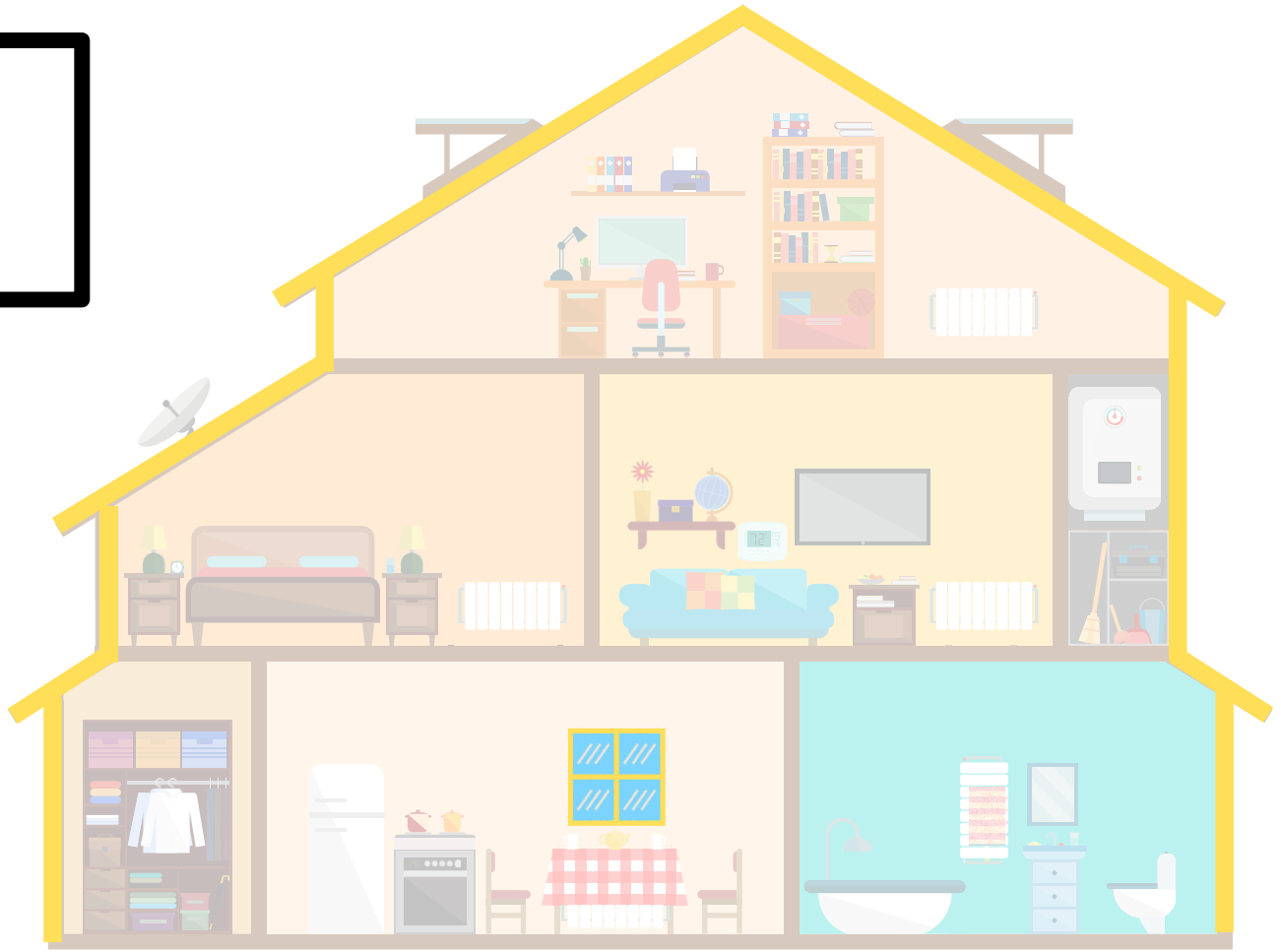
Hasta 15% de ahorro, lo que supone entre 25 y 50€ menos



