

Neinor
HOMES

ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD

2023

Pensando en las personas
y en nuestro entorno.



CONTENIDO

01	Resumen ejecutivo	03	8.1. Gestión de la excelencia y la calidad de las viviendas	111	
02	Carta del CEO	11	8.2. Medición de la huella de Carbono corporativa	113	
03	De la RSC a la sostenibilidad. Política y plan estratégico	13	8.3. Sostenibilidad ambiental, certificaciones y economía circular	121	
04	Transformar el sector	25	8.4. Análisis de riesgos climáticos de nuestras viviendas	126	
	4.1. Nuestra identidad	26	8.5. Urbanización y activación del entorno	132	
	4.2. Una nueva trayectoria, un largo recorrido	27	8.6. La innovación como motor de la transformación	136	
	4.3. Nuestro propósito y valores	29	8.7. Análisis del ciclo de vida	147	
	4.4. Estructura de la propiedad	30	09	Contamos con un equipo humano comprometido	148
05	Impacto social: Creación de valor a través de nuestro modelo de negocio responsable	31	9.1. Igualdad y diversidad	151	
	5.1. Entorno económico y social	32	9.2. Desarrollo profesional y personal de los empleados	157	
	5.2. Evolución en la bolsa de valores	34	9.3. Formación	160	
	5.3. Accesibilidad en la vivienda / Vivienda digna	36	9.4. Bienestar y conciliación	161	
	5.4. Medición del impacto social	47	9.5. Seguridad y salud de nuestros empleados	164	
	5.5. Modelo de negocio industrializado pensando en el cliente	53	9.6. Comunicación con los empleados y satisfacción	165	
	5.6. La sostenibilidad como marco de actuación interno	56	10	Somos socios estratégicos de nuestros proveedores	166
	5.7. La importancia de la comunicación con nuestros grupos de interés	63	10.1. Nuestra cadena de suministro	167	
	5.8. Acciones sociales	65	10.2. Gestión responsable de compras	168	
06	Nuestra actividad se basa en un modelo de gobierno responsable	71	10.3. Selección, homologación y evaluación de proveedores	171	
	6.1. Principios de Gobierno Corporativo	72	10.4. Requisitos en materia de seguridad y salud y sensibilización	173	
	6.2. Junta General de Accionistas	74	10.5. Comunicación, satisfacción y colaboración con proveedores	177	
	6.3. Consejo de Administración	76	11	Financiación sostenible y cumplimiento con la Taxonomía europea	178
	6.4. Un modelo integral de Control, Compliance y Aseguramiento	83	12	Nuestros grandes hitos en sostenibilidad y próximos pasos	197
07	Ofrecemos un trato personalizado y ajustado a las necesidades del cliente	100	13	Acerca de esta Memoria	202
	7.1. Neinor Experience	104	14	Contenidos GRI	207
	7.2. Atención de quejas y reclamaciones	108		Anexo I. Plan de Sostenibilidad	211
08	Impacto medioambiental. Las viviendas que construimos no tendrán valor añadido si no pensamos en el entorno que dejamos a los nuestros	109		Anexo II. Plan de Sostenibilidad actualizado	220

01

RESUMEN EJECUTIVO



¿QUIÉNES SOMOS?

Neinor Homes, la plataforma inmobiliaria con la ambición de transformar el sector.

PILARES ESTRATÉGICOS



Ambiental

Construimos hogares para el mañana

Porque la vivienda de hoy determinará nuestro hogar del futuro, queremos aportar soluciones residenciales respetuosas con el Ambiente, cuyo consumo de recursos sea el indispensable y energéticamente eficientes en su desarrollo. **Viviendas de las que nuestros hijos y futuras generaciones se sientan orgullosos.**



Social

Nuestra gente y comunidades

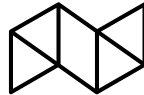
Además de construir el hogar donde las personas van a desarrollar su proyecto de vida, también **nos comprometemos con el entorno social, la seguridad, la salud y el bienestar de las personas.** Nuestro objetivo es incrementar la oferta residencial accesible y de calidad para todos los segmentos de población.



Gobierno

El valor de hacer las cosas correctas, correctamente

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, para que **nuestras palabras sean consecuentes con nuestras acciones.**



PROPÓSITO

El propósito de Neinor Homes es proporcionar y facilitar un hogar a nuestros clientes, que asegure el bienestar de las personas, las comunidades y el entorno.

MISIÓN

Nuestra misión como compañía consiste en **desarrollar modelos de negocio y fórmulas para un sector residencial cada vez más sostenible**, accesible y a la vez rentable, que permita garantizar el futuro de la compañía y ayudar a paliar la falta de vivienda en las principales ciudades de España..

VALORES

Personas: Evolucionamos pensando en las personas, para proporcionar viviendas más sostenibles, amplias, de calidad y responsables con el entorno.

Sostenibilidad: Comprometidos con el futuro que dejamos a las próximas generaciones, medimos el impacto de todo lo que hacemos. Tenemos la responsabilidad de ejercer nuestra actividad siendo respetuosos con el medio ambiente.

Empleados y talento: Las personas son fundamentales para nuestro desarrollo como compañía. Creemos en la igualdad de oportunidades, con nuestro Plan de Igualdad, así como en el desarrollo del talento y en la conciliación entre la vida personal y profesional.

Referentes: Queremos ser capaces de inspirar con nuestro ejemplo a todos nuestros grupos de interés y convertirnos en un referente dentro y fuera del sector.

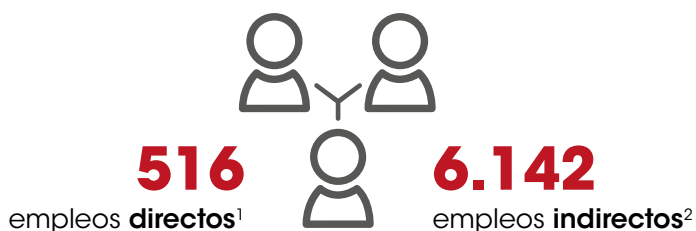
Responsabilidad: Nos comprometemos con la sociedad para que las viviendas sean el centro de un crecimiento social justo y sostenible. Contribuimos a la regeneración de los entornos urbanos, al progreso del tejido social y fomento del empleo.

Principios: La Transparencia, el Buen Gobierno y el Compromiso Social guían todas nuestras decisiones empresariales

¿CÓMO CREAMOS VALOR?

Creamos valor a través de un modelo de negocio responsable.

GENERACIÓN DE EMPLEO



VALOR
ECONÓMICO
GENERADO

599

millones de euros

EBITDA

136

millones de euros

Más de **6.000 viviendas** en diferentes **fases de producción**:
3.679 viviendas en fase de lanzamiento
y 2.524 en fase de ejecución destinadas a la promoción.

¹Considera todo el perímetro del grupo Neinor Homes a 31 de diciembre de 2023, incluyendo a los trabajadores de Renta Garantizada y Quabit Construcción.

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

Consideramos para este cálculo las viviendas entregadas (2.559), dado la fluctuación de viviendas en construcción durante todo el ejercicio.

MODELO INDUSTRIALIZADO

Promoción de primeras y segundas viviendas, construcción, gestión del alquiler de viviendas propias y de terceros.

Sistematización

Estandarización

Rigor

Entorno

Innovación

Tecnología

Gestión de **todas las fases de la cadena de valor** del proceso de promoción residencial.



1,72 millones de m²
en banco de suelo



84 promociones/
13.125 viviendas para venta



2.559 viviendas
entregadas en 2023

GESTIÓN DE LA CALIDAD Y EL MEDIO AMBIENTE



Política de Medio Ambiente, Calidad e Innovación



Certificado **ISO 14001**
de Gestión Medioambiental
Certificado **ISO 9001**
de Gestión de la Calidad



247.327 kWh
consumidos



1.553 kg
de papel



1.501 m³
de agua



12,54%
energético

16,28%
papel

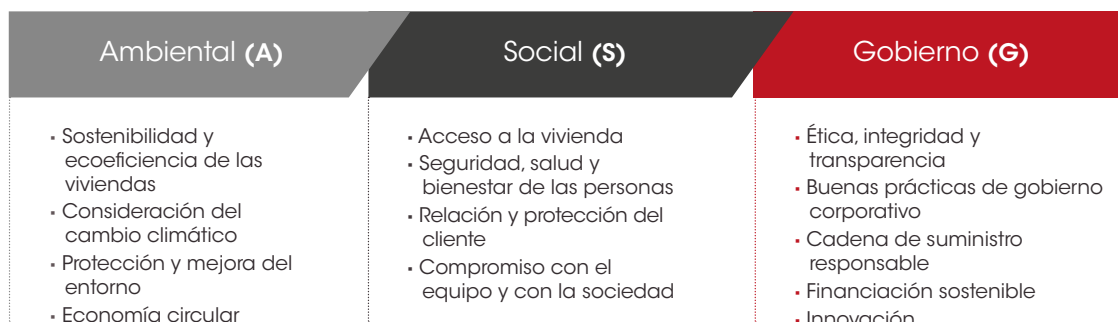
5,48%
agua

Reducción consumo

LA RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA COMO MARCO DE ACTUACIÓN INTERNO

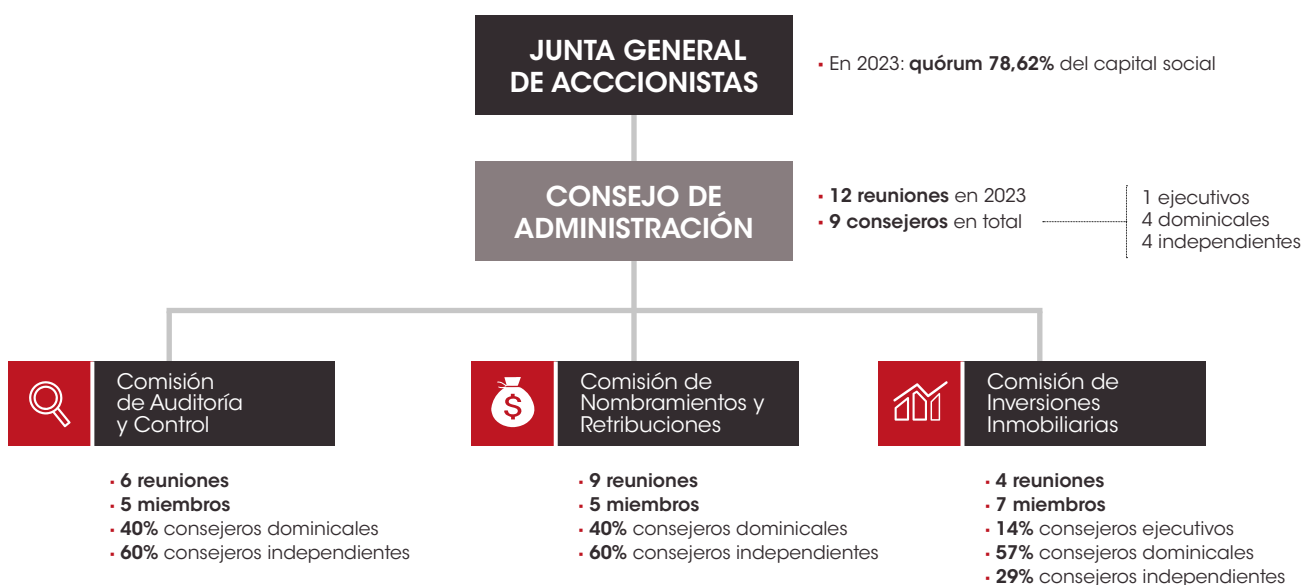


Plan de Sostenibilidad 2022 - 2025



¿EN QUÉ SE BASA NUESTRO MODELO DE GOBIERNO?

Nuestra actividad se basa en un modelo de gobierno responsable

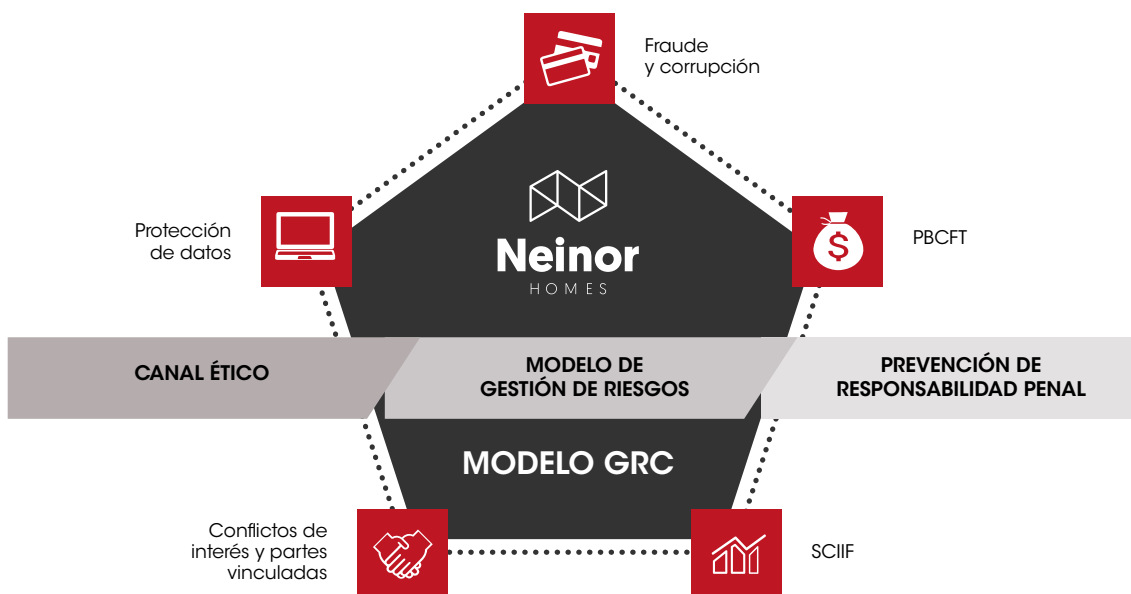


UN MODELO INTEGRAL DE CONTROL, COMPLIANCE Y ASEGURAMIENTO

MODELO DE GOBIERNO, RIESGOS Y CUMPLIMIENTO (GRC)

Basado en las mejores prácticas de compañías del sector y otros sectores

RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA GOBIERNO CORPORATIVO



Canal Ético

- Código Ético
- Canal Ético
- Procedimiento de gestión del canal ético
- Código de Conducta para terceros
- Código de Buenas Prácticas de la intermediación inmobiliaria
- Política de Derechos Humanos

Modelo de Gestión de Riesgos

- Sistema Integrado de Control Interno
- Mapa de Riesgos Corporativos
- Plan de Riesgos (Covid 19)

Prevención de responsabilidad penal

- Política de Riesgos Penales
- Manual de Prevención de Riesgos Penales
- Reglamento interno de conducta
- Política de comunicación económico-financiera y corporativa
- Manual de comunicación de información privilegiada y otra relevante

Tolerancia cero hacia la corrupción

- Política Anticorrupción, Fraude y Soborno
- Instrucciones sobre regalos, invitaciones y donaciones
- Controles establecidos

Gestión de Conflictos de Interés

Política de Conflictos de Interés y Operaciones con Partes Vinculadas

Protección de datos, confidencialidad y seguridad de la información

- Política de Privacidad sobre Protección de Datos Personales
- Procedimiento para el cumplimiento de los derechos de los titulares

Sistema de control interno de la información financiera y no financiera

Sistemas internos de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) y de información no financiera (SCIINF)



Certificado ISO 27001 de Seguridad de la Información

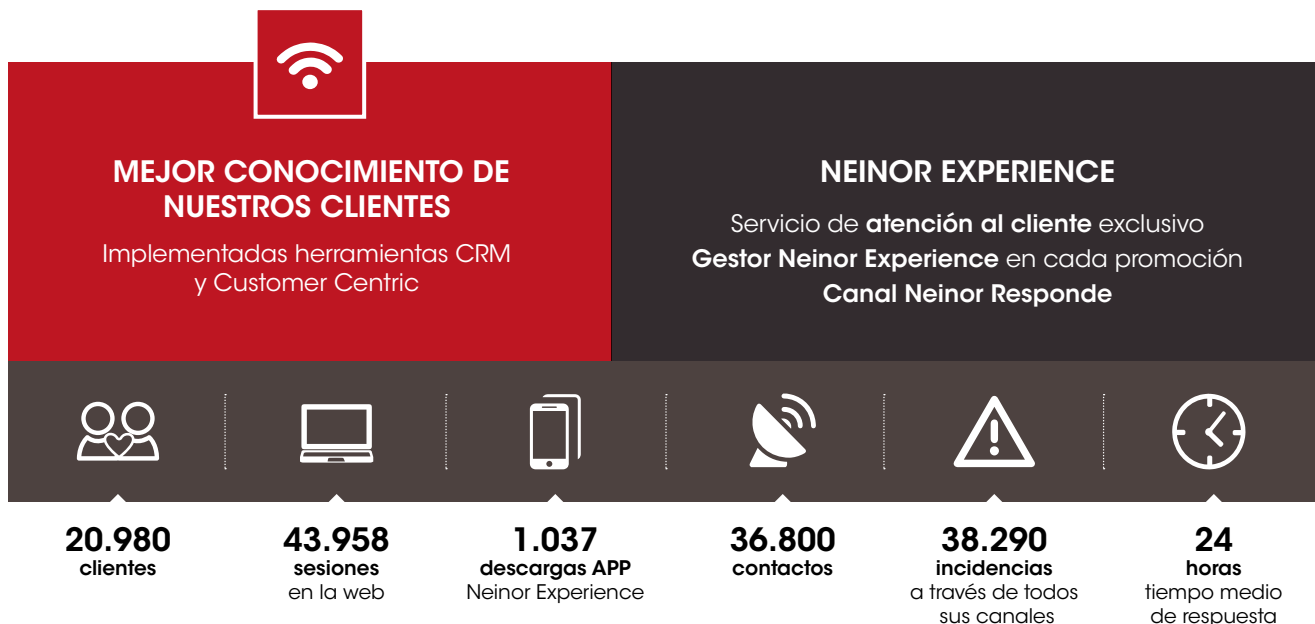
Certificado ISO 9001 de Gestión de Calidad

Certificado ISO 14001 de Gestión Medioambiental

Certificado de la UNE 16602 de gestión de la I+D+i

¿QUÉ VALOR AÑADIDO OFRECEMOS A NUESTROS CLIENTES?

Ofrecemos un trato personalizado y ajustado a las necesidades del cliente



CONSTRUIMOS VIVIENDAS CON VALOR AÑADIDO



**SEGURO
FAMILY HOMES
PROTECTION**



**SELLO
BREEAM**



**NEINOR
MOBILITY
PACK**

VIVIENDAS DE CALIDAD

- Proceso de **Investigación + Escucha + Desarrollo**
- Estandarización **Libro Blanco**
- Estudio de **Riesgos climáticos**
- Alternativas de **personalización**
- Sostenibilidad: **Certificado BREEAM®**

LA INNOVACIÓN COMO MOTOR DE LA TRANSFORMACIÓN

NEINOR NEXT

- Colaboración con startups para testar sus productos/ servicios y ver si generan valor añadido a Neinor Homes.

INNOVACIÓN EN PROCESOS

- Análisis de integración y optimización del libro blanco de construcción en la adaptación al código técnico.

INNOVACIÓN COLABORATIVA

- Participación en foros y grupos de trabajo: Cluster de la Edificación, PTEC (Plataforma Tecnológica Española de Construcción) y Cemex.

TRANSFORMACIÓN DIGITAL

- Plan de Transformación Digital
- Iniciativas digitales que aportan valor añadido



En 2023, **260 clientes** han sido asegurados desde **Neinor Homes** para poder hacer frente al pago de sus nuevas viviendas



Cerca de **80 promociones** a origen con certificación **BREEAM®**



Colaboración con startups para testar sus productos / servicios



Participación en **foros y grupos de trabajo** del sector inmobiliario y de la construcción

¿QUIÉNES FORMAMOS PARTE DE NEINOR HOMES?

Contamos con un **equipo humano** comprometido



Neinor
HOMES

Gestión de personas

Plan Estratégico de Recursos Humanos
Plan de fidelización
Protección de empleados en pandemias

Desarrollo profesional y personal

Promoción Interna
Welcome Pack
Retribución atractiva y flexible

Bienestar y conciliación

Plan de Conciliación
Medidas de Conciliación

Igualdad y diversidad

Política de de diversidad y no discriminación
Plan de Igualdad
Código Ético
Código de Conducta para terceros
Política de Derechos Humanos

Formación

Plataforma de formación
31,41 h. de formación por empleado y 17 cursos de formación dados a los empleados

Seguridad y salud

Auditorías de Prevención de Riesgos Laborales (PRL)
Seguro de vida: Incorporación de cobertura de Incapacidad Permanente Absoluta por enfermedad común para todos los empleados
Seguridad en obra
Política de seguridad y salud

Comunicación, satisfacción e iniciativas para involucrar a los empleados

Iniciativas sociales
Encuesta de clima laboral
Comunicaciones periódicas de la Dirección
Actividades para fomentar el trabajo en equipo



283¹
empleados
45,05
años edad media



44,88%
mujeres
55,12%
hombres



0,31%
tasa de absentismo



26
incorporaciones
1
empleados
promocionados

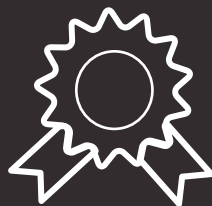
¹Análisis realizado para los empleados de Neinor Homes matriz, excluyendo RG y QC en proceso de integración las áreas de control de RRHH.

¿DE QUÉ FORMA COLABORAMOS CON NUESTROS PROVEEDORES?

Somos socios estratégicos de nuestros proveedores

Gestión responsable de compras

- Procedimiento de gestión de compras
- Cláusulas de obligado cumplimiento
- Procedimiento de Licitación de Constructoras



ACUERDOS MARCO

con fabricantes para conseguir una relación mutuamente beneficiosa y ser socios estratégicos

Selección de homologación de proveedores

- Exigente proceso de homologación y selección
- Rehomologación anual de empresas constructoras
- Evaluación de proveedores y subcontratas

Requisitos en materia de seguridad y sensibilización

- Manual de buenas prácticas
- Coordinador de seguridad
- Auditorías de seguridad y salud
- Jornadas de formación

Comunicación, satisfacción y colaboración

- Comunicación bilateral
- App. para evaluar la percepción de Neinor Homes
- Iniciativas de colaboración



164
proveedores
en 2023



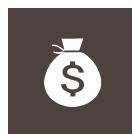
435
evaluaciones a
subcontratas



63%
proveedores
locales
en 2023



114
auditorías
de seguridad
y salud



212
millones de euros
de gasto
en compras



91,02%
cumplen el
Manual de
Buenas Prácticas



20
proveedores
homologados,
5
Estudios de
Arquitectura y
2
Ingeniería
en 2023



38,32
índice de
frecuencia de
accidentes

02

CARTA
DEL **CEO**



Somos una compañía que ha sido capaz de alcanzar sus objetivos financieros sin comprometer su sostenibilidad

Estimado accionista,

Es un placer presentarle la Memoria de Sostenibilidad 2023 de Neinor Homes, una compañía comprometida con el entorno y la sociedad, que sitúa el desarrollo sostenible y el retorno a nuestros grupos de interés fundamentales en los ejes de nuestra actividad.

Desde nuestros inicios en 2015 y, como compañía cotizada desde 2017, impulsamos la transformación del sector inmobiliario, siendo un referente en la búsqueda de un modelo más sostenible que permita la construcción respetuosa con el medio ambiente y contribuya al progreso del tejido social y empresarial de las zonas en las que estamos presentes, a la vez que facilitamos el acceso a la vivienda en los grandes núcleos de población con escasez de oferta.

Nuestra misión es proporcionar y facilitar un hogar para mejorar la prosperidad y el bienestar de las personas, las comunidades y el entorno a través de un modelo de vivienda sostenible a la par que rentable.

Estamos convencidos de que la viabilidad a largo plazo requiere considerar el impacto social y medioambiental en la estrategia empresarial. Conscientes de estos retos, el Consejo de Administración aprobó el Plan de Sostenibilidad 2022-2025. Este plan integra diversas acciones en el análisis de nuestras operaciones corporativas, acuerdos público-privados y líneas de negocio, como el alquiler, integración de la construcción en la cadena de valor y nuestra línea de negocio Neinor Essential, que ofrece vivienda asequible y de calidad. Además, somos pioneros en realizar un análisis de riesgos de cambio climático en base a TCFD, y la primera promotora en llevar a cabo una medición anual del impacto social de la compañía en aspectos como la accesibilidad a la vivienda, servicios básicos, estilo de vida saludable, empleo, desarrollo local, entre otros.

Nuestro compromiso con la sostenibilidad se ha visto reconocido con la máxima calificación internacional en criterios ambientales por parte de Sustainalytics, que nos posiciona desde 2021 hasta la fecha actual, como la promotora cotizada mundial con menor riesgo ESG, destacando nuestro desempeño en materia de sostenibilidad. Estamos preparados para afrontar los retos del sector de la vivienda, como el cambio climático y creemos que este modelo de negocio, donde los aspectos sociales y medioambientales son clave, nos otorga legitimidad social y estabilidad financiera.

Desde el punto de vista social, el principal desafío al que nos enfrentamos es el déficit habitacional. A través de las acciones llevadas a cabo por la compañía, se busca liderar un cambio en las prácticas de nuestro sector, teniendo como objetivo el desarrollo sostenible de nuestra actividad, minimizando el impacto de esta en el medio ambiente, y contribuyendo al desarrollo del tejido social y empresarial de las zonas en las que estamos presentes. Del mismo modo, ayudamos a nuestros clientes en la búsqueda de la vivienda más adecuada a sus necesidades y reducimos las dificultades de acceso a la vivienda para muchos colectivos en España.

Desde Neinor Homes, estamos convencidos de que el trabajo conjunto con nuestros grupos de interés fortalecerá nuestro modelo de negocio en el que los beneficios sociales y medioambientales forman parte de nuestro éxito corporativo.

Atentamente,

Borja García-Egotxeaga



BORJA GARCÍA-EGOTXEAGA
CEO

03

**DE LA RSC A
LA SOSTENIBILIDAD.
POLÍTICA Y
PLAN
ESTRATÉGICO**



Desde sus inicios, Neinor Homes ha mantenido un fuerte compromiso con su impacto social y medioambiental, publicando y auditando su Memoria de Responsabilidad Social Corporativa (RSC) / Sostenibilidad desde 2016, cuando aún no era obligatorio hacerlo.

El desarrollo e implantación de la Política de RSC de Neinor Homes que se lleva a cabo a través del Departamento de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento (GRC), Auditoría interna y ESG, en colaboración con otros departamentos como el área de Operaciones que es responsable del aspecto "medioambiental", RRHH, Comunicación y Marketing, **se encarga de fomentar entre sus empleados un cambio de comportamiento más solidario y responsable**, como forma de impulsar el crecimiento del negocio.

Creemos que la colaboración de todos nuestros empleados y colaboradores es clave en el desarrollo de la estrategia ESG de nuestro Plan de Sostenibilidad 2022-2025. A través de encuestas y de emails recibidos en nuestro buzón de Acción Social (accion.social@neinorhomes.com) conocemos sus preocupaciones, sugerencias y preferencias en materia de sostenibilidad y colaboración social, lo que nos permite enfocar las acciones a sus opiniones y a las iniciativas que nos recomiendan, consiguiendo de esta manera una mayor implicación de la plantilla.

El ejercicio 2021 fue un año decisivo en la transformación de la Responsabilidad Social Corporativa de Neinor Homes, ya que el Plan Director de Responsabilidad Social Corporativa de la compañía, de 2017, evolucionó dando lugar al **Plan de Sostenibilidad 2022-2025**, que fue aprobado en Septiembre de 2021 por el Consejo de Administración.

El Plan de Sostenibilidad se desarrolló con el objetivo de transformar el modelo de promoción inmobiliaria hacia uno más sostenible, y se enfocó hacia la creación de valor para el entorno, la sociedad y las personas: minimizando el impacto de la actividad de la compañía en el medio ambiente, contribuyendo al desarrollo del tejido social y empresarial, así como a la reducción de las dificultades de acceso a la vivienda de muchos colectivos.

Por eso, el Plan de Sostenibilidad se articula en torno a nuestros **tres pilares estratégicos**: Ambiental, Social y Gobierno, o ESG por sus siglas en inglés (Environmental, Social and Governance).



Ambiental

Construimos hogares para el mañana

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

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



Social

Nuestra gente y comunidades

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

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




Gobierno

Nuestra manera de hacer las cosas

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

Nuestro Plan de Sostenibilidad está compuesto por 16 áreas de actuación, dentro de las que se han establecido 30 objetivos y sus correspondientes 95 líneas de acción, asignando plazos concretos y áreas responsables de su desarrollo y cumplimiento.

Construimos hogares para el mañana




E

AMBIENTAL

- 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

Nuestra gente y comunidades




S

SOCIAL

- 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

Nuestra manera de hacer las cosas



G

GOBIERNO

- 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

Además, como muestra de nuestro compromiso con la Agenda 2030 de las Naciones Unidas para el Desarrollo Sostenible y con los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), los hemos tomado como **referencia** para definir las líneas de acción de nuestro **Plan de Sostenibilidad**.



- El **pilar Ambiental (E)** se enfoca en la construcción de viviendas sostenibles y resilientes que sean certificadas como tal por un tercero y que cuyos consumos de recursos energéticos sean muy bajos, en la reducción y compensación de las emisiones de la compañía, en fomentar la movilidad sostenible en nuestras promociones, proteger la biodiversidad de la zona, apostar por la regeneración urbana y en reducir y valorizar los residuos de la construcción.
- El **pilar Social (S)** se centra en mejorar el problema de acceso a la vivienda, en mejorar la seguridad, salud y bienestar de empleados, proveedores / contratistas y clientes, en escuchar activamente a los clientes para ofrecerles atención personalizada y productos que les aporten bienestar, en atraer y retener el talento de los empleados, dando mucha importancia a temas como la igualdad, diversidad y no discriminación, y en desarrollar y fomentar iniciativas de acción social y compromiso con las comunidades y en materia de derechos humanos.
- El **pilar Gobierno (G)** se enfoca en la alineación con los mejores estándares de gobierno, manteniendo y fortaleciendo las responsabilidades ESG de los órganos de gobierno, en asegurar la ética e integridad de la compañía, en participar con grupos de interés y trasladar a los grupos de interés los progresos detallados en materia ESG y en incorporar criterios ESG a los contratos y evaluaciones de proveedores.

De este modo, el Plan de Sostenibilidad cubre todos los puntos que reflejaba el anterior Plan Director, pero va un paso más allá, ya que es un Plan que ha evolucionado y ha ampliado su alcance, haciendo sus objetivos más globales y dotándolos de un mensaje y un sentido, como son el compromiso con la sostenibilidad a nivel global y la involucración de la compañía con una organización como Naciones Unidas.

Se puede consultar nuestro Plan estratégico de Sostenibilidad en:
<https://www.neinorhomes.com/negocio-responsable-e-innovacion/sostenibilidad/plan-de-sostenibilidad/>

REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE SOSTENIBILIDAD 2022-2025

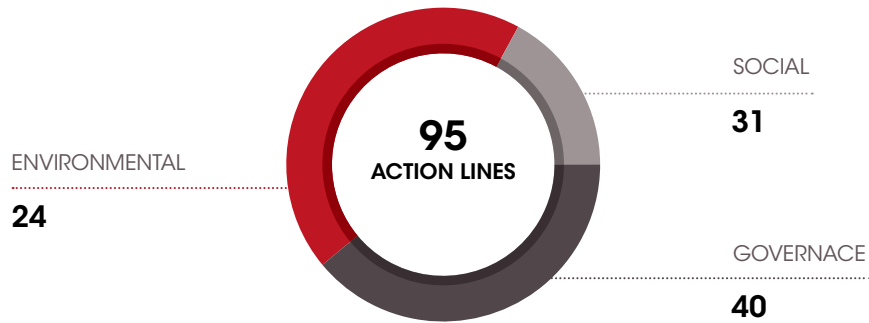
En este 2023, siguiendo con nuestra política de transparencia y dado que nos encontramos en el ecuador del Plan, hemos considerado que era un buen momento para revisar las líneas de acción que componen el Plan de Sostenibilidad y analizar si se han cumplido, si se mantienen hasta 2025, si están alineadas con la estrategia de la compañía o si se han dado por concluidas por estar recogidas en alguna norma, no ser prioritarias en la estrategia de Neinor Homes o tratarse de líneas de acción puntuales (one-off). Además, también hemos analizado la necesidad de incluir nuevas líneas de acción.

El objetivo de dicha revisión y análisis ha sido reorientar la estrategia de la compañía, adaptarla a las expectativas de nuestro entorno, a la realidad y a la normativa y, sobre todo, generar un impacto positivo real en las personas y en el medio ambiente, evitando el greenwashing.

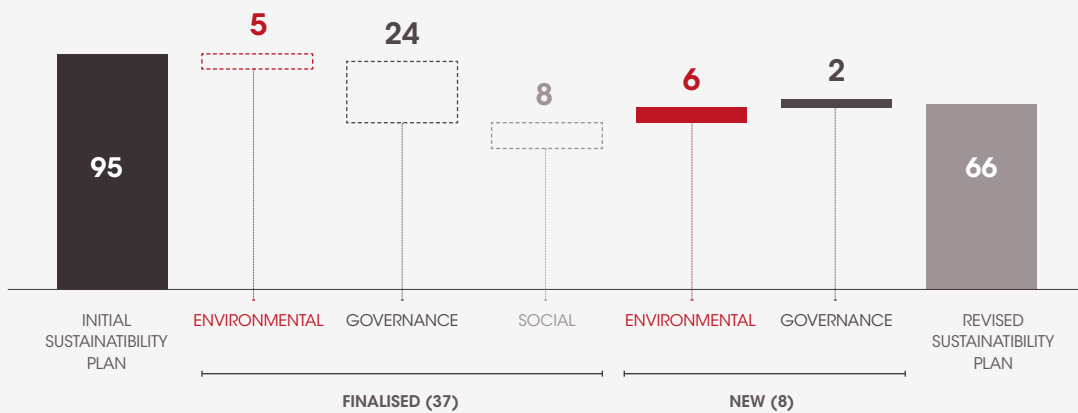
> Evolución del Plan de Sostenibilidad

El Plan inicial contaba con 95 líneas de acción que, tras la revisión y actualización de este, se han reducido a 66 líneas de acción (*ver Anexo II*). En este primer periodo se han finalizado 37 líneas de acción y se ha considerado conveniente añadir 8 nuevas líneas de acción.

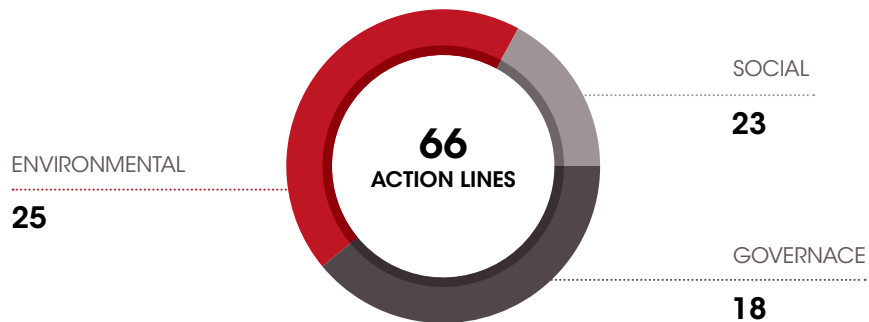
INITIAL PLAN



EVOLUTION 2022 - 2025 SUSTAINABILITY PLAN



REVISED PLAN



> Cumplimiento del Plan de Sostenibilidad

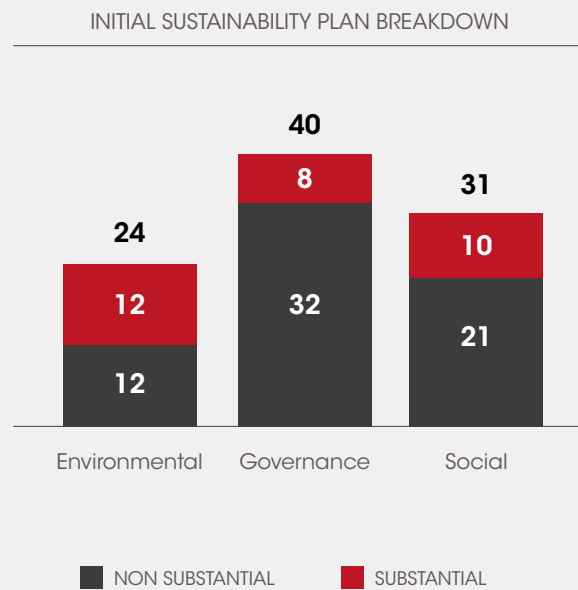
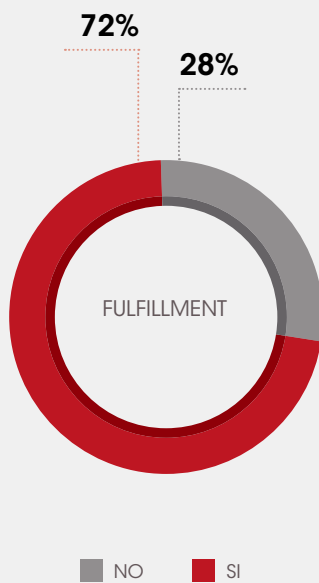
De las 95 líneas de acción establecidas en el Plan:

- En estos **dos primeros años se han cumplido 68** (72%).
- **30 se consideran esenciales** (acciones de mayor relevancia bien por su impacto en la empresa o por el esfuerzo que suponen) y, de ellas, se han cumplido 22 (73%).

(ver Anexo I)

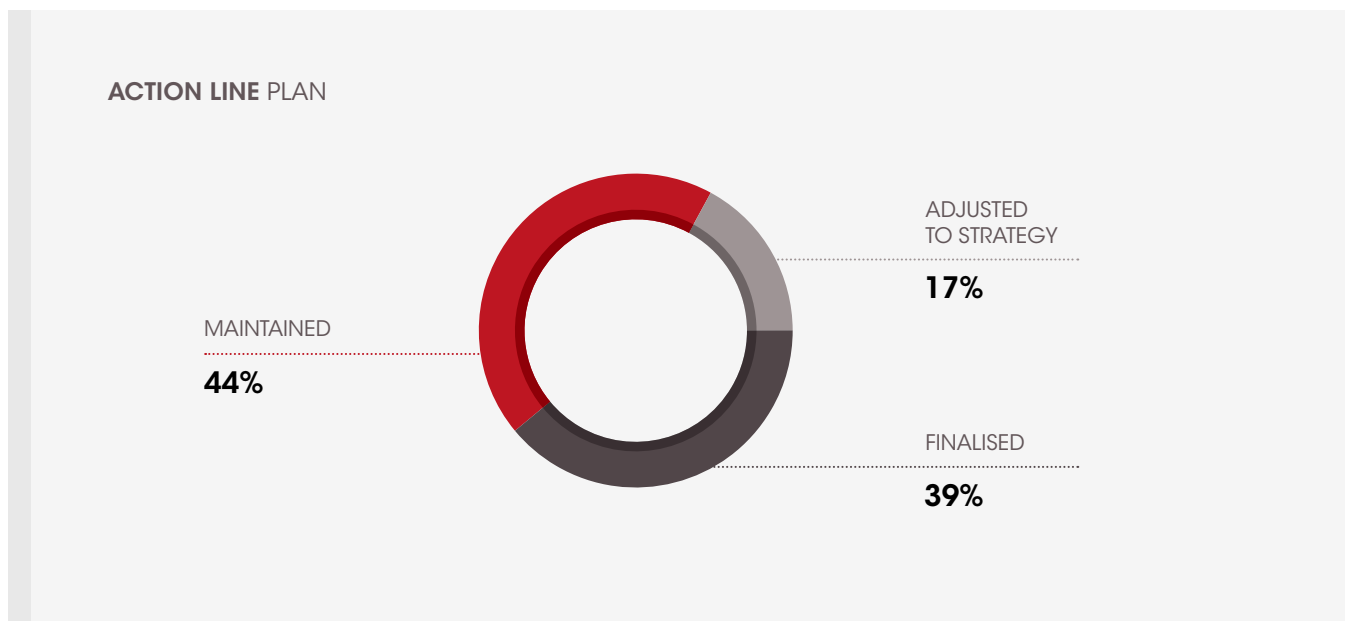
DIMENSIÓN	Action lines	Fulfillment	Not fulfillment
Environmental	24	20	4
Social	31	18	13
Governance	40	30	10
Total	95	68	27

Governance 72% 28%



> Recorrido y evolución de las líneas de acción

De las 95 líneas de acción fijadas en el Plan, 16 (17%) se han ajustado a la estrategia de la empresa¹, 42 (44%) se mantienen hasta la fecha de finalización del Plan en 2025 y, como ya hemos comentado, 37 (39%) se han finalizado² (ver Anexo I).

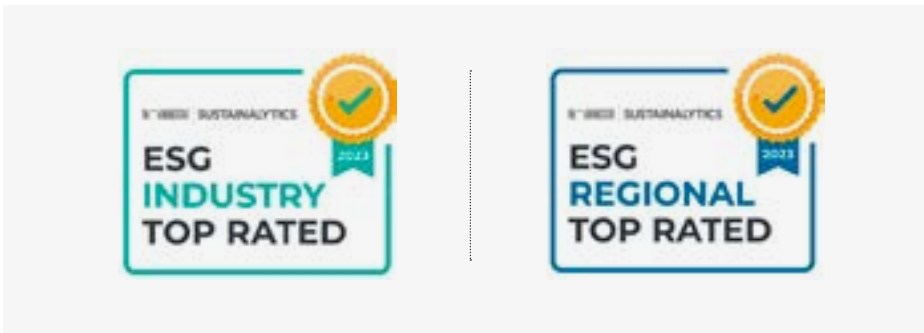


¹ Se ha aumentado el nivel de exigencia, se ha ampliado el abanico de cumplimiento, se dispone de más alternativas para su cumplimiento y/o se han ajustado a la realidad de la empresa y a sus necesidades reales.

² Ya están incluidas en alguna normativa que implican su cumplimiento obligatorio, no son prioritarias en la estrategia de Neinor Homes o no son materiales y/o se trata de acciones puntuales que se han cumplido y que hay mantener en el tiempo.

Encontrándonos a mitad de camino hacia los objetivos que nos habíamos marcado, los **resultados en cuanto a cumplimiento y seguimiento de las líneas de acción son bastante satisfactorios**. No obstante, seguiremos trabajando hasta la finalización del Plan actualizado para cumplir con el 100% de los objetivos.

> Validación del ESG del Grupo Neinor Homes



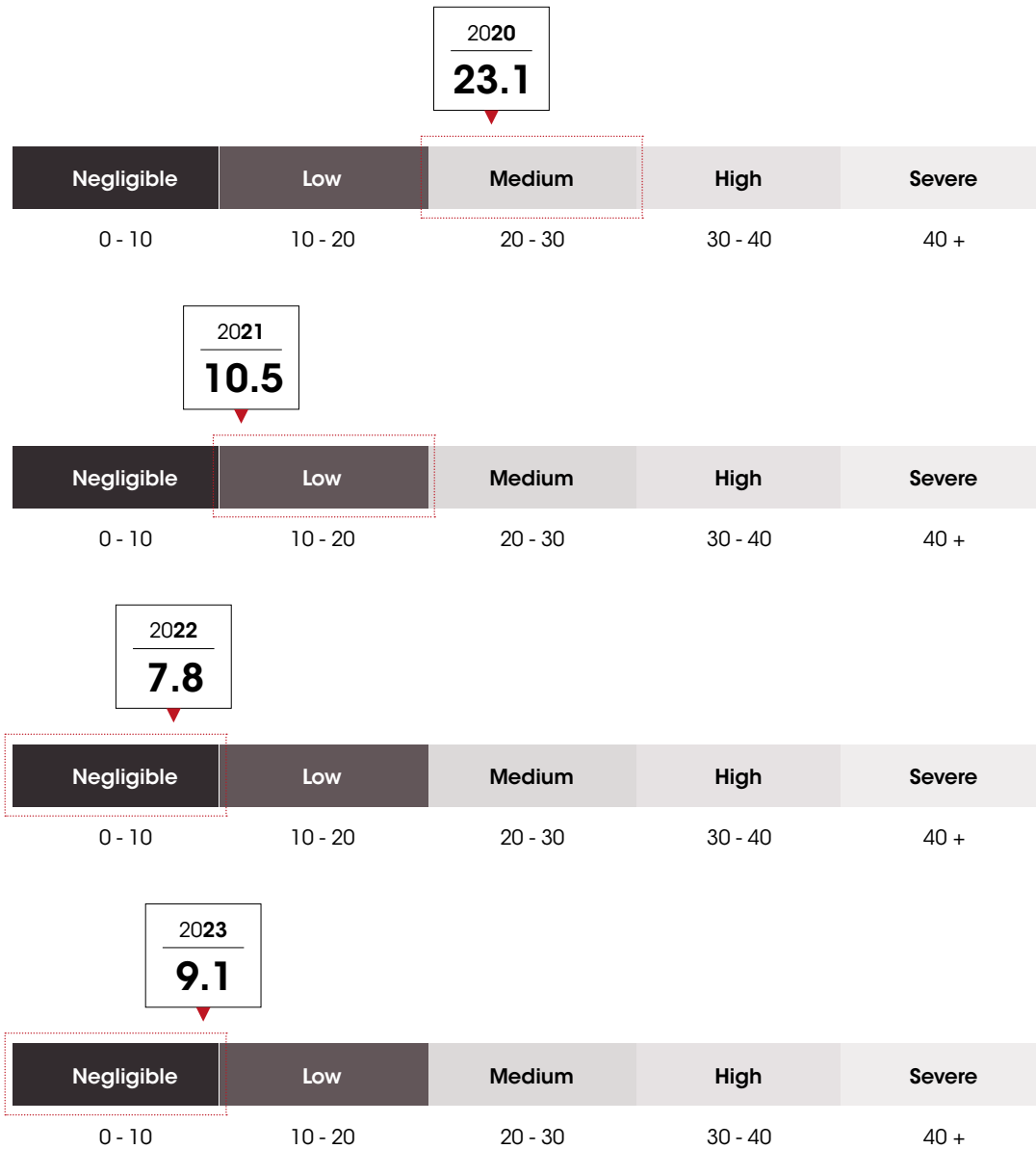
En 2021, con el objetivo de evaluar en qué punto se encontraba el rendimiento ESG de Neinor Homes, se decidió trabajar con varios analistas para obtener una evaluación objetiva y recibir un feedback que permitiera a la compañía seguir mejorando.

Este año, como en los dos años anteriores, Neinor Homes ha vuelto a realizar una evaluación de su ESG con el prestigioso analista Sustainalytics, siendo reconocida por tercer año consecutivo como la mejor promotora residencial cotizada del mundo en criterios ESG, o lo que es lo mismo, como la promotora inmobiliaria cotizada más sostenible del mundo.

En 2023 la compañía ha obtenido una puntuación de 9.1 (riesgo insignificante), validando así el resultado de Riesgo Insignificante conseguido el año pasado, pese al aumento del nivel de exigencia en cuanto a los requisitos a cumplir y al endurecimiento de los criterios de la metodología de evaluación y puntuación por parte de Sustainalytics.

Neinor Homes en los tres últimos años ha obtenido la mejor puntuación de entre todas las promotoras cotizadas, estando los dos últimos por debajo de 10, lo que significa que su nivel de riesgo es insignificante.

ESG RISK RATING

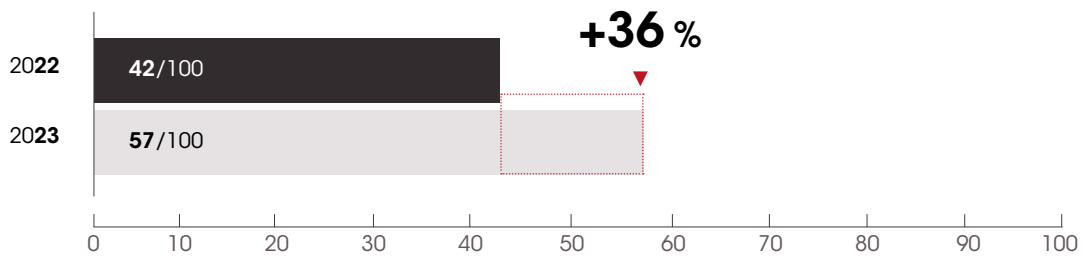


Asimismo, en 2022 Neinor Homes participó por primera vez en la Evaluación Global de Sostenibilidad Corporativa (CSA) de S&P, la cual ha realizado también en el presente ejercicio.

El resultado ha sido una mejora en la puntuación de 15 puntos, pasando de 42/100 a 57/100 (la puntuación de este analista funciona de forma inversa a la de Sustainalytics: una puntuación más alta significa una mejor calificación).

Esto significa que S&P reconoce a la compañía como la n° 2 del sector inmobiliario en España, sólo por detrás de la patrimonialista Merlin (70/100).

EVALUACIÓN GLOBAL DE SOSTENIBILIDAD CORPORATIVA (CSA) de S&



04

TRANSFORMACIÓN DEL SECTOR



Somos una **plataforma inmobiliaria** en la que, a través de la aplicación de mejores prácticas en los diferentes ámbitos de nuestra actividad, buscamos **acompañar a nuestros clientes** de un **modo cercano y responsable** en una de las decisiones más importantes de sus vidas, la **elección y compra / alquiler de su vivienda**.

4.1. NUESTRA IDENTIDAD

Somos Neinor Homes, la **primera plataforma de vivienda en España que cubre toda la cadena de valor del negocio promotor y de alquiler**. A través de nuestras distintas líneas de negocio, **contribuimos a un bien social esencial como es la vivienda y generamos valor** de manera simultánea y sostenida para todos los grupos de interés de la compañía.

Trabajamos para adaptarnos a una realidad cambiante y responder a las nuevas necesidades y formas de vivir y **estamos muy comprometidos con nuestro impacto social**, conscientes de que nuestra actividad responde una necesidad vital en torno a la que se articula la vida de las personas. Por ello, contribuimos a facilitar el acceso a la vivienda al tiempo que desarrollamos proyectos que atienden a altos estándares de diseño, calidad, sostenibilidad e innovación.

Contribuimos a la **regeneración de los espacios urbanos** y apostamos por la coinversión, como pieza fundamental en nuestro crecimiento. Somos el **referente del sector**, siempre con el objetivo de ofrecer la máxima seguridad y rentabilidad a todos nuestros stakeholders.



4.2. UNA NUEVA TRAYECTORIA, UN LARGO RECORRIDO

Con más de 30 años de experiencia en el sector promotor, en mayo de 2015 la apuesta de nuevos inversores hace que Neinor Homes se establezca como una **promotora inmobiliaria nacional de primer nivel**.

Pioneros en implantar un nuevo estilo de gestión más innovador, basado en la profesionalización, la cultura procedimental y la digitalización, junto con los más reconocidos arquitectos, **nos llevaron a iniciar un camino que muchas otras promotoras seguirían después**.

En marzo de 2017 **la compañía realiza la primera OPV del sector promotor residencial en España** desde la crisis financiera de 2008, convirtiéndose en un referente y liderando el cambio de un sector que necesitaba evolucionar y adaptarse a las nuevas necesidades de vivienda y formas de vivir.

Desde entonces, trabajamos situando el **desarrollo sostenible y el retorno a nuestros grupos de interés en los ejes de nuestra actividad**, impulsando la construcción respetuosa con el medio ambiente, contribuyendo al progreso del tejido social y empresarial de las zonas en las que estamos presentes y facilitando el acceso a la vivienda en los grandes núcleos de población con escasez de oferta.

En estos años, **Neinor Homes se ha fortalecido y diversificado**, con la apuesta en 2018 por el negocio del alquiler, siendo pioneros en Build to Rent; la integración en 2020 de compañías como Renta Garantizada, especializada en la gestión del alquiler o la fusión con Quabit Inmobiliaria en 2021, posicionándola como una de las principales constructoras de España. De esta forma, ha logrado multiplicar 6,5 veces su plantilla pasando de 80 a 516 empleados. También somos precursores en la apuesta por la coinversión en promoción residencial como pieza fundamental en la estrategia de crecimiento de la compañía.

Y todo ello, con un **perfil financiero responsable** con el objetivo de mantener un LTV inferior a un 25%, que nos ha hecho referentes.

Neinor se ha convertido en la plataforma inmobiliaria de referencia.

Todos estos hitos nos han permitido **evolucionar, diversificarnos y adaptarnos a un entorno en permanente cambio**, siendo capaces de abarcar el sector living, cubriendo toda la cadena de valor, tanto del negocio promotor y de alquiler, como de las nuevas tendencias inmobiliarias, como el coliving, senior living o microliving, siempre con el objetivo de ofrecer la máxima seguridad y rentabilidad a todos nuestros stakeholders.

Estamos **muy comprometidos con nuestro impacto social y con facilitar el acceso a la vivienda**, motivo por el que desarrollamos también vivienda más asequible, para compra o alquiler, en el área de Alovera y en toda el área metropolitana de Barcelona, en virtud del primer acuerdo de colaboración público privado con el Ayuntamiento de Barcelona para el desarrollo de vivienda de alquiler asequible. Y siempre con **proyectos que atienden a altos estándares de diseño, calidad, sostenibilidad e innovación**.

En 2023, con el objetivo de seguir creciendo Neinor aprobó un nuevo plan de negocio para el periodo 2023-27 con dos ejes principales. Por un lado, un ambicioso plan de remuneración al accionista con el objetivo de distribuir 600 millones € y, por otro, mantener su trayectoria de crecimiento eficiente en capital con una inversión de 1.000 millones € de los cuales la mitad vendrán de nuevos socios inversores a través de joint-ventures.

4.3. NUESTRO PROPÓSITO Y VALORES

El propósito de Neinor Homes es proporcionar y facilitar un hogar a nuestros clientes, que asegure el bienestar de las personas, las comunidades y el entorno.

Nuestra misión como compañía consiste en desarrollar modelos de negocio y fórmulas para un sector residencial cada vez más sostenible, accesible y a la vez rentable, que permita garantizar el futuro de la compañía y ayudar a paliar la falta de vivienda en las principales ciudades de España.

El **compromiso con la sostenibilidad** en Neinor Homes es real y no es aparentar, ni engañar (greenwashing), que desde sus inicios ha impulsado la **transformación del modelo de promoción inmobiliaria hacia uno más sostenible**, enfocado en la **creación de valor para el entorno, la sociedad y las personas. Nuestros valores:**



PERSONAS

Evolucionamos pensando en las personas, para proporcionarles **viviendas más sostenibles, amplias, de calidad y responsables** con el entorno.



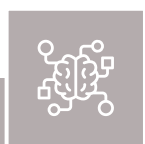
SOSTENIBILIDAD

Comprometidos con el **futuro que dejamos a las próximas generaciones**, medimos el impacto de todo lo que hacemos. Tenemos la responsabilidad de ejercer nuestra actividad siendo respetuosos con el medio ambiente.



EMPLEADOS Y TALENTO

Las personas son fundamentales para nuestro desarrollo como compañía. Creemos en la **igualdad de oportunidades**, con nuestro Plan de Igualdad, así como en el **desarrollo del talento y en la conciliación** entre la vida personal y profesional.



REFERENTES

Queremos ser capaces de **inspirar con nuestro ejemplo** a todos nuestros grupos de interés y convertirnos en un **referente dentro y fuera del sector**.



RESPONSABILIDAD

Nos comprometemos con la sociedad para que las viviendas sean el centro de un **crecimiento social justo y sostenible**. Contribuimos a la **regeneración de los entornos urbanos**, al progreso del tejido social y fomento del empleo.



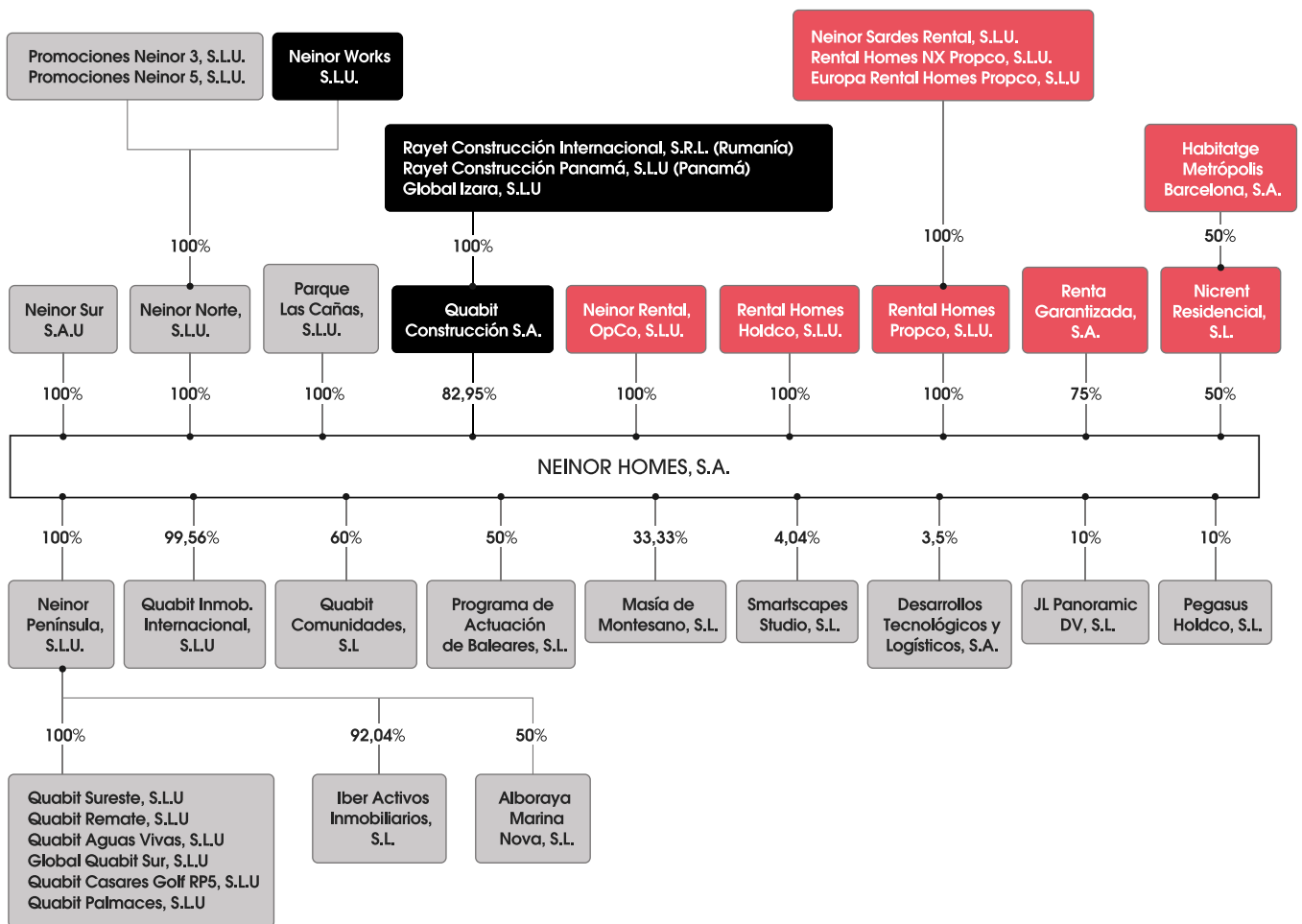
PRINCIPIOS

La **transparencia, el buen Gobierno y el compromiso social** guían todas nuestras decisiones empresariales.

4.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Neinor Homes tiene su base principal en el **País Vasco**, desde donde ha extendido su actividad por el **resto de España**, concentrándose en los mercados de mayor demanda y menor stock, con especial presencia en Madrid, País Vasco, Cataluña, Castilla-La Mancha, Andalucía, Comunidad Valenciana y Baleares. Tiene **oficinas** en Bilbao, Barcelona, Madrid, Guadalajara, Córdoba, Málaga y Valencia.

A continuación, se incluye el esquema de **la Estructura Societaria** del Grupo Neinor Homes.



■ 5 Sociedades del grupo dedicadas al **negocio constructor**.

■ 9 Sociedades del grupo dedicadas al **negocio de alquiler**.

■ 23 Sociedades del grupo dedicadas al **negocio promotor**.

TOTAL NÚMERO SOCIEDADES **37***
incluyendo Neinor Homes, S.A.

* En este cuadro no se incluyen otro tipo de entidades pertenecientes al grupo, tales como UTE's, Sociedades Cooperativas, AIE's, AIU's, etc.

05

**IMPACTO SOCIAL:
CREACIÓN DE VALOR
A TRAVÉS DE
NUESTRO MODELO
DE NEGOCIO
RESPONSABLE**



La prioridad de nuestro **modelo de negocio** es satisfacer las necesidades de nuestros clientes basándonos en la responsabilidad en el **ejercicio de nuestras actividades** y los **compromisos** que hemos adquirido con nuestros grupos de interés.

5.1. ENTORNO ECONÓMICO Y SOCIAL

En Neinor Homes estamos focalizados en satisfacer las necesidades, el apetito cambiante y las aspiraciones de nuestros clientes. Contamos con un producto superior de primera residencia, las mejores ubicaciones de España y un banco de suelo adquirido a los mejores precios.

A pesar del entorno de incertidumbre derivada del conflicto bélico en Europa iniciado en febrero de 2022, del fuerte incremento de costes y precios que le siguieron, y del efecto de las consecuentes medidas monetarias restrictivas dictadas por los bancos centrales de todo el mundo para intentar atajar el incremento precios, seguimos estando en óptimas condiciones financieras, operativas y tecnológicas para afrontar este desafío.

A nuestra **línea promotora**, incorporamos en 2020 la línea de Rental, dedicada a la gestión de alquileres y con promociones de obra nueva destinadas al alquiler. Asimismo, incorporamos la línea constructora, creando nuestra constructora, **Neinor Works** que se vio reforzada con la adquisición de Quabit y su constructora Quabit Construcción.

En 2021 se creó la línea **Neinor Essential**, en la que desarrollamos viviendas accesibles para más segmentos de población, con las calidades habituales de la compañía. Además, también hemos apostado por la línea de colaboración público-privada para construir 4.500 viviendas de alquiler social en Barcelona y su Área Metropolitana a través de la sociedad mixta Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB).

Una de las grandes novedades del Plan Estratégico aprobado en el presente ejercicio es el **lanzamiento de diferentes vehículos de coconversión** para diferentes tipos de proyectos como venta, alquiler o senior living. El horizonte fijado fue la captación de 500 millones de euros en cinco años, de los que ya se han cerrado 350 millones a través de alianzas con Axa, Orion y Urbanitae.

Neinor Homes sigue estando en óptimas condiciones financieras, operativas y tecnológicas.

El brusco incremento de los tipos de interés, que sin duda dificulta el grado de accesibilidad de los españoles a una vivienda en propiedad, y el hecho de que las entidades financieras hayan puesto fin a la larga dinámica de facilidades para acceder a un crédito hipotecario, no ha logrado vencer aún a la sólida demanda de vivienda nueva que sigue habiendo en nuestras zonas principales de actividad en España, en comparación con la escasa oferta existente.

Bajo este **contexto de cierta estabilidad económica** y teniendo en cuenta que la promoción residencial es un sector con una compleja cadena de valor en la que intervienen numerosos agentes, Neinor Homes hace frente a todos esos factores a través de un análisis crítico que se apoya principalmente en las **nuevas tecnologías**, la **innovación** y la **sostenibilidad**. La mejora de la **escucha continua de nuestros clientes** actuales y potenciales, las visitas virtuales, las prerreservas online y la firma digital son otros de los factores que permiten entender mejor la dirección que toma el mercado.

5.2. EVOLUCIÓN EN LA BOLSA DE VALORES

Neinor Homes salió a Bolsa el 29 de marzo de 2017 **con un valor de 16,46 euros por acción**. Los primeros años de cotización estuvieron marcados por una incertidumbre política y económica para España. Posteriormente, 2020 vio cómo la emergencia sanitaria del COVID-19 tenía un impacto social y económico que se reflejaba en los mercados financieros. Desde los mínimos de marzo de 2020, la acción de Neinor se ha recuperado a medida que la confianza de los inversores ha ido aumentando, impulsada por el despliegue de las vacunas. La primera mitad de 2021 continuó basada en el optimismo en la recuperación económica. En cambio, durante la segunda mitad del año, el miedo a una política económica más contenida por parte de los bancos centrales sumado al avance de nuevas variantes del virus, han hecho que los mercados reduzcan parte de los avances conseguidos durante los primeros meses.

Después del anuncio de la creación de la nueva línea de negocio de alquiler en 2020 y un año récord de resultados tanto financieros como operativos, Neinor anunció a principios de 2021 la primera operación de consolidación del sector inmobiliario español: la fusión por adquisición de Quabit Inmobiliaria. Dicha fusión supuso añadir al banco de suelo de Neinor un total de 7.000 unidades – 1.600 de ellas en construcción o ya terminadas. La valoración de la operación junto con su estructura de capital permitió una gran creación de valor para los accionistas en los próximos ejercicios. A final de 2021 Quabit estaba totalmente integrada en Neinor Homes y estaba generando beneficios operativos para la empresa.

2022 fue un año marcado por factores macroeconómicos atípicos como la guerra en Ucrania y niveles de inflación cercanos al 10% interanual en Europa y Estados Unidos. Lo que llevó a los bancos centrales a implementar una política monetaria contractiva subiendo los tipos de interés y aumentando de este modo el coste de financiación de las familias. Sin embargo, es importante destacar la resiliencia del negocio promotor de Neinor cuyo comportamiento de ventas se mantiene a niveles históricamente altos lo que pone de manifiesto la escasez de vivienda de obra nueva en España. Por otro lado, el negocio de alquiler de Neinor tuvo un desempeño muy sólido marcado por elevadas tasas de ocupación y crecimientos de rentas de doble dígito.

Los descuentos del sector respecto al valor de sus activos se han incrementado presionados por la cotización en bolsa del sector inmobiliario que tuvo la peor performance del EUROSTOXX 600 con una caída del 38% en el año 2022. A cierre de 2022, Neinor Homes cotizaba con un descuento de aproximadamente 52% con respecto a su valor de activos.

Dado el descuento con el que cotizaba Neinor Homes, la fortaleza de su balance sin riesgos de refinanciación ni de tipos de interés, la resiliencia del mercado residencial español y uno de los mejores bancos de suelo de su historia, en marzo de 2023 la compañía ha decidido presentar un nuevo plan de negocio donde procede a cambiar su política de asignación de capital por una forma de asegurar retornos atractivos a sus inversores a la vez que mantiene su política de crecimiento de forma sostenible y eficiente en capital.

El respaldo del nuevo plan de negocio por parte del mercado de capital fue claro, en la medida que hoy un 90% de los analistas recomienda comprar las acciones de Neinor y el precio objetivo es 12,60 euros por acción con un potencial alcista del 19,3%. Por otro lado, en el año de 2023 las acciones de Neinor Homes han dado un retorno total del 29% y el descuento de NAV se ha visto reducido a niveles cercanos al 33%.

EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN



La distribución del accionariado se estima como sigue:

PRINCIPALES ACCIONISTAS A DICIEMBRE DE 2023

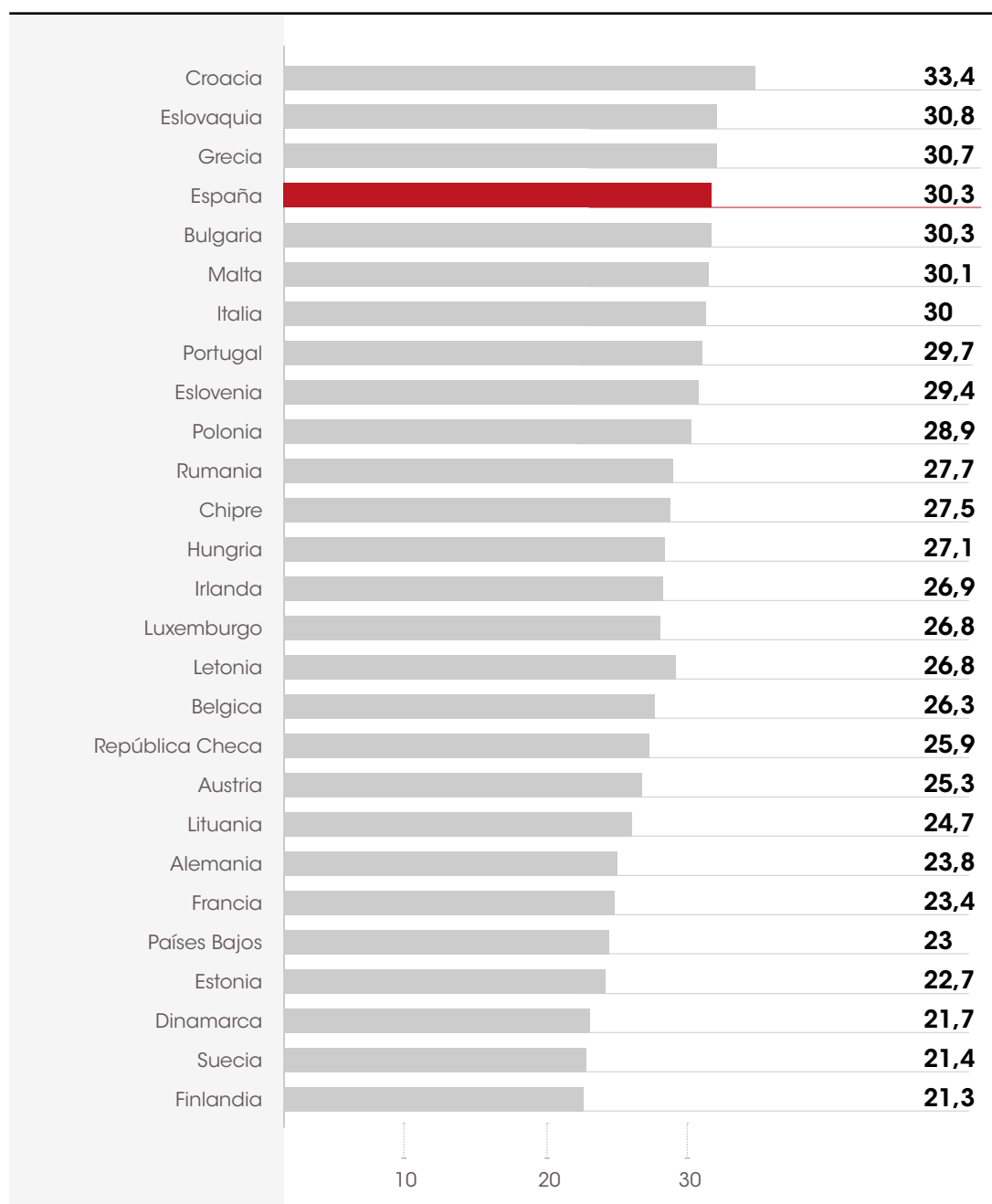
Nombre o denominación social del accionista	% total de derechos de voto
Orion European Real Estate Fund IV, SLP	29,52%
Stoneshield HOLDING S.A.R.L.	25,00%
Adar Capital Partners LTD	14,56%
Other Shareholders	30,92%

5.3. ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA /VIVIENDA DIGNA

En España uno de los mayores problemas sociales es la accesibilidad a la vivienda. Según datos de Eurostat 2022, la **edad media de emancipación de los jóvenes** en España aumentó medio año en 2022 y alcanzó los **30,3 años**, casi cuatro años por encima de la media de la Unión Europea.

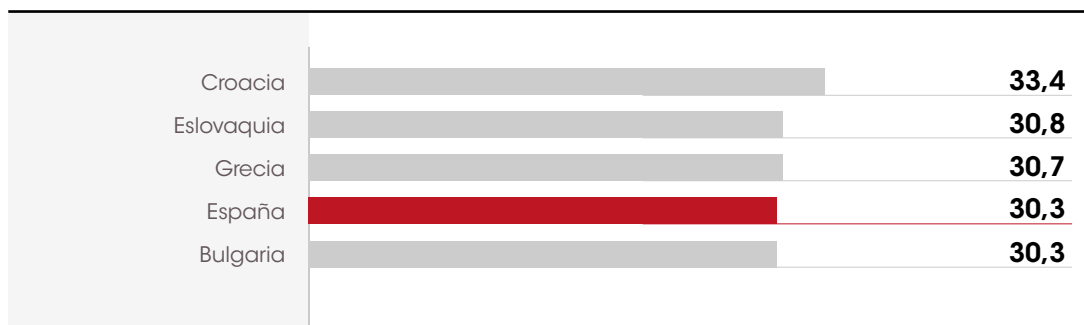
España es, junto con Bulgaria, el cuarto país de la UE en el que los jóvenes abandonan el domicilio familiar más tarde. Esto es debido a la elevada tasa de paro juvenil existente.

EDAD A LA QUE SE EMANCIPAN DE MEDIA LOS JÓVENES EN LA UNIÓN EUROEA

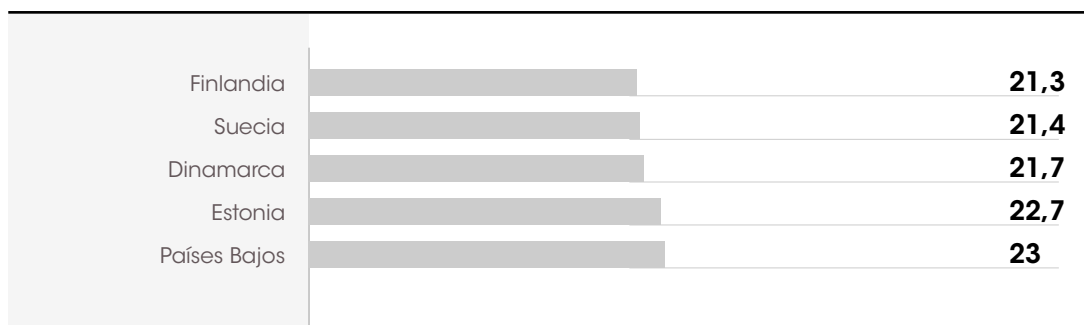


Fuente: Eurostat (2022)

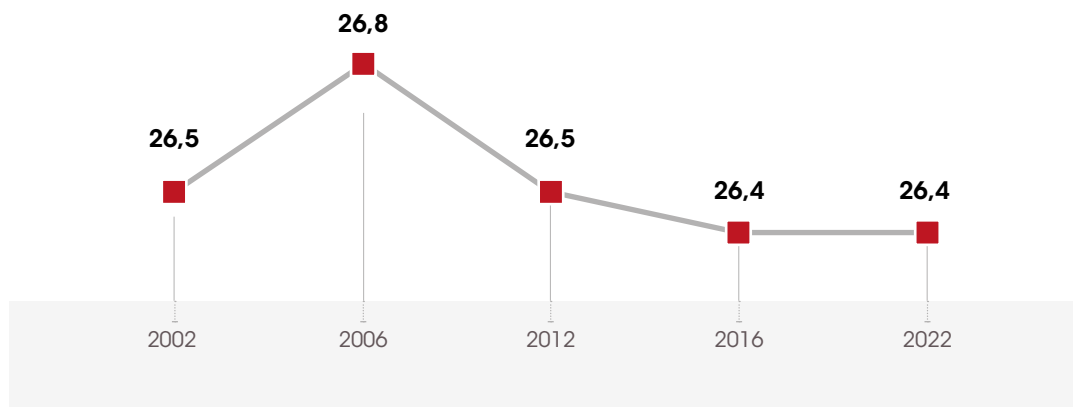
PAÍSES DONDE SE EMANCIPAN MÁS TARDE



PAÍSES DONDE SE EMANCIPAN MÁS PRONTO



EVOLUCIÓN DE LA EDAD MEDIA EN EL CONJUNTO DE LA UNIÓN EUROPEA (27 PAÍSES)



Fuente: Eurostat (2022)

Neinor Homes, consciente de este reto, ha desarrollado diversas **líneas de negocio** enfocadas en la construcción de **viviendas accesibles y asequibles** (Vivienda Libre, Vivienda Protegida, Colaboración Público Privada y Rental).



VIVIENDA LIBRE

Neinor Homes es actualmente la promotora con **mayor número de viviendas accesibles** entregadas.



VIVIENDA PROTEGIDA

Neinor Homes ha demostrado su **compromiso con la construcción de viviendas para colectivos con dificultad de acceso** a la vivienda a través de su línea de negocio en promoción de viviendas protegidas.



COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA

Neinor Homes ha llevado a cabo una colaboración público-privada con **Cevasa como socio con el Ayuntamiento de Barcelona**.



RENTAL

Neinor Homes ha demostrado una **fuerte solidez en el mercado de alquiler**.

> VIVIENDA LIBRE

Neinor Homes es actualmente la promotora con mayor número de viviendas protegidas entregadas. En 2023, logró entregar cerca de 800 viviendas entre vivienda asequible y vivienda protegida con un precio por debajo de 200.000 €. Este logro ha permitido a muchos colectivos con dificultades económicas acceder a la propiedad de una vivienda.

Además de su experiencia en la construcción de viviendas protegidas, Neinor Homes, ha creado una nueva línea de productos, llamada Neinor Essential. Esta línea está exclusivamente destinada a ofrecer viviendas libres a precios accesibles, convirtiéndose en la primera empresa de promoción inmobiliaria en hacerlo. Con este objetivo, se busca acercar la calidad y los servicios que ofrece a un público más amplio, sin importar su situación económica. Durante el año 2023, la empresa ha entregado 448 viviendas de promoción libre con un precio por debajo de 200.000 €.

Además de las entregas realizadas, cuenta con una cartera de proyectos de 200 viviendas en construcción y 136 viviendas en fase de proyecto destinadas a los colectivos con dificultad de acceso a una vivienda de promoción libre. Con estos proyectos, se busca seguir cumpliendo con su compromiso con la adquisición de viviendas de calidad a precios accesibles, para que todos puedan tener un hogar digno y cómodo.

> VIVIENDA PROTEGIDA

Neinor Homes ha demostrado su compromiso en la construcción de viviendas para colectivos con dificultad de acceso a la vivienda a través de su línea de negocio en promoción de viviendas protegidas. Durante el año 2023 se han entregado 269 viviendas protegidas, tanto de protección oficial (VPO) como de precio tasado (VPT), entre otras, ubicadas en la Comunidad de Madrid y Guadalajara. Además, Neinor Homes tiene en la actualidad un total de 992 viviendas de promoción protegida en distintas fases de producción, de las cuales 358 viviendas ya están en construcción o en Final Project (FP).

> COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA

Neinor Homes ha llevado a cabo una colaboración público-privada, Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB), en alianza con el Área Metropolitana de Barcelona (AMB), el Ayuntamiento de Barcelona y Cevasa, para construir 4.500 viviendas de alquiler asequible en Barcelona y su área metropolitana, con una previsión de entrada en explotación entre 2025 y 2028.

Este acuerdo representa un hito en la colaboración público-privada de estas características en España, potenciando el acceso de la población a viviendas de alquiler a precios asequibles.

Los trabajos vinculados a este acuerdo comenzaron en 2022, y ya se ha realizado un avance significativo con el inicio de la primera fase del proyecto que contempla el desarrollo de 692 viviendas distribuidas en 8 promociones. Actualmente está en construcción una promoción de 110 viviendas. Además, se prevé que 2 promociones (130 viviendas) obtengan su licencia e inicien obras en el primer trimestre de 2024, y otras 5 promociones (452 viviendas) obtendrán licencia e iniciarán obras entre el segundo y tercer trimestre de 2024.

Para principios de 2024 está previsto el lanzamiento de la segunda fase del proyecto, que por ahora abarcará 661 viviendas, y se comenzará el análisis de las futuras fases del proyecto.

Con este acuerdo la compañía es plenamente consciente de que el incremento en la accesibilidad a la vivienda (uno de nuestros mayores objetivos) pasa por la colaboración con las administraciones públicas, y demuestra su compromiso con la inclusión y la construcción de viviendas asequibles para todos los segmentos de la población.

> RENTAL

La elección de alquilar una vivienda está afectada por factores como la accesibilidad financiera y los gastos hipotecarios, la movilidad laboral y los cambios sociales. El alquiler es una alternativa más accesible para hogares con presupuestos limitados y es más común entre aquellos con ingresos por debajo del 60% del ingreso promedio.

TRABAJADORES EN FUNCIÓN DE SU GANANCIA ANUAL RESPECTO AL SMI



(Datos del Instituto Nacional de Estadística, 2020)

Neinor Homes ha demostrado una fuerte solidez en el mercado del alquiler donde hay una escasez de producto muy significativa y en el que la disponibilidad de oferta de obra nueva es prácticamente inexistente, gracias a la consolidación y crecimiento de su línea de alquiler Neinor Rental, que incluye a Renta Garantizada.

Neinor Rental es una plataforma que engloba toda la cadena de valor en el mercado del alquiler residencial, lo que la convierte en uno de los principales actores del sector. Esto es posible gracias a la diversificación de su estrategia, que comprende:

- La gestión del alquiler de viviendas de terceros a través de Renta Garantizada.
- La construcción de viviendas destinadas a alquiler (BTR) para mantener en propiedad y la gestión del alquiler a través de Neinor Homes/Renta Garantizada.
- La construcción de viviendas destinadas a alquiler (BTR) para incrementar la oferta en mercado de este activo tan demandado e incrementar su cartera de alquiler o posterior venta a inversores incluyendo, según el caso, la gestión del alquiler a través de Neinor Homes/Renta Garantizada.

En el presente ejercicio se han realizado 4 operaciones de venta con distintas compañías / fondos como KGAL, Harrison Street, Samsung, CBRE, Dea Capital, por un importe total de 186 millones de euros, poniendo en el mercado de alquiler un total de 599 viviendas, y en tres de estas operaciones los inversores han confiado en Neinor para la gestión de las viviendas.

A cierre de 2023 Neinor Homes cuenta con un portfollio de cerca de 4.600 unidades de viviendas de alquiler en gestión. De esas 4.600 viviendas, 392 son viviendas en propiedad y 505 son viviendas en gestión pertenecientes a grandes fondos. Además, el nivel de ocupación de las promociones consolidadas es del 97%.

> ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA EN EL PLANO SOCIAL

Neinor Homes, sensibilizada con la dificultad que determinados colectivos tienen para acceder a una vivienda, en 2023 ha iniciado su participación en dos **iniciativas cuyo objeto es facilitar el acceso a la vivienda, definir las condiciones de una vivienda digna, garantizar el derecho a la vivienda y acabar con el sinhogarismo:**

- Observatorio de la vivienda digna ESADE.
- La Gran Alianza para el fin del sinhogarismo.

1. OBSERVATORIO DE LA VIVIENDA DIGNA

El Instituto de Innovación Social de ESADE ha creado el proyecto "Observatorio de la Vivienda Digna" con la voluntad de analizar y visibilizar los diferentes retos sociales que se plantean entorno a la vivienda, desde un punto de vista social, internacional e intersectorial. Neinor Homes apoya y colabora en dicho proyecto junto con Fotocasa y Leroy Merlín.



En la línea del compromiso social de Neinor para con la vivienda en general y en particular con la promoción de viviendas de calidad y asequible, el Observatorio nos brinda la oportunidad de **aproximarnos al análisis de la vivienda como fenómeno social y vehículo primario e imprescindible para el desarrollo de una vida plena para todos.** La vivienda no es simplemente un elemento pasivo en nuestras vidas. Nuestra vivienda es nuestro refugio, un lugar donde podemos sentirnos seguros, que a su vez nos proteja y que en cada momento de nuestra vida nos facilite la mayor y mejor expresión de nuestras posibilidades.

En nuestro país, son muchas las personas que, en **un momento u otro de sus vidas, tiene grandes dificultades para acceder, permanecer o mantener su vivienda en óptimas condiciones.** Los obstáculos en el acceso, un fenómeno multicausal, se manifiestan de forma clara en los colectivos más vulnerables de nuestra sociedad (personas con ingresos medios, medios-bajos o bajos, familias con menores, familias monoparentales, jóvenes, personas migrantes, personas mayores, con enfermedades o diferentes tipos de discapacidad. Más allá de estos, son cada vez más las personas y familias que destinan a los gastos de vivienda un porcentaje que va mucho más allá del 30% de la renta disponible que los estándares internacionales consideran adecuado.

Los trabajos del Observatorio combinarán el rigor en la investigación con el análisis de la realidad social desde la voz de sus protagonistas con un doble foco: de una parte, los procesos sociales, económicos y humanos asociados a la vivienda que derivan en precariedad y la legitiman, y, por otra, sobre las consecuencias de las situaciones de vivienda indigna a nivel individual, colectivo y social. Liderado por Ignasi Martí, director del Instituto de Innovación Social, el Observatorio persiguen comprender con detalle las realidades que la precarización conlleva.

En línea con la voluntad de transformación de Neinor, el Observatorio aspira a convertirse también en un foro de innovación social que ponga a disposición de los actores y agentes vinculados de un modo u otro al fenómeno de la vivienda (tercer sector, administración pública, empresas) una plataforma que permita avanzar en el conocimiento y explorar abordajes que, desde la experiencia en primera persona de aquéllos que viven en condiciones de vivienda indigna, contribuyan a avanzar en prácticas, políticas y acciones de mejora. El Observatorio cuenta también con un Consejo Asesor multidisciplinar que agrupa un nutrido conjunto de reputados expertos y que acompañará los trabajos para informarlos y guiarlos.

En estos momentos el Observatorio está avanzando en **la primera fase de investigación para definir**, en base a literatura científica, informes nacionales e internacionales, las aportaciones del consejo asesor del observatorio y trabajo de campo propio, **cómo debe entenderse la vivienda digna en nuestro contexto** (o, en sentido, contrario que hace que una vivienda sea indigna). El objetivo en esta primera etapa del proyecto es definir las condiciones suficientes y necesarias para una vivienda digna para, en fases ulteriores, contrastar la realidad de las diversas experiencias de hogar a la luz de las mismas. Esta primera fase **culminará en 2024 con la presentación del primero de los tres informes que el Observatorio realizará en los próximos años.**

En fases sucesivas, el Observatorio **pondrá el foco en las experiencias de vida de determinados colectivos** en función de las condiciones de su vivienda para analizar la relación y el impacto de una vivienda indigna en, entre otros, la salud física y mental, el adecuado desarrollo emocional y educativo en niños y adolescentes, las expectativas y opciones laborales, las vivencias de nuestros mayores y la prosperidad de la sociedad en su conjunto.

A fin de aumentar la incidencia social, a lo largo de sus trabajos, el Observatorio hará uso del conocimiento generado para elaborar outputs tanto de divulgación como de investigación académica y para, en base a los mismos, realizar recomendaciones de acción y políticas públicas que excluyan la precarización como solución a la emergencia habitacional.

2. LA GRAN ALIANZA PARA EL FIN DEL SINHOGARISMO. EMPEZAR POR EL TEJADO

NEINOR HOMES comprometida con la sociedad participa en **la GRAN ALIANZA PARA EL FIN DEL SINHOGARISMO** para conseguir que ninguna persona viva en la calle.

Impulsada por **HOGAR SI**, nace alineada con los objetivos de la Unión Europea y de la Estrategia Nacional de Lucha Contra el Sinhogarismo 2023-2030, con el objetivo de **erradicar el sinhogarismo de calle** en nuestro país en el horizonte del año 2030.

Resolver este problema es posible gracias a la colaboración de diferentes actores, que aportan soluciones innovadoras y definitivas, y a la transformación significativa y a gran escala. Aprovechando el talento de todas las organizaciones interesadas en resolver el sinhogarismo.



HOGAR SI, entidad de iniciativa social, sin ánimo de lucro, de ámbito estatal, independiente y plural, creada en 1998 y que tiene la convicción que **ES POSIBLE ACABAR CON EL SINHOGARISMO** a través de soluciones de vivienda y que cree en la responsabilidad de afrontar el fenómeno desde la sociedad, poniendo el foco en el problema y no en la persona que lo sufre.