Fuentes: IVE; Oficina de Energía de Valencia; IDAE

Mejora el aislamiento térmico de tu vivienda

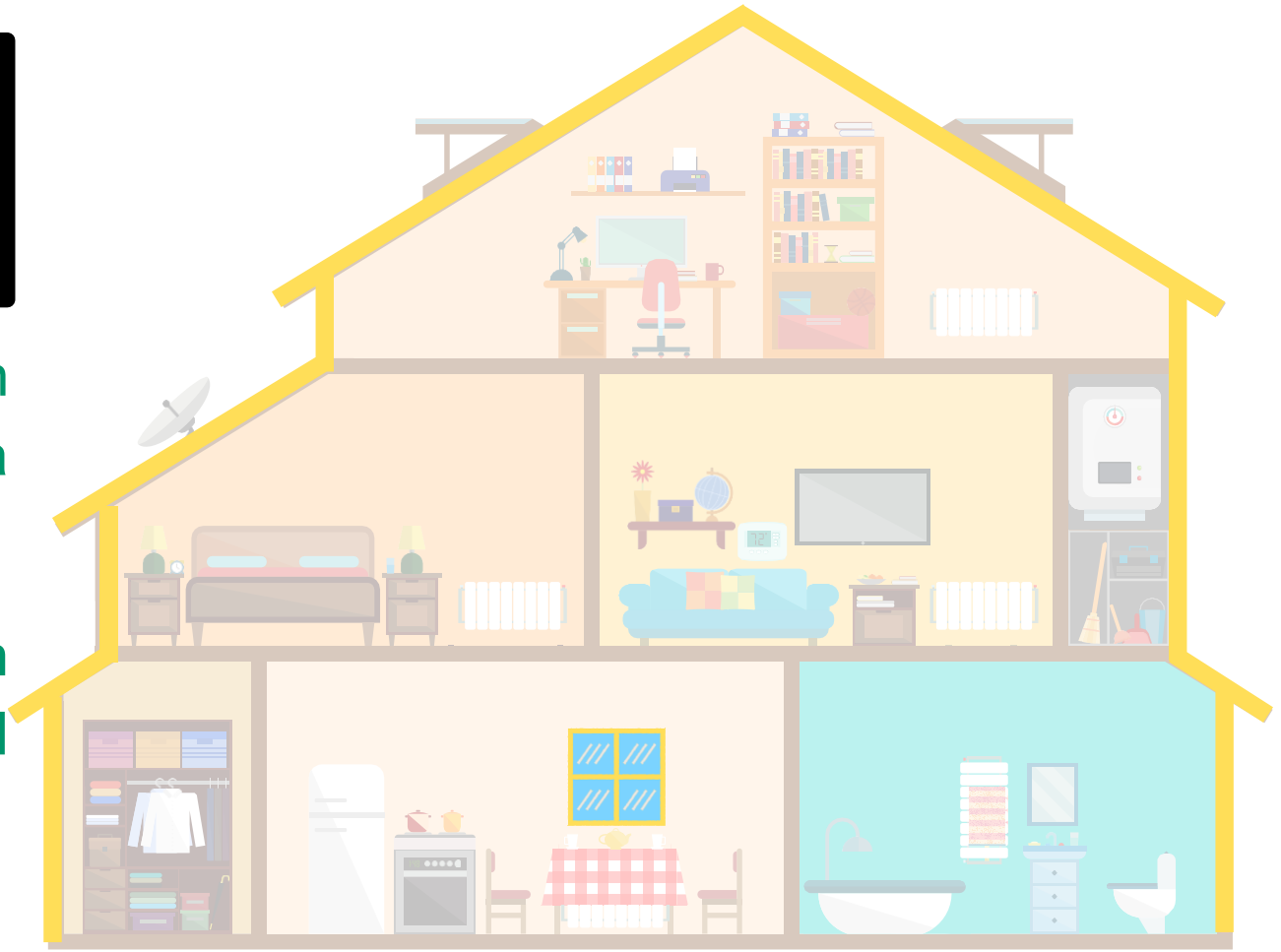
- Ahorra entre un 4 y un 20%
- Aprovecha las subvenciones