Presente en 10 comunidades autónomas, trabaja con enfoque de derechos para que nadie viva en la calle, poniendo en el centro soluciones de vivienda (con acompañamiento profesional), salud y empleo, para garantizar el derecho a la vivienda que, a su vez, garantiza otros derechos como el de la salud o la seguridad.

El SINHOGARISMO es un fenómeno estructural que afecta a todas las sociedades y que se debe a factores de tipo social, económico y político. Se trata de un problema multifactorial que exige soluciones integrales y transformaciones sociales. El sinhogarismo no es una elección personal y va más allá de las circunstancias particulares que llevan a una persona a vivir en la calle.

El sinhogarismo compromete gravemente una variedad de derechos humanos:

DERECHO A LA VIVIENDA

- **37.117 Personas en España no tienen hogar.**
- El **77 %** de las personas afectadas son **varones** y el **23 % son mujeres.**
- **45%** de las personas que viven en la calle **lleva mas de 3 años sin hogar.**
- El **74 %** de las plazas del sistema está orientado a una **estancia temporal.**

DERECHO A LA SALUD

- El **35 %** de las personas sin hogar está fuera del sistema de atención
- El **44 %** de las personas sin hogar tiene una percepción negativa de salud
- Las personas sin hogar tienen hasta **30 años** menos de esperanza de vida.

DERECHO A UN EMPLEO DIGNO

DERECHO A LA SEGURIDAD

- El **50 %** de las personas sin hogar ha sufrido un delito de odio.

Todos los datos pertenecen a la Encuesta a las Personas sin Hogar 2022 (INE, 2022), salvo:* Encuesta sobre centros y servicios de atención a personas sin hogar 2016 (INE, 2016) y ** Observatorio HATEnto 2015.

Grandes empresas como Mapfre, El Corte Inglés, etc., y ahora también Neinor Homes, comprometidas con tener un impacto positivo en el entorno y en la sociedad, ser actores claves para **ayudar a alcanzar este objetivo y erradicar el sinhogarismo de calle en España.**

> HOJA DE RUTA

PONER LOS CIMIENTOS

Escuchar a las empresas implicadas y elaborar una carta de adhesión en la que se incluyen los principios de la alianza e identificando los ESG en los que vamos a contribuir.

Propósito:

- Que nadie viva en la calle.
- Ofrecer una solución basada en vivienda en el menor tiempo posible.
- Favorecer la salida de las personas hacia una vida autónoma fuera del sistema de atención al sinhogarismo.

ELEGIR LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

Una alianza construida con diversos materiales y en la que cada integrante hace una importante aportación de valor.

ESTUDIO DEL TERRENO

Colaboración con sentido, y alineada con la actividad de todas las empresas implicadas, con sus objetivos en materia de sostenibilidad y con los objetivos de la gran alianza.

DISEÑAR LOS PLANOS DE NUESTRO EDIFICIO

Elaboración de propuestas concretas para que las empresas colaboradoras podamos aportar al fin del sinhogarismo desde nuestra propia actividad y cumpliendo con nuestros indicadores.

DISEÑO DE UN PLAN DE ACCION

Un plan de acción para la participación de las empresas implicadas en la Gran Alianza.

Objetivos Plan de Sostenibilidad 2022 - 2025



VIVIENDA PROTEGIDA

Impulsar la construcción de viviendas de protección social para la venta.



COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA

Fomentar e impulsar los acuerdos público-privados para el desarrollo y construcción de viviendas destinadas al alquiler social.



VIVIENDAS ASEQUIBLES

Incorporar una nueva línea de viviendas con precios más asequibles a los ofrecidos en mercado.



ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA EN EL PLANO SOCIAL

Desarrollar iniciativas de regeneración social y comunitaria en aquellas zonas en donde la compañía esté presente que presenten dicha necesidad.

Según el informe de Impacto Social realizado de manera pionera por la compañía, se ha concluido una **mayor accesibilidad a la vivienda** por medio de tres vías:



VIVIENDA LIBRE

Desde que comenzamos a medir nuestro impacto social hemos terminado **4.731 viviendas libres** (1.564 de ellas terminadas en 2022) lo que representa el **5,4% del total de viviendas terminadas en nuestras zonas de actuación** (el 3,7% en 2022).



VIVIENDA PROTEGIDA

En los dos últimos años hemos construido un total de **697 viviendas protegidas**, 233 de ellas en 2022, lo que representa, de media, el **4,8% del total de viviendas protegidas** construidas en las zonas donde operamos (3,4% en 2022).



RENTAL

En 2021 el menor esfuerzo económico requerido para vivir en una vivienda de nuestra línea de Rental permitió que un **20% más de la población tuviera acceso a una vivienda de primera calidad**.

Además, en el ejercicio 2023 se ha cumplido con los siguientes 4 puntos del Plan Estratégico de Sostenibilidad:

- **Impulsar** la construcción de viviendas de protección social para la venta (vivienda protegida) (10% de viviendas en ejecución anuales de dicha tipología).
- **Fomentar e impulsar** los acuerdos públicos-privados para el desarrollo y construcción de vivienda destinada al alquiler social (10% de viviendas en ejecución anuales de dicha tipología).
- **Incorporar** una nueva línea de viviendas con precios más asequibles a los ofrecidos en mercado en localizaciones bien comunicadas y con servicios dotacionales y asistenciales de calidad (Neinor Essential) e impulsar la construcción de dichas promociones (10% de viviendas en ejecución anuales de dicha tipología).
- **Desarrollar iniciativas de regeneración social** y comunitaria en aquellas zonas en donde la compañía esté presente que presenten dicha necesidad.

5.4. MEDICIÓN DEL IMPACTO SOCIAL

En la última década, el impacto medioambiental de las compañías ha sido el principal eje de los compromisos en materia de sostenibilidad. Si bien los asuntos medioambientales son, y seguirán siendo, críticos en la consecución de los ODS, **el impacto social está convirtiéndose en un tema cada vez más importante en la agenda empresarial**, especialmente tras la presentación, en julio de 2021, del borrador de la Taxonomía Social de la Unión Europea, en el que parece claro que la clasificación de actividades contribuirá significativamente a impulsar la inversión sostenible y responsable con foco en aspectos sociales.

Como parte del compromiso de Neinor Homes con sus Grupos de Interés y consciente de su **capacidad de impacto tanto social como medioambiental**, el Consejo de Administración de la compañía ha apostado por la búsqueda de elementos que permitan medir y gestionar este impacto como fuente para tomar mejores decisiones estratégicas y así maximizar su contribución a la sociedad.

En esta línea, la compañía, con el apoyo de lo que consideramos el mejor experto externo en este ámbito (Transcendent), se embarcó en 2022 en un proyecto con el objetivo de medir el impacto social de sus promociones. Así, Neinor Homes fue la primera promotora en realizar y reportar una medición de su impacto social, en aspectos como la accesibilidad a la vivienda, servicios básicos, estilo de vida saludable, empleo y desarrollo local, entre otros.

[Enlace al informe de medición de impacto presentado en 2022.](#)

Para ello se apoya en el marco del Impact Management Project (IMP), asociación mundial pionera en medición de impacto que aglutina muchos de los estándares y guías internacionales disponibles.

A partir de un proceso interno de identificación y priorización de impactos, que ha involucrado tanto al Comité de Dirección como a personas clave de la organización, Neinor Homes desarrolló una herramienta propia basada en estándares internacionales, que permite la cuantificación del impacto que la compañía genera en sus Grupos de Interés.

El desarrollo de dicha herramienta ha posibilitado que en el presente ejercicio Neinor haya podido llevar a cabo la medición del impacto social de sus promociones sin necesidad de ser asistida por un experto externo.

La medición de este impacto se enmarca en tres grandes dimensiones:

1

HABITABILIDAD, BIENESTAR Y COHESIÓN SOCIAL

Consideramos que esta es la vertiente más relevante de este proyecto, ya que hace referencia a la accesibilidad a la vivienda, uno de los mayores problemas para la sociedad española, especialmente para la clase trabajadora y los jóvenes. Tras la pandemia, la situación del mercado de la vivienda en España se enfrenta a una importante escasez de oferta, especialmente en los grandes núcleos urbanos, y aún más notablemente a una escasez de vivienda protegida, siendo España uno de los países de Europa con menos viviendas en régimen de protección por número de habitantes. Nuestra responsabilidad más importante como promotores es mejorar la accesibilidad a la vivienda de los segmentos de población que más lo necesitan y de los jóvenes, especialmente en zonas dentro o próximas a los grandes núcleos urbanos, así como contribuir al bienestar de las personas que habitan nuestras viviendas. Una muestra de este compromiso es el gran desarrollo que estamos llevando a cabo en el municipio de Alovera, en una zona muy próxima a Madrid, que nos permite ofrecer vivienda de calidad a un coste mucho más asequible que en otros municipios de la capital.

2

SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y EL DESARROLLO LOCAL

Neinor Homes contribuye al desarrollo económico de los municipios en los que opera, siendo un actor relevante en el impulso y la regeneración de los barrios en los que están ubicadas las promociones.

3

EFICIENCIA DE RECURSOS Y MEDIOAMBIENTE

Promovemos la transformación urbana hacia un modelo más sostenible y eficiente. Las fuentes de energía tradicionales son cada vez más caras, generan dependencia del mercado exterior y tienen un importante impacto sobre el medio ambiente. Por otro lado, la movilidad sostenible es un aspecto crítico tanto de la Agenda Urbana de la Unión Europea como de la Agenda Urbana Española.



La dirección de Neinor Homes, cuya implicación y compromiso con este proyecto es total, pretende que a través del mismo la compañía sea un referente para impulsar la transformación del sector inmobiliario hacia modelos más inclusivos y sostenibles, **consolidando el liderazgo de la compañía en materia de sostenibilidad.**

El proyecto en su inicio se desarrolló de la mano de Transcendent, consultora experta en impacto y sostenibilidad, a través de **5 grandes fases:**

- **Entendimiento de los proyectos y agrupación por tipología.** Esta primera fase permitió agrupar las promociones de Neinor Homes en función de diferentes criterios, como la línea de negocio, tamaño en número de viviendas, tipología, renta per cápita y densidad de población, etc.
- **Revisión de estándares internacionales,** en dos niveles, analizando por un lado el marco internacional establecido por Naciones Unidas en sus **Objetivos de Desarrollo Sostenible** y por otro lado diversas guías de medición de impacto en el Real estate, como el **Green Book de UK Building Council.** Esta fase concluyó en la creación de una base de datos inicial con 90 indicadores.
- **Identificación y priorización de impactos.** Partiendo de dicha base de datos inicial, se realizó un proceso de priorización (**figura 1**), llevando a cabo dos talleres de trabajo en los que participaron miembros clave de la compañía y del Comité de Dirección.

El Una vez establecido este marco de medición preliminar, se trabajó en una matriz de priorización (**figura 2**), clasificando los indicadores según su relevancia y la facilidad de cálculo y acceso a datos fiables.

- **Definición del método de cuantificación y búsqueda de fuentes de datos de calidad,** priorizando las fuentes de datos oficiales y normalizadas.
- **Desarrollo de una herramienta propia de medición** que permite general informes a nivel individual por promoción, a nivel regional, o global agregado.

FIGURA 1 | Priorización de impactos e indicadores transversales

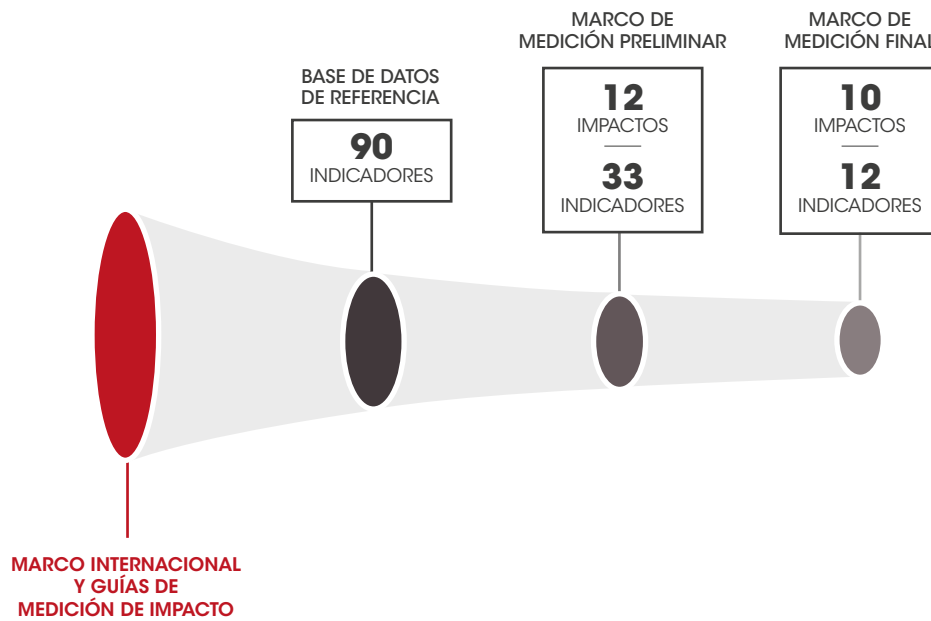


FIGURA 2 | Matriz de priorización



En 2022 se realizó la **primera medición del impacto de las promociones de Neinor** con fin de obra en 2021. El marco de medición final estaba configurado por un total de 3 dimensiones que agrupan 9 impactos y 12 indicadores.

En el presente ejercicio hemos medido el impacto de las promociones terminadas en 2022 utilizando el mismo marco de medición final, y cuyos resultados obtenidos se presentan a continuación de manera agregada y/o comparativa respecto a la medición inicial:

1. HABITABILIDAD, BIENESTAR Y COHESIÓN SOCIAL			
1.1	ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA	Medimos nuestra contribución para una mayor accesibilidad a la vivienda, aumentando la oferta en relación a la demanda, y abriendo líneas de negocio enfocadas a facilitar el acceso a la vivienda a los segmentos de la sociedad más desfavorecidos.	<p>Desde que comenzamos a medir nuestro impacto social el número total de viviendas libres que hemos terminado, ha sido de 4.731 (1.564 de ellas terminadas en 2022) lo que representa el 5,4% del total de viviendas terminadas en nuestras zonas de actuación (el 3,7% en 2022).</p> <p>En los dos últimos años hemos construido un total de 697 viviendas protegidas, 233 de ellas en 2022, lo que representa, de media, el 4,8% del total de viviendas protegidas construidas en las zonas donde operamos (3,4% en 2022).</p> <p>En 2021, el menor esfuerzo económico requerido para habitar una vivienda de nuestra línea Alquiler permitió que un 20% más de la población tuviera acceso a una vivienda de primera calidad. Este impacto positivo no se ha repetido en 2022, debido al mayor coste del alquiler en Sky Homes II.</p>
1.2	ACCESIBILIDAD A SERVICIOS BÁSICOS	Los servicios básicos son aquellos a los que toda la población debería tener acceso para garantizar una vida de calidad: sanidad, educación y alimentación.	Gracias a la ubicación de nuestras promociones, hemos incrementado en 12,5 veces la accesibilidad a servicios básicos de los habitantes de nuestras viviendas (9 veces en 2022).
1.3	PROMOCIÓN DE UN ESTILO DE VIDA SALUDABLE	La disponibilidad de espacios verdes cercanos y la realización de deporte de forma regular ofrecen múltiples beneficios relacionados con el bienestar y la salud mental y física.	Nuestras promociones, de media, incrementan en 4,6 veces la accesibilidad a instalaciones deportivas respecto a la media provincial (5,3 veces para los desarrollos terminados en 2022) y el tamaño de las zonas verdes disponibles a 10 minutos a pie en 2,7 veces (1,1 veces en 2022).
1.4	BIENESTAR FAMILIAR Y COHESIÓN SOCIAL	Promovemos la interacción familiar y la creación de una comunidad fuerte y unida.	Nuestras viviendas terminadas en los dos últimos años tienen, de media, un 29% más de zonas comunes que la media de la comunidad autónoma donde se ubican , un 16% para las viviendas promovidas en 2022.

2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y DESARROLLO LOCAL

2.1	GENERACIÓN DE EMPLEO	<p>El sector de la construcción se considera uno de los principales motores de la economía en España. Neinor Homes, a través de la construcción y posterior habitabilidad de sus promociones incrementa el total de puestos de trabajo de ciertas localizaciones.</p>	<p>Como consecuencia de la promoción de las viviendas entregadas en 2022 y 2021, hemos creado 13.826 empleos directos e indirectos, 4.540 de ellos creados durante 2022, teniendo en cuenta los empleos creados durante la fase de construcción y durante la fase de habitabilidad de las viviendas.</p>
2.2	REGENERACIÓN URBANA	<p>Los impuestos y las tasas son la principal fuente de ingresos de los municipios. La llegada de nuevos habitantes a una localidad contribuye a aumentar los recursos de la Administración Pública Municipal.</p>	<p>La aportación directa de Neinor a través de impuestos en los municipios en los cuales ha desarrollado su actividad en los dos últimos años ha sido de 37,5 millones de euros, de los que 11,5 millones corresponden a 2022. Los residentes de las viviendas terminadas en 2022 y 2021, por su parte, aportarán municipales mediante el pago de impuestos recurrentes.</p>
2.3	PROMOCIÓN DEL NEGOCIO Y COMERCIO LOCAL	<p>La llegada de los residentes de una promoción Neinor Homes estimula a la actividad de los negocios de la zona.</p>	<p>Calculamos que la llegada de nuevos residentes a los barrios donde desarrollamos nuestra actividad en 2022 y 2021 va a generar 67 millones de euros anuales de beneficios para los comercios locales.</p>

3. EFICIENCIA DE RECURSOS Y MEDIOAMBIENTE

3.1	IMPULSO DE MOVILIDAD SOSTENIBLE	<p>Con la elección de la localización de la promoción, Neinor Homes determina la facilidad de acceso al transporte público de sus residentes.</p>	<p>Según nuestras mediciones, nuestras promociones ofrecen un acceso al transporte público inferior a la media de los municipios en los que operamos. Esto se explica porque las zonas de expansión urbanística, donde suelen operar los promotores inmobiliarios, entre ellos Neinor, están alejadas del centro de estos municipios y, por tanto, suelen estar peor comunicadas por la red de transporte público. Sin embargo, la creación de nuevos barrios y la regeneración de zonas urbanas como en las que operamos hace que esta red de transporte público se amplíe, llegando a lugares donde antes estaba menos presente.</p>
3.2	DISEÑO DE VIVIENDA EFICIENTE	<p>La eficiencia energética se ha convertido en una prioridad para los consumidores y gobiernos de todo el mundo.</p>	<p>Calculamos que cada familia que viva en una casa de Neinor Homes terminada en 2022 o 2021 ahorrará de media 1.437 euros al año en costes energéticos (1.870 euros en el caso de las viviendas terminadas en 2022).</p>

[Ver informe completo.](#)

5.5. MODELO DE NEGOCIO INDUSTRIALIZADO PENSANDO EN EL CLIENTE

Neinor Homes es una plataforma inmobiliaria que abarca toda la cadena de valor de su actividad empresarial: gestión urbanística, diseño, construcción, venta y alquiler.

La principal actividad de Neinor Homes es la promoción **residencial en España de primeras y segundas viviendas, la construcción y el arrendamiento de la cartera propia y de terceros**. A diferencia de otras compañías del sector, **compra suelo finalista** a su valor de mercado y **suelo estratégico en un grado muy desarrollado de urbanización**, sin correr riesgos financieros en caso de que éste no llegue a finalista, obteniendo margen de beneficio de la transformación de ese suelo en viviendas. Además, Neinor Homes **gestiona todas las fases de la cadena de valor del proceso de promoción residencial**, incluyendo la adquisición de suelo y gestión urbanística, el diseño, la construcción y comercialización del producto y el servicio posventa. Su modelo de negocio está basado en la industrialización y sistematización de los procesos, haciendo partícipe a toda la compañía de los objetivos y la estrategia de negocio. De esta forma, **todos los empleados se implican en el propósito de crear una promotora diferente**.

Neinor Homes aplica un **modelo industrializado que se basa en 6 pilares principales**:

Neinor Homes gestiona todas las fases de la cadena de valor del proceso de promoción residencial.

SISTEMATIZACIÓN

La sistematización de los procesos de la compañía permite **trabajar con unas reglas definidas** en todas las promociones.

ESTANDARIZACIÓN

Neinor Homes ha desarrollado el **Libro Blanco de la construcción**, en el que establece los criterios de diseño y atributos del producto propios de la compañía que se adaptan y aplican en todos los productos.

RIGOR

El rigor en el **cumplimiento de los plazos** de desarrollo y la orientación al margen son principios claros del modelo industrial de la compañía, que le permite cumplir con el compromiso con los clientes y accionistas.

ESCUCHA

El diseño y funcionalidad del producto final, se realiza en función de las expectativas y necesidades de los posibles clientes y preferencias del mercado.

INNOVACIÓN Y TECNOLOGIA

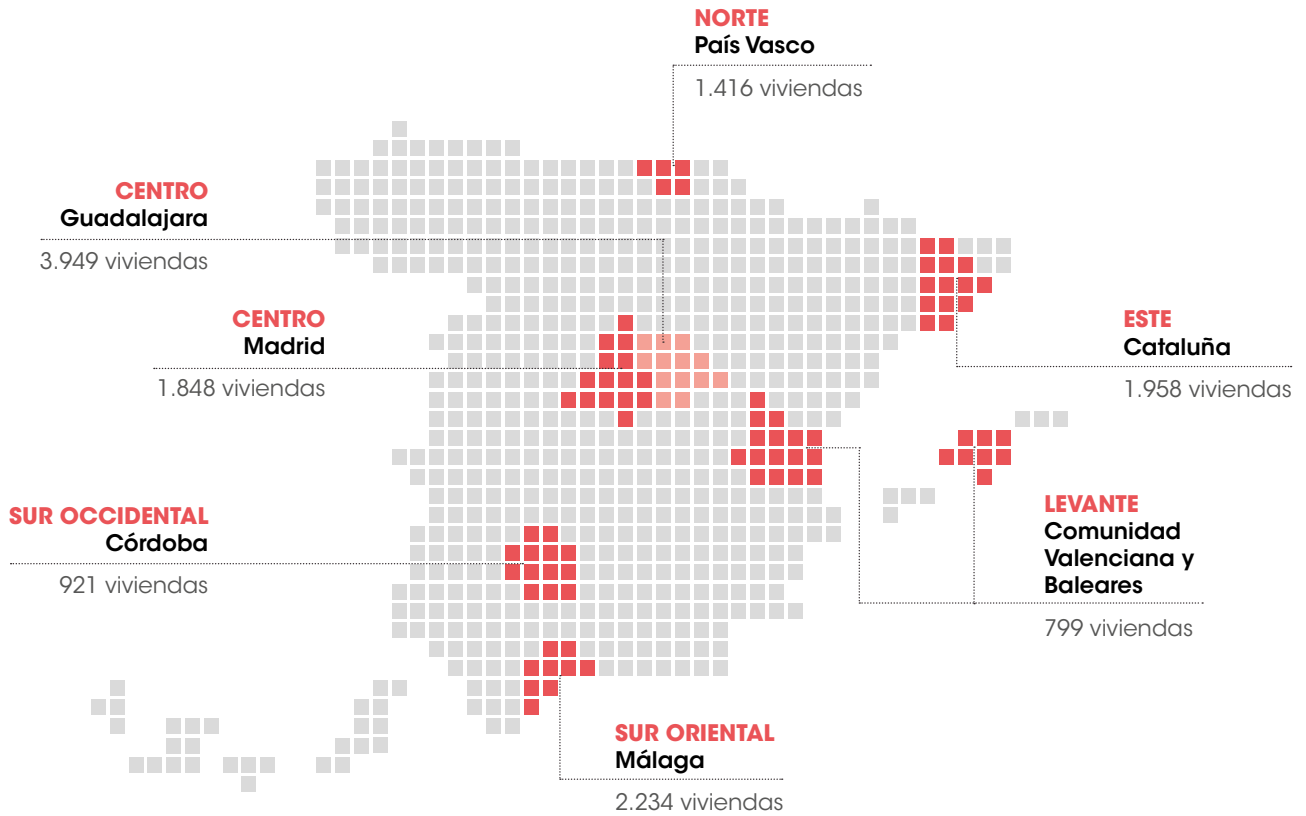
A través de la **innovación**, Neinor Homes **optimiza** el desarrollo de los diferentes procesos, incorpora nuevos servicios, sistemas constructivos, tecnologías y materiales. Integración de toda la cadena de valor en un **entorno digital**, con el objetivo de incrementar la productividad, fomentar el trabajo colaborativo y la toma de decisiones.

SOSTENIBILIDAD

Integración en el producto final, de los últimos materiales y avances que permiten un **menor impacto de emisiones** tanto en la construcción como en el uso de las viviendas, siendo una empresa responsable con el medio ambiente que cuenta con un fuerte compromiso con la edificación sostenible, siendo todas sus viviendas ecoeficientes y ofreciendo así a sus clientes la máxima eficiencia energética y confort de usuario.

> LAS PRINCIPALES CIFRAS DE NEINOR HOMES

Neinor Homes actualmente tiene **uno de los mayores bancos de suelo finalista de calidad en España**, con una superficie de **1,72 mill. de m²**



Dentro de su posición preeminente en el sector inmobiliario, el componente fundamental del modelo de negocio de Neinor Homes y de su cadena de valor es el **lanzamiento de promociones residenciales**. El año 2023 ha seguido siendo un año de profundo desarrollo institucional con la consolidación de Neinor Homes como promotora de referencia gracias a la **entrega de 2.559 viviendas y a tener, a finales de 2023, más de 6.000 viviendas en diferentes fases de producción (3.679 viviendas en fase de lanzamiento y 2.524 viviendas en ejecución destinadas a la promoción)**.

> CREACIÓN DE VALOR PARA NUESTROS GRUPOS DE INTERÉS



VALOR ECONÓMICO

Neinor Homes es un motor de progreso económico del sector inmobiliario en España. En 2023 ha comprado suelo por valor de 10,3 M€, según la dinámica de adquisición de suelo a precios acorde al plan de negocio de la compañía, en línea con la política de contención implantada en el ejercicio 2020 que instaba a esperar al momento idóneo para comprar. El total de ingresos del ejercicio ha sido de 599 millones de euros, alcanzando un beneficio neto de 91 millones de euros y un EBITDA de 136 millones de euros. Asimismo, se han pagado 18 millones de euros de impuestos sobre beneficios y no se han registrado subvenciones. Adicionalmente, el valor neto contable del stock de Neinor Homes a 31 de diciembre de 2023 ascendía a 1.159 millones de euros, en línea con 2022*.

En el ejercicio 2023, el valor económico generado fue de **599 millones de euros** y el valor económico distribuido de **518 millones de euros**, con un valor económico retenido de **81 millones de euros**.

*Para más información ver Cuentas Anuales.

VALOR ECONÓMICO GENERADO

599 M€

(Ingresos ordinarios + otros ingresos + resultado por enajenación de inmovilizado)

VALOR ECONÓMICO DISTRIBUIDO

518 M€

(costes de existencias + costes operativos + costes financieros + costes de personal)

VALOR ECONÓMICO RETENIDO

81 M€



VALOR SOCIAL

Neinor Homes busca vender hogares para responder a las **necesidades de sus clientes** y para contribuir en el **desarrollo social y económico** de los lugares donde se encuentren.

Desde sus orígenes, Neinor Homes mantiene una fuerte apuesta por la externalización. Sus **516 empleados** conviven con los **mejores profesionales externos del sector**, desde arquitectos, project managers, empresas constructoras, empresas de control de calidad, geólogos, etc. Por tanto, Neinor Homes ejerce como compañía tractora en el sector, con una fuerte implantación a nivel nacional y que en el presente ejercicio ha generado empleo indirecto para **6.142 profesionales**, cifra que se mantiene estable durante los últimos ejercicios.

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



516
EMPLEOS DIRECTOS

6.142
EMPLEOS INDIRECTOS¹



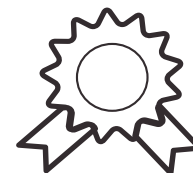
VALOR AMBIENTAL

Neinor Homes es una empresa comprometida con el entorno que le rodea y promueve la **preservación y el respeto por el medio ambiente**, marcándose retos exigentes para trabajar de manera más sostenible y encontrar soluciones que le permitan reducir el impacto ambiental de toda su actividad corporativa. Este compromiso se refleja en que la mayor parte de sus viviendas consideran los requisitos del prestigioso **certificado de sostenibilidad BREEAM®**.

En la actualidad, 61% de nuestras promociones tiene Certificado Energético BA/BB y el 27% tiene el Certificado Energético AA y Neinor Homes se ha comprometido a hacer un análisis del ciclo de vida de todos sus proyectos iniciados a partir de 2022. Además, en 2021 Neinor Homes comenzó a medir la huella de carbono corporativa.

Neinor Homes cuenta con una **Política de Calidad, Medio Ambiente e Innovación** y con el certificado ISO 14001 por promover el uso de técnicas sostenibles en el diseño de edificios energéticamente eficientes*.

*Para más información ver páginas 43 a 46.



**POLÍTICA DE
CALIDAD,
MEDIO AMBIENTE
E INNOVACIÓN**

**CERTIFICADO
ISO 14001
DE GESTIÓN
MEDIOAMBIENTAL**

5.6. LA SOSTENIBILIDAD COMO MARCO DE ACTUACIÓN INTERNO

> GOBERNANZA DE LA SOSTENIBILIDAD

La gestión en materia de Sostenibilidad en Neinor Homes se lleva a cabo desde la **Comisión de Sostenibilidad**, presidida por el CEO de la compañía y liderada por la Dirección de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento (GRC), Auditoría Interna y ESG, que depende directamente del Consejo de Administración a través de su Comisión de Auditoría y Control (órgano supervisor de esta materia en línea con los principios establecidos en la **Política de Sostenibilidad**).

La Política de Sostenibilidad de Neinor Homes establece los **principios generales y el marco de actuación interno** para la integración y la gestión de la responsabilidad social respecto de las personas, las operaciones y el entorno, pivotando sobre los pilares estratégicos de la compañía: medioambiente, sociedad y gobernanza.

> PLAN DE SOSTENIBILIDAD 2022-2025

Neinor Homes definió en octubre 2016 su estrategia a 2030 en materia de sostenibilidad, mediante el **Plan Director de Responsabilidad Social Corporativa**. El objetivo del Plan es crear un **marco único transversal** que permita la **gestión integrada de todas las iniciativas** en materia social, ambiental y de buen gobierno, identificar objetivos concretos y diseñar acciones específicas a corto, medio y largo plazo. Para cada uno de los pilares estratégicos de la compañía se establecían un **conjunto de líneas de actuación e indicadores operativos de seguimiento**.

En el ejercicio 2021, la compañía trabajó para mejorar y actualizar dicho Plan, entendiendo que sus premisas y objetivos seguían siendo válidos pero que debían evolucionar, surgiendo de este modo el **Plan de Sostenibilidad 2022-2025**, que fue aprobado por el Consejo de Administración en el mes de Septiembre de 2021.

El Plan de Sostenibilidad se articula en torno a nuestros tres pilares estratégicos: Ambiental, Social y Gobierno, que claramente son una evolución de los que eran los tres pilares estratégicos del Plan Director de Sostenibilidad: Producto, Cliente e Institucionalización.

Para definir las áreas de actuación, objetivos y líneas de acción del Plan se tomaron como referencia los **17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)** de las Naciones Unidas, y para implicar a todos los departamentos de la compañía en la consecución de los objetivos marcados se asignó a cada línea de acción un plazo, área y persona de su cumplimiento.

PILAR ESTRATÉGICO	ÁREAS DE ACTUACIÓN	OBJETIVOS
 <p>SOCIAL</p> <p>Nuestra gente y comunidades</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Viviendas para todos • Seguridad, salud y bienestar de las personas • Relación y protección del cliente • Compromiso con el equipo • Compromiso social, con la comunidad y la ciudad 	<ul style="list-style-type: none"> • Viviendas sociales asequibles • Seguridad, salud y bienestar de empleados, proveedores / contratistas y clientes • Bienestar y cohesión de la comunidad • Atención personalizada y escucha activa de los clientes • Atracción y retención del talento • Diversidad e igualdad • Acción social • Relación con las comunidades locales y derechos humanos
 <p>AMBIENTAL</p> <p>Construimos hogares para el mañana</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Viviendas sostenibles y resilientes • Consideración del cambio climático. ACV / Huella de carbono • Viviendas ecoeficientes / consumo de recursos • Protección y mejora del entorno • Economía circular 	<ul style="list-style-type: none"> • Certificaciones de edificación sostenible • Sistema de gestión ambiental • Viviendas resilientes • Emisiones operacionales y energía • Eficiencia energética • Gestión hídrica • Movilidad sostenible • Biodiversidad • Urbanismo y transformación de comunidades • Reducción de consumos y desechos
 <p>GOBIERNO</p> <p>Nuestra manera de hacer las cosas</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mejores prácticas en Gobierno Corporativo • Ética e integridad • Transparencia y relaciones • Cadena de suministro responsable • Cultura digital / innovación • Financiación sostenible 	<ul style="list-style-type: none"> • Alineamiento con los estándares de gobierno • Mantener y fortalecer las responsabilidades de ESG en los órganos de gobierno • Ética e integridad • Participación con grupos de interés y en iniciativas externas • Posicionamiento en ratings e índices ESG • Discurso sostenible • Cuantificación del impacto • Cadena de suministro responsable • Innovación sostenible • Promoción de la cultura digital • Alineamiento con la taxonomía europea de finanzas sostenibles • Definición de marcos teóricos para la captación de fondos con criterios ESG

En línea con el compromiso con la Sostenibilidad que caracteriza a Neinor Homes, en 2023 se ha evaluado el nivel de cumplimiento del Plan estratégico de Sostenibilidad. En esta primera mitad de duración del Plan, hemos cumplido con 68 de las 95 líneas de acción del Plan (72%). Además, 37 líneas de acción se han finalizado, 16 se han ajustado a la estrategia de la empresa y se han añadido 8 nuevas líneas de acción. Por lo tanto, en la segunda mitad de duración del Plan contamos con 66 las líneas de acción a cumplir.

Para mayor detalle sobre el grado de cumplimiento y las líneas de acción resultantes tras la actualización del Plan consultar el punto 3 y los Anexos I y II de la presente Memoria.

> ALIANZAS SECTORIALES Y ADHESIÓN A ASOCIACIONES

Neinor Homes, como promotora inmobiliaria, participa en varias asociaciones vinculadas al sector de la construcción dentro de su ámbito de actuación. Asimismo, consciente de la importancia de la sostenibilidad y del medio ambiente, forma parte del programa BREEAM® reservado a empresas que comparten la filosofía y el objetivo de transformar el sector de la edificación, fomentando una construcción más sostenible.

Siguiendo su política de Gobierno Corporativo, Ética y Cumplimiento, estas son las agrupaciones de las que forma parte.

Asociación de Constructores y Promotores de **Bizkaia** (ASCOBI)

Asociación de Promotores Inmobiliarios de **Madrid** (ASPRIMA)

Asociación Provincial de Promotores Inmobiliarios
y Agentes de la Edificación y Rehabilitación de **Valencia**

Asociación Provincial de Constructores y Promotores de **Málaga**

Asociación de Empresarios de la Construcción de **Córdoba**

Asociación de Promotores y Constructores de Edificios de **Barcelona**

Asociación de **Audidores Internos**

Green Building Council España

Pacto Mundial (Objetivos de desarrollo Sostenible)

ASVAL (Asociación de Propietarios de viviendas en alquiler)

CPEA (Climate Positive Europe Alliance)

Clúster de la Edificación (Asociación compuestas por
empresas, universidades y centros de investigación)

PTEC: Plataforma Tecnológica Española de Construcción
(Colaboración pública y privada de I+D+I)

Miembros de la Junta Directiva de APEC (Asociación Provincial de
Empresas de la Construcción de Guadalajara)

GAESCO (Asociación de Constructores y Promotores de Sevilla)

> GESTIÓN DE LA CALIDAD Y EL MEDIO AMBIENTE

La aplicación de los principios establecidos en materia de ESG junto a su compromiso de ofrecer a los grupos de interés la máxima excelencia en calidad en sus productos y sus acciones, llevan a Neinor Homes a realizar una gestión eficiente de la calidad y el medio ambiente en su actividad diaria. La Política de Calidad, Medio Ambiente e Innovación está enfocada a alcanzar la excelencia en la gestión para satisfacer dichas expectativas.

Neinor Homes cuenta con un **Comité de Calidad** que, desde 2016, se encarga de fijar los objetivos anuales de Calidad y Medio Ambiente, para avanzar hacia la excelencia y de realizar el seguimiento de esos objetivos, reuniéndose según necesidades. Además de la presentación y aprobación de los procedimientos de la compañía, seguimiento del área de Calidad y revisión de la dirección; manteniéndose actualizados y en un proceso de mejora continua. En el Comité participan las direcciones generales, directores territoriales y el CEO de la compañía.

El área de Calidad pasó a formar parte de la Dirección General Corporativa en 2021, priorizando la actualización de procedimientos y accesibilidad de los mismos. Entre las labores realizadas, se ha dado prioridad a la actualización y mejora de los procesos de la compañía, y los procedimientos que los soportan, en búsqueda de la mejora continua y de mejorar la eficiencia de todas las áreas. Se ha realizado con éxito la recertificación del Sistema integrado de Gestión de la Calidad, Medio Ambiente e Innovación, según las normas de referencia ISO 9001:2015, ISO 14001:2015 y UNE 166002.

La actividad de Neinor implica a un gran número de proveedores y contratistas que colaboran en el desarrollo de los proyectos. Para asegurar los **máximos estándares de calidad** todos ellos tienen la obligación de cumplir con lo firmado en los contratos y con las implicaciones incluidas en el Libro Blanco.

CERTIFICACIONES

**Gestión
de la Calidad**
(ISO 9001)

**Gestión
Medioambiental**
(ISO 14001)

**Gestión
de la I+D+i**
(UNE 166002)

**Gestión de la
Seguridad
de la Información**
(ISO 27001)

Reducir el **impacto ambiental en todas sus oficinas** es otro de los puntos clave para Neinor Homes, por lo que se realizan importantes esfuerzos para minimizar los consumos energéticos y el consumo de materiales como papel o tóner. Además, el 100% de las instalaciones de la compañía están certificadas según los estándares de calidad ampliamente aceptados.



CONTRATACIÓN DE ENERGÍA VERDE

Seguimos apostando por la energía verde en nuestras oficinas.



MEDIDAS PARA REDUCIR EL CONSUMO ENERGÉTICO

En la sustitución de luminarias se tiene en cuenta la instalación de **nuevas luminarias con tecnología LED**. Además, en la oficina de Bilbao se han instalado **sensores de movimiento** en salas de reuniones, despachos, puestos de trabajo y baños.

Durante este 2023 gracias a la concienciación de Neinor Homes, hemos conseguido **reducir el consumo un 12,54%** respecto al año pasado.



PUESTOS CON DOBLE PANTALLA

La incorporación de puestos con doble pantalla **evita impresiones innecesarias**.



POLÍTICA DE PAPERLESS

En 2017 se estableció una política paperless en toda la compañía, con recomendaciones para **disminuir el consumo de papel**.

Doble pantalla en cada puesto de trabajo

Compartir documentos en formato digital

Posibilidad de presentar la documentación de los Consejos mediante tablets, evitando imprimir toda la documentación

Opción predeterminada en los ordenadores de impresión a doble cara

Utilización de papel reciclado en determinados documentos

La aplicación de todas estas medidas se ha traducido en una mejora continua de los **indicadores ambientales y mayor concienciación ambiental** en las oficinas de Neinor Homes. **Este 2023 se ha reducido el consumo energético un 12,54% respecto al ejercicio anterior** gracias a las buenas prácticas implantadas en las oficinas (control del clima) y habiendo reducido algunas de las medidas implantadas en pandemia e innecesarias en la actualidad (ventanas abiertas, corriente cruzada), de esta forma hemos tenido un consumo de 247.327 KWh en total.

Por otra parte, el **consumo de papel** se ha **reducido más de un 52% desde 2019**; hemos pasado del **gasto de papel por empleado de 4,65 a 2,23 en el 2023**. El consumo total a nivel de compañía ha sido de 1.553 KG, 647 paquetes (773 paquetes en 2022). Esta reducción es aún mayor si tenemos en cuenta que continuamos internalizando puestos que teníamos anteriormente subcontratados por empresas de servicios y por lo tanto tenemos que asumir la dotación de material de oficina (APIS, PM y NW).

Neinor Homes está muy concienciada con el medioambiente y la sostenibilidad y por ello, ha adaptado todos sus centros de trabajo para poder reciclar cualquier tipo de residuo. Además aplica la legislación vigente en cuanto a recogida y tratamiento de papel confidencial, fluorescentes, tóner, pilas e higiénicos sanitarios, acudiendo una empresa de tratamiento externa para recoger cada residuo en las oficinas. En 2023 se ha seguido apostando por la digitalización y se ha dado un nuevo salto cualitativo para poder seguir avanzando en este objetivo; **la destrucción de documentación física** ha aumentado un 202% respecto al año pasado. Esto es consecuencia directa del traslado de una oficina, en el que se ha apostado por la reducción física de espacios destinados a archivo de documentación, digitalizando ésta.

También se han reciclado **65 kg de tóner, 135 kg de metal de llaves, 84 kg de pilas y 113 kg de higiénicos sanitarios**. Hay un pequeño incremento en el reciclaje de metal de llaves y pilas debido al traslado de la Delegación de Bilbao, sede central de Neinor Homes en la que se custodiaban materiales ya desactualizados.

Los empleados de Neinor Homes han realizado **617.023 km.** en desplazamientos con sus vehículos por trabajo, que han supuesto un gasto de **226.905 euros** en combustible. El uso de videoconferencias nos ha permitido reducir el consumo de combustible, tanto por desplazamientos con vehículos personales como por desplazamientos en los diferentes medios de transporte.

Por último, el **consumo de agua** de nuestras siete territoriales ha rondado los **1.501 m³***.

*El consumo de agua del ejercicio 2023 asociado a las oficinas cuya renta incluye el pago de suministros se ha estimado en base al consumo real del resto de oficinas y el número de empleados que tienen dichas oficinas.

COMPARATIVA CONSUMOS ÚLTIMOS TRES AÑOS

	AÑO 2021	AÑO 2022	AÑO 2023
Nº empleados	328	297	283
kwh consumidos	305.913	282.788	247.327
Kg papel consumido	1.500	1.855	1.553
Consumo papel por empleado	2,10	2,54	2,23

*Datos teniendo solo en cuenta la matriz.

5.7. LA IMPORTANCIA DE LA COMUNICACIÓN CON NUESTROS GRUPOS DE INTERÉS

La comunicación en Neinor Homes constituye la cara visible del trabajo que lleva a cabo la compañía, tanto a nivel de negocio, como corporativo y profesional. Es la herramienta que nos conecta con la sociedad y nos permite dar a conocer nuestra actividad al tiempo que transmitimos nuestra misión, visión y valores.

En este sentido, Neinor Homes centra sus esfuerzos en realizar una **comunicación eficaz que ponga de relevancia su papel en el liderazgo del sector residencial en España y ensalce sus atributos de marca;** todo ello con el objetivo final de **contribuir a un cambio en el sector y generar confianza y cercanía a los clientes.**

Para ello contamos con una **estrategia de comunicación 360° impulsada y supervisada por la Alta Dirección,** y que implica a diferentes áreas corporativas, para fomentar una comunicación abierta y bilateral con nuestra comunidad y grupos de interés:

GRUPO DE INTERÉS	¿POR QUÉ ES RELEVANTE?	CANALES DE COMUNICACIÓN
 <p>INVERSORES Y ACCIONISTAS</p>	<p>Los accionistas son un excelente termómetro de la confianza que tiene una compañía y de su salud financiera.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Día del accionista • Junta General de Accionistas • Página web de Relación con Inversores • Comunicaciones vía email • Comunicados de prensa • Presentaciones corporativas y de producto
 <p>CLIENTES</p>	<p>Los clientes son la razón de ser de Neinor Homes, esforzándose en ofrecerles el mejor servicio y la mayor calidad posible para lograr su máxima satisfacción.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Página web Corporativa • App Neinor Experience • Buzón de la promoción con atención personalizada por gestor NEXT • Neinor Store • Comunicaciones a clientes • Newsletters • Encuestas de satisfacción • Atención directa gestor Neinor Experience
 <p>EMPLEADOS</p>	<p>Los empleados son los que hacen Neinor Homes por lo que es clave lograr su satisfacción y su orgullo de pertenencia a la compañía, para poder lograr así la máxima eficiencia y ser competitivos en el mercado.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Reuniones con el CEO • Encuesta de clima laboral • Canal Ético • Newsletter corporativa • Evaluaciones del desempeño • Canal de ineficiencias

 <p>PROVEEDORES</p>	<p>Neinor Homes trabaja con gran cantidad de proveedores y son los encargados de llevar a cabo la edificación de las viviendas y un elemento clave para mantener los altos estándares de calidad.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Diálogo continuo • Reuniones periódicas • Aplicación para evaluar a Neinor Homes • Comités de construcción • Evaluación de proveedores • Código de conducta de terceros
 <p>SOCIEDAD</p>	<p>La actividad de Neinor Homes tiene una repercusión importante en la sociedad, creando empleos directos e indirectos y contribuyendo al desarrollo social y económico de los lugares donde se encuentran las promociones.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Página web corporativa • Difusión de notas de prensa sobre nuestros hitos corporativos y de producto • Entrevistas y declaraciones de nuestros portavoces en medios de comunicación • Participación en foros sectoriales • Colaboración con universidades y asociaciones • Participación en ferias y eventos • Perfiles en redes sociales

Además, se continúa impulsando la comunicación a través de las **redes sociales**, generando contenidos de mayor calidad, con una periodicidad fija y puntual, así como a través del canal de comunicación interna con los empleados.

Por último, se sigue apostando por incrementar la presencia de diferentes portavoces de la compañía en **eventos y foros del sector**, reforzando de esta manera la posición de liderazgo de Neinor Homes en el mercado.



EN LAS REDES SOCIALES



LINKEDIN
49.424
seguidores



FACEBOOK
11.000
seguidores



INSTAGRAM
11.000
seguidores



TWITTER
3.725
seguidores



YOUTUBE
1.490
seguidores

5.8. ACCIONES SOCIALES

En Neinor Homes seguimos apostando por el compromiso con nuestros empleados y colaboradores, con la sociedad y con el planeta.

Neinor Homes, consciente de que una empresa sostenible debe serlo económica, social y medioambientalmente, y con sus actuaciones basadas en el buen gobierno, ha tomado los **17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)** de Naciones Unidas como referencia para definir su Plan de Sostenibilidad, y por ende las acciones sociales a desarrollar, convencida de que la colaboración y acción de todos -empresa, empleados y colaboradores- es imprescindible.



Alineados con los ODS y en cumplimiento con lo dispuesto en nuestro Plan estratégico de Sostenibilidad, las acciones del ámbito social llevadas a cabo durante 2023 por Neinor Homes han perseguido alcanzar al mayor número de grupos de interés posible, centrándonos en tener el **mayor impacto posible en nuestros empleados, nuestros clientes y la sociedad.**

> NUESTROS EMPLEADOS

Para hablar de acción social, creemos que hay que comenzar hablando de cómo tratas a tus empleados o cómo les cuidas, por ello hemos puesto el foco de nuestro compromiso social en el principal activo de Neinor Homes: su plantilla. Se han promovido diferentes actividades enfocadas a mejorar su bienestar, su conciliación, fomentar la salud, el deporte, un estilo de vida saludable, el trabajo en equipo, la solidaridad y su implicación en el cuidado del medioambiente y en llevar un estilo de vida más sostenible.

Vamos a **detallar algunas de las mismas:**

- **La conciliación familiar** entendida como medio para conseguir la igualdad es otra de las prioridades de Neinor Homes. A las medidas ya existentes e implantadas en materia de calidad de empleo, flexibilidad laboral y temporal (como el teletrabajo, que se ha incrementado en el presente ejercicio), apoyo a la familia, desarrollo personal y profesional, se incorpora el **Plan de Igualdad** aprobado este año, el cual es garantía de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, así como de eliminación de la discriminación.
- Neinor Homes alienta y afronta los gastos de inscripción de sus empleados a diversos eventos deportivos para **animar a la práctica de deporte en equipo y apoyar y ayudar a diversas causas sociales y asociaciones benéficas.**
- Neinor Homes contrata a la sociedad Gympass para que esta pueda ofrecer a nuestros empleados un **programa de bienestar físico y mental integral** con acceso a múltiples gimnasios, atención psicológica, terapia, entrenadores personales y apps nutricionales a precios por debajo del mercado.
- **Fruta fresca en las oficinas.** Con el objetivo de crear mejores hábitos alimenticios entre nuestros empleados, todas las semanas se reparte fruta fresca para la semana en cada una de las delegaciones de Neinor Homes.
- **Taller de Mindfulness.** Se impartió un curso de 8 semanas, con una sesión de hora y media semanal, de forma online donde a través de ejercicios de meditación y relajación se enseñaba a gestionar las emociones, el estrés y la ansiedad.
- Curso de **ahorro energético en el hogar y en la oficina.** Un experto asesor en materia de eficiencia energética, **HOBVEN**, ha impartido durante 2023 un breve seminario donde ha enseñado a los empleados hábitos y medidas para ser más eficientes en el uso de la energía, ahorrar en la factura de la luz y del gas, y ser más sostenibles en el día a día.
- **Regalos empresariales solidarios.** Este año los empleados de Neinor Homes recibieron un detalle realizado por **Nahiararte**, un espacio de creación artística que ofrece un **programa de desarrollo personal y profesional para personas con discapacidad psíquica y/o intelectual**, piezas únicas pintadas a mano desde su taller de Bilbao. Además, también recibieron una botella de aceite de oliva virgen extra ecológica del **proyecto social "Apadrina un Olivo"**.

Por otra parte, en este ámbito, consideramos esencial proteger y salvaguardar la salud y seguridad que también se traslada a **nuestros proveedores** con un lema claro de no accidentalidad en nuestras obras y que explicamos posteriormente en la presente memoria.

> NUESTROS CLIENTES

- Neinor Homes ha llegado a un acuerdo con **Papernest**, una plataforma de gestión integral donde los clientes pueden gestionar todos los suministros de su nueva vivienda en un clic, una llamada, sin coste y con tiempos preferentes. De esta manera Neinor Homes pone **a disposición de los clientes un servicio gratuito de contratación diseñado para facilitar su experiencia y ahorrarle tiempo y esfuerzo**. Que permite, llegado el momento de la entrega de la vivienda, que el cliente no tenga que preocuparse por gestionar estos servicios, ya que cuentan con los siguientes beneficios:

El mejor precio y sin permanencia: Endesa, Total Energies, Holaluz...

Una **contratación ágil** en lugar de estar una media de 8 horas al teléfono para gestionar todos los trámites necesarios.

Una **activación más rápida** de los contadores de las viviendas. Lo que permitirá disponer antes del suministro activo y disponible.

- Acuerdo y contratación con Hobeem, compañía enfocada a la gestión energética del hogar, a través de la cual, mediante el uso de dispositivos físicos y digitales, permite a nuestros clientes:

Analizar sus consumos por horas, días, tipo de dispositivo con mayores consumos.

Poder realizar una **auditoría energética**, para analizar si la potencia el contrato y tipo de tarifa se adapta a las necesidades del cliente.

Disponición de un **comparativo de ofertas** de las compañías suministradoras.

Información de las horas del día donde la tarifa eléctrica es más económica.

Formación y consejos de **ahorro de energía**.

La infografía está dividida en dos secciones principales. La izquierda, con un fondo verde claro, se titula 'AHORRA Y EXPLOTA TODO EL POTENCIAL DE TU NUEVA VIVIENDA'. Incluye tres puntos: 1. 'Observa tus consumos' con un consejo de '¡Juega tus gastos lo antes posible!'. 2. 'Aprovecha nuestra asesoría energética' con el beneficio de 'Puedes ahorrar hasta un 30%'. 3. 'Consumo en las horas más baratas' con el consejo de 'Con Hobeem estarás siempre informado'. La sección derecha, con un fondo verde más oscuro, se titula '¿CÓMO LO HAGO?' y muestra un flujo de cuatro pasos: 1. 'Descarga Hobeem app', 2. 'Regístrate en Hobeem', 3. 'Cámbiate el código de Neinor' y 4. 'Activa el Contador'. Incluye un código QR en la esquina inferior derecha.

Estos servicios, y los detallados en el punto 7.1, nos han hecho ser **elegida en 2023 "Promotora Inmobiliaria del Año" por nuestro servicio de atención al cliente en el área de Preventa**, en el certamen "Elegido Servicio de Atención al Cliente del Año".

> LA SOCIEDAD

Neinor Homes se implica en iniciativas de carácter social y movimientos solidarios:

- En los casos en los que se produce una tragedia, como una guerra, un terremoto, inundaciones... desde Neinor Homes se lanzan iniciativas a los empleados para recoger fondos con el objetivo de paliar en la medida de lo posible las consecuencias que producen estos fenómenos. Las aportaciones de los empleados son multiplicadas por 2, 5 y 7 veces por la compañía. En este ejercicio se produjo una campaña de recogida de fondos para ayudar a las **víctimas del Terremoto de Turquía y Siria**. Gracias a la solidaridad de los empleados y a la colaboración de Neinor Homes, **pudimos aportar fondos a las siguientes ONG que trabajan en la zona:**

UNHCR - ACNUR. La ayuda se centralizó en el abastecimiento de utensilios de cocina, material de abrigo, tiendas de campaña y kits básicos de socorro para los desplazados y refugiados en las zonas afectadas de ambos países.

ALBOAN - ENTRECULTURAS. Junto al Servicio Jesuita o Refugiados (SJR) se activó el protocolo de emergencia que demanda donaciones para la compra de medicamentos, prendas de abrigo, alimentos no perecederos, etc..

- **Nuestra participación continua en el Programa Gavi, the Vaccine Alliance a través de la Fundación "la Caixa"** mediante donaciones todos los años, para luchar contra la mortalidad infantil, salvar la vida de los niños y proteger la salud de las poblaciones más vulnerables.

En **temporada navideña**, coincidiendo con la llegada a las oficinas de regalos corporativos por parte de los proveedores y colaboradores de Neinor Homes, para fomentar el sentimiento de equipo se organiza un sorteo de los regalos recibidos en cada delegación, así como una donación a la ONG que elija la delegación más solidaria (aquella con mayor ratio de regalos recibidos y donados). El importe de dicha donación depende del número de regalos donados por los empleados/ departamentos receptores de los mismos: por cada regalo recibido, aceptado (siempre que cumpla nuestra Política anticorrupción, fraude y soborno, que no permite aceptar regalos cuyo valor sea superior a 100 €) y entregado para el sorteo, la compañía aporta 10€.

El año pasado la delegación más solidaria, por segundo año consecutivo, fue Valencia y la ONG a la que destinaron la donación fue "Casa Caridad", pioneros en atención a personas sin hogar y en riesgo de exclusión social.

> EN LAS ZONAS DONDE ESTAMOS PRESENTES

Alineados con nuestro Plan de Sostenibilidad, y con la integración de la comunidad y territorios en los que Neinor Homes tiene oficinas o en los lugares donde desarrolla su actividad, durante 2023, ha realizado diversas acciones encaminadas a fomentar y promover vínculos con dichas zonas y del desarrollo de sus comunidades:

- **Club ciclista Eibarres:** Neinor Homes también **colabora con asociaciones deportivas** para apoyar los valores que fomenta el deporte en las zonas donde construye. Al igual que en años anteriores Neinor Homes durante el 2023 ha patrocinado diferentes carreras ciclistas y eventos que desarrolla El Club Ciclista Eibarres y cuyo principal objetivo es promocionar el ciclismo a todos los niveles.
- **Patrocinio de Neinor Homes** para conmemorar los **90 años de Radio Bilbao** en el Palacio Euskalduna de Bilbao.
- **Neinor Homes patrocina** un evento benéfico para **recaudar fondos para la Fundación "mia o que hago" ubicada en Córdoba**. Fundación privada que **ayuda en todo el territorio nacional a niños con alguna discapacidad** y ayudarles a mejorar su inclusión en la sociedad.
- Patrocinio de diferentes **actividades deportivas y culturales** (Club de Atletismo de Alovera, patrocinio de equipo infantil de fútbol, participación en talleres culturales en las fiestas) en el área de **Alovera (Guadalajara)**.
- **Voluntariado para fomentar y promover el deporte y sus valores** en las categorías infantiles de la Fundación "Osos del Pardo" Rugby (Madrid).



Desarrollo económico y social / Resiliencia: En esta época de cierta inestabilidad económica en la que nos encontramos, **el mayor valor social que aporta la compañía es la propia viabilidad de la misma, ya que si ésta no existe tampoco lo hace su ESG.** En este sentido, es de destacar el crecimiento orgánico que ha experimentado la compañía, fruto de sus excepcionales resultados que generan un enorme valor al entorno, dando resultados positivos cada año e incrementándolos de un ejercicio al siguiente, lo que es vital para la creación de empleo (uno de los grandes problemas a nivel nacional) directo e indirecto.

Adicionalmente a este crecimiento orgánico, Neinor Homes también ha crecido de forma inorgánica mediante la adquisición de otras compañías con el objetivo de diversificar el negocio (ODS 8 y 11), asegurar la actividad creando la línea de construcción y de afianzar las líneas de negocio ya existentes para asegurar la continuidad del negocio:

RENTAL¹ Con la consolidación de una amplia cartera de viviendas destinadas al alquiler (tanto propias como adquiridas mediante operaciones corporativas) y la integración de la compañía Renta Garantizada (adquirida en 2020).

CONSTRUCCIÓN. La adquisición de Quabit nos ha permitido incorporar toda su experiencia en el negocio de la construcción e incorporarlo a nuestra línea Neinor Works.

ESSENTIAL². Hemos creado una línea de viviendas que son accesibles a más grupos sociales.

COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA para la construcción de viviendas de alquiler social en Barcelona.

AMPLIACIÓN DE LA CARTERA DE SUELOS mediante la adquisición de Quabit y otras operaciones corporativas.

JOINT VENTURES para el desarrollo mediante coinversión de promociones para la venta, alquiler, senior living...

¹ Ampliado en el punto 5.3

² **Viviendas a precios accesibles** para colectivos con dificultad para acceder a una vivienda y ofreciendo vivienda **por debajo de 200.000 €**, reforzando esta tipología de viviendas.

- **ESSENTIAL:** Viviendas de promoción libre.
- **Viviendas de protección oficial.**

06

NUESTRA ACTIVIDAD
SE BASA EN UN
**MODELO DE
GOBIERNO
RESPONSABLE**



En Neinor Homes cuando hablamos de **Gobierno Corporativo hablamos de personas y de decisiones**, entendiendo que estas personas sean las adecuadas y que tomen las decisiones correctas. Creemos firmemente que no solo es importante hacer las cosas correctas, sino también hacerlas correctamente y ser consecuente con tus palabras, ya que éstas deben estar alineadas con tus acciones y hechos.

6.1. PRINCIPIOS DE GOBIERNO CORPORATIVO

La compañía entiende por gobierno corporativo el conjunto de mecanismos al servicio de la generación de valor de manera simultánea y sostenida para todos los grupos de interés de la organización. Por ello, Neinor Homes desarrolla su actividad de forma **transparente y responsable**, con el **buen gobierno corporativo** como uno de los objetivos de su Política de Sostenibilidad.

Se intenta así dar una respuesta eficiente a uno de los aspectos que más interés suscita entre inversores, accionistas y otras empresas del sector. El buen gobierno corporativo es una tendencia clave hoy en día, y los **grupos de interés demandan cada vez más información** sobre diferentes aspectos relacionados, a los que Neinor Homes **responde de diferentes maneras**:

Neinor Homes es la referencia del sector inmobiliario en temas de buen gobierno y gestión responsable y sostenible.



Además, Neinor Homes realiza seguimiento de todas las recomendaciones y tendencias de buen gobierno, orientando sus prácticas a alcanzar los máximos estándares de cumplimiento y competitividad. Se realiza también regularmente un **diagnóstico en materia de gobierno corporativo** analizando, entre otros aspectos, el cumplimiento del **Código Unificado de Buen Gobierno** de la CNMV.

NORMATIVAS Y POLÍTICAS DE BUEN GOBIERNO

- Estatutos Sociales
- Estatuto de la Función de Auditoría Interna
- Código Ético
- Código de Conducta de Terceros
- Código de Buenas Prácticas de Intermediación Inmobiliaria
- Política Anticorrupción Fraude y Soborno
- Política de diversidad y no discriminación
- Libro de buenas prácticas en Seguridad y Salud en obra
- Política de Seguridad y Salud en el trabajo
- Reglamento de la Junta General de Accionistas
- Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores
- Reglamento de la Función de Cumplimiento
- Normas de funcionamiento del Foro Electrónico de Accionistas
- Política de Gobierno Corporativo
- Política de Sostenibilidad
- Política de Comunicación y Contacto con Accionistas, Inversores Institucionales y Asesores de Voto
- Política General de comunicación económico-financiera y corporativa
- Manual interno de comunicación de información privilegiada y otra información relevante
- Política de Derechos Humanos
- Política de Control y Gestión de Riesgos Fiscales. Adhesión al Código de Buenas Prácticas de la Agencia Tributaria
- Política de Selección de Consejeros
- Política de Remuneración de los miembros del Consejo de Administración
- Política de Inversiones y Financiación sostenible
- Política de Autocartera
- Política Fiscal y buenas prácticas tributarias
- Política de conflictos de interés y operaciones con partes vinculadas
- Política de servicios a prestar por el auditor distintos de auditoría
- Política de empleo para antiguos auditores

6.2. JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

La Junta General de Accionistas es el **máximo órgano de decisión y control** de Neinor Homes en las materias propias de su competencia, a través de la que se articula el derecho del accionista a intervenir en la toma de decisiones.

La convocatoria, preparación y desarrollo de la Junta General de Accionistas está regulada por el **Reglamento de la Junta General de Accionistas**. Todo ello a su vez está sujeto a lo previsto en la normativa vigente y en los **Estatutos Sociales**. Todos los accionistas tienen **derecho de asistencia** a la Junta General de Accionistas cualquiera que sea el número de acciones y todos tienen **derecho a ejercitar su voto**.

El Consejo de Administración de Neinor Homes ha trasladado a la Dirección de GRC, Auditoría Interna y ESG, así como a la Dirección de Relación con inversores que **uno de sus principales objetivos es el incremento de participación en la JGA de los accionistas**.

El 20 de abril de 2023 tuvo lugar la **sexta Junta General de Accionistas de Neinor Homes con un quórum del 78,62% del capital social** (0,52% presente y 78,10% representado). Todos los puntos del orden del día fueron aprobados con un porcentaje de votos a favor superior al 98%, salvo cuatro puntos que fueron aprobados con un porcentaje del 97,02%, 95,69%, 95,66% y 88,71% votos a favor, respectivamente, lo cual muestra el respaldo del accionariado a las decisiones del Consejo de Administración sometidas a votación.

Debemos destacar el amparo por parte de la Junta General de Accionistas a la trayectoria en materia de sostenibilidad y buen gobierno de la compañía, siendo el examen y aprobación del estado de información no financiera y memoria de sostenibilidad correspondiente a 2022 el punto con mayor porcentaje de aprobación de la Junta General de Accionistas, con un 99,9986% de los votos a favor, siendo así el Estado de Información No Financiera con mayor respaldo entre todas las sociedades cotizadas en España.

La Junta fue retransmitida en directo por la web corporativa, pudiendo ser reproducida posteriormente en diferido. Además, todos los documentos generados a partir de ella han sido colgados de forma pública en la web.

Neinor Homes dispone también de un **Foro Electrónico de Accionistas** en el que se pueden **publicar propuestas** para incluir en el orden del día u **ofertas o peticiones de representación voluntaria**.

El 1 de septiembre de 2023 se celebró la Junta General Extraordinaria de Accionistas, en la que se acordó reducir el capital social de la compañía con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas mediante la disminución del valor nominal de las acciones y amortización de acciones propias, y consiguiente modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales, aumentando así la maximización del retorno a los accionistas de la compañía.

Los días 30 de junio, 26 de julio y 13 de noviembre de 2023, la compañía publicó hechos relevantes que, en línea con lo previsto en el plan estratégico de la Sociedad para el período 2023-2027, comunicaron los acuerdos de colaboración con AXA Investment Managers Alts, Orion V European 24, S.á r.l, y Urbanitae Real Estate Platform, S.L. respectivamente, para llevar a cabo promociones inmobiliarias en España destinadas a build-to-sell. El importe de las inversiones asociadas a estos acuerdos de colaboración es de aproximadamente 300 millones de euros en total.

Estas colaboraciones se van a llevar a cabo a través de Joint Ventures (JVs) en las que **Neinor Homes** tiene una participación de entre el 10% y el 20%, y **actuará como delivery partner manager**, supervisando el diseño de los proyectos, la concesión de las licencias, su comercialización y su construcción.

COMPETENCIAS DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Aprobación de la gestión social

Aprobación de las cuentas anuales tanto individuales como consolidadas

Nombramiento y destitución de los miembros del Consejo de Administración y ratificación o de sus nombramientos

Nombramiento y destitución de los auditores de cuentas de la sociedad

Acuerdo sobre el aumento y la reducción del capital social




6.3. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

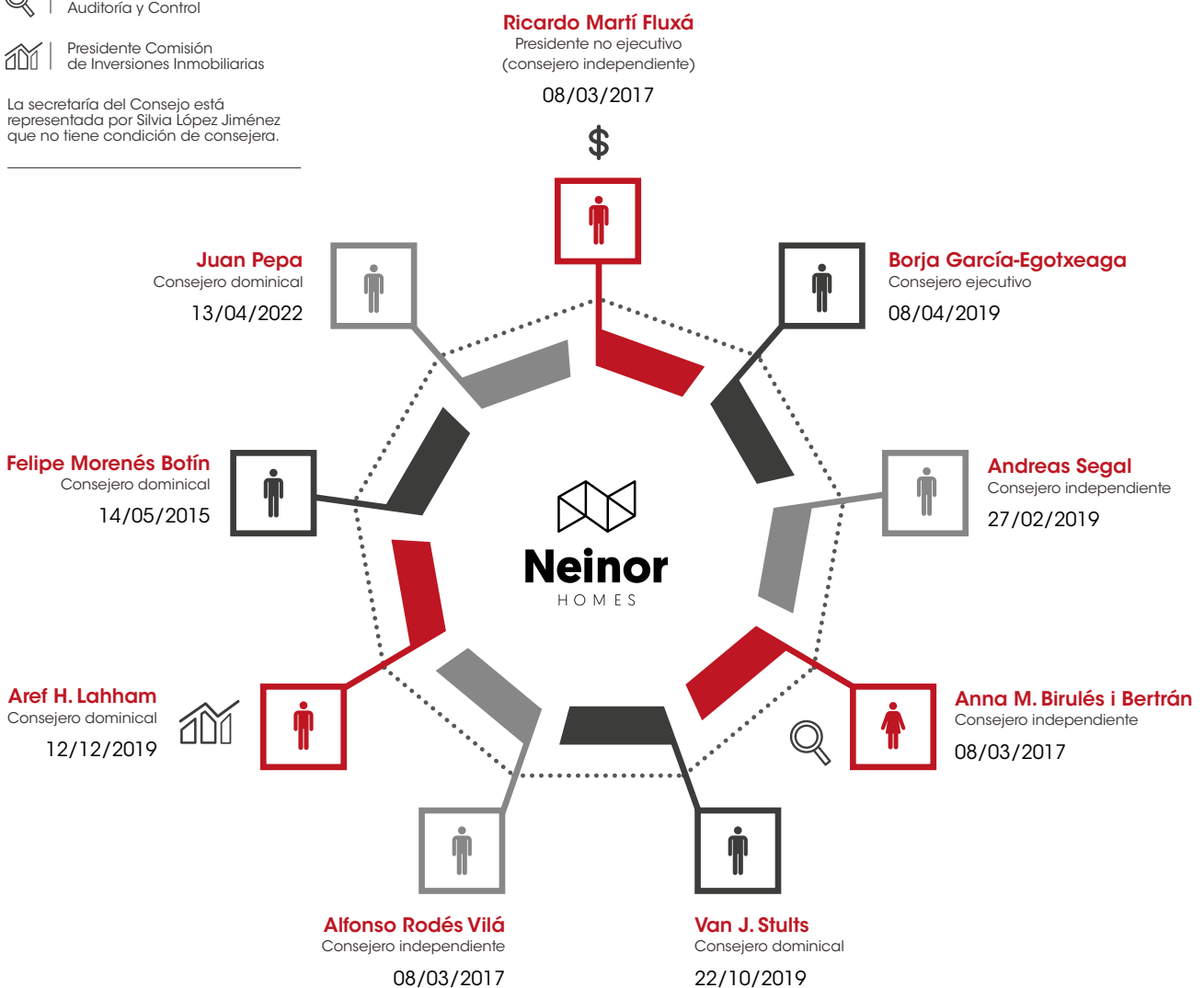
El Consejo de Administración es el máximo órgano de gobierno dentro de la compañía y le corresponden los **más amplios poderes y facultades para gestionar, dirigir, administrar y representar** a Neinor Homes. De esta forma, aprueba la estrategia de la sociedad y sus políticas generales. Su funcionamiento está regulado en el **Reglamento del Consejo de Administración y los Estatutos Sociales**. El Consejo de Administración **se reúne con la frecuencia que resulte conveniente** para el buen desarrollo de sus funciones, como mínimo cada tres meses. En 2023 se ha reunido en 12 ocasiones, y en 6 de ellas se han tratado temas de ESG.

A cierre de 2023 la **composición del Consejo** es la siguiente:

44%
CONSEJEROS
INDEPENDIENTES

11%
MUJERES

-  | Presidente Comisión de Nombramientos y Retribuciones
 -  | Presidente Comisión Auditoría y Control
 -  | Presidente Comisión de Inversiones Inmobiliarias
- La secretaría del Consejo está representada por Silvia López Jiménez que no tiene condición de consejera.



Neinor Homes **evalúa la calidad y la eficiencia en el funcionamiento y desempeño de su Consejo de Administración y de sus respectivas Comisiones** de manera anual, siguiendo las mejores prácticas nacionales e internacionales de mercado. Una vez cada 3 años la Comisión de Nombramientos y Retribuciones es asistida por un experto externo en la realización de dicha evaluación, como fue el caso de la realizada en 2020 y también de la realizada en el presente ejercicio.

La evaluación realizada en 2020 contó por primera vez en la historia de la compañía con la asistencia de un experto externo de prestigio, identificando, entre otras, las siguientes fortalezas:

- El Consejo de Administración de Neinor Homes presenta una **estructura alineada con las buenas prácticas**, en cuanto a su tamaño actual, destacando un alto grado de diversidad.
- **Correcto funcionamiento interno** del Consejo de Administración respecto a la frecuencia de las reuniones, el plazo de antelación de las convocatorias y el nivel de asistencia por parte de los consejeros.
- **Desarrollo eficaz** o del proceso de toma de decisiones del Consejo de Administración, resolviendo de manera fluida y ordenada las diferencias de criterio.
- **Buen nivel de interacción** mantenido entre el Consejo de Administración y la Alta Dirección, destacando la disponibilidad de los ejecutivos de la compañía, el rigor y preparación de sus comparecencias y por la buena aceptación del rol de orientación y supervisión del Consejo de Administración.
- **Valoraciones muy positivas** por parte de los consejeros acerca de las comisiones del Consejo, así como de la actuación del Presidente, del Consejero Delegado, de la Secretaria del Consejo, y valoración unánimemente positiva acerca del desempeño del responsable del Departamento de GRC y Auditoría Interna.

De la misma manera, se identificaron algunas oportunidades de mejora, tales como la oportunidad para trabajar en la igualdad de género dentro del consejo, aumentar el detalle y profundidad del Plan de Sucesión o incrementar la información sobre la remuneración de los Consejeros en el informe anual.

En 2023 este proceso de evaluación se ha realizado, por segunda vez, con la asistencia de un experto externo independiente. El resultado de la evaluación ha determinado que Neinor Homes cuenta con un sólido modelo de gobierno, caracterizado por un Consejo de Administración unificado, activo y dedicado Consejo de Administración, de alto valor profesional y humano, que cuenta con conocimientos y experiencia complementarios, lo que ayuda a enriquecer el debate y contribuye al buen funcionamiento y eficacia de los distintos órganos de administración, posicionándose así por encima de competidores y de otras sociedades del sector inmobiliario internacional.

Este año, como en otras ocasiones, se ha seguido un enfoque de trabajo múltiple para intentar obtener una **mayor visibilidad y objetividad**:

1

Revisión de la documentación y del **funcionamiento interno**, así como medición del nivel de dedicación, compromiso, involucración y conocimiento por parte de los Consejeros y análisis del cumplimiento de responsabilidades.

2

Realización de una **autoevaluación**: Los **propios consejeros** evaluaron y dieron su visión sobre la **eficacia del desempeño y el funcionamiento del Consejo**, a través de cuestionarios de preguntas anonimizados preparados de forma específica teniendo en cuenta la situación de la compañía y el consejo que realiza el cuestionario.

3

Realización de **entrevistas individualizadas**: Además de las autoevaluaciones también se realizaron entrevistas individualizadas con los cuatro Consejeros independientes, para enriquecer aún más los resultados de la evaluación. Las entrevistas tuvieron una hora de duración, se realizaron principalmente a través de reuniones virtuales y las opiniones y comentarios compartidos por los miembros del Consejo han sido tratados de forma anónima.

4

Benchmark de Gobierno corporativo: Análisis comparativo de las prácticas de Gobierno Corporativo de Neinor Homes, con el objetivo de identificar el nivel de alineamiento de las prácticas de gobierno corporativo de Neinor Homes con los principales estándares:

- **Estándares nacionales**, frente a las actuaciones de compañías comparables del sector y de referencia en el ámbito del buen gobierno, así como frente al Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas (CNMV).
- **Estándares internacionales**, analizando el grado de alineamiento frente a las cuestiones en materia de buen gobierno más demandadas por los principales inversores institucionales y las principales preocupaciones por parte de proxy advisors en la materia.

5

Diagnóstico de la situación de la compañía en materia de Buen Gobierno Corporativo basado en las conclusiones obtenidas a largo de todo el proceso de evaluación.

Los ámbitos de revisión que se han considerado han sido:

Cumplimiento de buenas prácticas

O Análisis del "tone at the top", conciencia e interés por parte del Consejo y sus Comisiones en materia de ética, cumplimiento, transparencia y mejora continua para la implantación de mejores prácticas en materia de gobierno corporativo.

Diversidad

Análisis del número de mujeres en el Consejo y sus Comisiones. Número de miembros extranjeros en el Consejo y sus Comisiones.

Experiencia y conocimientos de los consejeros

- Análisis de la experiencia en el sector de los consejeros en base a la información recogida en sus CV.
- Análisis de la experiencia en Gobierno Corporativo en base al número y tipología de Consejos en los que participan distintos al de Neinor Homes.
- Análisis de la formación impartida a los consejeros, en el marco de su pertenencia al Consejo y sus Comisiones, en aspectos sectoriales y de Gobierno Corporativo.

Sucesión de consejeros

Análisis de la existencia de un plan de sucesión del primer ejecutivo (CEO) y del resto de consejeros.

Calidad y disponibilidad de la información

- Análisis del nivel de adecuación y calidad de la información suministrada a los consejeros para la toma de decisiones.
- Análisis de la disponibilidad, en tiempo y forma, de la información suministrada a los consejeros para la toma de decisiones.

Funcionamiento

- Análisis de la planificación del calendario de sesiones y de las reuniones efectivas.
- Análisis del tiempo de antelación en el envío de las convocatorias de reunión, así como del orden del día de las sesiones.
- Análisis del tiempo de duración de las reuniones del Consejo y sus Comisiones.

Composición

- Análisis del número de miembros que conforman el Consejo y sus Comisiones.
- Análisis del número de consejeros por tipología: ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos.
- Análisis del número de años en el mandato de cada consejero.

Conexión con la Alta Dirección y/o externos

Análisis en base a la información de las actas del Consejo y sus Comisiones de la participación de Direcciones Generales y/o auditores externos en las sesiones del Consejo y sus Comisiones sin la presencia del CEO.

Dedicación / involucración de consejeros

Análisis del número de ausencias por parte de los consejeros a las reuniones del Consejo y sus Comisiones, considerando asimismo el análisis sobre los Consejeros no ejecutivos conforme al art. 11 a) del Reglamento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Remuneración de consejeros

Análisis del uso de estudios comparativos de mercado efectuados por expertos externos sobre las remuneraciones de consejeros.

Las Fortalezas en dicha evaluación identificadas por el experto externo han sido las siguientes:

1

El desempeño global de los distintos órganos de gobierno y de sus funciones ha sido muy positivo, todos los consejeros califican el desempeño de todos los órganos de gobierno entre "Muy bueno" y "Excelente".

Destaca el desempeño global del Presidente y de la Comisión de Auditoría y Control, cuyo desempeño ha sido calificado como "Excelente" por el 100% de los encuestados.

Respecto al Presidente del Consejo, los entrevistados han destacado su diplomacia, serenidad y saber hacer, así como su capacidad para alcanzar acuerdos inteligentes que generen valor para la Compañía. Según los consejeros, el Presidente actúa como moderador, lo que encaja absolutamente con la composición del Consejo.

2

En cuanto a la composición del Consejo, **todos los consejeros consideran que el tamaño del Consejo (9) y la proporción de consejeros**, entre independientes (44%), dominicales (44%) y ejecutivos (11%), **son adecuados para su eficaz funcionamiento**. En concreto, afirman que este tamaño y composición es equilibrado y les permite participar y debatir conjuntamente.

Los consejeros hicieron referencia a que la actual estructura de capital social de la empresa -que requiere miembros del Consejo con diferentes perfiles, antecedentes, etc.-, podría suponer un reto en la correcta toma de decisiones. Sin embargo, incluso teniendo en cuenta esta situación particular, consideran que el Consejo de Neinor estaba desempeñando sus funciones de forma sobresaliente.

En cuanto a las habilidades y competencias del Consejo, todos los miembros consideran que Neinor cuenta con una **combinación adecuada de conocimientos, habilidades y experiencia dentro del Consejo** para desempeñar eficazmente sus funciones, describiendo el Consejo como una "poderosa combinación de distintas habilidades".

3

En cuanto al **funcionamiento del Consejo**, el número de reuniones, su duración y la calidad de la documentación de apoyo es el apropiado. Los consejeros hacen hincapié en la **agilidad del Consejo para la toma de decisiones, su capacidad para anticiparse a los problemas y la flexibilidad y disponibilidad del Consejo** cuando se han necesitado sesiones extraordinarias.

Asimismo, algunos consejeros indican que esta agilidad es posible dado que: i) cuentan con varios consejeros dominicales con capacidad para adoptar decisiones, y ii) el equipo de alta dirección es muy sólido y responde muy satisfactoriamente.

4

Todos los consejeros coinciden en que el clima de trabajo, el diálogo y la participación del equipo directivo durante las reuniones son satisfactorios, destacando que la **interacción con el equipo directivo es muy frecuente y aporta valor**. En este sentido, se ha destacado el **buen hacer del Consejero Delegado** que es una figura muy accesible y que ha contribuido a generar un ambiente muy positivo dentro del equipo directivo, así como **el trabajo del área de GRC y Auditoría Interna, calificándolo como un equipo extraordinario**.

5

En cuanto a la **interacción e información entre el Consejo y las Comisiones**, todos los miembros del Consejo han valorado muy positivamente las funciones desempeñadas por las distintas Comisiones. En las entrevistas se puso de manifiesto que **en las reuniones de las Comisiones se llevan a cabo debates más extensos, lo que permite que las reuniones del Consejo sean habitualmente más breves**, resolviéndose de una forma más eficaz y ágil.

6

Cabe destacar que, en cuanto al cumplimiento de las responsabilidades de cada uno de los Comités, **los tres Comités han sido altamente valorados por sus miembros**, destacando el Comité de Inversiones Inmobiliarias, en el que el 100% de sus miembros han manifestado estar "Muy de acuerdo" en que el Comité ha cumplido satisfactoriamente con las responsabilidades asignadas.

Por otro lado, fruto del proceso de evaluación realizado, se han identificado varios aspectos con margen de mejora en los que la empresa y sus órganos de gobierno van a seguir trabajando:

- Continuar trabajando para favorecer la diversidad de género. Cabe señalar que el Consejo es consciente de este aspecto y todos los miembros del consejo están de acuerdo en que esto debe considerarse una necesidad, aunque son conscientes de que no es un proceso fácil, dada la estructura de capital de la empresa.
- Los consejeros indican la necesidad de mejorar en la información sobre el plan de sucesión para el Presidente y el Consejero Delegado, y el debate en el seno del Comité. Se considera que esta cuestión es mejorable en términos de transparencia y coordinación entre los órganos de gobierno.
- Aunque el resultado general ha sido muy positivo en relación con la documentación de apoyo compartida en las reuniones del Consejo y de las Comisiones, algunos consejeros han trasladado que recibir la información con mayor antelación supondría una valiosa mejora, dada la cantidad y extensión de los documentos en algunos casos, especialmente en la Comisión de Auditoría y Control.
- Dado que los temas relacionados con ESG se han convertido en uno de los asuntos fundamentales a abordar dentro de los Consejos, es necesario que los consejeros se familiaricen con las principales cuestiones relacionadas con la sostenibilidad. En este sentido, algunos consejeros se han referido a la relevancia de recibir sesiones de formación sobre cuestiones ESG y su "dimensionamiento" en el sector inmobiliario y en la empresa.

FORMACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Neinor Homes tiene definido un **plan de formación para su Consejo de Administración y sus Comisiones**, en el que ofrece un programa de actualización de conocimientos a los consejeros. Durante el ejercicio 2023 los consejeros han recibido formación sobre las siguientes materias:

- ESG y novedades en materia de sostenibilidad.
- Taxonomía europea y actualización del Plan de Sostenibilidad.
- Valoración y tasación de activos inmobiliarios.
- Ciberseguridad y Seguridad de la Información

> COMISIONES DELEGADAS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

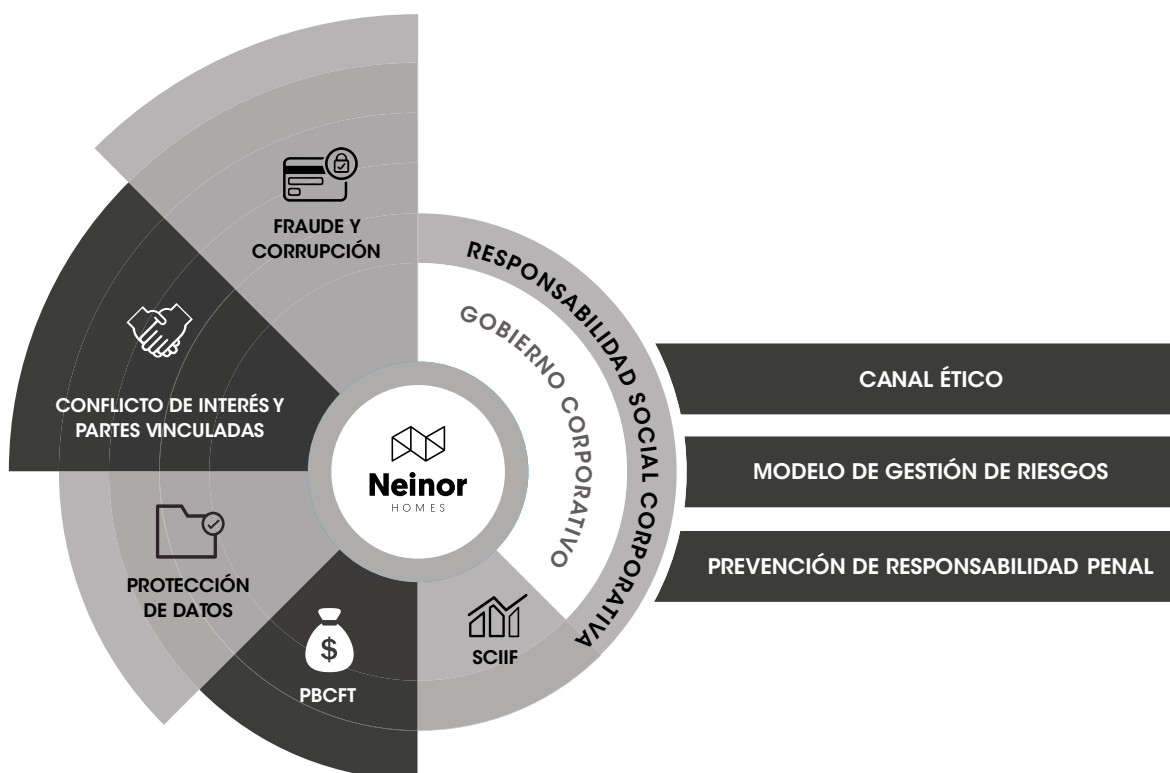
Para una **mayor eficacia del ejercicio de sus funciones** el Consejo cuenta con las siguientes comisiones delegadas, cuyo funcionamiento está regulado en el Reglamento del Consejo:



¹ Órganos en los que la mayoría de sus miembros tienen la condición de Consejeros Independientes.

6.4. UN MODELO INTEGRAL DE CONTROL, COMPLIANCE Y ASEGURAMIENTO

Neinor Homes ha desarrollado un **modelo integral de Control, Compliance y Aseguramiento**, también llamado **Combined Assurance**, basado en las mejores prácticas del sector y otros sectores, y que es un sistema que permite **integrar y alinear los procesos de aseguramiento** para que la alta dirección y los comités de auditoría y supervisión obtengan una **visión integral y holística de la eficacia de la gobernanza, los riesgos y los controles** de su organización. Al mismo tiempo permite **establecer prioridades y determinar las medidas necesarias**.



Con este sistema se desarrolla un nuevo organigrama integrado para las funciones de Auditoría, Riesgos y Compliance. De esta forma, todo depende de una misma Dirección de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento (GRC), Auditoría Interna y ESG, y se logra como prioridad principal la **integración de la estrategia de ESG** en el negocio, consiguiendo así un incremento de su exposición y difusión. Con todo este sistema se consigue **responder a las expectativas de los grupos de interés**, a las exigencias de la legislación en materia de políticas de buen gobierno y a la necesidad de basarse en un sistema de gestión de riesgos eficaz y dinámico.

Este modelo integral, además establece un **marco normativo interno**, estableciendo una serie de modelos de gestión específicos a cada área (prevención del fraude, Blanqueo de Capitales, SCIF, Conflictos de Interés y protección de datos y privacidad) los cuales definen a su vez políticas, procedimientos y responsabilidades.