Fuentes: IVE; Oficina de Energía de Valencia; IDAE

Mejora el aislamiento térmico de tu edificio

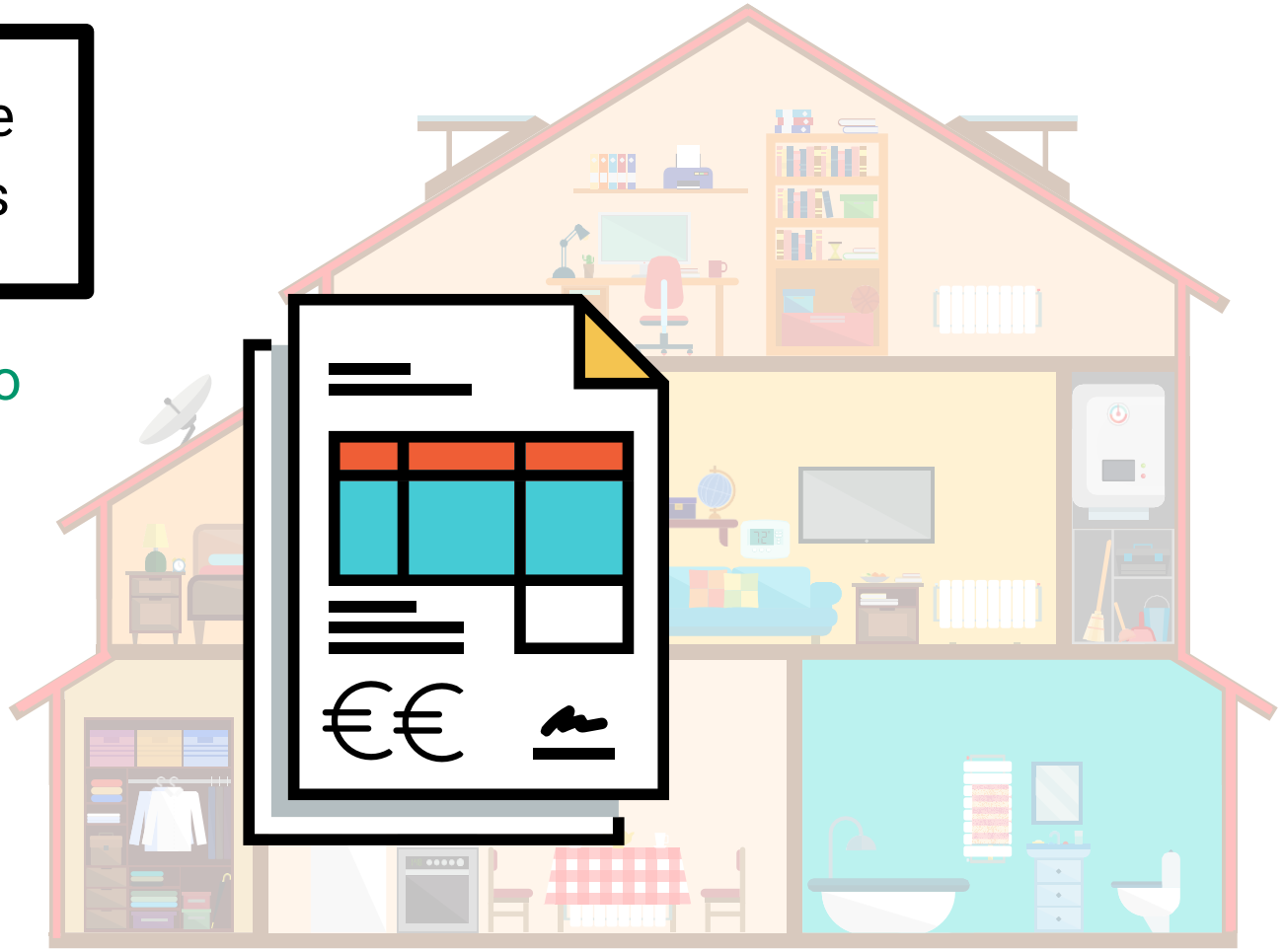
- Subvención de hasta un 80% del coste de la actuación
- Subvención del 100% en caso de vulnerabilidad socio-económica



Fuentes: IVE; Oficina de Energía de Valencia; IDAE

Revisa periódicamente tus contratos energéticos

- Ahorra hasta 250€/año
- Apuesta por lo renovable



Fuentes: IVE; Oficina de Energía de Valencia; IDAE

Gracias por el tiempo que has dedicado en asistir a esta formación.

En algún momento todos afrontamos decisiones difíciles. Cuando te encuentres en una situación así, recuerda lo aprendido hoy para ayudarte a tomar la decisión correcta.