MODELO	POLÍTICAS/RESPONSABILIDADES	
MODELO DE PREVENCIÓN DE FRAUDE Y CORRUPCIÓN	<ul style="list-style-type: none"> • Política de gastos y reporte • Gestión del Canal Ético • Política de selección, homologación y evaluación de proveedores • Código de buenas prácticas de intermediación inmobiliaria 	<ul style="list-style-type: none"> • Código Ético • Comisión de Seguimiento y Control • Código de Conducta para Terceros • Canal de denuncias y registro • Política de regalos y registro
MODELO DE PREVENCIÓN DE BLANQUEO DE CAPITAL	<ul style="list-style-type: none"> • Manual de PBCFT • Órgano Control Interno • Unidad específica PBC • Guía práctica de PBC • Fichas KYC persona física y jurídica • Formulario y cuestionario de conformidad comercial 	<ul style="list-style-type: none"> • Procedimiento de PBC de gestión de activos singulares y retail • Procedimiento de PBC de gestión de obra nueva • Auditoría externa
SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA	<p>Adecuación de la información a los contenidos requeridos por la CNMV (matriz de riesgos y controles de los procesos en funcionamiento y responsabilidades asignadas, manual de políticas contables, repositorio de evidencias, entre otros.)</p>	
MODELO DE CONFLICTOS DE INTERÉS Y PARTES VINCULADAS	<ul style="list-style-type: none"> • Registro de operaciones de conflictos de interés y partes vinculadas • Revisión y aprobación de operaciones vinculadas • Reporting al Consejo y a la Comisión de Auditoría y ratificación 	<ul style="list-style-type: none"> • Política de conflictos de interés y operaciones con partes vinculadas • Canal de comunicación de operaciones
MODELO DE PROTECCIÓN DE DATOS Y PRIVACIDAD DE LA INFORMACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> • Política de Privacidad • Procedimiento de Gestión de Incidencias • Procedimiento de Derechos de los interesados • Procedimiento de SGSI • Procedimiento de Gestión del Sistema de Datos Personales • Reglamento y Política de Protección de Datos Personales 	<ul style="list-style-type: none"> • Procedimiento del Ciclo de Vida del tratamiento de datos personales • Procedimiento de consulta al regulador • Procedimiento del PIAC • Comité de Seguridad de la Información • Canal de Comunicación

> CÓDIGO ÉTICO

Uno de los compromisos y valores esenciales para Neinor Homes en el ámbito del buen gobierno corporativo es **actuar bajo las más estrictas normas corporativas con relación a la ética y la transparencia**, asegurando y exigiendo que todo el personal, los miembros de los órganos de administración y las entidades relacionadas con ellos, actúen conforme a los principios éticos de la compañía y bajo un criterio moral.

Neinor Homes aprobó en 2015 el **Código Ético** que establece los principios éticos, valores y normas de conducta que deben guiar la actuación de todas las sociedades y personas que forman parte de la compañía y de sus terceros colaboradores. Por ello todos los empleados reciben formación periódica presencial y online sobre él, al igual que algunos proveedores.

Además, en 2017 se aprobó el **Código de Conducta para terceros** que define los más altos estándares éticos que deben cumplir todos aquellos **terceros que presten algún tipo de servicio a Neinor Homes**, comprometiéndose la compañía a dar a conocer este Código. Los **principios y valores** que recoge están basados en las **mejores prácticas** de mercado y en los **principios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas**.

Neinor Homes vela por el cumplimiento de los derechos humanos en todos sus ámbitos de actuación relacionados con nuestro negocio y para mitigar el riesgo de la vulnerabilidad de los derechos humanos tenemos publicado en nuestra web un código de conducta de terceros que nuestros proveedores o subcontratas deben aceptar y cumplir, nuestro Código Ético que recoge el principio de gestión de la vulnerabilidad de los derechos humanos y el procedimiento de gestión de denuncias en el que se describe la forma de gestionar las denuncias o reclamaciones recibidas a través del canal ético de la compañía.

Además, periódicamente revisamos nuestros valores éticos y las políticas y códigos relacionados con ellos, así como el resto de las políticas de cumplimiento y de gobierno corporativo, para que estén siempre actualizados.

CANAL ÉTICO Y PROCEDIMIENTO DE GESTIÓN

En 2022, Neinor Homes renovó por completo su Canal Ético tanto para cumplir con la normativa, con la entrada en vigor este año de la directiva europea 2019/1937, como para atender ciertos aspectos de mejora detectados, siendo más útil y seguro para toda aquella persona que quiera comunicar posibles irregularidades o conductas que vayan en contra del código ético de la Compañía, permitiendo comunicaciones totalmente anónimas, sin necesidad de introducir ningún dato personal por parte del comunicante.

Pese a que el canal está gestionado internamente, sus datos están alojados en un servidor externo cifrado a terceros, blindando la seguridad de las comunicaciones recibidas.

Este sistema de comunicación ayuda a detectar y prevenir riesgos e infracciones en una etapa temprana, antes de que se puedan materializar e impactar a la compañía. De esta forma además estamos promoviendo una sólida cultura de cumplimiento dentro y fuera de la compañía, en línea con lo establecido en nuestro Código Ético.

[Canal Ético | Neinor Homes](#)

La **Dirección de GRC, Auditoría interna y ESG** es la encargada de tramitar y gestionar las denuncias recibidas, velando por el estricto cumplimiento del Código Ético, promoviendo el uso del Canal Ético. Se han previsto mecanismos que aseguren la imparcialidad en caso de que se reciban comunicaciones sobre la Dirección de GRC o personas u órganos con responsabilidad sobre esta.

El **Consejo de Administración es informado** periódicamente sobre la gestión **de las denuncias, a través de la Comisión de Auditoría y Control**. En 2023 no se recibieron denuncias sobre ámbitos relacionados con la ética, la legalidad o el cumplimiento normativo, pero sí sobre asuntos que afectaban a nuestros clientes en la compra de su vivienda o tras la compra de esta, y que constaban dentro de las reclamaciones sobre las que se permite comunicar de acuerdo con el procedimiento de gestión del Canal. Todas las denuncias fueron tramitadas en forma y plazos establecidos en el procedimiento de gestión del Canal.

Como consecuencia de las denuncias recibidas, se han depurado algunos procedimientos internos de la compañía en lo que se refiere a la venta de inmuebles y gestión posterior con nuestros clientes. No se ha recibido ninguna denuncia relacionada con casos de discriminación, incumplimiento de los derechos humanos, corrupción o soborno, ni incumplimientos del Código Ético. Todas las denuncias fueron elevadas a la Comisión de Auditoría dentro del Informe anual de actividades de cumplimiento.

Neinor Homes se abstiene de trabajar con aquellos terceros que no cumplen con lo establecido en el Código de Conducta, reservándose el derecho de poner fin a la relación comercial con los que incumplan alguno de los puntos estipulados.

Se imparten **formaciones obligatorias a todos los empleados** de Neinor Homes con una periodicidad anual para garantizar el conocimiento y favorecer la aplicación de toda la normativa y herramientas internas vigentes en materia de ética y transparencia.

En 2023, el 100% de los empleados de Neinor Homes y de la filial Quabit Construcción, recibieron esta formación obligatoria anual, que fue impartida por el CEO y por el Director de GRC, Auditoría Interna y ESG, y trató, incluyendo casos y ejemplos prácticos, acerca de Ética, del sistema de Compliance de Neinor Homes y sus elementos, del Canal Ético, diversidad de género, novedades en materia de sostenibilidad y ESG, y los documentos y políticas de obligado conocimiento del Grupo: Código Ético, Código de Conducta de Terceros, Reglamento de PBC/FT, Reglamento Interno de Conducta, protección de datos y ciberseguridad, etc.

En esta sesión formativa, además de los temas antes descritos, se incluyó una formación sobre eficiencia energética en el puesto de trabajo, en el desplazamiento a éste y en el hogar.

> MODELO DE GESTIÓN DE RIESGOS

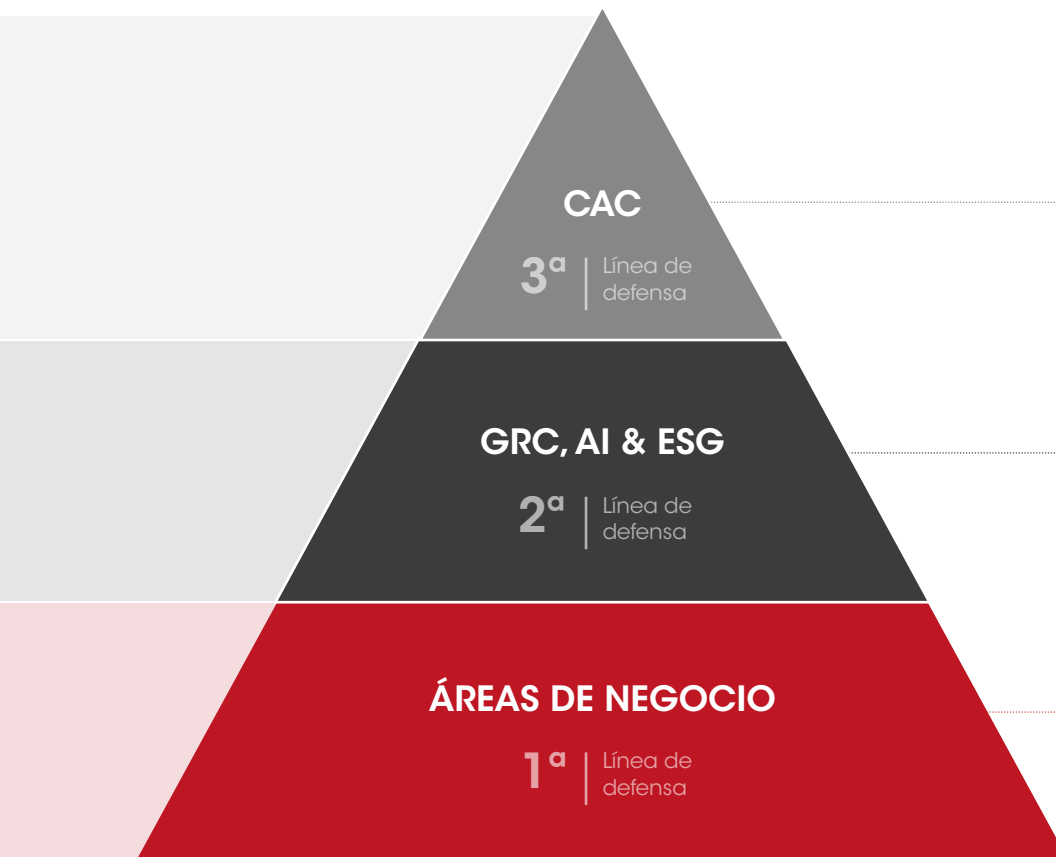
Neinor Homes realiza una gestión continua de sus riesgos bajo un **Sistema Integrado de Control interno (SIC)**. Este **cuadro de mando integral** asocia los **riesgos** con los **objetivos estratégicos**, los **procesos** y las **actividades de control** en las que se incorporan los responsables de su ejecución y supervisión, así como las evidencias que sustentan el sistema. Los **objetivos** del SIC son:



Para que el SIC esté **permanentemente actualizado**, es clave contar con canales de comunicación internos y externos y con el compromiso de todos los que forman Neinor Homes. Las **actualizaciones externas** vienen aportadas principalmente por expertos en materia legal, asesores, foros, redes o proveedores.

La supervisión del modelo se resume en **tres líneas de defensa**:

Neinor Homes dispone de un modelo de gestión de riesgos dinámico y permanente.



La **Comisión de Auditoría y Control (CAC)** supervisa que las líneas de defensa 1ª y 2ª cumplen con sus funciones de ejecución y supervisión y realizan la última validación.

La **Dirección de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento (GRC), Auditoría Interna y ESG**, supervisan periódicamente que la 1ª línea de defensa cumple con sus funciones de ejecución y supervisión.

Los controles clave integrados en el SIC son revisados por el **responsable de la supervisión en las diferentes áreas de negocio** para verificar que el ejecutor del control ha realizado con la periodicidad establecida la actividad asignada.

Los **principales inputs** del SIC son los **riesgos y controles de cumplimiento, corporativos y de negocio**.

En 2022, como parte indispensable para la actualización de su mapa de riesgos, Neinor Homes llevó a cabo la **identificación de sus riesgos corporativos** a través de un análisis de la compañía y del sector inmobiliario, teniendo en cuenta las experiencias de los directivos de Neinor Homes y otros expertos externos del sector.

En la fase de identificación de riesgos participa la Dirección de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento (GRC), Auditoría Interna y ESG junto a todas las personas responsables de riesgos y controles de las diferentes áreas de la compañía. De esta forma, Neinor Homes ha clasificado los diversos riesgos a los que está expuesta en **6 categorías:**

1

RIESGOS DEL ENTORNO

Relacionados con el sector inmobiliario y la ciclicidad del negocio. Correlación de nuestro sector a los ciclos macroeconómicos. Estructura de negocio/recursos no alineada a los cambios de ciclo / diversificación de actividad Patrimonial / Alquiler / Construcción. Incidencia administrativa del sector. Nuevas políticas fiscales y regulatorias del sector, políticas de suelo, gestión y plazos de concesión de licencias. Incremento de costes de construcción y de adquisición de suelo debido al aumento de costes de materias primas y a la inflación. Escasez de terceros necesarios para el desarrollo de nuestra actividad, tales como empresas constructoras, debido a la quiebra de estos. Cambios e impacto en la demanda por parte de consumidores y en el entorno como consecuencia del cambio climático.

2

RIESGOS OPERACIONALES

Gestión de las expectativas y satisfacción de los clientes. Excesiva dependencia de proveedores y en ocasiones limitada capacidad de ejecución en tiempo y forma de estos. Pérdida de conocimiento de negocio producida por la externalización de servicios esenciales en la cadena de valor. Retención y sucesión de personas clave. Inadecuada adaptación al modelo industrial. Estar ajenos a la transformación y digitalización del sector. Paralización del Negocio debido a agentes externos.

3

RIESGOS DE CUMPLIMIENTO Y ÉTICA

No cumplimiento en plazo y calidad de las viviendas entregadas. Actos ilícitos / delitos penales establecidos por normativa realizados por la compañía o por sus empleados. No cumplimiento con las normativas y regulaciones a las que está sujeta la compañía.

4

RIESGOS FINANCIEROS Y DE MERCADO

Gestión del mercado de capitales y todos aquellos relativos al cumplimiento de las expectativas acordadas con el accionista / mercado. Excesiva vinculación al sector financiero. Bajo valor de las acciones de la compañía. Incumplimiento de los márgenes y beneficio esperado por inversores y mercado.

5

RIESGOS ESTRATÉGICOS

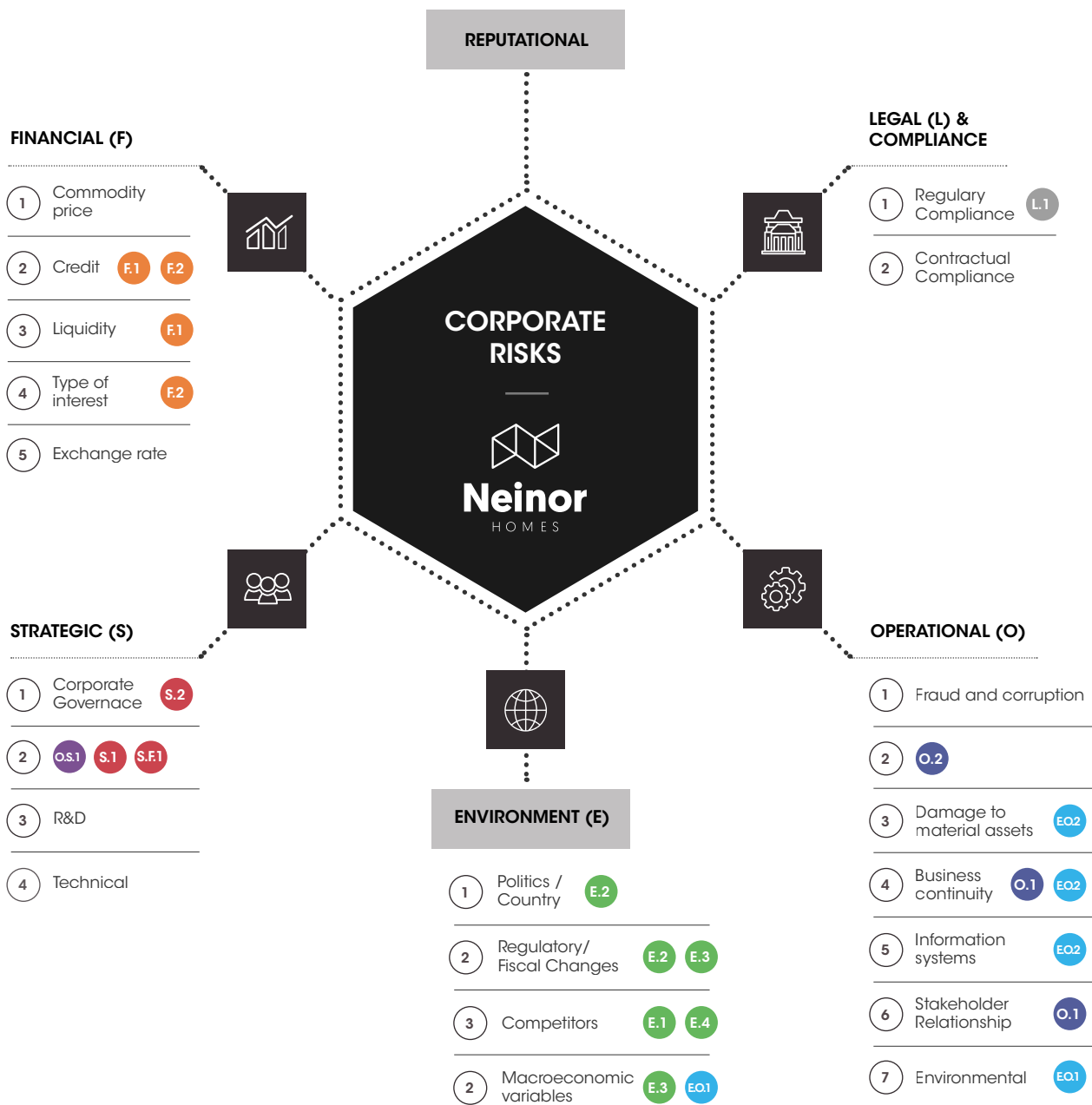
Incumplimiento de los plazos o del coste previsto para el desarrollo de suelo estratégico (no finalista) / y en la adquisición de suelo. Valoración de activos y falta de disciplina, coherencia y razonabilidad en la adquisición de suelos. Incumplimiento de las ventas previstas en el plan de negocio. Falta de diversificación de la actividad de la compañía en una sola línea de negocio. Conflictos de interés en el desarrollo estratégico y viabilidad de la compañía a largo plazo versus expectativas de inversores y mercado con visión más cortoplacista.

6

RIESGOS DE CAMBIO CLIMÁTICO

Siguiendo los principales riesgos y oportunidades identificados por el TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) en sus recomendaciones de divulgación de información sobre riesgos y oportunidades relacionados con el clima para entidades financieras y empresas no financieras, recomendaciones que fueron publicadas en 2017 y que son ampliamente reconocidas internacionalmente como directrices en la materia. Riesgos de transición (Políticos/legales, Tecnológicos, Mercado, Reputación) y Riesgos físicos crónicos y agudos. La naturaleza de la actividad promotora implica que Neinor Homes debe evaluar, y en su caso, mitigar, tanto los riesgos inherentes de transición a una economía baja en emisiones como los relacionados con los impactos físicos del cambio climático. Ver nota de Impacto Mediambiental en los estados financieros.

Dado que el Sistema Integrado de Control (SIC) implantado es una herramienta dinámica, que pretende proporcionar información actualizada y continua de los posibles riesgos a los que se enfrenta la compañía Neinor Homes recopila periódicamente de las diversas fuentes de detección de riesgos definidas, los sucesos / eventos que podrían convertirse en un riesgo, con el fin de facilitar su análisis y seguimiento continuo y tomar medidas para su remediación, así como si procede la incorporación de un control / actividad de mitigación, o el análisis sobre la eficacia y eficiencia de uno ya existente dentro del SIC.



La metodología de Gestión de Riesgos utilizada por Neinor Homes está basada en la última versión de **"Enterprise Risk Management"** (también conocido como COSO III), que permite la aportación de valor añadido mediante la identificación, gestión y monitorización de la gestión del riesgo de negocio.

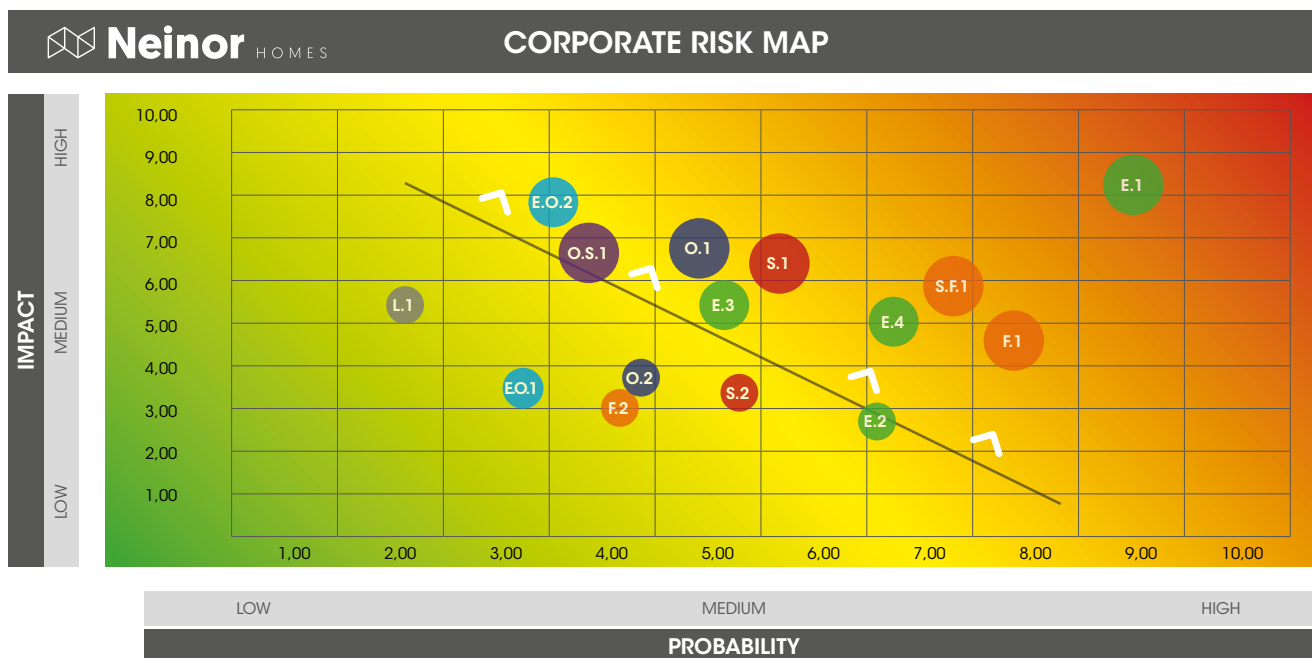
El Mapa de Riesgos Corporativo se revisa de forma periódica por lo que es un modelo totalmente dinámico cuya monitorización es continua, aumentando así la resiliencia de la compañía ante situaciones adversas.

La mejor prueba de esto es que en 2020, con la irrupción de la Covid-19, la compañía definió un modelo específico para tratar los riesgos derivados de esta situación (Proyecto Escipión), el cual se trasladó a toda la organización. Muchas de las acciones que se definieron en este proyecto permanecen implantadas a día de hoy, como la posibilidad de firma digital de contratos o el uso de programas de videoconferencia, por haber resultado en una mejora y modernización de los procesos de trabajo y por mitigar ciertos riesgos de negocio y operativos, especialmente aquellos relacionados con agentes externos o interrupción del negocio, reforzando la capacidad de adaptación de Neinor a diferentes situaciones.



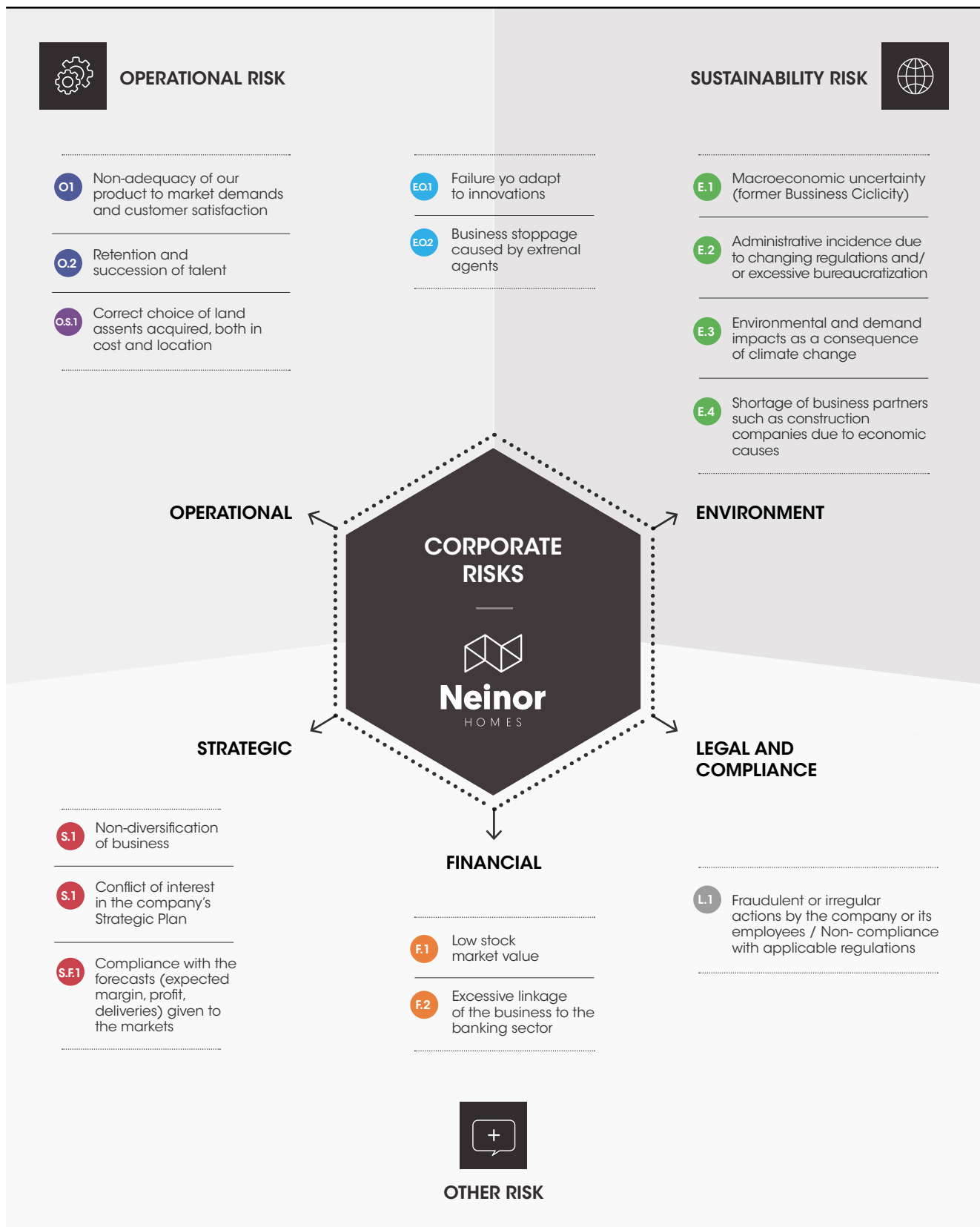
Como decíamos al principio, Neinor Homes ha actualizado en 2022 su Mapa de Riesgos Corporativo y, al igual que en años anteriores, ha considerado los riesgos medioambientales y climáticos. En este sentido, una de las acciones llevadas a cabo fue el análisis de riesgos climáticos para todas las promociones de la compañía (ver punto 8.5).

Se han identificado **15 riesgos estratégicos y operativos** para la compañía, y se han **clasificado según su probabilidad, impacto y tamaño**, conformando así el mapa de riesgos.



Neinor Homes ha clasificado los diversos riesgos a los que está expuesta en 6 categorías globales, que se recogen en el Apartado E.3 del IAGC.

Los riesgos identificados, para los que se han propuesto las correspondientes medidas de gestión, son los siguientes:



> PREVENCIÓN DE RESPONSABILIDAD PENAL

Todas las personas que forman parte de Neinor Homes han de mantener una estricta observancia de la normativa legal vigente. En ese sentido la compañía desarrolla las políticas y procedimientos internos necesarios para cumplir con este principio y pone todos los esfuerzos en **prevenir la comisión de delitos penales** a los que está expuesta en el desarrollo de sus actividades. En el caso de que alguno de esos delitos tenga lugar, Neinor Homes investiga la autoría, colabora con la reparación de los daños producidos y denunciando a sus autores, cooperadores o encubridores.

El **Manual de Prevención de Riesgos Penales** es el marco en el que se detallan los principios de gestión y prevención de delitos en el seno de Neinor Homes y su objetivo principal es definir las reglas de actuación y comportamiento que regulan la actividad de la compañía, así como los sistemas de control que tiene implantados con el propósito de prevenir la comisión de los delitos tipificados en el Código Penal.

En caso de detectarse que se está cometiendo un delito por parte de alguno de los directivos, empleados o dependientes de Neinor Homes, existe un **protocolo que marca las directrices de actuación**.

La **difusión del Manual** y de sus principios se realiza a través de la web y a través de correo electrónico a todo el personal. Asimismo, las nuevas incorporaciones lo reciben junto al Código Ético en el pack de bienvenida. Por último, Neinor Homes cuenta con un **plan específico de formación** en materia de Prevención de Riesgos Penales, asegurando el conocimiento y divulgación de las reglas de conducta con formación periódica y una prueba de aptitud sobre su contenido.

> TOLERANCIA CERO HACIA LA CORRUPCIÓN

En Neinor Homes se aplica el principio de "tolerancia cero" hacia la corrupción. El compromiso de la compañía contra la corrupción y el soborno se materializa a través de lo establecido en el Código Ético y a través de la **Política de Anticorrupción, Fraude y Soborno**, ambos documentos publicados en la web.

POLÍTICA ANTICORRUPCIÓN, FRAUDE Y SOBORNO

Regula y prohíbe los siguientes supuestos:

- Realización y ofrecimiento de regalos, favores y servicios en condiciones ventajosas.
- Recepción y solicitud de regalos, favores o servicios en condiciones ventajosas.
- Donaciones, patrocinios y demás contribuciones sin ánimo de lucro: las donaciones que se realicen deben tener una finalidad social y deben ser destinadas a entidades con trayectoria reconocida. Todas las donaciones deben comunicarse a la Dirección de Cumplimiento.
- Reuniones profesionales, congresos, convenciones, seminarios y otros eventos: la asistencia a los mismos debe ser autorizada por la Dirección de Cumplimiento, que lleva un registro de los gastos derivados.
- Tráfico de influencias: está prohibido ejercer cualquier tipo de influencia sobre un funcionario público con la finalidad de prevalerse del ejercicio de las facultades de su cargo.
- Contratación de asesores, agentes, intermediarios y proveedores: debe someterse a un procedimiento de comprobación y valoración y su remuneración debe ser acorde al mercado.

Los empleados y miembros del órgano de gobierno confirman periódicamente su compromiso de cumplir el Código Ético y las políticas del grupo, habiéndose impartido formación específica en 2023 para los empleados y para los Consejeros. Asimismo, las nuevas contrataciones en el momento de su incorporación a la compañía reciben tanto los documentos de confirmación como los de formación específica en materia de ética y cumplimiento.

> GESTIÓN DE CONFLICTOS DE INTERÉS

En Neinor Homes existe una **Política de Gestión de Conflictos de Interés y Transacciones con Partes Vinculadas** que es aplicable a todas las partes responsables y que establece los criterios y procedimientos para aprobar las operaciones en la que participen partes vinculadas, entendiendo por ello cuando una de las partes tiene influencia importante en la toma de decisiones financieras u operativas de la otra.

Otro tipo de operaciones que pueden suponer un conflicto de interés son las realizadas por la compañía con empresas vinculadas con administradores y/o miembros de la alta dirección. Estas operaciones se revisan internamente por parte de la Dirección de Auditoría Interna, y dichas personas confirman en una declaración dichas operaciones.

La Dirección de GRC llevará un **registro de las operaciones vinculadas y los conflictos de intereses** y se informará anualmente a la Comisión de Auditoría y Control y al Consejo de las operaciones realizadas bajo los términos establecidos, solicitando explicaciones los consejeros, en caso de que lo estimen necesario. Adicionalmente a todos los análisis que se realizan por conflictos de interés y partes vinculadas, en el presente ejercicio se han realizado 4 informes completos de investigación sobre operaciones de conflictos de interés.

Este 2023, en línea con la estrategia de la compañía de coinvertir con socios para el desarrollo de promociones, debido a la materialidad de estas operaciones y a las implicaciones que podría tener para Neinor Homes la alianza con socios que no compartan sus mismas directrices de actuación en cuanto a asuntos como el cumplimiento normativo, la ética en los negocios o la lucha contra la corrupción y los delitos penales, la Dirección de GRC ha desarrollado e implantado el **Formulario de Autoevaluación de Potenciales Inversores**, que debe cumplimentar todos los socios potenciales. En el formulario de autoevaluación se requiere información sobre temas como su actividad económica y su desarrollo en **materias como el compliance, la ética en los negocios, los derechos humanos, la gestión medioambiental o la ciberseguridad.**

Una vez recibido el formulario cumplimentado, **la Dirección de GRC realiza una diligencia debida independiente sobre estos socios potenciales** y posteriormente, si hay indicios de riesgo de Compliance, elabora un **Informe de Evaluación Interna** donde se presentan las conclusiones obtenidas y se asocia un nivel de riesgo a cada socio potencial, emitiendo una recomendación de no asociación con el inversor si el riesgo fuese inaceptable.



¿Alguno de los administradores o directivos del inversor es pariente o guarda relación, o presenta algún conflicto de interés con cualquier empleado, directivo o administrador de Grupo Neinor? (En caso positivo, identifique)	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
¿La sociedad o fondo realiza formaciones dirigidas a los empleados en materia ética, sostenibilidad, gobierno corporativo y/o cumplimiento?	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
¿La sociedad o fondo cuenta con una política o declaración pública que exprese su compromiso de respetar los derechos humanos?	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
¿Existen, dentro de la compañía o fondo, órganos o departamentos independientes que ejerzan las funciones de auditoría interna y/o cumplimiento?	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
¿Cuenta la sociedad o fondo una política o procedimiento contra la discriminación (por cuestión de sexo, raza, religión...)?	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
¿Cuenta la sociedad o fondo con una política de sostenibilidad o medioambiente?	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
¿La sociedad o fondo cuenta con un equipo o una persona responsable de gestionar la ciberseguridad y responder a los incidentes que puedan producirse?	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No

> PREVENCIÓN DEL BLANQUEO DE CAPITALS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO

Neinor Homes mantiene un firme compromiso con la legislación en materia de prevención del blanqueo de capitales y financiación al terrorismo (PBC/FT), con un **Manual de PBC/FT** que establece unas normas que todos los miembros de Neinor Homes y sus agentes comercializadores externos deben conocer y cumplir de forma estricta, puesto que su incumplimiento podría dar lugar a las correspondientes **sanciones disciplinarias o laborales**. Es responsabilidad de cada integrante conocerlo, y además la compañía imparte formación presencial y online tanto para los empleados como para los agentes comerciales, en las que debe ser debidamente acreditada la asistencia y pasar una prueba sobre los conocimientos adquiridos.

El **Modelo de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo** está monitorizado a través de un Órgano interno de Control Interno y Comunicación, siendo el **Consejo de Administración** el máximo responsable. Adicionalmente, durante el año 2023 ha sido supervisado por un experto independiente que ha manifestado que el modelo es eficaz y eficiente y no ha puesto de manifiesto ninguna incidencia relevante.

Además, de manera anual realizamos un Informe de Autoevaluación del Riesgo para conocer de manera más eficaz nuestra tipología de clientes, de cara a adecuar los mecanismos en cuanto a PBC en función de los mismos.

En **2023 la Unidad de PBC analizó** un total de **2.797 operaciones**, contando tanto activos escriturados en el año, como activos para los que se ha firmado contrato de reserva o de compraventa y aún no se han entregado, y tanto viviendas como otros activos (garajes, suelos, etc.). De estas 2.797 operaciones, se generaron alertas para 1.012, para las cuales la UPBC realizó una diligencia reforzada, aumentando los requisitos necesarios para poder dar su conformidad a la formalización de estas.

En cuanto a las viviendas entregadas a lo largo del ejercicio, la UPBC analizó, de nuevo, y en fechas previas y cercanas a la escrituración, la situación de un total de 1.666 operaciones, de cara a solicitar la documentación que fuera necesaria, asegurándose de que estos seguían cumpliendo con la legislación vigente en materia de BC/FT, y así detectar posibles alteraciones desde la fecha de reserva de la vivienda.

El modelo de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo ha sido auditado.

> PROTECCIÓN DE DATOS, CONFIDENCIALIDAD Y SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN

Neinor Homes conoce la importancia que tiene la **confidencialidad de la información** que maneja de sus clientes y colaboradores, por lo que se establece en el Código Ético la obligación de todos los profesionales de no revelar, ni ceder, ni distribuir, información confidencial y sensible.

Además, Neinor Homes dispone de una **Política de Privacidad sobre Protección de Datos Personales** en la que se exponen los diferentes usos de datos personales y la finalidad de los mismos que realiza la compañía. También existe un **Procedimiento para el cumplimiento de los derechos de los titulares** aprobado en marzo de 2018, que proporciona las directrices mínimas necesarias para asegurar que se facilitan al interesado los mecanismos necesarios para que pueda ejercer sus derechos respecto al tratamiento de sus datos de carácter personal.

Neinor Homes cuenta con la figura del **Data Protection Officer (DPO)**, que se encarga de supervisar, coordinar y transmitir la política de protección de datos tanto dentro como fuera de la empresa.

La auditoría de Protección de Datos realizada en el presente ejercicio ha concluido lo siguiente: *'En la revisión efectuada a Neinor Homes, Quabit Construcción y Renta Garantizada, respecto al cumplimiento del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 y de la Ley Orgánica 3/2018, del 5 de diciembre, de Protección de Datos y Garantía de los Derechos Digitales, se refleja el interés de todas ellas para respetar la legislación y el trabajo llevado a cabo para conseguir este objetivo.'*

En este sentido, conocedores de la **importancia de la concienciación** sobre protección de datos y ciberseguridad, se han realizado **formaciones específicas dirigidas a los empleados y usuarios de la red de Neinor Homes** en ambos ámbitos. Además, también se ha impartido una formación específica sobre ciberseguridad al Consejo de Administración. Adicionalmente, se realizan simulaciones de ataques de phishing de forma puntual pero recurrente.

Neinor Homes considera la **ciberseguridad** una pieza clave de su estrategia digital y cuenta con la certificación **ISO/IEC 27001** que avala la robustez del sistema de gestión de seguridad de la información, cuya vigencia y cumplimiento es revisado anualmente por un experto externo. Fruto de esta preocupación se ha implantado flexWAN multitecnología, que responde a la necesidad de los clientes de contar con una integración nativa de servicios de ciberseguridad en su conectividad y comunicaciones, ya que la protección de la red WAN, la LAN, el WIFI, el acceso a la nube o el teletrabajo deben contar con un punto único de gestión que permita definir, desplegar y monitorizar las políticas de seguridad de una manera completamente coordinada y eficiente.

Neinor Homes
cuenta con
la certificación
ISO 27001.

El **Marco Normativo del Sistema de Gestión de Seguridad** de la Información de Neinor Homes tiene el objeto de alcanzar una protección adecuada de los activos de información, preservando los principios de la seguridad de **confidencialidad, integridad y disponibilidad**. Además, ante una posible amenaza de ciber-riesgos, Neinor Homes ha desarrollado un **Modelo de gestión de la ciberseguridad** que persigue garantizar la protección de los activos, operaciones y de la integridad de la información. Los requisitos y objetivos de seguridad son determinados por el **Comité de Seguridad de la Información**.

En 2023 se ha realizado una auditoría de ciberseguridad, de acuerdo con el Plan de Auditoría aprobado por la Comisión, para evaluar el nivel de exposición al riesgo frente a ciberataques mediante una serie de pruebas controladas de penetración, con el fin de descubrir si existen vulnerabilidades en el sistema para su posterior subsanación. El resultado de esta auditoría ha evidenciado una **mejoría con respecto a las observaciones emitidas en la auditoría realizada en 2022**, habiéndose solucionado de manera inmediata aquellos aspectos que suponían un riesgo potencial.

> SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

Neinor Homes dispone de diferentes mecanismos que componen los **sistemas internos de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF)**. La implantación de este SCIIF recae en las propias áreas de negocio de la compañía, que son las encargadas de poner en práctica los mecanismos y actividades de control para asegurar la fiabilidad de la información financiera de la compañía. Por su parte, el Consejo de Administración vela por el adecuado desarrollo y ejecución del sistema, apoyándose para ello en la Comisión de Auditoría y Control.

La Dirección General Financiera es la encargada de la preparación de la información financiera, si bien todas las áreas de la compañía tienen que favorecer la **transparencia y veracidad** de la información manejada y suministrada al mercado.

Además, Neinor Homes somete voluntariamente la información relativa al SCIIF incluida en su Informe de Gobierno Corporativo anual a una **verificación externa independiente**.

Adicionalmente, en cada ejercicio se revisa la eficacia y el modelo del (SCIIF) por Auditoría interna. En el presente ejercicio se ha procedido a realizar una evaluación sobre el cumplimiento del SCIIF en cuanto a la elaboración, diseño, eficacia y funcionamiento de los controles existentes y la necesidad de rediseñar algunos de ellos.

En relación con el control de riesgos fiscales Neinor Homes ha adoptado los mecanismos de control necesarios para asegurar, dentro de una adecuada gestión empresarial, el cumplimiento de la normativa tributaria. Igualmente, dedica a tales fines los recursos humanos y materiales adecuados y suficientemente cualificados.

En particular, en el área fiscal, anualmente, el responsable de asuntos fiscales de la entidad informa al Consejo de Administración, bien directamente o bien a través de la comisión de auditoría, de las políticas fiscales aplicadas por la entidad.

En materia fiscal, Neinor Homes vela por un estricto cumplimiento de las normas tributarias en los distintos territorios en los que opera el Grupo, satisfaciendo los tributos que resulten exigibles de acuerdo con el ordenamiento jurídico sobre la base de una interpretación razonable de la normativa aplicable, sin perjuicio de las legítimas controversias que, respetando su política de buenas prácticas tributarias, puedan generarse con las autoridades fiscales en torno a la interpretación de las normas aplicables.

En relación con los riesgos fiscales, Neinor Homes ha implementado mecanismos de control para asegurar el debido cumplimiento con la normativa tributaria y su compromiso con la aplicación de las buenas prácticas tributarias, en particular:

- Aprobación de unos criterios fiscales acordes con la política fiscal de la sociedad y su compromiso con la aplicación de las buenas prácticas tributarias. Dichos criterios son revisados y validados anualmente por el responsable de asuntos fiscales;
- Supervisión y control continuado de la debida implementación de los criterios acordados. Dicha supervisión es realizada tanto internamente, por parte de los responsables de asuntos fiscales, como externamente, por un experto fiscal independiente;
- Con carácter periódico, el responsable de asuntos fiscales de la entidad informa al Consejo de Administración del resultado de los mecanismos de control del riesgo fiscal.

Con carácter anual todos nuestros empleados son informados de las modificaciones en los códigos y políticas de compliance, ética y control interno. Además, cada uno de ellos recibe un paquete de cartas para que ratifique la recepción, entendimiento y aceptación de dichos códigos y políticas.

07

OFRECEMOS
UN **TRATO**
PERSONALIZADO Y
AJUSTADO A LAS
NECESIDADES
DEL CLIENTE



Somos conscientes de que nuestros clientes confían en nosotros para una de las decisiones más importantes de sus vidas, y por eso **cuidamos al detalle** el servicio que les prestamos. En todos nuestros procesos tratamos de mejorar de forma continua aplicando nuevas tecnologías e implementando medidas concretas dirigidas a una mayor satisfacción.

El compromiso de Neinor Homes con los clientes es total y es su principal razón de ser, con la **calidad orientada hacia el cliente** como distintivo y buscando como principal objetivo lograr su satisfacción. Por ello, siempre se esfuerza en ofrecer un servicio de atención al cliente excelente que cumpla con las expectativas reales de los clientes, para que estos se conviertan en los mejores embajadores de la marca Neinor Homes.

Una cultura centrada en el cliente ha de ser el eje central de nuestra Compañía y, por tanto, el objetivo en el que basar nuestras estrategias para crecer tanto interna como externamente.

Contamos con diferentes **acciones destinadas a conocer mejor a los clientes** que se interesan en Neinor Homes:



Implementadas herramientas de **CRM y Customer Centric únicas** en el sector inmobiliario que permiten tener un conocimiento muy detallado de las necesidades de los clientes, con el objetivo de construir promociones que se adapten mejor a lo que los clientes esperan de sus viviendas.

Para Neinor Homes cada cliente es único y se le ofrece un **servicio personalizado**, intentando ser su compañero de viaje en todo momento y manteniéndole permanentemente informado. Además, Neinor Homes diseña todos sus proyectos pensando en las necesidades del cliente y para todas sus promociones realiza un profundo análisis previo del mercado y del comprador objetivo.

Conscientes de la importancia que tiene para nuestros clientes la sostenibilidad y la eficiencia energética y la gestión que deben realizar en el momento de la entrada a la vivienda, Neinor Homes ha puesto a disposición de los clientes y con el objetivo de agilizar al máximo posible la entrada en su nuevo hogar, un **servicio gratuito para ayudar con las contrataciones de suministros individuales**. Evitando los días establecidos por las compañías en activar los suministros, asumiendo Neinor Homes los costes de este servicio.

A su vez, en el momento de la entrega de las viviendas, la compañía ofrece a los clientes la posibilidad de programar reuniones con ellos para impartirles formación y asesoramiento sobre el correcto uso de la domótica, electrodomésticos y el resto de los sistemas implantados en sus viviendas, para que conozcan su funcionamiento y puedan optimizar el consumo energético.

A cierre del ejercicio 2023 Neinor Homes contaba con más de 20.980 clientes.

> SERVICIOS DE VALOR AÑADIDO

1

SEGURO FAMILY HOMES PROTECTION (FHP)

Neinor Homes ha sido la **primera promotora en ofrecer un seguro de protección para sus clientes que cubre el capital pendiente de pago de la vivienda**, desde la firma del contrato de compraventa hasta la entrega de llaves, en caso de fallecimiento por accidente o invalidez permanente absoluta (IPA) por accidente. También asegura el pago de las cantidades periódicas pendientes, con un máximo de entre 6/12 mensualidades, en caso de sufrir una pérdida involuntaria de empleo, una incapacidad temporal o una hospitalización.

En 2023 hemos incorporado un nuevo seguro, que se ha ofrecido de manera gratuita para el cliente, que cubre la Incapacidad Permanente absoluta y el fallecimiento por cualquier causa de los compradores (incluido por accidente no laboral). De esa manera, sus herederos reciben una ayuda para poder hacer frente al pago de la vivienda.

2

NEINOR MOBILITY PACK

En el marco de **Neinor Lab** surgió la iniciativa para ofrecer a los clientes la posibilidad de adecuar su vivienda en aspectos que faciliten su **habitabilidad, accesibilidad y confort**, sobre todo en circunstancias en las que su **capacidad de movilidad se ha visto reducida**.

Esta iniciativa, que cuenta con el aval de **ILUNION Tecnología y Accesibilidad**, se centra en aspectos de **diseño, equipamiento y tecnología y domótica**, y consiste en un conjunto de medidas que se ofrece como **pack de personalización de las viviendas**.

> PERSONALIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS

Para Neinor Homes es clave que el usuario esté satisfecho con su propia vivienda. Por ello, ofrece la posibilidad de que el cliente **personalice su vivienda** a su gusto con un catálogo predefinido para ajustarlo a sus necesidades.

Para gestionarlo existe un proceso que permite llevar a cabo la personalización de forma sistemática. Neinor Homes ofrece a los clientes una serie de alternativas que pueden ver físicamente en los puntos de venta o a través de la web de NEX en la que aparecen sus opciones, y tienen la opción de guardar, modificar su selección y una vez confirmen, formalizar la elección junto al equipo comercial.



PERSONALIZACIÓN ESTÁNDAR

Las propuestas se dividen en 3 paquetes fundamentales:

- **Baños:** se elige el ambiente entre dos posibles alternativas, si se desea eliminar el bidé o conservarlo y si se desea cambiar la bañera por plato de ducha.
- **Cocina:** se elige el ambiente entre dos posibles alternativas y la combinación de mobiliario y encimera de la cocina entre tres posibles opciones.
- **Vivienda general:** se elige el solado entre dos opciones y la pintura de las paredes entre tres posibles tonalidades.

Siempre ajustándonos al plan de marketing y necesidades comerciales de cada delegación.

La **personalización estándar** se ofrece siempre en la medida de lo posible según su viabilidad técnica.



PACK DE PERSONALIZACIÓN CON COSTE

En algunas promociones, por necesidades comerciales se ofrecen a los clientes opciones de personalización más avanzada mediante packs con coste.

- **Mobility Pack:** Neinor Homes ofrece la posibilidad de adaptar la vivienda para personas que por diversas circunstancias ven reducida su movilidad con el Neinor Homes Mobility Pack y que supone un coste añadido para el cliente.

ALGUNOS DE LOS POSIBLES PAQUETES SON:

- **Pack Domótica:** Permite domotizar las viviendas con coste en función de las necesidades comerciales.
- **Pack Tabique:** Permite eliminar el tabique entre cocina y salón para unificar los espacios.

En el **proceso de personalización** de las viviendas participan el Departamento Comercial, Neinor Experience, Gestor de Personalización, Producto, y el Equipo Técnico de la obra con el objetivo de coordinar la elección del cliente.

7.1. NEINOR EXPERIENCE

Neinor Experience es el **servicio exclusivo de atención al cliente** que ofrece Neinor Homes a todos sus clientes, para acompañarlos desde que firman la reserva de la vivienda hasta la entrega de las llaves y el posterior servicio de posventa, garantizando la máxima transparencia. El cliente puede solicitar información por correo electrónico o vía telefónica. Además, todos los meses se les envía una newsletter en la que se les informa de la evolución de la obra. Todo ello está coordinado por un **gestor Neinor Experience** en cada promoción, que también puede responder al cliente y vela por sus intereses siempre que sea necesario.

Los servicios ofrecidos por *Neinor Experience* pueden desglosarse en 7 etapas que ocurren durante la compra de una vivienda:



PACK DE BIENVENIDA CON LA RESERVA

En el momento que el cliente firma el contrato de Reserva, se activa el servicio de Neinor Experience, enviando email de Bienvenida, explicando cada una de nuestras áreas:

- Acceso a la web y a la App Neinor Experience donde se incluyen contenidos sobre la obra, el equipo participante en la obra, la vivienda, documentos, información sobre financiación, consultas, encuestas, etc.
- Datos de contacto del gestor personal Neinor Experience: dirección de correo electrónico y número de teléfono.

INICIO DE LAS OBRAS / GESTIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Se inicia con el cliente el proceso de firma de Contrato de Compra-venta, donde se le informa si procede, de posibles modificaciones sufridas en el proyecto y se comienzan a enviar las **Newsletters mensuales** que contienen:

- Descripción del estado mensual de la obra.
- Avance general de la promoción.
- Detalles de la obra incluyendo información sobre algún proceso constructivo de interés o información relevante comercial de la promoción.
- Fotos del avance de la obra en ese mes y grado de avance por capítulos.
- Noticias corporativas sobre Neinor Homes.
- Cultura Experience: actos culturales en la ciudad o provincia donde se ubica la promoción.

PERSONALIZACIÓN DE LA VIVIENDA

Avanzados los trabajos en obra y llegados a unos hitos establecidos se programa la elección de materiales de personalización. Para todos los clientes que hayan firmado Contrato de Compra-venta se les comunicará en qué consiste el proceso y se habilitará la web de NEX para que se realice dicho hito junto con la Comercializadora.

VISITA DE CORTESÍA PREVIA A LA ENTREGA

Próxima a la entrega y escrituración de la vivienda, se realizan las Visitas de Cortesía con el cliente. Para ello se habilitará una agenda en la web de Neinor Experience, donde cada cliente seleccionará su cita y al que se le explicará en qué consistirá la visita para cubrir con las expectativas ante su primer contacto con los inmuebles que ha adquirido.

SEGUIMIENTO DEL PROCESO DE ENTREGA

- Coordinación y gestión de todo el proceso con todas las partes implicadas, permitiendo que se cumpla con los plazos establecidos y que toda la documentación para poder formalizar la operación sea correcta.
- Control y seguimiento del estado de la vivienda para su correcta entrega y escrituración.

OTRAS ACCIONES

Encuestas de satisfacción. Se realizan varias encuestas de satisfacción en los distintos hitos de las promociones:

- App / Reserva / Compra-venta / Showroom / Visita de Cortesía / Escrituración.
- La **pandemia del Covid-19** ha cambiado la forma de actuar con nuestros clientes; la seguridad, la salud y el compromiso, han sido nuestras prioridades:
 - Visitas virtuales para conocer las Promociones.
 - Reservas on line.
 - Firmas electrónicas de documentos.
 - Protocolos de seguridad en Notaría para la firma de Escrituras.
 - En este ejercicio, 260 compradores han sido "protegidos" bajo las pólizas de Neinor Homes ante posibles contingencias que dificultasen seguir adelante con el pago de sus futuras viviendas:
 - > **Family Homes Protection** ha garantizado las posibles situaciones de desempleo, incapacidad temporal y hospitalización a 210 compradores.
 - > **Vidacaixa** ha garantizado la Incapacidad Permanente absoluta y Fallecimiento por cualquier causa a 50 compradores, recibiendo sus herederos una ayuda para poder hacer frente al pago de la vivienda.
- Flexibilidad en pagos.

Impulsamos la transformación digital del proceso inmobiliario, en el que son claves el uso de nuevas tecnología.

Una de las fortalezas del departamento de Atención al cliente de Neinor Experience es saber cuál es el Nivel de Satisfacción del Cliente para poder implementar medidas correctoras en las áreas que así lo necesitan.

Para ello, se miden ciertos parámetros en hitos significativos en el proceso de la adquisición de la vivienda, y así cerrar el circuito de interacción con el cliente y determinar si todo lo gestionado con el cliente fue eficaz para generar el nivel de satisfacción programado.

Los datos globales de la Compañía en este 2023 han sido:

- Dato medio del **ISC del año_ 3,34 sobre 4**

Los hitos sobre los que valoramos la satisfacción del cliente son:

- App/Reserva/Showroom/Visita de Cortesía/ Escrituración

Cubriendo así todo el proceso, desde que firma contrato de reserva hasta que lleva un año disfrutando de la vivienda.

Además, Neinor Homes ha llegado a un acuerdo de colaboración con **Papernest**, empresa líder en gestión de contratos de suministros, para poner a disposición de los clientes un **servicio gratuito de contratación**, diseñado para facilitar su experiencia y ahorrarle tiempo y esfuerzo.

Esto permite que llegado el momento de la entrega de la vivienda el cliente no tenga que preocuparse por gestionar estos servicios, ya que cuentan con los siguientes beneficios:

- **El mejor precio y sin permanencia:**
Endesa, TotalEnergies, Holaluz, ...
- **Una contratación ágil** en lugar de estar una media de 8 horas al teléfono para gestionar todos los trámites necesarios.
- **Una activación más rápida** de los contadores de las viviendas. Lo que permitirá disponer antes del suministro activo y disponible.

Accede a
www.neinorexperience.com
o a través de la App.

Trabajamos para que el cliente pueda recomendar nuestra Compañía a su círculo, dado que una experiencia satisfactoria es también recomendable.

Nuestro lema, la satisfacción del cliente se puede definir como el sentimiento o la actitud del cliente hacia un producto, compañía o servicio prestado por la misma, trabajando para que estos tres puntos cumplan las expectativas del cliente.

En septiembre de 2023 Neinor Homes ha sido elegida como 'Promotora Inmobiliaria del Año' por la calidad de su servicio de atención al cliente en el área de Preventa y Call Center NEX (Neinor Experience), en el certamen 'Elegido Servicio de Atención al Cliente del Año'.

Organizado por Sotto Tempo, este importante galardón tiene como objetivo principal reconocer y premiar la excelencia en el servicio de atención al cliente de compañías destacadas de diversos sectores del ámbito nacional, resultando premiadas, entre otras, Samsung, Bosch, Leroy Merlín, Lidl, Hacer, DHL, Aegon o Eroski.

Este año el certamen, en su 13ª edición en España, ha incluido por primera vez una categoría inmobiliaria en la que se ha evaluado el servicio de atención al cliente preventa de varias compañías del sector, a través de mystery shopper, encuestas de satisfacción seguimiento de interacción telefónica, email y web, obteniendo el área preventa de NEX la mejor puntuación.

> CANALES DE COMUNICACIÓN DE *NEINOR EXPERIENCE*

Neinor Homes pone a disposición de sus clientes un amplio abanico de canales de comunicación bidireccionales:



Para cada promoción se habilita un email específico donde el cliente contacta directamente con el gestor de Nex, y a través del cual el personal de Neinor Homes responsable de la promoción puede contactar de forma personalizada, o genérica mediante comunicados, para informar sobre el desarrollo de la promoción.



La **página web de *Neinor Experience***, a través de la cual el cliente puede consultar la evolución de todo lo relativo a la compra de su vivienda. Cada cliente dispone de un **área web privada** en la que se incorpora toda la documentación relativa a la compra realizada.



La **newsletter** mensual que incluye un apartado llamado "la obra en detalle". Así como noticias de actualidad sobre la compañía.



El **canal *Neinor Responde*** es un servicio corporativo que se ofrece a todos los clientes que no son de obra nueva. Se trata de un servicio de consulta telefónica a través de **un call center** interno.



Servicio de call center *Neinor Experience* para contestar las incidencias de los clientes. Durante el 2023 se han resuelto 38.290 incidencias con un tiempo de respuesta medio de 1 minuto.

PRINCIPALES CIFRAS EN 2023

43.958

Sesiones en la web de ***Neinor Experience***

10.780

Nuevos contactos

1.037

Descargas de la APP

7.2. ATENCIÓN DE QUEJAS Y RECLAMACIONES

Neinor Homes actúa con la debida diligencia ante las quejas y reclamaciones de sus clientes, disponiendo de **procedimientos específicos** y habilitando **diversos canales accesibles** a través de los cuales se registran las reclamaciones recibidas y se asignan los responsables para su resolución. El entendimiento y evaluación de las quejas y reclamaciones de los clientes son una oportunidad para conocer con mayor precisión sus expectativas y necesidades, permitiendo avanzar y mejorar continuamente.

Asimismo, una vez escrituradas las viviendas, comienzan las **reclamaciones posventa** derivadas de problemas en el funcionamiento de las instalaciones y fallos en los acabados por pequeños golpes o manchas en la pintura, la madera, etc. En este caso se presentará un agente a tomar nota de las incidencias, siempre antes de la mudanza y a ser posible, con el alta de los diferentes suministros.

El gestor *Neinor Experience* de cada promoción es el encargado de tramitar todas las incidencias registradas a través del **call center** o del **correo electrónico exclusivo de la promoción**. En el caso de incidencias urgentes, se realiza un seguimiento estricto de la incidencia hasta que sea completamente solucionada. El resto de las incidencias se gestionan estudiando cada caso.

La mejora de la transformación digital que se aceleró a causa de la pandemia de la COVID-19, permitió la creación de incidencias de preventa y postventa en la misma visita al inmueble de una forma ágil (con fotografías y documentación), desde un smartphone o Tablet.

En 2023 Neinor Homes ha recibido 38.290 comunicaciones con un tiempo medio de respuesta de 1 minuto.

SERVICIO POSTVENTA NEINOR HOMES

Neinor Homes establece unos plazos de garantía para atender y responder a las recomendaciones de los clientes, en cumplimiento de la normativa vigente

Acabados: 1 año desde la recepción de la obra

Fallos en **instalaciones**, aparición de **humedades** o filtraciones: 3 años desde la recepción de la obra

Errores graves en la **estructura:**
10 años desde la entrega de la vivienda

IMPACTO MEDIOAMBIENTAL.

LAS VIVIENDAS
QUE CONSTRUIMOS NO
TENDRÁN VALOR AÑADIDO
SI NO PENSAMOS EN EL
ENTORNO QUE DEJAMOS
A LOS NUESTROS.



En el diseño de nuestras viviendas tenemos en cuenta **exigentes criterios de calidad, sostenibilidad y salud** para que nuestros clientes disfruten de un producto que les satisfaga y les permita vivir mejor. El impacto medioambiental de nuestra actividad no es negociable, es una de nuestras prioridades en la toma de decisiones.

Según datos de la ONU, en total, el sector de la edificación suele producir entorno a un 40% de las emisiones globales de CO2 relacionadas con la energía, si se consideran las emisiones de la industria de la construcción y las emisiones vinculadas a la operación de los edificios. Estas emisiones han ido incrementándose en los últimos años.

Desde Neinor Homes consideramos que el aumento de las emisiones en el sector de los edificios y la construcción enfatiza una urgente necesidad de tener una estrategia triple para reducir agresivamente la demanda de energía en las áreas construidas, descarbonizar el sector energético e implementar estrategias de materiales que reduzcan las emisiones de carbono del ciclo de vida.

Adicionalmente, en el plano ambiental, no debemos olvidar otros factores que directamente o indirectamente influyen de manera significativa en el cambio climático y la emisión de gases de efecto invernadero, como pueden ser la economía circular, el uso y aprovechamiento del agua o la contaminación en general.

En los próximos apartados veremos cómo se están gestionando todos estos aspectos, utilizando un modelo muy procedimental, llegando a acuerdos con terceros y haciendo un profundo análisis de riesgos.

8.1. GESTIÓN DE LA EXCELENCIA Y LA CALIDAD EN LAS VIVIENDAS

La **calidad de las viviendas** es para Neinor Homes una **prioridad**, uno de sus principales distintivos y un motivo de orgullo. Esta responsabilidad comienza antes de diseñar y construir, realizando un proceso de investigación de mercado. Solo así se puede lograr crear viviendas innovadoras del siglo XXI, excelentes en su diseño y calidad, y sobre todo sostenibles.

Neinor Homes cuenta con una **Política de Calidad, Medio Ambiente e Innovación** que establece los principios que deben guiar la actividad de la compañía en lo relativo a la calidad, la minimización de impactos ambientales y en el impulso de la innovación. En este sentido, en 2023 se continúa por séptimo año con el mantenimiento de los certificados de gestión de AENOR ISO 9001, ISO 14001 y UNE 166002. Se ha trabajado en la mejora de los procedimientos que implican directamente a la cadena de valor de la compañía, buscando ineficiencias en los procesos y mejores metodologías de trabajo.

Con la premisa de lograr la máxima calidad y sostenibilidad, Neinor Homes aplica un **proceso de Investigación + Escucha + Desarrollo** en el lanzamiento de todas sus promociones y en la construcción de sus viviendas, siendo éste un factor diferencial frente a la competencia.

Por tanto, tras seleccionar los mejores suelos finalistas, todas las promociones comienzan realizando un profundo **análisis del entorno físico**, un **análisis de la demanda** y un **estudio de mercado** para definir el producto que se quiere ofrecer en cada promoción. No se pierde de vista tampoco el **benchmarking** que se realiza a otros sectores para detectar soluciones que se puedan poner en marcha también en el sector inmobiliario.

Una vez realizado el proceso de investigación y de escucha se define el proyecto adaptándolo a la demanda y estudiando su **viabilidad técnica, social y medioambiental**, cuidando al máximo la calidad, tras lo cual se comienza su construcción. La **interacción con el cliente** está presente en todo el ciclo de vida de la vivienda.

CARACTERÍSTICAS DE LAS PROMOCIONES NEINOR HOMES

- **Economía de mantenimiento:**

el diseño, la cuidadosa selección de materiales y las soluciones tecnológicas innovadoras permiten ahorros en gastos de mantenimiento a largo plazo.

- **Habitabilidad y funcionalidad:**

se aprovecha al máximo cada metro de superficie construida.

- **Atractivo:**

hogares que se adaptan al nuevo estilo de vida y al entorno en el que se encuentran.

- **Confort acústico:**

gracias al aislamiento exterior y la distribución interior.

- **Seguridad:**

hogares saludables y seguros frente a fenómenos de la naturaleza.



> LA CALIDAD EN LAS VIVIENDAS A TRAVÉS DEL LIBRO BLANCO

Neinor Homes es pionera en el desarrollo de un **manual de diseño y construcción** llamado **Libro Blanco**. Este manual tiene como objetivo principal **estandarizar los parámetros de calidad, sostenibilidad y diseño** que definen todas las promociones inmobiliarias de la Compañía.

De este modo, con el Libro Blanco Neinor Homes se asegura que todas las promociones tengan unos **criterios de diseño y atributos del producto propios de Neinor Homes** y adaptados a las necesidades del cliente en cada territorio, que son aplicados siempre independientemente del estudio de arquitectura que desarrolle el proyecto. Los estándares que marca son independientes del diseño que se utilice y **cada producto es particularizado** para cada promoción.

El Libro Blanco es una herramienta viva y su éxito radica en que **está en continua revisión** adecuándose a las condiciones y tendencias del sector y de la compañía, a los nuevos sistemas o materiales que surjan y a la propia experiencia adquirida. Además, **toda la compañía tiene la posibilidad de sugerir y aportar cambios y actualizaciones**. Así, el Libro Blanco le permite a Neinor Homes **liderar la transformación del sector**, al tener un know-how implícito que permite realizar el traspaso de conocimiento, capacidades, estándares y formas de hacer.

El Libro Blanco es un manual pionero en el sector.

8.2. MEDICIÓN DE LA HUELLA DE CARBONO CORPORATIVA

El medio ambiente es uno de los tres pilares estratégicos de la compañía, e incluye el **cambio climático como una de sus principales áreas de actuación.**

En línea con su estrategia de sostenibilidad, desde el año 2022 Neinor Homes calcula las emisiones de gases de efecto invernadero de sus operaciones, tomando el año 2021 como año base o de referencia. El cálculo de las emisiones de alcance 1 y alcance 2 se realiza **siguiendo las directrices metodológicas del GHG Protocol: A Corporate Accounting and Reporting Standard**, y la guía para el cálculo de las emisiones de alcance 2, contabilizando **todas las actividades sobre las que Neinor Homes tiene 100% control operacional.**

En el 2022, y como un ejercicio de transparencia en el reporte de emisiones de la compañía, **Neinor Homes realizó un screening del alcance 3** para identificar las categorías de emisión que resultan materiales para la compañía.

El screening del alcance 3 dio como resultado que, de las 15 categorías de emisión, las categorías de compras de productos, bienes y servicios, otras actividades relacionadas con el combustible y la energía, gestión de residuos, uso de los productos vendidos, fin de vida de los productos vendidos y alquiler de activos aguas abajo, **suponían el 99,84% de las emisiones totales de alcance 3** y podrían ser consideradas como materiales para Neinor Homes.

CATEGORÍA DE EMISIÓN	MATERIAL
Compra de productos y servicios	✓
Compra de bienes de capital	NA
Actividades relacionadas con el combustible y la energía no incluidas en alcance 1 y 2	✓
Transporte aguas arriba	✗
Generación de residuos	✓
Viajes de negocios	✗
Transporte in-itinere	✗
Alquiler de activos aguas arriba	NA
Transporte aguas abajo	NA
Procesamiento de productos vendidos	NA
Uso de los productos vendidos	✓
Fin de vida de los productos vendidos	✓
Alquiler de activos aguas abajo	✓
Franquicias	NA
Inversiones	NA

Posteriormente, con el **objetivo de reducir la incertidumbre** del análisis de huella de carbono e identificar las categorías materiales para Neinor Homes, **se realizó un cálculo más detallado de estas 6 categorías** con datos de actividad específicos y usando como referencia las guías técnicas de alcance 3 del GHG Protocol. Este análisis dio como resultado que la huella de carbono de alcance 3 en el año 2021 era de 609.528,65 tCO₂e, y que las categorías de **compra de productos y servicios** (categoría 1) y del **uso de los productos vendidos** (categoría 11) **suponían el 99,2% de las emisiones totales del alcance 3.**

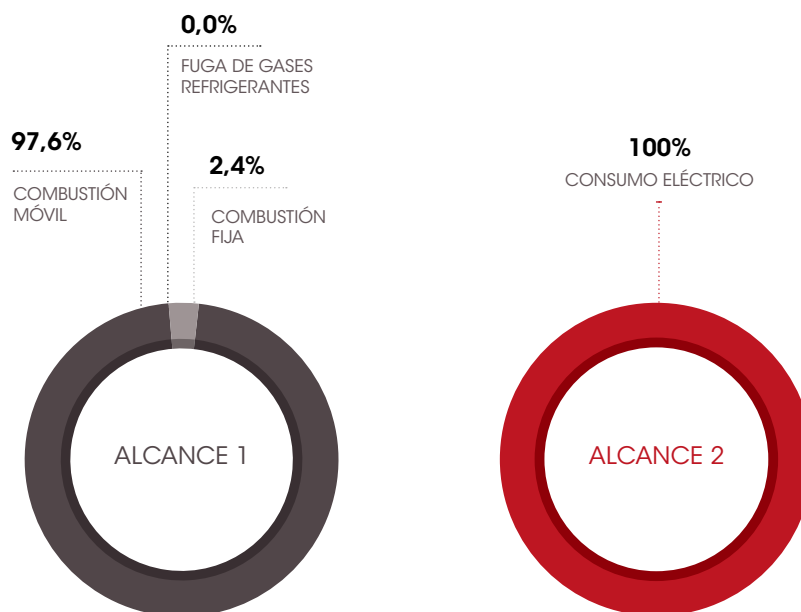
En ese sentido, y **con el objetivo de centrar los esfuerzos e inversiones en aquellas fuentes de emisión donde se genera un mayor impacto en el cambio climático**, estas dos categorías del alcance 3 fueron las consideradas como materiales para la compañía y son incluidas en el cálculo de la huella de carbono a partir del análisis del 2022.

> RESULTADOS DE LA HUELLA DE CARBONO 2023

[ALCANCES 1 Y 2]

ALCANCE / FUENTE DE EMISIÓN	EMISIONES 2023 (tCO ₂ e)	EMISIONES 2021 (tCO ₂ e)
Alcance 1	182,26	219,08
Combustión fija	4,35	79,74
Combustión móvil (vehículos de renting)	177,91	137,25
Fuga de gases refrigerantes	0,00	2,09
Alcance 2	225,39	131,01
Consumo de electricidad	225,39	131,01
Total (tCO₂e)	407,65	350,09

EMISIONES POR FUENTE DE EMISIÓN (%)



ALCANCE 1

La **combustión móvil**, principal fuente de emisión del alcance 1, registró un incremento del 29,6% de las emisiones de GEI con respecto al año base, debido a que el aumento de la actividad de la constructora requirió la contratación de vehículos de renting adicionales para atender las obras. Las emisiones asociadas a la **combustión estacionaria** disminuyeron un 94,5% con respecto al 2021 debido a que se ha continuado trabajando en la eliminación de los grupos electrógenos (actualmente sólo un punto de venta tiene grupos electrógenos). Finalmente, durante el año de reporte no se realizaron **recargas de gases refrigerantes**, por lo tanto, se registran cero emisiones bajo esta categoría.

Neinor Homes mantiene su compromiso de reducir sus emisiones de alcance 1 un 42% al año 2030, con respecto al año 2021.

ALCANCE 2

Las emisiones asociadas al consumo de energía eléctrica en oficinas y Neinor Stores aumentaron un 72% debido a la apertura de nuevos puntos de venta y cambios en la contratación de comercializadoras.

Neinor Homes mantiene su compromiso de reducir sus emisiones de alcance 2 un 42% al año 2030, con respecto al año 2021.

› RESULTADOS DE LA HUELLA DE CARBONO 2023

[ALCANCE 3]

EVOLUCIÓN DE EMISIONES

De acuerdo con el GHG Protocol, es recomendable revisar anualmente la metodología de cálculo, los datos disponibles y los cambios de la organización para garantizar una huella de carbono completa, y lo más ajustada posible a la realidad de la compañía. De acuerdo con la metodología, una vez realizado este análisis puede ser necesario recalcular las emisiones del año base cuando se presenta alguna de las siguientes situaciones:

- **Cambios estructurales** de la organización
- **Cambios en la metodología**
- **Identificación de errores**

En el año **2023**, durante la revisión del cálculo realizado en el año base se identificaron las siguientes **mejoras en la metodología de cálculo del alcance 3**:

COMPRA DE PRODUCTOS

Para el cálculo de esta categoría se consideraban las emisiones asociadas a la fabricación de los materiales de construcción utilizados en 3 promociones estándar finalizadas durante el año de reporte, y el resultado (expresado en tCO₂/m²) se extrapolaba a la superficie construida de las viviendas entregadas, sin bajo rasante ni zonas comunes. En el análisis se determinó que es más adecuado extrapolar el resultado a la superficie total de todas las promociones construidas durante el año de reporte, dado que una promoción terminada ya ha emitido sus emisiones por su construcción, con independencia de que las viviendas se hayan vendido o entregado.

Adicionalmente, no tendría sentido que la parte entregada de una promoción les aplicara el coeficiente de emisión obtenido de las tres promociones seleccionadas en dicho año con los factores y tablas de emisión correspondientes a ese año y cuando se entregaran las viviendas restantes de dicha promoción, les aplicaran los ratios obtenidos en las tres promociones seleccionadas del año en el que se entregaran dichas viviendas. En ese sentido, el principal cambio metodológico es:

- Extrapolación a la superficie total (superficie sobre rasante, bajo rasante, comercial, terrazas y porches) de las promociones construidas durante el año.

USO DE LOS PRODUCTOS VENDIDOS

Para el cálculo de esta categoría se utilizaba la intensidad energética de cada promoción (kWh/m²/año) y se multiplicaba por la superficie construida de las viviendas entregadas, sin bajo rasante ni zonas comunes. Sin embargo, durante el análisis se identificó que no se estaba considerando la superficie de los locales comerciales, y que es más adecuado utilizar la superficie útil, como aquella superficie "calefactable", es decir, a mantener una temperatura deseada y una iluminación. También, por otra parte, se valoró la posibilidad de cambiar la vida útil considerada para los activos y se trató de identificar prácticas y normativa al respecto. Así, las principales modificaciones a la metodología son:

- Inclusión de la superficie útil de los locales comerciales construidos durante el año de reporte.
- Uso de la superficie útil de las viviendas construidas durante el año de reporte (en lugar de la superficie construida).
- Realizar el cálculo para una vida útil estimada de 50 años y de 100 años.

Considerando esta nueva metodología, se recalculó el año base para poder dar cifras comparativas.

Una vez realizados los cálculos, recalculando la base, obtuvimos las emisiones totales de la compañía y por tonelada de CO₂/m² considerando las viviendas entregadas para los tres ejercicios (práctica que consideramos como no adecuada, por lo anteriormente expuesto), como considerando las emisiones de las promociones terminadas en el año, para 2021 y 2023. (creemos que emisiones más ajustadas a la realidad).

Tras analizar los resultados, observamos lo siguiente:

- No se identificó en la regulación o en las prácticas vistas, ninguna indicación o alguna homogeneización sobre referencias tan relevantes para considerar en el cálculo, como son la vida útil a considerar o la tipología de metros cuadrados que se deben considerar.
- El seleccionar tres promociones y aplicar las emisiones emitidas por metro cuadrado en las mismas al total de promociones terminadas / viviendas entregadas, cuando las promociones finalizadas en el presente ejercicio han sido de 31, hace que pueda producirse mucha subjetividad y las características de las promociones seleccionadas sea tan relevante que pueda darse el caso que bajando las emisiones reales de todas las promociones nos diera un resultado de que se han incrementado si estas tres promociones fueran "más contaminantes" que la media y viceversa. En este sentido, consideramos la muestra poco representativa.
- Se calculan las emisiones en base a la tipología y cantidad de los materiales empleados y a estos se les aplica un coeficiente de emisión, coeficiente que proviene de tablas internacionales de distintos países y que no se ajusta a los coeficientes de los materiales pudieran tener en España, considerando por ejemplo el mix energético nacional, entre otros factores.

Dadas las consideraciones anteriores y en línea con el objetivo SBTi actual, donde nos comprometimos a trabajar en la medición y reducción de las emisiones de alcance 3, Neinor Homes inició en 2021 un proyecto de análisis de ciclo de vida de las promociones, por el cual todos los proyectos comenzados a partir del 2022 cuentan con su correspondiente análisis de ciclo de vida, para mejorar la calidad del cálculo de las categorías materiales de alcance 3 identificadas en el análisis de materialidad realizado en 2021 (compra de productos y servicios (categoría 1), y del uso de los productos vendidos (categoría 11)), y así poder identificar e implementar medidas más eficientes de descarbonización en estas actividades. Este proyecto sigue en marcha durante el 2024, lo que permitirá a Neinor Homes contar con una huella de carbono de alcance 3, con base en el 2022, de calidad y publicarla con la entrada en vigor de los nuevos requisitos de reporte en materia de cambio climático incluidos en la nueva directiva europea de reporte en materia de sostenibilidad (CSRD, por sus siglas en inglés).

Sin embargo, a día de hoy los datos sobre ACV y Carbono embebido en los edificios de nueva construcción dentro de la UE son escasos, por lo que existen retos en la accesibilidad, calidad, comparabilidad y representatividad de los mismos. No hay un marco armonizado de niveles de referencia de ACV en Europa, y en España no existe todavía ninguna normativa que regule la metodología de cálculo del ACV ni una base ambiental nacional.

En Europa sólo algunos países cuentan con legislación y bases de datos nacionales, pero que pueden variar, por ejemplo, en el alcance de los módulos del ciclo de vida, el alcance de los elementos de construcción, el período de estudio de referencia, los datos ambientales sobre los materiales de construcción, etc.

CONCLUSIÓN

Hemos obtenido 3 mediciones de emisiones para el ejercicio utilizando metodologías aceptadas y utilizadas en el cálculo de emisiones, y tanto el ratio de emisiones por metro cuadrado como los datos totales nos dan cifras totalmente dispares, por ello:



Preferimos no informar de cifras sobre emisiones de alcance 3 en el presente ejercicio para no trasladar al mercado datos que fácilmente podríamos usar a nuestra conveniencia, no ser comparables / armonizables con los utilizados por otras compañías o pudieran no reflejar nuestra realidad.

Adicionalmente, a nivel interno estamos considerando el ACV como la metodología más fiable y estamos calculando todas las emisiones para todas las promociones entregadas en los ejercicios 2022 y 2023, datos que estamos tratando, para identificar los principales impactos ambientales desde la adquisición de materias primas hasta el fin de vida de los activos, dedicando nuestros esfuerzos en los materiales de construcción, diseño y las fases del proyecto que tienen un mayor impacto en la descarbonización de nuestra actividad.

CAMINO A LA DESCARBONIZACIÓN

En este sentido cabe destacar las alianzas que se han alcanzado con distintos proveedores para el uso de materiales de construcción bajos en emisiones, como:

CEMEX y Neinor Homes han desarrollado en Madrid la primera promoción residencial de España construida en su totalidad con **hormigón 'verde'** Vertua®, un producto innovador desarrollado por CEMEX I+D y que gracias a su tecnología consigue conferir la obra unas características de sostenibilidad, tanto en el proceso de construcción como en su vida útil.

La promoción Torrejón Park Homes ha sido construida con hormigón de la gama Vertua Plus que se ha fabricado con entre un 50% y un 70% menos de emisiones de CO₂ que uno de similares prestaciones tradicional. Es un conjunto de 81 viviendas de consumo casi nulo, con certificación energética A, certificación BREEAM Bueno y una recuperación de residuos de obra de más de un 80%. Neinor Homes ha sido la primera promotora en España en utilizar un producto de estas características en la construcción de sus promociones.

Cemex y Neinor Homes han llegado a un acuerdo para implementar hormigón verde en todas las promociones.

Alianza entre Neinor Homes y Cortizo para el uso de aluminio y PVC reciclado. Todas las carpinterías de la marca Cortizo, tanto de aluminio como de PVC, instaladas en las nuevas promociones de Neinor Homes estarán fabricadas con materiales reciclados, contribuyendo significativamente a la reducción de las emisiones de CO₂ en su fabricación. Las ventanas de aluminio instaladas en las viviendas tendrán su origen en Infinity, un tocho 100 % reciclado elaborado en su totalidad con chatarra posconsumo. Además, las carpinterías incluirán una innovadora rotura de puente térmico de poliamida reciclada, fabricada con el termoplástico PA 66 y fibra de vidrio, ambos reutilizados y procedentes de canales posindustriales

Neinor Homes y Saint-Gobain (materiales de construcción) firman un acuerdo para impulsar la construcción sostenible a través del uso de las soluciones constructivas sostenibles fabricadas por Saint-Gobain en los proyectos de Neinor Homes. Alianza cuyos principales objetivos son la descarbonización de los procesos y empleo de productos con baja huella de carbono, la economía circular, la gestión del agua y la biodiversidad, la innovación y la promoción de una economía verde.

Neinor Homes firma un acuerdo para la incorporación de los productos ECO de Porcelanosa

El acuerdo tiene como principal objetivo avanzar en la construcción de viviendas más sostenibles desde un enfoque de ciclo de vida completo. Con ello, Neinor Homes pretende consolidar y aumentar el uso de estos materiales y soluciones sostenibles con las que cuenta Porcelanosa Grupo, algunos de los cuales ya había empleado en el pasado en las promociones de Evergreen Homes (Mijas), Sa Llosa Homes (Es Mercadal- Menorca) y Santa Clara Homes (Marbella).

Neinor Homes y Uponor colaboran para reducir la contaminación en la construcción.

Neinor Homes incluirá en sus proyectos de obra nueva las soluciones sostenibles del portafolio de Uponor como las tuberías con tecnología Uponor PEX Pipe Blue basadas en materiales de origen biológico y el ecosistema 'Climatización Invisible Sostenible' de Uponor.

Y por otra parte, de cara a la reducción de las emisiones de la categoría 11 (uso de los productos vendidos) desde Neinor Homes se está trabajando en los siguientes campos:

- Acuerdos con proveedores que garanticen energía proveniente de fuentes de energía renovable.
- Iniciativas de instalación de paneles solares a los clientes (Neinor Smart Sun)
- Reconociendo la importancia de promover edificios de bajo consumo y una mayor eficiencia energética, cada vez más estamos apostando por la aerotermia como fuente de energía renovable en detrimento de sistemas basados en combustibles fósiles como las calderas de gas.
- Acuerdos con proveedores de herramientas para el informe y mejora de los consumos energéticos a clientes (acuerdo con Hobeem, ver punto 5.8 (clientes))

En la actualidad el 61% de nuestras promociones tiene Certificado Energético BA/BB y el 27% tiene el Certificado Energético AA, cifra que se irá aumentando pues la compañía está cumpliendo su objetivo del Plan estratégico de Sostenibilidad, en el que más de un 70% de las viviendas lanzadas en el 2023 cuentan con una certificación A.

Conscientes de la importancia de tomar acción en la lucha contra el cambio climático para limitar el incremento de la temperatura media global por debajo de los 1,5°C, a finales del 2022 Neinor Homes envió sus objetivos de reducción de emisiones a la iniciativa Science Based Targets - SBTi-, **comprometiéndose a reducir sus emisiones de alcance 1 y 2 un 42% al año 2030** con respecto al año 2021. Los objetivos han sido aprobados y validados por SBTi.

8.3. SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL, CERTIFICACIONES Y ECONOMIA CIRCULAR

Neinor Homes está considerando en sus promociones criterios de sostenibilidad, salud y calidad, para que las viviendas se adapten a las cada vez más exigentes demandas de los clientes.

En este sentido, desde su origen apostó por las certificaciones verdes para sus viviendas, independientemente de la regulación en materia medioambiental. Actualmente, la compañía se está enfocando en el cumplimiento de los criterios técnicos medioambientales de la Taxonomía, en mejorar la eficiencia energética de sus viviendas y en reducir las emisiones en el periodo de construcción de las promociones.

A fecha de publicación de la presente Memoria, Neinor Homes sigue siendo la promotora con más viviendas con certificación BREEAM® en España desde la implantación del sello BREEAM® en España hace ya más de 9 años.

> CERTIFICACIÓN BREEAM®

BREEAM® es la parte más visible de un proyecto global de transformación del sector de la edificación en todo el mundo.

Fomenta una construcción más sostenible que repercute en beneficios económicos, ambientales y sociales para todas las personas vinculadas a la vida de un edificio (inquilinos, usuarios, promotores, propietarios, gestores, etc.) al tiempo que traslada la Sostenibilidad de la empresa a la sociedad y al mercado de forma inequívoca y fácilmente perceptible. Se encarga de valorar unos determinados requisitos repartidos en categorías, cuyo peso está adaptado al país en el que se implanta.

Neinor Homes
ha registrado
desde su
nacimiento
alrededor de
8.000 viviendas
con el sello
BREEAM®



Neinor Homes desde sus inicios planteó comenzar a certificar con un sello ambiental un número significativo de sus promociones, como un primer paso y una referencia con el objetivo de que el sector fuera construyendo promociones que tuvieran un mejor impacto ambiental, por ello ha certificado en muchas de sus promociones los requisitos de la **certificación BREEAM®** de sostenibilidad en nivel Bueno o Muy Bueno.

El principal motivo de esta iniciativa que tuvimos fue proporcionar unas promociones que tuvieran un menor impacto medioambiental, que fueran más eficientes energéticamente y tuvieran menos emisiones durante su construcción, para que esto redundara en nuestros clientes y el entorno. Pero por otra parte, lo que también queríamos es servir de guía y que otras promotoras nos secundaran y afianzar en España uno de los sellos medioambientales más reconocidos a nivel mundial justo cuando acababa de iniciar su actividad en nuestro país. Así cumplimos uno de nuestros propósitos de ser referencia y marcar el camino.

En este sentido, en 2023 hemos avanzado en el cumplimiento de este compromiso. **Del total de promociones entregadas desde la fundación de la compañía (181), 78 tienen el certificado final BREEAM®** o están en proceso de certificación, lo que supone un **43,09%**. De estas 78 promociones, 68 cuentan con el certificado en nivel bueno y 6 en nivel muy bueno.

Además, de las 33 promociones entregadas este año 4 cuentan con la certificación **BREEAM®**, es decir, un **12%**.

Cuando un edificio cumple con los **requisitos de la certificación BREEAM®** se asegura que tanto el usuario como el entorno se benefician de los siguientes aspectos:



SALUD

- Uso de **pinturas, barnices y materiales** con los mínimos elementos nocivos.
- Viviendas con **comodidades para disfrutar y descansar**: piscina, zonas comunes de ocio, etc.
- **Cercanía a servicios básicos** (a menos de 500m de un núcleo de paradas de autobús, de una escuela, tiendas de alimentación, centros sanitarios, etc.)



AHORRO ECONÓMICO

- Diseño de **envolvente térmica** que permite ahorrar en calefacción y aire acondicionado.
- Elección de **ascensores eficientes**.
- Uso de **lámparas y luces de bajo consumo** y eficiencia.
- Instalación de **paneles solares** que permiten abastecer parte de la demanda de agua caliente sanitaria, suponiendo un ahorro económico significativo y la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.
- Instalación de vegetación en cubiertas y jardines que permiten crear un entorno agradable con bajo mantenimiento y consumo de agua, al ser **plantas autóctonas** de bajas exigencias hídricas.



ECOLOGÍA

- Elección de **grifos de bajo consumo**.
- Reducción de **trayectos en coche particular** por la cercanía de la vivienda a servicios básicos.
- **Reducción de emisiones** de CO₂
- **Reciclaje de residuos** generados en la obra.
- **Adquisición legal** de madera.
- Instalación de **separadores de grasas** para minimizar la contaminación de cursos de agua.

Neinor Homes orienta a sus gestores comerciales y colaboradores para que transmitan a los usuarios y constructores los beneficios que supone tener la certificación BREEAM®.

> ECONOMÍA CIRCULAR Y CONTAMINACIÓN

Respecto a la sostenibilidad ambiental, hay otros campos muy importantes, como son la economía circular y la reducción de la contaminación, en los que la compañía está trabajando mediante el intercambio de experiencias y soluciones para mejorar el impacto ambiental en el entorno. Algunas de las acciones que se están realizando son las siguientes:

- **Neinor Homes, ACR, Cocircular y ROCKWOOL** se unen para alcanzar residuo cero. Neinor Homes y la constructora ACR con la colaboración de Cocircular, implementarán el innovador servicio Rockcycle de ROCKWOOL en la construcción de la promoción San Andrés Homes en Mondragón. Rockcycle permite recuperar los palés y sobrantes de lana de roca en obra, y llevarlos de nuevo a la fábrica de ROCKWOOL en Caparroso (Navarra), donde se procesan y reciclan, hasta convertirlos en nueva lana de roca manteniendo las prestaciones originales, la calidad y la durabilidad, evitando que estos acaben en el vertedero y avanzando en el residuo cero.

<https://www.estrategiasdeinversion.com/actualidad/noticias/empresas/neinor-homes-acr-cocircular-yrockwool-se-unen-n-646629>

- **Neinor Homes se alía con Grupo Mondi** para reciclar los sacos de construcción de sus obras. Neinor Homes y Grupo Mondi, productor de papel, ponen en marcha un sistema de recogida y reciclaje de sacos usados en la construcción de sus obras, lo que permitirá alargar su vida útil y reducir los residuos. Esta iniciativa ya se ha implementado en las obras de Zorrozaure Homes II, Olarizu Homes IV y Serena Homes II, permitiéndonos avanzar en una política de residuo cero en nuestras promociones.

<https://www.europapress.es/economia/noticia-neinor-homes-alia-grupo-mondi-reciclar-sacosconstruccion-obras-20230712140342.html>

Adicionalmente, desde Neinor Homes se supervisa que en todas las construcciones que se llevan a cabo se valoriza al menos un 80% de los residuos de obra. Esta supervisión se monitoriza y se reporta a través de informes de seguimiento mensuales de cada obra, siendo estos verificados por un tercero independiente.

Asimismo, se incluyen cláusulas de reciclaje y valorización en los contratos con los proveedores en el 100% de las promociones. Todas estas actuaciones nos han hecho cumplir los distintos objetivos relacionados con la economía circular que se detallan en el Plan de Sostenibilidad.

Por otra parte, a nivel corporativo desde el área de sostenibilidad se mantiene un contacto continuo con el resto de las áreas de la compañía, influyendo en decisiones que pueden reducir la contaminación o realizando actividades que redunden en el medio ambiente.

En este sentido, sabemos que la innovación y el progreso tecnológico son claves para descubrir soluciones duraderas para los desafíos económicos y medioambientales a los que nos tenemos que enfrentar. Seguimos apostando por el **teletrabajo y las videoconferencias**, tanto dentro como fuera del lugar de trabajo, que además evitan desplazamientos y viajes a veces innecesarios, **la firma digital o las visitas virtuales** a nuestras promociones, que también contribuyen a la reducción de contaminación y gases de efecto invernadero de nuestras ciudades.

Seguimos apostando más que nunca por una **economía limpia, verde, segura y más resiliente**. Nuestras medidas encaminadas a crear un mundo más sostenible continúan vigentes: A la reducción del plástico, el reciclaje selectivo, el uso de energías verdes y el consumo racional de nuestros recursos, algunos de nuestros empleados se suman a campañas de mantenimiento y limpieza de nuestros océanos.

8.4. ANÁLISIS DE RIESGOS CLIMÁTICOS DE NUESTRAS VIVIENDAS

En línea con las exigencias del Apéndice A del Reglamento delegado 2021/2139 de la Taxonomía Europea, la evaluación de los riesgos climáticos físicos es necesaria para satisfacer el punto Evaluación del riesgo y la vulnerabilidad climáticos, debiendo reportarse la vulnerabilidad, sensibilidad, la capacidad de adaptación y sus áreas de mejora para que una actividad pueda ser considerada alineada con la Taxonomía Europea.

En este contexto, Neinor Homes ha llevado a cabo un estudio de identificación e integración de medidas de adaptación al cambio climático basado en las mejores prácticas disponibles y en el modelo de negocio de Neinor Homes, teniendo como base la identificación de activos vulnerables a los riesgos del cambio climático para contribuir al desarrollo sostenible y a los requerimientos del Reglamento de Taxonomía de actividades económicas de la Unión Europea. Para realizar el análisis, se ha empleado una metodología de carácter múltiple, compilando análisis bibliográfico y documental, análisis cartográfico, análisis estadístico y recopilación de documentación e información propia de Neinor Homes.

Para el estudio se han seleccionado dos escenarios climáticos alineados con las recomendaciones del IPCC (Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático) y de la Taxonomía de la UE. Estos escenarios son el SSP2-RCP2.6 para las actividades económicas a corto plazo y el SSP2-RCP8.5 para las actividades económicas a largo plazo. De esta manera, se abarca el siglo XXI en su totalidad y se establece un horizonte temporal lo suficientemente amplio y corto para el correcto análisis del conjunto de vulnerabilidades climáticas de Neinor Homes.

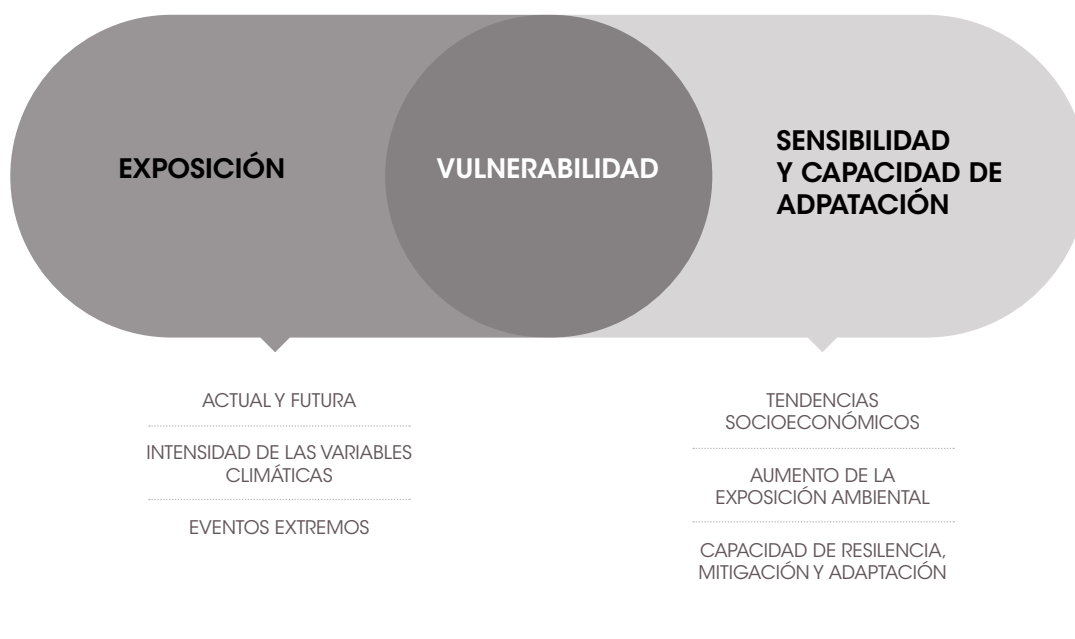
> VULNERABILIDAD DE INFRAESTRUCTURAS Y PROYECTOS

La taxonomía de la UE determina una serie de peligros climáticos que deben tenerse en cuenta para el estudio de la vulnerabilidad¹. No obstante, debido a que la actividad de Neinor Homes se limita a la península Ibérica y al archipiélago Balear, con escasa o nula presencia de promociones inmobiliarias en zonas de alta montaña, peligros climáticos como las avalanchas o los rebosamientos de los glaciares quedan descartados del análisis en cuestión, entre otros.

¹ Acto Delegado sobre el Clima, Anexo I, Apéndice A.

La vulnerabilidad se define como la predisposición a que un sistema o conjunto de sistemas puedan ser afectados negativamente². La vulnerabilidad se ha determinado en base a una variedad de conceptos como la sensibilidad, la exposición y la capacidad de adaptación de un sistema. De esta forma, la vulnerabilidad depende tanto de la exposición y sensibilidad del sistema como de su capacidad de adaptación. Cuanto mayor sea la gravedad del riesgo evaluado y menor la capacidad de adaptación, mayor será la vulnerabilidad de un sistema.

DIAGRAMA DE VULNERABILIDAD



Los peligros climáticos que representan el valor máximo de vulnerabilidad climática en base al percentil 80%, por lo tanto, con un índice de vulnerabilidad alto o muy alto para Neinor Homes son:

Para promociones inmobiliarias en construcción y Neinor Stores

- Variaciones de la temperatura (aire, agua dulce, agua marina)
- Precipitaciones fuertes (lluvia, granizo, nieve o hielo)
- Inundaciones (fluviales, pluviales, costeras y/o subterráneas)
- Ola de calor

Para oficinas Neinor Homes y promociones inmobiliarias en alquiler

- Variaciones de la temperatura (aire, agua dulce, agua marina)
- Ola de calor
- Sequía
- Estrés hídrico

² Cambio Climático: Impactos, Adaptación y Vulnerabilidad.

> ANÁLISIS DE LAS ACTIVIDADES

Dependiendo de la ubicación y la vida útil de los activos de Neinor Homes, se han identificado una serie de peligros climáticos que pueden acentuarse más en unas localizaciones frente a otras de la geografía española. Debido a la gran heterogeneidad climática y geográfica que presenta el territorio español, se han identificado 3 zonas geográficas a nivel compañía en España (península Ibérica e Islas Baleares), para identificar los principales peligros o amenazas climáticas que afectan a las actividades económicas de Neinor Homes en dichas zonas geográficas. Estas son el norte peninsular (cornisa Cantábrica y Pirineos), el interior peninsular (zona centro y zonas alejadas de la influencia del mar) y la costa Mediterránea (costa andaluza, levante e Islas Baleares).

En función de estas tres zonas geográficas, se ha profundizado en aquellos peligros climáticos a los que los activos de Neinor Homes presentan el mayor índice de vulnerabilidad climática, correspondiendo en este caso con los índices medio (V3), alto (V4) y muy alto (V5).

HORIZONTES TEMPORALES - ACTIVIDADES ECONÓMICAS	PELIGROS CLIMÁTICOS	DIVISIONES GEOGRÁFICAS		
		NORTE PENINSULAR	INTERIOR PENINSULAR (CENTRO)	COSTA MEDITERRÁNEA (SUR Y ESTE)
Corto Plazo (<10 años) SSP2-RCP2.6	Variaciones de la temperatura (aire, agua dulce, agua marina)	V3	V5	V4
	Precipitaciones fuertes (lluvia, granizo, nieve o hielo)	V4	V3	V5
	Inundaciones (fluviales, pluviales, costeras y/o subterráneas)	V4	V3	V5
	Ola de calor	V3	V5	V4
Largo Plazo (>30 años) SSP2-RCP8.5	Variaciones de la temperatura (aire, agua dulce, agua marina)	V4	V5	V4
	Ola de calor	V4	V5	V4
	Sequía	V3	V4	V5
	Estrés híbrido	V3	V4	V5

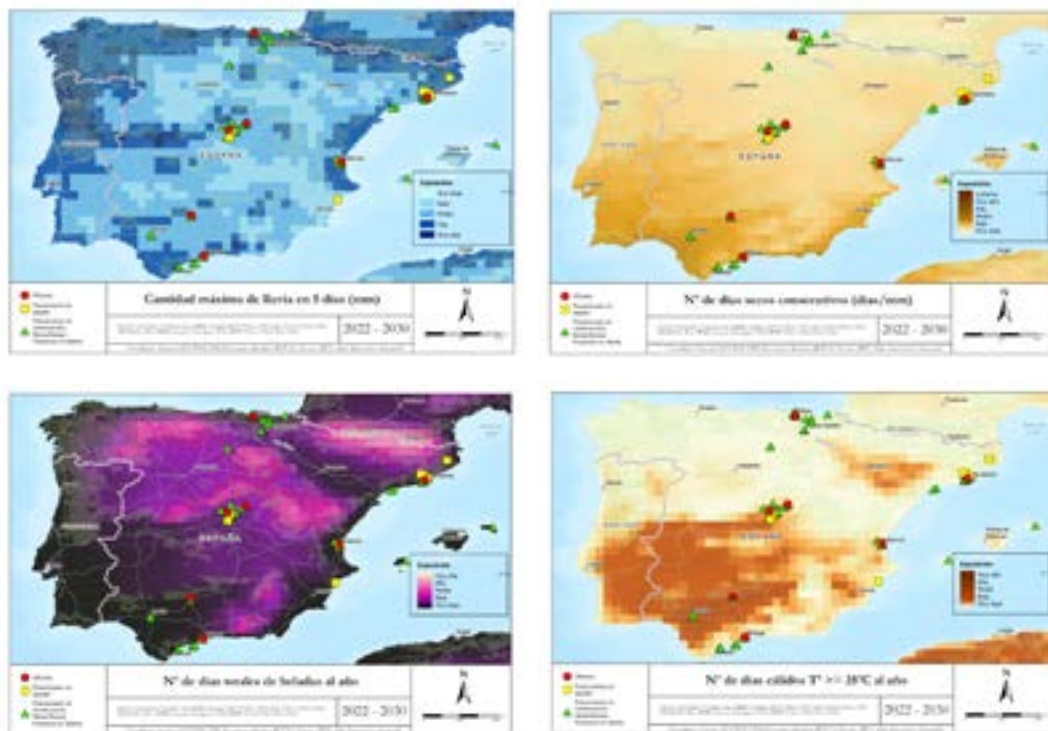
Por un lado, los activos inmobiliarios en construcción y las Neinor Stores (corto plazo) del norte peninsular presentan una vulnerabilidad media frente a las variaciones de temperatura y las olas de calor. A su vez, presentan una vulnerabilidad alta a las precipitaciones de carácter fuerte y a las inundaciones tanto fluviales, pluviales como costeras.

En lo que se refiere a la zona centro peninsular, los activos inmobiliarios presentan una vulnerabilidad muy alta frente a los riesgos climáticos relacionados con la temperatura (olas de calor y variaciones de la temperatura), en concreto, eventos extremos de calor que se intensifican como resultado del efecto de la continentalidad. En el caso de la costa mediterránea, se observa como los activos presentan una vulnerabilidad muy alta frente a los riesgos climáticos tanto de temperatura como de agua, debido, principalmente, a la cantidad de energía calorífica absorbida por el mar Mediterráneo que da lugar a tormentas y supercélulas de mayor magnitud y, por ende, aumenta la exposición y sensibilidad frente a inundaciones severas.

Por otro lado, los activos inmobiliarios en alquiler y las oficinas Neinor (largo plazo) del norte peninsular presentan una vulnerabilidad media frente a los períodos de sequía y condiciones de estrés hídrico; y una vulnerabilidad alta frente a las variaciones de temperatura y las olas de calor.

En lo que se refiere a la zona centro peninsular, los activos inmobiliarios presentan una vulnerabilidad muy alta frente a los riesgos climáticos relacionados con la temperatura (ola de calor y variaciones de la temperatura), en concreto, episodios extremos de calor que se prevén que aumenten en intensidad y frecuencia. En el caso de la costa mediterránea, se observa como los activos presentan una vulnerabilidad alta y muy alta frente a los riesgos climáticos tanto de temperatura como de agua, debido, principalmente, a las lluvias torrenciales que derivan en inundaciones severas.

En este sentido, se han analizado todas las promociones de Neinor Homes con su exposición a todos los riesgos climáticos comentados anteriormente.



> MEDIDAS DE ADAPTACIÓN PARA PROYECTOS E INFRAESTRUCTURAS

Finalmente, con el objetivo de adaptar o mitigar los impactos de los peligros climáticos sobre la actividad de Neinor Homes, se han identificado una serie de soluciones para hacer frente a los peligros climáticos más significativos.

Algunas de las medidas propuestas, marcadas en la columna Estado de implementación de medidas de la Tabla inferior, ya han sido implementadas por Neinor Homes, por lo que presenta una ventaja adaptativa frente a algunos de los riesgos que puedan llegar a materializarse en el futuro. Adicionalmente, se han identificado y se encuentran bajo análisis de implementación, otra serie de medidas de adaptación para cada uno de los peligros que experimentan los proyectos e infraestructuras de Neinor Homes con mayor vulnerabilidad.

PELIGROS CLIMÁTICOS	MEDIDAS DE ADAPTACIÓN	APLICACIÓN	ESTADO DE IMPLEMENTACIÓN DE MEDIDAS
Ola de calor y estrés térmico	Creación y diseño de parques y espacios verdes	P	Implementada
	Instalación de techos verdes	E + P	En revisión
	Plantación estratégica de árboles	E + P	En revisión
	Implantación de alertas tempranas para los propietarios	E + P	En revisión
	Ubicación y orientación solar del edificio	P	Implementada
Estrés hídrico y sequía	Implementar sistemas para recolectar el agua de lluvia	E + P	Implementada
	Ajustar los horarios de riego a periodos de menor evaporación	E + P	En revisión
	Utilizar técnicas de xerojardinería para las zonas vegetales del entorno	E + P	En revisión
	Instalación de contadores individuales para la medición del consumo de agua	E + P	Implementada
	Uso de aparatos de alta eficiencia	E + P	En revisión
	Medidas de diseño para el reciclaje de agua	p	Implementada
Precipitaciones Fuertes	Instalación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible	E + P	En revisión
Inundaciones - Evitar	Establecimiento de muros estancos y barreras permanentes	E + P	En revisión
	Barreras anti-inundación temporales	E + P	En revisión
	Terraplenes y movimientos de tierra integrados en el paisaje	E + P	En revisión
Inundaciones - Resistir	Uso de materiales resistentes al agua, abrasión e impactos por arrastre de sólidos	E + P	En revisión
	Aumentar la flexibilidad del edificio y de sus sistemas, permitiendo la capacidad de reacción del edificio	E + P	En revisión
	Sellado de las paredes exteriores del edificio mediante recubrimientos impermeables	E + P	Implementada

PELIGROS CLIMÁTICOS	MEDIDAS DE ADAPTACIÓN	APLICACIÓN	ESTADO DE IMPLEMENTACIÓN DE MEDIDAS
Inundaciones - Resistir	Solado mediante hiladas de ladrillo a prueba de humedad o bien de hormigón con una membrana impermeable	E + P	En revisión
	Elevación de los umbrales de puertas y ventanas mediante medidas de protección automáticas o manuales, permanentes o temporales	E + P	Implementada
	Protección de los huecos de aireación o similares	E + P	En revisión
	Revisión de desagües y tuberías, junto con el estado de las fosas sépticas	E + P	En revisión
	Diseñar el edificio de forma que el primer piso habitable esté por encima de los niveles de inundación. Establecer plataformas o pilotes para proteger a las personas y los espacios de los riesgos potenciales	P	En revisión
Inundaciones - Tolerar	Establecimiento de un buen sistema de drenaje	E + P	Implementada
	Reubicación de los equipamientos o sistemas de valor en lugares elevados	E	En revisión
	Sistema de bombas y válvulas anti-retorno en las tuberías para desaguar hacia el alcantarillado	E + P	En revisión
	Diseñar el edificio para situar los equipamientos y servicios en zonas elevadas y protegidas del nivel de inundación, de manera que las pérdidas materiales sean menores	P	Implementada

8.5. URBANIZACIÓN Y ACTIVACIÓN DEL ENTORNO

Neinor Homes, consciente de la necesidad de mejorar y recuperar zonas más degradadas, apuesta por un nuevo urbanismo transformador y generador de riqueza: la inversión en proyectos para la revitalización y reurbanización de las zonas urbanas, y la remodelación de zonas industriales.

Destacan tres actuaciones clave de las que Neinor Homes forma parte:

ÁREA DE BOLUETA (Bilbao)

Operación estratégica de regeneración urbana enmarcada dentro de un conjunto de decisiones y operaciones encaminadas a recuperar, para beneficio de la sociedad suelos industriales en desuso del entorno de Bilbao por su valor potencial para completar y renovar la ciudad. En concreto, la descontaminación para regenerar en uso residencial la actividad industrial de La fábrica de Santa Ana de Bolueta.

Este proyecto, ya terminado, supuso una oportunidad de revertir la situación inicial de degradación asociada a instalaciones industriales obsoletas en favor de una regeneración urbana y recuperación ambiental que posibilitara la integración de dicho espacio de la ciudad en la trama urbana, social y ambiental de Bilbao, planeado desde el rescate y la potenciación del paisaje natural.

Esta operación conjugaba el valor intrínseco que tiene como generadora de vivienda protegida con la recuperación ambiental de suelos y espacios, y se presentaba como una oportunidad para adecuar las condiciones de habitabilidad e instalaciones productivas de los residentes y actividades económicas preexistentes y todo ello desde el fomento de la participación ciudadana en la toma de decisiones y la potestad administrativa en materia urbanística.

Promoción **Bolueta Homes**



ÁREA RESIDENCIAL ESTRATÉGICA MONTESA (Esplugues de Llobregat)

El ARE Montesa es la primera gran reserva de suelo de vivienda en el ámbito metropolitano de Barcelona.

Esta actuación se emplaza en un área donde se produjo un progresivo abandono y declive de los usos industriales no especializados, que iniciaron con el derribo de la fábrica Montesa y el traslado de sus actividades.

El planeamiento propuesto define los terrenos como una oportunidad significativa para la centralidad metropolitana, ya que dispone de una muy buena relación con las grandes infraestructuras de la movilidad y con los municipios adyacentes, y permitirá conseguir un gran número de vivienda protegida.

La Modificación del PDU prevé una redefinición de la ordenación urbanística que dé viabilidad a la transformación del ámbito, reconsiderando la delimitación de zonas y sistemas y revisando las tipologías de vivienda previstas. Actualmente, se encuentra en fase de proyecto con inicio de obra en varias parcelas de forma inminente.



Antes



Después

ZORROTZAURRE (Bilbao)

El proyecto de Zorrotzaurre es la última gran operación de regeneración urbana puesta en marcha en Bilbao.

Se trata de una zona que vivió una era de pujanza industrial a mediados de los años sesenta, con la consolidación de actividades industriales relacionadas con la actividad portuaria a ambos lados del canal de Deusto. Sin embargo, la crisis económica de la época provocó un declive en la actividad industrial y un deterioro del nivel de vida de la zona como consecuencia del envejecimiento de edificaciones y espacios públicos y privados. Hoy en día apenas viven medio millar de vecinos.

El ámbito urbanístico de Zorrotzaurre ocupa una superficie de 838.781 m², de los que más de la mitad pertenecen a entidades públicas (Gobierno Vasco, Ayuntamiento de Bilbao y Autoridad Portuaria de Bilbao), repartiéndose el resto entre diversos propietarios privados.

El Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao, aprobado en 1995, cambió el uso industrial de Zorrotzaurre por el residencial. A la vez, dejaba a la redacción de un Plan Especial la definición del diseño urbano del área.

En 2001, propietarios públicos y privados de Zorrotzaurre constituyen la Comisión Gestora para el Desarrollo Urbanístico de Zorrotzaurre, con el objetivo de impulsar y ejecutar el plan de regeneración urbana de la zona.

El Master Plan del proyecto fue diseñado por la prestigiosa arquitecta anglo-iraquí Zaha Hadid en 2004, y revisado en 2007. Incorpora la apertura completa del Canal de Deusto, lo que supone la transformación de la península de Zorrotzaurre en una isla, garantizándose así la no inundabilidad de la zona.

La regeneración de Zorrotzaurre representa un proyecto integral y equilibrado, definido bajo criterios de sostenibilidad, que recupera un espacio actualmente degradado para convertirlo en un barrio nuevo de Bilbao bien conectado con el resto de la ciudad, dotado de vivienda de precio asequible, áreas de implantación empresarial no contaminante, numerosos equipamientos sociales y culturales, y de amplias zonas para el disfrute ciudadano. En la actualidad la obra de las promociones de Zorrotzaurre I y II está en curso.

Proyecto **Zorrotzaurre**



OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS

Neinor Homes también ha realizado actuaciones de regeneración urbana e industrial en otros proyectos del territorio nacional:

- **ARRASATE (Mondragón, Guipúzcoa)**

Regeneración en uso residencial de sector industrial, derribando y descontaminando la antigua actividad industrial de Polmetasa. Obra finalizada de la parte de vivienda libre 2023.

- **ARRATE (Eibar, Guipúzcoa)**

Regeneración en uso residencial de un sector urbano a través de un Plan Especial que ha permitido derribar y descontaminar el suelo sobre el que se levantaba la antigua fábrica de grapadoras El Casco. Obra terminada 2023.

- **AMÉZOLA (Bilbao)**

Proyecto de rehabilitación de edificación industrial existente manteniendo por Patrimonio la fachada protegida nivel D2 en el inventario del Ayuntamiento de Bilbao, para compatibilizar el uso residencial.

- **LOS GUINDOS, SELENA HOMES (Málaga)**

Derribo y descontaminación de suelos sobre los que existen pabellones de uso terciario urbano en el centro de Málaga. Proyecto terminado.

- **MUNGUÍA (Vizcaya)**

Derribo y descontaminación de suelo sobre el que se encuentra la fábrica Mesa. Pendiente derribo y urbanización. Proyecto básico terminado.

- **LA CATALANA R16 Y R17 (Sant Adrià de Besòs, Barcelona)**

Descontaminación y regeneración en uso residencial del suelo industrial del Sector La Catalana. Proyecto terminado.

- **OLARIZU IV (VITORIA)**

Descontaminación para regenerar en uso residencial actividad industrial de la fábrica Esmaltaciones. Obra en curso.

8.6. LA INNOVACIÓN COMO MOTOR DE LA TRANSFORMACIÓN

La innovación, la tecnología y la transformación digital están en el ADN de Neinor Homes desde su nacimiento, con la visión de que su impulso le permite obtener una **ventaja competitiva y mantener una posición de liderazgo** en la transformación del sector residencial e inmobiliario español.

Desde el punto de vista puramente del producto, se espera que las nuevas edificaciones sean sostenibles, inteligentes, seguras, adaptadas a los nuevos estilos de vida de los usuarios y a los diferentes escenarios climáticos.

Neinor Homes ha analizado las **tendencias previstas para el sector** de la edificación y los retos a los que se enfrentará en un horizonte de 20 años, considerando aspectos como la ética, la transparencia, el enfoque cliente, la industrialización, la transformación digital, la automatización y los nuevos materiales sostenibles, entre otros.

Bajo este contexto la innovación es uno de los fundamentales valores que gobiernan Neinor Homes, actuando como un hilo conductor transversal de los tres pilares corporativos de la compañía: Ambiental, Social y Gobierno.

Neinor Homes ha renovado en 2023 la

Certificación de AENOR 166002:2021

que lleva obteniendo desde 2016.

Neinor Homes es consciente de que el futuro del sector implica la apuesta por las tendencias y nuevas tecnologías que transformarán las viviendas del futuro.

> INNOVACIÓN COLABORATIVA

Neinor Homes apuesta por el **intercambio de experiencias y soluciones** con el resto del sector inmobiliario y con otros sectores, para **buscar nuevas soluciones en innovación** y adaptarlas a las nuevas necesidades de los clientes.

- En esta línea, en 2023 se ha continuado ofreciendo el **Neinor Mobility Pack** bajo la colaboración de ILUNION Accesibilidad (Grupo Social ONCE), que además fue la primera iniciativa surgida de Neinor Lab. Neinor Homes fue pionera en establecer un acuerdo de cara a facilitar la inclusividad de colectivos con distintas capacidades.

Neinor Homes
lidera la apuesta
por la innovación
en el sector
inmobiliario.

- **Cluster de la Edificación:**

<https://clusteredificacion.com/>

El sector de la edificación es uno de los sectores estratégicos en España debido a su dimensión y su trascendencia económica, ambiental y social. En este ámbito, el Clúster de la Edificación opera como una asociación sin ánimo de lucro y está compuesta por empresas, universidades y centros de investigación.

El objetivo compartido por todos es innovar en la edificación del parque existente y de obra nueva de cualquier uso o tenencia.

- **PTEC: Plataforma Tecnológica Española de Construcción:**

<https://plataformaptec.es/>

PTEC tiene como objetivo contribuir a la mejora del sector de la construcción a través de la cooperación público-privada en la investigación, el desarrollo y la innovación, llevada a cabo entre empresas, asociaciones empresariales, universidades, centros de investigación, centros tecnológicos y clientes.

- **Implantación del Ciclo de vida en todas las obras: ACV Neinor**

<https://itec.es/infoitec/sostenibilidad/neinor-homes-implanta-el-analisis-del-ciclo-de-vida-en-todas-sus-obras/>

Implantación de una herramienta digital en todas las obras para realizar el Análisis del Ciclo de vida y cuantificar el impacto ambiental de las mismas de manera automática, según las distintas etapas de su proceso de fabricación, construcción, uso y final de vida.

Proyecto respaldado por la independencia del Instituto de Tecnología de la Construcción, cuya base de datos ambiental BEDEC Sostenibilidad aporta rigor y transparencia.

Se trata de una iniciativa innovadora que confirma el compromiso de Neinor Homes con el medio ambiente y la sostenibilidad en su estrategia de reducir la huella de carbono del Alcance 3. Objetivos fundamentales para descarbonizar el sector promotor y dar respuesta a las necesidades de vivienda que existe en España sin comprometer el futuro de las próximas generaciones.

ACUERDOS CON PROVEEDORES

Adicionalmente desde Neinor Homes se trabaja de forma activa para a través de la tecnología y la investigación y desarrollo, podamos, junto con muchos de nuestros principales suministradores de material, reducir nuestras emisiones e incrementar el reciclaje y reutilización de los residuos (casos y acuerdos detallados en los apartados medioambientales 8.2 y 8.3), y a continuación su repercusión en medios:

<https://www.estrategiasdeinversion.com/actualidad/noticias/empresas/neinor-homes-consolida-sualianza-con-cemex-para-n-644675>.

<https://www.bolsamania.com/noticias/empresas/neinor-homes-aliacortizo-uso-aluminio-pvc-recicladoproyectos-14716524.html>

<https://www.estrategiasdeinversion.com/actualidad/noticias/bolsa-espana/neinor-homes-firma-un-acuerdo-con-porcelanosa-n-673523>

<https://www.europapress.es/economia/noticia-neinor-homessaintgobain-firman-acuerdo-impulsar-construccion-sostenible-20240109120811.html>

<https://www.bolsamania.com/noticias/empresas/neinor-homes-yuponor-colaboran-para-reducir-la-contaminacion-en-laconstruccion-15923190.html>



ACUERDO DE COLABORACIÓN CON CEMEX VENTURES

En 2023 se mantiene un acuerdo de colaboración entre CEMEX Ventures, el capital de Riesgo Corporativo de CEMEX y Neinor Homes con el objetivo de **establecer sinergias** para mejorar la industria de la construcción y la promoción. Con esta colaboración ambas compañías **intercambiarán información sobre startups** que puedan resultar de interés.

PROCESO DE INNOVACIÓN EN LA CONSTRUCCIÓN



En Neinor Homes entendemos la industrialización como un **proceso holístico de integración de todos los procesos de diseño, planificación y construcción** en donde las personas, los procesos y la tecnología juegan un papel fundamental. Es por ello por lo que desde un primer momento hemos apostado por la realización de todos sus proyectos en **BIM**, un entorno de trabajo digital que permite el grado de colaboración entre agentes y el flujo de información y recursos necesarios para el desarrollo de la construcción industrializada. Desarrollamos una industrialización abierta que nos permita adaptarnos a las necesidades y requerimientos de cada proyecto. En función de las características tipológicas y morfológicas del producto, requerimientos y localización de la parcela, así como en función de las necesidades de coste, plazo y sostenibilidad, seleccionamos los sistemas que mejor se adapten a estas circunstancias. Son varios los proyectos en los que hemos incorporado procesos y elementos constructivos industrializados para la construcción de la estructura o de las fachadas de las mismas.

ACUERDO DE COLABORACIÓN CON PAPERNEST

Para Neinor Homes nuestros clientes son lo más importante. Por ello, siempre los acompañamos en todo el proceso de compra mejorando su experiencia.

Sumado a la estrategia de digitalización de la compañía, podemos decir que estamos orgullosos de haber llegado a un acuerdo con Papernest, plataforma de gestión integral donde los clientes pueden gestionar todos los suministros de su nueva vivienda en un clic, una llamada, sin coste y con tiempos preferentes.

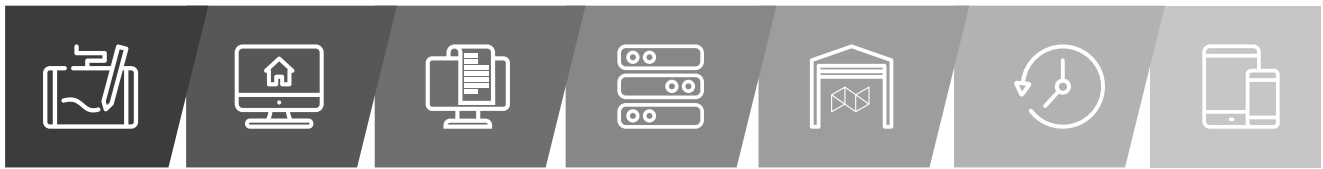
> TRANSFORMACIÓN DIGITAL

El mismo CEO se ha involucrado desde el principio en el Plan de aceleración de Transformación Digital, cada proyecto ha contado con un responsable funcional y un Responsable de ejecución cuyas funciones eran las de seguimiento de cada una de las iniciativas que estaban desarrollando.

En Neinor Homes entendemos la transformación digital más que como uno o varios proyectos, como **parte de nuestra cultura corporativa**, como una visión y una forma de hacer las cosas. Por ese motivo, es algo que imprimimos en todos los elementos de la compañía.

Disponemos de diferentes **aplicaciones a nivel interno para uso de la plantilla**, que de manera digital controla sus turnos, sus vacaciones o el teletrabajo y les permite acceder a información general, como el organigrama de la empresa.

Además, la tecnología es algo que aplicamos en toda la cadena de valor inmobiliaria, desde la selección de un suelo, al estudio de su idoneidad, a la viabilidad del proyecto, pasando también por cómo construimos.

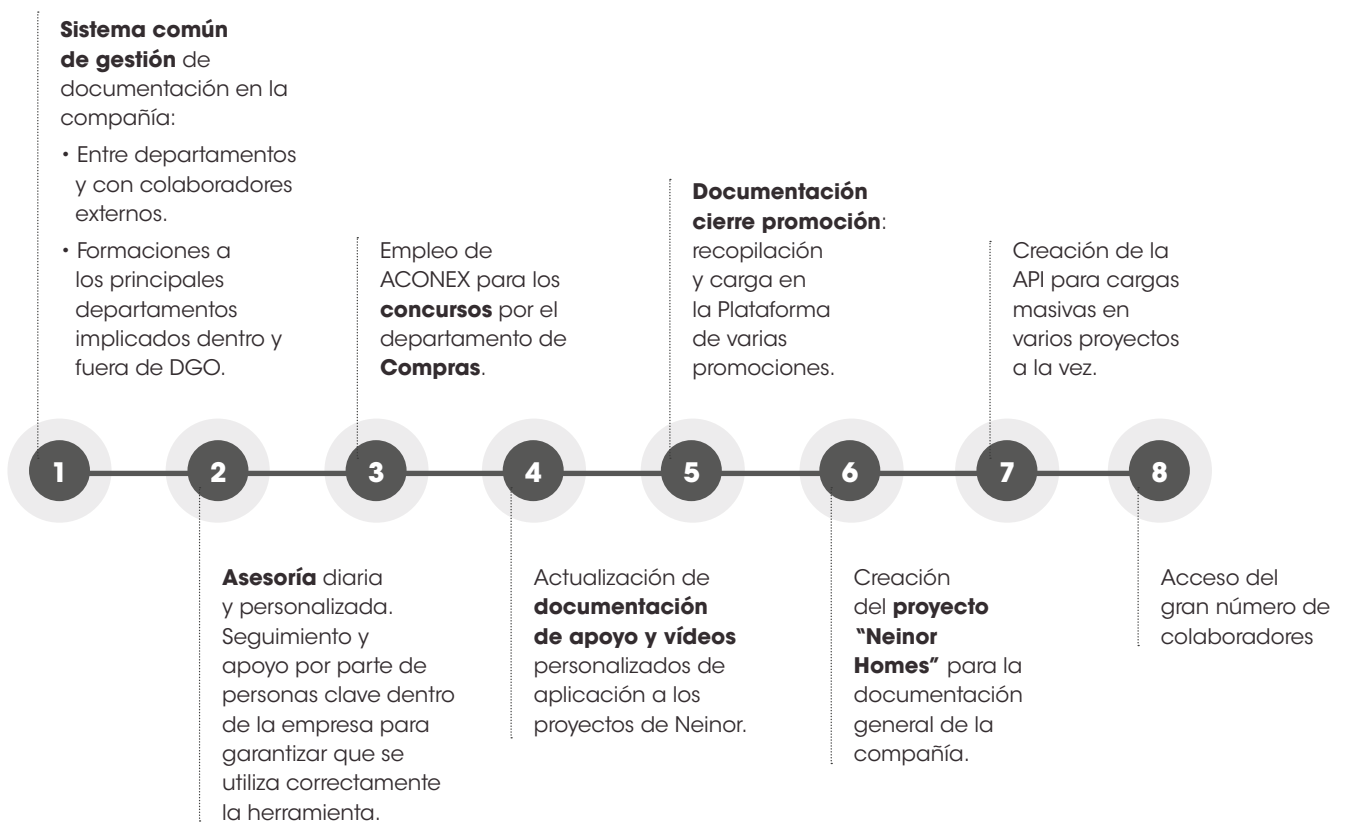


ACONEX

Poder contar con un gestor documental para la organización es fundamental de cara a favorecer la comunicación, la información y la gestión de los proyectos.

Con Aconex se está trabajando en la integración de esta herramienta para que la información esté organizada y accesible sea el proyecto que sea, todos de la misma forma.

¿QUÉ ES LO QUE HEMOS CONSEGUIDO HASTA LA FECHA?



¿CUÁLES SON LOS OBJETIVOS PARA EL 2023?

Creación de flujos de trabajo:

- Documentación comercial.
- Fases de los proyectos.
- [...]

- Utilización única para toda la gestión de documentación (interna y externamente).
- Correcta nomenclatura de archivos y etiquetado.
- Gestión de versiones.
- Trazabilidad.

Reducción de la carga de documentación en F: **Subir toda la documentación común de la empresa a Aconex:** Carga de procedimientos y plantillas.

PORTAL DEL PROVEEDOR

- Agilidad en alta de proveedores y recepción de facturas.
- Reducción de plazos y costes.
- Mayor visibilidad estado facturas.
- Evita riesgos de ataques de pagos tipo el CEO.

FIRMA DIGITAL

- A través de la firma digital se obtiene inmediatez en la firma de contratos digitalmente, sin necesidad de hacerlo presencial.
- Implementado en el área de compras, para la firma de contratos de obra y acuerdos marcos y para comercial para reservas clientes.
- **+ 4.000 transacciones firmadas en los últimos años.**

VENTA / ALQUILER ONLINE

- Disponibilidad inmediata, con la información actualizada en real, un cliente puede comprar en cualquier momento.
- Reducción de fees y comisiones, al ser nosotros vendedores directos evitamos los pagos de intermediación comercial.
- Alcance global: Ampliamos fronteras y nos abrimos a compradores internacionales, nos pueden comprar desde España y desde cualquier país.
- Ventaja competitiva frente a competidores: la venta online se impone en todos los sectores además de en el de la promoción inmobiliaria, ser los primeros en implantarla refuerza nuestra imagen de marca y fortalece nuestra trayectoria además de situarnos por delante de la competencia.
- Canal de venta de bajo coste: una vez realizada la primera inversión tecnológica no requiere sumas importantes de mantenimiento. La inversión en procesos derivados de su implantación sirve para obtener sinergias en otros aspectos, firma digital, sincronización automática con Prinex, sincronización WEB.

WORKFLOW APROBACION FACTURAS

Hemos conseguido automatizar el proceso de visado y aprobación de facturas de su negocio inmobiliario en cualquier momento, en cualquier lugar y desde su smartphone o tablet.

Facilita a los directivos una herramienta ágil de visado, para utilizarla en cualquier ubicación sin tener que estar conectados al ERP.

Nos permite entre otras acciones:

- Visar facturas pudiendo elegir entre los diversos itinerarios para la aprobación final de cada una.
- Autorizar pagos facilitando observaciones o motivos de rechazo, en el caso de producirse.
- Consultar toda la información de una factura, así como la documentación asociada a la misma.
- Conocer las imputaciones presupuestarias que posee cada línea de factura.

WORKFLOW SOLICITUD DE COMPRAS

Gestionamos todas las peticiones de compras desde que se dan de alta en cada una de las sociedades hasta que se aprueban.

Nos permite además el seguimiento de las cantidades demandadas respecto a las presupuestadas con el fin de detectar desviaciones de manera inmediata.

Es posible imputar facturas de la solicitud de compra aprobada hasta consumirla en su totalidad.

POSTVENTA APP,s

Destinada a mejorar y proporcionar un mejor servicio a nuestros clientes a través de una completa funcionalidad para poder realizar una buena gestión de los servicios de posventa como elemento clave y diferencial.

Está disponible vía app móvil para el rol de visitador y vía aplicativo web para el supervisor, permitiendo entre otras acciones:

- Crear incidencias preventa y posventa en la misma visita del inmueble de una forma ágil (con fotografías, documentación y conformidad de alta por el cliente) y todo desde un smartphone o Tablet.
- Gestión de incidencias por el supervisor: asignación a proveedores, tránsito de estados de las incidencias, etc.
- Emisión de partes de trabajo a los proveedores.
- Creación de un Big Data para su explotación.

AVALES DGO

Aplicación WEB para la gestión de los avales recibidos, calendario de vencimientos y gestión automática de avisos por correo electrónico.

APLICACIÓN COMPRAS

Plataforma web para la gestión del departamento de compras, se divide en los siguientes módulos principales:

- Promociones
- Empresas
- Contrataciones (base de datos de contrataciones)
- Acuerdos Marco (servicios)
- Notas de homologación (relacionado con Evaluación de proveedores)
- Licitaciones (Ratios, cuadros de ahorro)
- Preciario (base de datos de partidas/referencias por promoción)

Así mismo se han diseñado una serie de archivos Power BI para la obtención de gráficos interactivos.

HOMOLOGACION DE PROVEEDORES

Todos los proveedores que trabajan con Neinor, incluidos Arquitectos y Constructoras, deben estar previamente homologados según los niveles de calidad exigidos por Neinor. El cuadro de homologación actualizado está en la Aplicación de compras. La rehomologación es anual.

EVALUACION DE PROVEEDORES Y SUBCONTRATAS

- **Proveedores:** Periódicamente se evalúan todos los proveedores homologados que trabajan con Neinor a través de una aplicación. Ambas notas (evaluación y homologación) generan una nota global para el proveedor que se registra en la Aplicación de compras.
- **Subcontratas:** Asimismo, se evalúan las subcontratas de la obra contratadas por el Constructor de modo que se pueda tener un histórico de cada una y evitar trabajar, en su caso, con las que no hayan dado buen resultado en la obra.

ACUERDOS MARCO

- **Plataforma web** para el seguimiento de los acuerdos marco con distintos fabricantes a nivel nacional. Acceso desde dos tipos de perfil de usuario.
- **Project Managers**
- **Neinor Compras**

Se recopila por promoción las partidas con cuyos fabricantes tenemos acuerdo marco para el cálculo del rappel acordado. Así mismo se ha diseñado un PowerBI para la obtención de gráficos.

Y, por último, pero no por ello menos importante, aplicamos la tecnología al final de esta cadena, que es la atención al cliente que ya ha comprado una casa con nosotros. Para ello disponemos de Neinor Experience, formado por un gran equipo que da respuesta a cualquier incidencia o duda que pueda tener el cliente, acompañándole en todo momento desde el momento que reserva su vivienda, mientras ésta se construye y hasta después de la entrega, todo mediante canales tanto tradicionales como digitales.

Nuestro enfoque de innovación va dirigido a abarcar toda la cadena de valor de la compañía, desde el estudio para la compra de un suelo hasta la posventa de la promoción entregada. Dentro de todo el proceso se han identificado necesidades y se han ido definiendo proyectos transversales para cubrir esas necesidades.

De este modo, como plataforma residencial líder en España, la visión de transformación digital la aplicamos a todas las líneas de negocio de la compañía.

Desde Neinor Homes utilizamos y hemos **incorporado la tecnología y diferentes habilitadores digitales** a lo largo del todo el ciclo de vida del producto.

- Apoyamos la adquisición de suelo mediante nuestra herramienta de **Big Data** que nos permite tomar mejores decisiones. Esta herramienta de Big Data nos proporciona numerosos datos acerca de un terreno, una zona, cómo se van a comportar los precios..., lo cual nos permite tomar decisiones sobre datos concretos, no sobre intuiciones, y eso en definitiva, permite mitigar el riesgo. Pero el dato sin conocimiento no sirve de nada. Es necesario el factor humano y la experiencia para saber interpretar ese dato, y ahí es donde Neinor Homes aporta el valor diferencial, gracias a la combinación de tecnología con los mejores profesionales del sector.
- En el diseño hasta la construcción de las viviendas, incorporamos **BIM**, que permite una metodología de trabajo colaborativo que permite centralizar toda la información de un proyecto en un modelo digital.

BIM

Uno de los proyectos más importantes dentro del Área de Operaciones ha sido la apuesta por la digitalización de nuestras promociones en todas sus fases.

Comenzando por una gestión integral de la fase de proyectos para en el futuro cercano ser capaces de cerrar el círculo con la fase de obra.

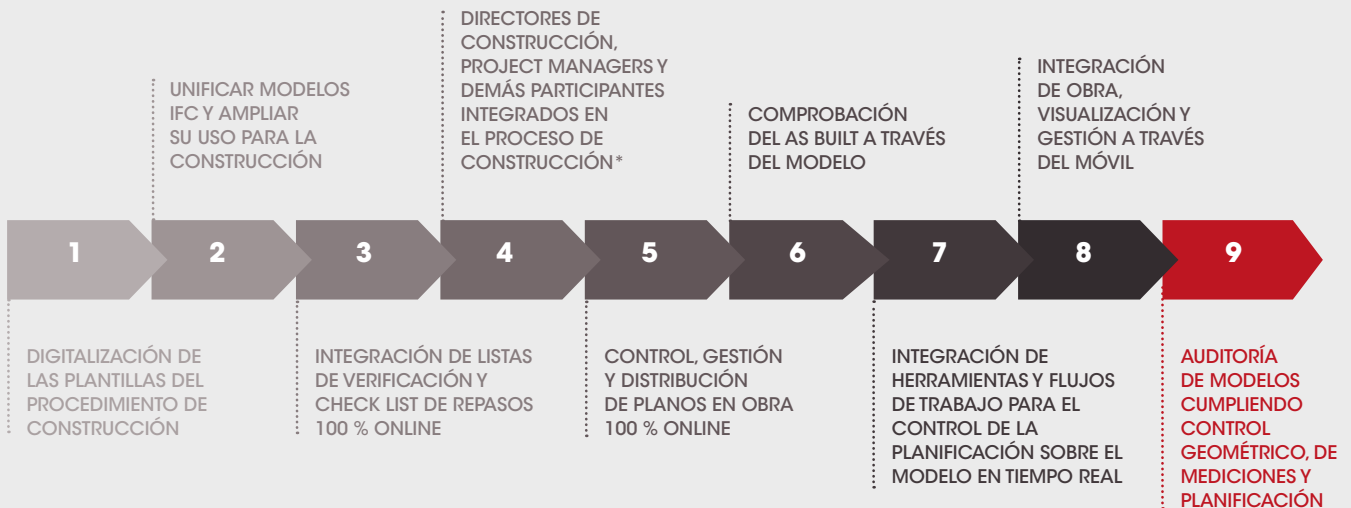
Hasta la fecha **hemos conseguido:**



Situación Actual



Objetivos 2023



* Con más de 50 h de formación y prácticas.

HERRAMIENTA PLAZOS

Hemos conseguido:

- Optimizar los procesos internos de la compañía.
- Para dar respuesta a esto, se ha construido una herramienta de Gestión de Plazos que permitirá mejorar la coordinación y monitorización de nuestros procesos, llevando a una reducción de esfuerzos internos y a una mejora en los tiempos de entrega de nuestras promociones.
- Conocer en tiempo real el estado de tareas y proyectos.

Director Territorial que quiere saber cuándo llegará el borrador de las infografías.

Gestor comercial que necesita saber cuándo estará el pack comercial.

Gestor de marketing necesita saber cuándo llegará el Básico para enviarlo a infografías y maqueta...

- Ahorra tiempo eliminando las reuniones en las que se tratan tareas pendientes, actualizaciones de estado y de hojas de cálculo.

Reuniones de cada jueves (Lanzamiento 1st GO).

Reuniones en cada territorial para situar el status de los lanzamientos pendientes.

- Mejora la productividad del trabajo en equipo sin importar la ubicación física.
- Dispone de notificaciones de las tareas, de manera que es más difícil que se nos pase algo importante.

El trabajar con volúmenes cada vez mayores, incrementa la posibilidad de olvidos.

Las notificaciones facilitan organizar las tareas a desarrollar durante la semana.

- Todas las personas asignadas a un proyecto pueden consultar los archivos y documentos de un proyecto, sin tener que solicitarlos por correo, lo que agiliza el trabajo y la toma de decisiones.

Back Office se ahorrará perseguir a los diferentes departamentos para que envíen la información por correo.

Gestores comerciales no insistirán tanto en saber cuándo llegará el pack comercial.

- Permite introducción de comentarios, eliminando parcialmente el envío de emails y dejando un histórico de la conversación.

Posibles olvidos al poner en copia a algún implicado.

Búsquedas eternas de e-mails que demuestren "yo te dije" ...

- Todas las tareas y actualizaciones están sincronizadas y en la nube, por lo que la información está siempre respaldada y segura.

Se elimina la posibilidad de no saber cuáles son las infografías finales.

- Para la comercialización de nuestras viviendas aplicamos diferentes tecnologías tanto en el canal físico como el online:
- Por una parte, hemos creado Neinor Stores, un espacio de venta tecnológico que nos permite aumentar la satisfacción y conocimiento de nuestros clientes, en donde combinamos desde la Realidad Virtual, pantallas interactivas a herramientas de análisis en tiempo real para conocer mejor los perfiles y necesidades de nuestros clientes.
- Por otra, permitimos ya la reserva online y trabajamos para completar el proceso de compra de la vivienda en un entorno online, incrementando la accesibilidad, simplicidad y transmisión inteligente del inmueble para aumentar y garantizar la confianza de nuestros clientes.
- En la entrega de nuestras viviendas, nuestra plataforma digital de Neinor Experience nos permite controlar todo el proceso digitalmente, desde el proceso de escrituración hasta el proceso de postventa.

Cabe destacar también los desarrollos que estamos llevando a cabo para impulsar nuestra nueva línea de negocio **Neinor Rental**, con la cual disponemos de la primera plataforma capaz de ofrecer el 100% de los servicios de alquiler. En este sentido, dentro de esta línea de negocio estamos trabajando en el desarrollo de la reserva y alquiler online.

8.7. ANÁLISIS DEL CICLO DE VIDA

Todos los proyectos de la compañía, a partir del 2022, contarán con su correspondiente Análisis de Ciclo de Vida.

Neinor Homes cuenta con una **herramienta digital que permite digitalizar y automatizar el Análisis del Ciclo de Vida** de todos los proyectos de la compañía y cuantificar el **impacto ambiental** de todas sus obras de **manera automática**, según las distintas etapas de sus procesos.

Dicho análisis se realiza conforme a las normas internacionales ISO 14040 y 14044, 15804 y 15978 y las directrices del ILCD Handbook y permite obtener los indicadores tradicionales de impacto ambiental, como la energía renovable y no renovable, la emisión de CO₂ equivalente y los residuos, así como otros 10 indicadores de impacto ambiental y uso de recursos.

El rigor y la transparencia en el cálculo y los datos obtenidos están asegurados a través de un organismo independiente como es el Instituto de Tecnología de la Construcción (ITeC) y su base de datos ambiental BEDEC Sostenibilidad, única base de datos en España que dispone de licencia para comercializar los datos actualizados de carbono basados en ECOINVENT, base de datos reconocida por el Joint Research Centre, organismo de investigación de la Comunidad Económica Europea.

09

CONTAMOS CON
UN **EQUIPO HUMANO**
COMPROMETIDO

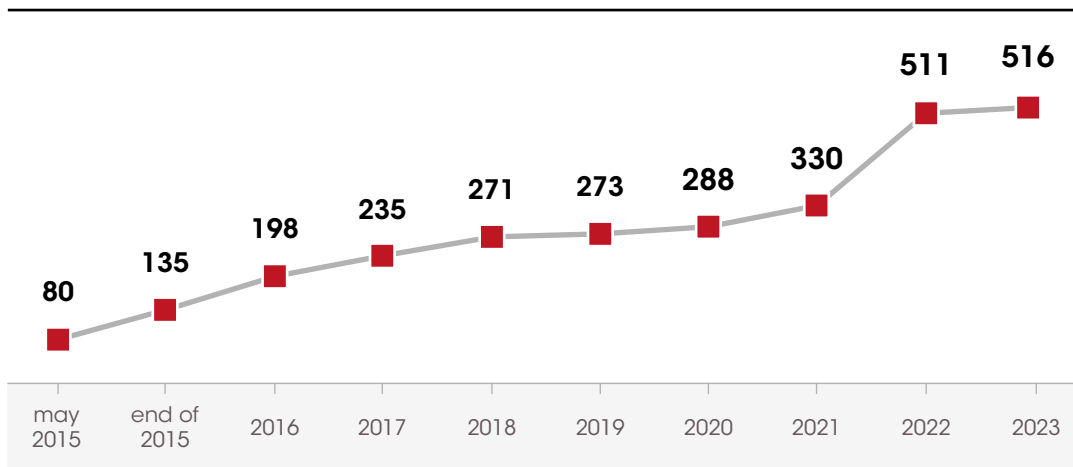


Una de las prioridades de Neinor Homes es ofrecer a su equipo humano un **entorno atractivo** donde poder desarrollarse profesionalmente y donde poder conciliar la vida personal con el trabajo. Todo ello cimentado en la **igualdad de oportunidades, la transparencia, la salud y la seguridad**.

Neinor Homes es una compañía de referencia en el sector inmobiliario, que ofrece un **entorno atractivo para trabajar**, al generar empleo de calidad, fomentar el desarrollo del talento y la formación continua e impulsar el bienestar, la conciliación laboral y la seguridad. La compañía busca siempre la **máxima transparencia en la comunicación y hace partícipe a toda la plantilla de la innovación y el crecimiento** de la empresa. Solo trabajando diariamente con todos estos valores en mente se consigue estar a la vanguardia en un sector que cada vez demanda **mayor dinamismo y profesionalidad**.

Desde su creación en 2015 Neinor Homes ha crecido exponencialmente, logrando que en esos 9 años aumente en 6,5 veces su plantilla. Esto exige una gestión eficaz de las personas que viene determinada por un **Plan Estratégico de Recursos Humanos** íntimamente ligado a los tres pilares estratégicos de la compañía.

EVOLUCIÓN DE LA PLANTILLA

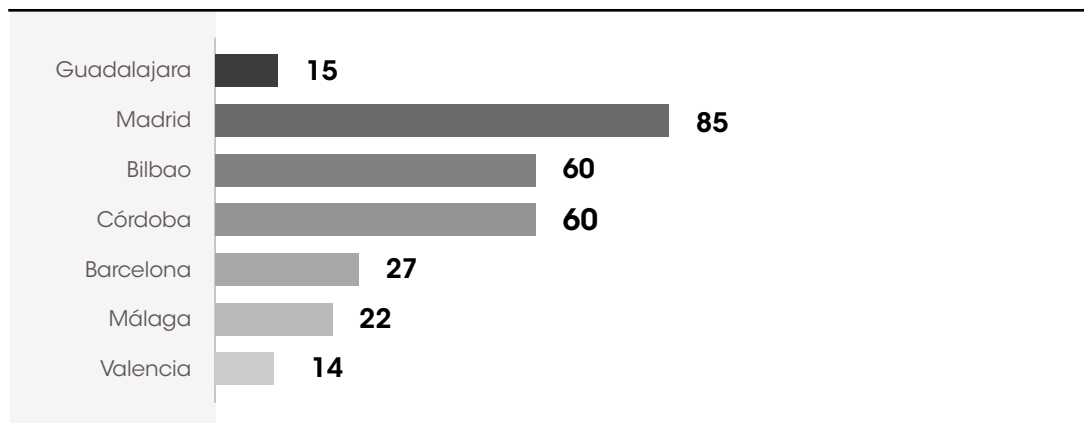


En 2023 Neinor Homes ha contado con una plantilla formada por **283 empleados***, con un **55,12% de hombres** y un **44,88% de mujeres**. Neinor Homes apuesta por el talento y la profesionalidad a la hora de formar a sus equipos de trabajo, por lo que cuenta con diversidad de perfiles. En este sentido, la **edad media** de los empleados en 2023 ha sido de **45,05 años**. La **antigüedad media** de la plantilla se sitúa en 6,91 años al ser una empresa con un crecimiento grande en los últimos años. En 2022 la cifra de empleados se incrementó considerablemente debido al crecimiento inorgánico del Grupo a través de dos operaciones corporativas que incorporaron Renta Garantizada y Quabit Construcción al mismo.

*No se considera en estos cálculos los empleados de Renta garantizada (35) ni de Quabit Construcción (198) que se están integrando en el grupo.

Durante sus primeros 9 años no solo ha crecido en el número de empleados, sino también en el número de delegaciones. Actualmente, se encuentra en **7 territorios** a nivel peninsular: Madrid, Bilbao, Córdoba, Barcelona, Málaga, Valencia y Guadalajara.

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LA PLANTILLA*



DISTRIBUCIÓN DE LA PLANTILLA POR RANGOS DE EDAD*



Neinor Homes es una compañía que apuesta por el valor diferencial de sus candidatos/trabajadores. En algunas ocasiones, este viene dado por las formaciones específicas y cualificaciones y, en otras muchas ocasiones, por los años de experiencia en el sector.

Tal y como se muestra en el gráfico anterior más del 50% de la plantilla se encuentra en el intervalo de entre 46 y 65 años. Además, durante este 2023 se incorporaron 26 nuevos trabajadores de los cuales 14 tenían más de 45 años.

En Neinor Homes el **100% de los empleados están sujetos al convenio colectivo de la construcción** vigente en la comunidad autónoma en la que esté establecida su sede. Además, se garantiza la libertad de asociación y se les facilitan a los representantes sindicales salas de reuniones para realizar sus encuentros, teniendo representación sindical de afiliados al sindicato ELA en Bilbao, y en Córdoba a los sindicatos UGT y CCOO. Los convenios colectivos del sector de la construcción establecen los aspectos relativos a la seguridad y la salud en la actividad del sector, incluyendo temas como las disposiciones mínimas de seguridad aplicables en obras o la formación en seguridad y salud a impartir.

*No se considera en estos cálculos los empleados de Renta garantizada (35) ni de Quabit Construcción (198) que se están integrando en el grupo.

9.1. IGUALDAD Y DIVERSIDAD

Neinor Homes tiene un firme compromiso por la **igualdad de oportunidades, la no discriminación y el respeto a la diversidad**, que se refleja también en los principios de su Código Ético y en el Código de Conducta con terceros y en su Política de Diversidad y No discriminación. La mejor prueba de ello es que prácticamente existe paridad entre hombres y mujeres entre sus empleados, lo que es destacable teniendo en cuenta las particularidades del sector en el que se desarrolla su actividad. Actualmente hay 12 mujeres en puestos STEM (Science, Technology, Engineering and Mathematics) o puestos similares, además el 30 % de los puestos gerenciales están ocupados por mujeres. No obstante, en Neinor Homes la igualdad se aplica en un concepto más amplio al de género ya que pretende fomentar la equiparación de todas las personas en derechos y obligaciones. En este sentido, las prácticas de la compañía se encuentran encaminadas a cumplir con los **diez Principios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas**, y los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), en particular en este caso a los relativos a materias de **derechos humanos, trabajo e igualdad**.

En Neinor Homes, no habido denuncias por vulneración de los derechos humanos, respetando la libertad de asociación y negociación colectiva como demuestra las interrelaciones con los delegados y comités. No hay ningún tipo de discriminación al empleo y no se realiza ningún trabajo forzoso ni obligatorio.

El Consejo de administración de Neinor Homes ha aprobado una **Política de diversidad y no discriminación** que establece los criterios y directrices para alcanzar la igualdad de trato y de oportunidades y para eliminar cualquier tipo de discriminación por razones de género, origen, edad, raza, cultura, ideología, religión o discapacidad.

Además, nunca se ha recibido ninguna denuncia por motivos de discriminación o desigualdad.

Adicionalmente, en 2023 se aprobó el **protocolo de prevención de acoso sexual o por razón de sexo**.

Directrices de la Política de diversidad y no discriminación:

Plan
de Igualdad
aprobado
en 2023.



PROMOCIÓN DE LA IGUALDAD DE OPORTUNIDADES

Garantía para todos los empleados de 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.



RESPECTO A LA DIVERSIDAD

Rechazo de cualquier conducta discriminatoria o comportamiento intolerante en la organización, considerando la diversidad como un valor que aporta diferentes visiones y potencia la generación de nuevas ideas y alternativas creativas e innovadoras.



INTEGRACIÓN E INCLUSIÓN

Colaboración y trabajo en equipo para que todos los profesionales, independientemente de su antigüedad en la compañía, experiencias anteriores o cualquier otra condición, puedan formar parte de la empresa, con un fuerte compromiso en la inclusión de colectivos específicos con capacidades diferentes.



CONDUCTA DE TERCEROS

Extender los compromisos de respeto a la diversidad y no discriminación a todos los grupos de interés, y en particular en lo que se refiere a la sensibilización de proveedores y contratistas.



AMBIENTE LABORAL

Preservar un ambiente libre de acoso laboral, impulsar un ambiente de respeto y aceptación, reforzar la sensibilidad y cultura de la empresa en materia de diversidad, inclusión y no discriminación y garantizar los derechos de libertad sindical recogidos en la normativa internacional.

> IGUALDAD SALARIAL

El Consejo de Administración de Neinor Homes se esfuerza por que la remuneración de los puestos de igual responsabilidad y funciones sea la misma en toda la empresa. Porque evitar los sesgos discriminatorios en la retribución es clave para impulsar un entorno que promueva la diversidad, que es considerada uno de los principales valores del capital humano de la compañía.

Neinor Homes garantiza el respeto a la igualdad salarial y así lo ha reflejado en su Política de diversidad y no discriminación. Además, en su Plan de Sostenibilidad 2022-2025 se compromete a introducir medidas que permitan eliminar la brecha salarial, en línea con el objetivo de la compañía de conseguir paridad salarial entre los empleados. El departamento de Recursos Humanos es el encargado de que esta línea de acción se materialice entre 2022 y 2025.

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.

Tomando como principio el derecho de hombres y mujeres a percibir el mismo salario por el mismo trabajo (igualdad salarial), se ha procedido a calcular la diferencia entre el salario medio percibido por hombres y mujeres (brecha salarial).

Dentro del ámbito de remuneración, un 100% de los empleados de la compañía se encuentran cubiertos por condiciones colectivas generales, mejorando así las condiciones mínimas establecidas por las diferentes legislaciones laborales. Los Convenios Colectivos regulan la remuneración percibida por los trabajadores suscritos a los mismos, y en particular establecen criterios de equidad entre puestos de trabajo similares evitando de este modo la existencia de discriminación por cuestión de género y la brecha salarial entre trabajos equivalentes. No obstante, el cálculo matemático de la brecha salarial, entendida como la diferencia entre la remuneración media hora de hombres y mujeres sobre la remuneración media hora de los hombres se sitúa en el 45,61%, siendo la remuneración media del Grupo de 54.998 €: 64.057 € en los hombres y de 35.476 € en las mujeres.

Con la información obtenida de este análisis se estudiarán los datos por línea de negocio y nivel de responsabilidad para definir si hay brecha por género en trabajos de igual actividad, o si la diferencia se debe a cualquier otra causa (antigüedad, rendimiento, resultados, etc.). El objetivo de Neinor Homes es eliminar los casos con este tipo de desigualdad que se pudieran detectar.

Además, se procederá a realizar un análisis específico de las situaciones retributivas no equitativas mediante el proceso de revisión salarial anual. Este plan de acción cuenta con el seguimiento periódico de la Dirección, quien evalúa el progreso en cada nivel de la organización.

ANÁLISIS DE EQUIDAD RETRIBUTIVA POR GÉNERO¹

CATEGORIA	PROMEDIO DE RETRIBUCIÓN	Nº PERSONAS	PROMEDIO DE EDAD	PROMEDIO DE ANTIGÜEDAD	% VARIACIÓN	PROMEDIO RETRIBUCIÓN AJUSTADA	% VARIACIÓN AJUSTADO
TOP MANAGEMENT	312.038	6	44,71	8,03			
Hombre	312.038	6	44,71	8,03			
DIRECTORES DE ÁREA	97.980	30	50,50	10,05			
Hombre	103.095	25	51,89	10,25	29,76%	93.130	19%
Mujer	72.407	5	43,52	9,03			
RESPONSABLE	54.687	48	47,37	9,06			
Hombre	60.697	27	49,18	8,94	22,63%		
Mujer	46.959	21	45,04	9,22			
TÉCNICOS	41.203	109	43,45	6,20			
Hombre	44.563	58	45,39	5,78	16,11%		
Mujer	37.382	51	41,24	6,56			
ADMINISTRATIVOS	25.076	66	43,17	7,22			
Hombre	25.618	19	42,41	5,51			
Mujer	24.856	47	43,47	7,92	2,97%		
PERSONAL DE OBRA	39.917	24	47,56	1,21			
Hombre	40.609	23	48,08	1,25			
Mujer	24.000	1	35,62	0,15			
TOTAL GENERAL	54.998	283	45,05	6,91			

¹ El cálculo de las remuneraciones se realiza teniendo en cuenta las condiciones contractuales de cada empleado.

La causa subyacente de la brecha salarial existente en determinadas categorías es la menor presencia de mujeres en la plantilla, situación común en el sector promotor y constructor, y que se acentúa en los puestos de Alta Dirección, directores de área (siendo las dos áreas con mayor remuneración) y personal de obra. No obstante, aunque las mujeres están bien representadas en nuestra compañía (44,88% mujeres, 55,12% hombres), en el Plan de Sostenibilidad se ha fijado un compromiso para introducir medidas que favorezcan el incremento de mujeres en puestos directivos, entre 2022 y 2025.

En este sector es habitual una mayor presencia de hombres, aunque era mucho más acentuada en el pasado. En este sentido, la mayoría de las personas que tienen mucha experiencia en este sector son del género masculino y las consecuencias directas de toda esa experiencia aportada por el trabajador es que tenga un salario más alto y que estén en los puestos con más responsabilidad.

Dicho esto, nuestra plantilla tiene un alto porcentaje de trabajadores senior que se encuentran en la categoría de directores de área. Hay 3 hombres con edades comprendidas entre 55 y 65 años y con más de 15 años de antigüedad en la compañía, cuyo salario casi duplica la retribución media por los motivos que hemos explicado antes, además de por la antigüedad. Por eso, para que no se desvirtúe la cifra se ha realizado un ajuste en el cálculo. De esta manera si se considerara su exclusión en el cálculo, el porcentaje de diferencia baja del 29,7% al 19%*.

Neinor Homes defiende la igualdad salarial y se compromete con la reducción de la brecha salarial. Para mitigar esta situación, en 2023 Neinor Homes ha aprobado su Plan de Igualdad para cuya elaboración ha revisado que los compromisos y planes en materia de igualdad estén alineados con la Estrategia Europea para la Igualdad de Género 2020-2025 y la legislación nacional.

La aprobación del Plan de Igualdad ha supuesto el cumplimiento de un hito del Plan de Sostenibilidad 2022-2025. El siguiente hito a cumplir, también contemplado en dicho Plan, es formar en igualdad y diversidad (como mínimo) al equipo directivo, a los responsables de los procesos de selección y a los miembros de la Comisión de Igualdad (cuya composición se define en el Plan de Igualdad).

En cuanto a la equidad retributiva del Consejo de Administración de Neinor Homes, esta es plena y no existe diferencia entre el salario percibido por hombres y mujeres, tal y como se detalla en la Política de Remuneraciones y en el Informe Anual de Remuneraciones.

La retribución de los Consejeros no ejecutivos, que califiquen como "independientes" y "otros externos" es la siguiente:

Remuneración fija:

- Presidente del Consejo: € 121.325 anuales;
- Resto de Consejeros independientes y otros externos: € 89.675 anuales cada uno.

Dietas de asistencia a las reuniones del Consejo y de sus Comisiones:

- Reuniones del Consejo: € 3.000 por sesión;
- Reuniones de las Comisiones: € 1.500 por sesión de cada Comisión.

El importe medio percibido en 2023 por los 4 Consejeros Independientes (1 mujer y 3 hombres) ha sido 141.462,50 €.

En base a todo lo anterior, lo único que hace que los salarios percibidos por los Consejeros sean diferentes son las dietas por asistencia a las reuniones del Consejo y de las Comisiones, que a su vez dependen del número de Comisiones de las que el Consejero/Consejera forme parte y del número de veces que se reúnan durante el año.

* La brecha se explica por una mayor experiencia laboral y una mayor antigüedad en la compañía.

En 2023 el Consejo se ha reunido 12 veces, la Comisión de Auditoría y Control 6 veces, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones 9 veces y la Comisión de Inversiones Inmobiliarias 4 veces. Algunas de las reuniones se han celebrado por escrito, no generando por ello derecho a percibir dietas por asistencia a las mismas. Las retribuciones de cada Consejero, tanto su retribución anual como por asistencia (dietas) están descritas en el Informe Anual de Remuneraciones.



PRÁCTICAS Y MEDIDAS DE IGUALDAD ADOPTADAS EN NEINOR HOMES

- **Acceso al empleo:** definición de requisitos en las ofertas de trabajo que otorguen las mismas oportunidades de empleo y procesos de reclutamiento y entrevistas de trabajo en las que no exista discriminación.
- **Evaluación del desempeño y promoción:** uso de criterios objetivos a la hora de valorar el desempeño de los empleados y su promoción. Además, se fomenta la presencia de mujeres en Órganos de Administración.
- **Retribución:** búsqueda de la homogeneidad por categoría profesional para recompensar a los empleados según su desarrollo y evaluación del desempeño, no fomentando la existencia de desigualdades no justificadas.
- **Formación:** Impartición a todos los miembros de la compañía de cursos de formación que permitan mejorar y ampliar sus conocimientos para el desarrollo de su puesto de trabajo.
- **Conciliación laboral y personal:** definición e implantación de 13 medidas que favorecen la igualdad y que compatibilizan e integran la actividad profesional con las responsabilidades familiares y de carácter personal.

La Dirección de Recursos Humanos, junto con la Dirección de GRC velarán por el cumplimiento y la aplicación de este Plan de Igualdad, en colaboración con el resto de las direcciones que forman Neinor Homes. Por su parte, la Dirección de Auditoría Interna, dependiente del área de GRC, revisa y reporta periódicamente el cumplimiento de las directrices de la Política de diversidad y no discriminación. En 2023 Neinor Homes ha contado con 1 empleado con capacidades diferentes.

9.2. DESARROLLO PROFESIONAL Y PERSONAL DE LOS EMPLEADOS

Los logros alcanzados hasta el momento y el continuo crecimiento de la compañía **26 nuevas incorporaciones en 2023, 12 de las cuales se han producido en Neinor Works (construcción, 10 hombres y 2 mujeres) y de las 14 incorporaciones restantes, 7 han sido mujeres y 7 hombres.** De las 26 incorporaciones, 3 se encuentran en el tramo de edad de 20-29, 13 de 30-45 y 10 de 46-65), han sido posibles gracias a la **búsqueda de la mejor capacitación profesional y la atracción del talento** en la selección de personal. En 2023 la tasa de contratación ha sido del 12%.

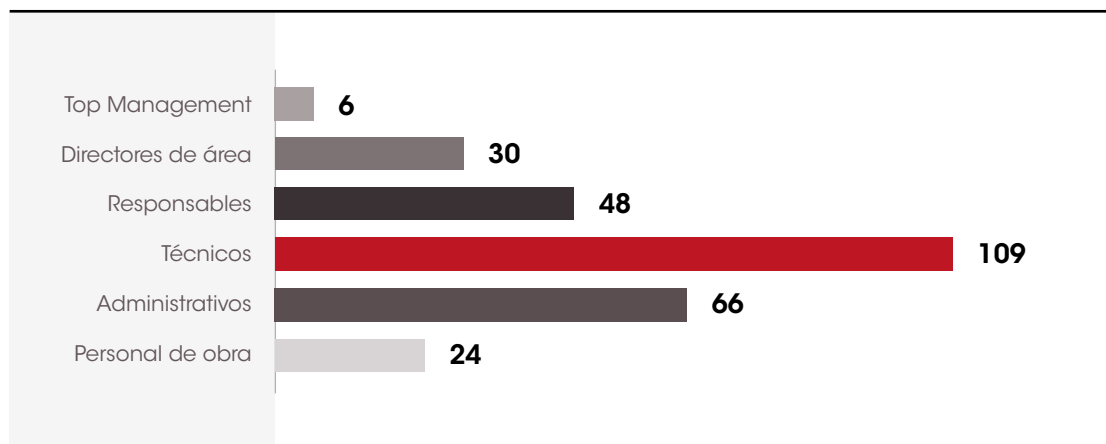
En 2023 se ha trabajado intensamente en poder **internalizar los procesos de selección para el mayor número de posiciones** con la finalidad de poder contar con la valiosa información que facilita dichos procesos, habiéndose cerrado **el 93%** de las incorporaciones por esta vía. A pesar de ser un año en el que la estructura de la plantilla está consolidada y el número de incorporaciones en lo que se refiere a la actividad promotora ha sido inferior al 5 % y principalmente han sido puestos técnicos, donde los requisitos para los puestos hacían inviable la posibilidad de valorar candidaturas internas. Aun así la compañía sigue apostando por el talento de sus equipos y estudia en cada ocasión la posibilidad de crecimiento y promoción, habiéndose producido **una promoción interna durante este 2023.**

Neinor Homes defiende el **empleo de calidad** y fomenta el sentimiento de pertenencia de su plantilla y su consolidación, por lo que prácticamente la totalidad de la plantilla, un 97,52%, tiene un contrato fijo, un 95,40% a jornada completa, con seguro médico incluido. A pesar de que la competencia se siente atraída por sus valorados trabajadores y sigue siendo un foco referencial de reclutamiento para los head-hunter y técnicos de selección, el **índice de rotación** en el ejercicio 2023 ha sido del **12%**. Podemos afirmar que contamos cada año con una plantilla más experimentada, con mayor antigüedad, lo que nos permite ser sin duda una referencia consolidada en el sector inmobiliario.

Neinor Homes cuenta con un equipo de profesionales de gran talento que permite fomentar la promoción interna.

En **2023** el número de **ceses no voluntarios** han sido **14**: 6 mujeres (1 entre 30-45 años y 5 entre 46-65 años) y 8 hombres (1 entre 20-29 años; 3 entre 30-45 años; 4 entre 45-60 años). El total de ceses, cuya mayoría ha sido por causas objetivas, siguen siendo consecuencia de procesos de reestructuraciones organizativas así como de la finalización de la línea de negocio de servicing. Durante los dos últimos años hemos intentado reubicar al mayor número de compañeros posible a otras áreas, pero en 2023, a pesar del esfuerzo, hemos tenido que desvincular a algunos compañeros por el sobredimensionamiento y la falta de carga de trabajo de algunos departamentos.

DISTRIBUCIÓN DE LA PLANTILLA POR CATEGORÍA PROFESIONAL



DISTRIBUCIÓN DE PLANTILLA POR TIPO DE CONTRATO

DISTRIBUCIÓN DE PLANTILLA POR TIPO DE CONTRATO

	MUJERES		HOMBRES		30 - 45 AÑOS		46 - 65 AÑOS		TOP MANAGEMENT		RESPONSABLES		ADMINISTRATIVOS	
	127	155	20 - 29 AÑOS	8	135	132	6	30	48	105	63	24		
CONTRATO FIJO 2	124	151	8	135	132	6	30	48	105	63	24			
CONTRATO TEMPORAL 2	3	4	2	0	5	0	0	0	4	3	0			
JORNADA COMPLETA 291	124	152	8	135	133	6	30	48	108	63	22			
JORNADA PARCIAL 4	3	3	2	0	4	0	0	0	1	3	2			

Neinor Homes apuesta por el crecimiento profesional del talento dentro de la compañía, favoreciendo la evolución y desarrollo de sus empleados. En relación con esto, se realizan **revisiones salariales anuales** del salario fijo y del variable, que se vincula directamente con el desempeño del trabajador y su capacidad para llegar a los objetivos de compañía.



RETRIBUCIÓN ATRACTIVA Y FLEXIBLE

Neinor Homes ha implantado una política de retribución variable asegurando la sostenibilidad de la compañía. El variable potencial esta modulado por la consecución del EBITDA. Desciende si el EBITDA baja un cierto nivel mínimo y de la misma manera aumenta si el EBITDA supera un cierto umbral. El 100% del incentivo resultante se reparte entre objetivos del Departamento o Territorial y objetivos Individuales. Una vez calculado el bonus con esta fórmula, se objetiva la meritocracia y se reconoce así la excelencia en el trabajo según el desempeño.

Neinor Homes colabora con universidades y escuelas de negocio, ofreciendo becas en la compañía con posibilidad de futura contratación.

9.3. FORMACIÓN

Neinor Homes considera que la formación ayuda a incrementar la **productividad laboral** de los empleados, a la vez que permite mejorar las posibilidades de su promoción individual.

Para la elaboración del plan formativo del 2023 se ha intentado evaluar las **necesidades e interés de los trabajadores** de Neinor mediante encuestas tanto a directores departamentales y RLT, como a la totalidad de la plantilla.

En el **grupo de RLT (6 encuestados) se valoró la formación específica** en cada departamento y no una formación generalizada, además de que se valorase todo en una encuesta a los trabajadores.

En la encuesta realizada a la totalidad de los empleados de Neinor (154 participantes) estos mostraron especial interés en poder participar proactivamente en el diseño de la formación para este ejercicio.

Las formaciones que más interesantes han parecido a los empleados han sido las de Mindfulness, Excel, Negociación, la herramienta Prinex y el curso de Ética, Compliance y Sostenibilidad.

Hay que destacar que en el curso de Ética, Compliance y Sostenibilidad se dieron a los empleados consejos y herramientas para mejorar su eficiencia energética tanto en las oficinas como en sus residencias. Este curso ha sido uno de los mejor acogidos por los trabajadores dada su utilidad y relevancia en su vida fuera y dentro de la oficina.

Además, se propuso, entre otras, la **Formación específica en Gestión Urbanística**.

Neinor Homes pone a disposición de los empleados una **plataforma de formación** en la que se van colgando las diferentes formaciones para que en todo momento los empleados tengan acceso a ellas. En 2023 se han impartido un total de **8.859 horas de formación**, siendo la media de horas de formación **por empleado de 31,41 horas**, y la media de coste (inversión) en estas acciones formativas de **121,09€ por empleado**. Con un **coste total** en 2023 de **34.149€**.

Algunos de los temas han sido cursos de Laboral, elaboración del Plan de Igualdad, formación técnica, nuevas normativas, formación en herramientas o formación ad hoc para cubrir las necesidades de algunos departamentos, entre otros. Se ofrece formación a todos los empleados, indistintamente de que su contrato sea a tiempo completo, parcial o de jornada reducida.

Por último, existen iniciativas para concienciar e involucrar a los empleados en la Sostenibilidad fomentando su orgullo de pertenencia. Desde el punto de vista de la **sensibilización ambiental**, periódicamente se envían comunicaciones a los empleados para concienciarles sobre el **cuidado del medio ambiente**.

Para Neinor Homes la formación es un pilar fundamental y fomenta el intercambio de conocimiento entre sus empleados.

9.4. BIENESTAR Y CONCILIACIÓN

Para Neinor Homes el **bienestar y la calidad de vida** de sus empleados fuera del ámbito laboral también es importante, ya que un trabajador contento y feliz en su entorno personal también lo será en su entorno laboral, favoreciendo su efectividad y su relación con los compañeros. De esta forma, pone en marcha medidas que buscan armonizar la actividad profesional con las necesidades personales que se materializan en el **Plan de Conciliación**.

En el plan de conciliación se han fijado 4 medidas para garantizar la desconexión: definición de cargas de trabajo, no agendar reuniones a partir de las 18:00, jornada intensiva los meses de verano (última semana de Junio, y Julio y Agosto completos) y compromiso de respeto de las horas de descanso. Asimismo, la aplicación de fichaje desarrollada por Neinor Homes donde los empleados registran sus horas de trabajo permite hacer un análisis y seguimiento de las horas trabajadas.

La Dirección de Compliance (GRC) y de RRHH trabajaron conjuntamente en el desarrollo del Plan de Conciliación, en el que Neinor Homes fue pionera. Las encuestas de clima laboral de años pasados y las solicitudes por parte de los empleados a las áreas mencionadas han servido para actualizar las medidas iniciales y proponer nuevas medidas, habiendo actualmente **13 medidas destinadas a favorecer la conciliación laboral y personal**:

TELETRABAJO



Se establece la posibilidad de realizar teletrabajo un máximo de 4 días al mes por cualquier profesional siempre y cuando sus funciones se lo permitan y esté aprobado por su responsable directo. Se apuesta por la conciliación por lo que se podrán valorar casuísticas especiales, individuales o por departamento que permitan mayor flexibilidad.

REDUCCIÓN DE JORNADA EN DÍAS ESCOLARES NO LECTIVOS



Se permite **ajustar la jornada** laboral al calendario escolar pudiendo reducir la misma en los **días no lectivos**. Se creará una bolsa de horas para compensar dichas horas no trabajadas en los días lectivos de nuestros hijos.

PERMISO PREVIO AL PARTO



Se cuenta con la opción de solicitar **15 días de permiso retribuido** de la gestante durante los últimos 15 días del embarazo hasta que nazca el bebé.



FLEXIBILIDAD DE HORARIO DE ENTRADA Y SALIDA

Flexibilidad para **ajustar en una hora** el horario de entrada y salida del puesto de trabajo. Los departamentos velan por que siempre estén cubiertas todas las responsabilidades en la totalidad del horario laboral y en los casos en los que un responsable lo deniegue, será previa justificación y consulta con RRHH.



LACTANCIA

Se amplía el permiso retribuido por lactancia a **20 días** (en lugar de 13 días) o hasta que el hijo cumpla 15 meses (en vez de 12 meses).



EXCEDENCIA POR CUIDADO DE MENORES

Se establece una excedencia para la atención y cuidado de menores de **4 años** (en lugar de 3 años como marca el estatuto).



AYUDA ECONÓMICA POR HIJOS CON DISCAPACIDAD

Los empleados con hijos con discapacidad disponen de una ayuda económica de **150 € brutos mensuales hasta que el menor cumpla 15 años**.



FLEXIBILIDAD DE HORARIO DE REUNIONES

Salvo casos excepcionales, el horario establecido para la realización de reuniones y videoconferencias debe oscilar entre las **10:00h y las 18:00h**.



PERMISO COMPLICACIONES EN EL PARTO

Se amplía a **15 días** (en lugar de 5 días) el permiso retribuido en caso de complicaciones derivadas del parto o de enfermedades neonatales que hagan que el bebé tenga que permanecer ingresado en el hospital.



JORNADA INTENSIVA

Jornada intensiva en los meses de julio y agosto con posibilidad de ampliación (en 2023 duró desde el 26 de junio hasta el 4 de septiembre). La jornada de trabajo será de lunes a viernes de 8:00 a 15:00.



CARGAS DE TRABAJO

Con el objetivo de reducir al máximo posible el exceso de trabajo fuera de los horarios establecidos, existe un compromiso de **definir las cargas de trabajo**.



RESPECTO DE HORAS DE DESCANSO

Se establece un compromiso de **respetar lo máximo posible los tiempos de descanso** fuera del horario laboral y se implantan medidas de control para conseguirlo.



DÍA DE CUMPLEAÑOS

El día de cumpleaños **será festivo**, pudiendo disfrutarlo el viernes de esa semana si se prefiere o si éste cae en fin de semana o festivo.

El departamento de Recursos Humanos realiza el seguimiento de las medidas de conciliación, está abierto a la valoración de nuevas acciones y es el encargado de establecer, publicar y trasladar a la plantilla las novedades en cuanto a estas medidas. Adicionalmente a estas medidas especiales, los empleados tienen derecho a todos los beneficios establecidos por ley. Así en 2023 un total de **7 trabajadores**, 4 mujeres y 3 hombres, se han acogido a una **baja de maternidad o paternidad**, de los cuales el 100% se han reincorporado o se reincorporarán a sus trabajos tras disfrutar del permiso.

Neinor Homes ofrece un paquete de **retribución flexible** con **beneficios fiscales para los empleados**, donde pueden contratar guardería, tickets de comida y transporte, formación, compra de equipamiento informático y un seguro médico para toda la familia.

Además, también ofrece preferencia a los empleados a la hora de acceder a una vivienda de las promociones que lanza la compañía, aunque en ningún caso eso supone una rebaja en el precio.

Neinor es una compañía preocupada no sólo por el bienestar de sus empleados, sino también por su felicidad e inquietudes. Por ello, en los últimos años se ha esforzado en poder estar cerca de sus empleados y compartir esos momentos especiales en los que una sonrisa compartida cobra especial sentido o una muestra de cariño hace que el dolor sea a su vez también compartido. Desde la Dirección se envía en nombre de toda la plantilla una cesta del bebé para los nacimientos y de igual forma se transmite el pésame y cariño de todos los compañeros ante las pérdidas de 1er grado (padre, madre e hijos) con un envío de arreglos florales al tanatorio oportuno.

Durante este 2023 Neinor Homes ha querido aumentar el tiempo de teletrabajo y a la vez apostar por el mayor bienestar y confort del tiempo que los empleados pasan en las oficinas. Por ello y pensando en promover un estilo de vida saludable, enfocándose la compañía en la parte "social" del ESG y considerando como uno de sus principales objetivos el bienestar de los empleados, desde el área que coordina la sostenibilidad (GRC) y RRHH, se ha implantado, fruta fresca gratuita en todas nuestras delegaciones, que ha tenido una estupenda acogida entre la plantilla. En este sentido, queriendo dar un salto cualitativo y mirando por cuidar y contar con empleados sanos y felices, durante el último trimestre del año se han continuado dichas medidas y se ha negociado poder ofrecer a todos nuestros trabajadores la implantación de Gympass, un servicio de bienestar integral.

9.5. SEGURIDAD Y SALUD DE NUESTROS EMPLEADOS

Neinor Homes promueve un **entorno de trabajo seguro** y se compromete a actualizar de forma permanente las medidas de prevención de riesgos laborales adecuadas a cada puesto de trabajo, más allá de los niveles exigidos por la legislación. En este sentido, el Consejo de Administración es el principal impulsor de la implantación de una cultura de seguridad y salud, asumiendo el firme compromiso de que en la compañía no haya accidentes laborales. A este compromiso también se suma la Alta Dirección.

Por la naturaleza de su trabajo los empleados de Neinor Homes están expuestos a los riesgos inherentes de los trabajos en oficina. En este sentido una empresa externa se encarga de realizar auditorías periódicas de seguridad y salud y de Prevención de Riesgos Laborales (PRL) en todas las oficinas y delegaciones, cuyo resultado ha sido que se cumple con los estándares exigidos en todas ellas.

Con el objetivo de impulsar una cultura basada en la seguridad y salud, Neinor Homes, ofrece cursos de Prevención de Riesgos Laborales a sus profesionales. En 2023 los empleados de Neinor Homes han recibido **1.698 horas de formación** sobre **políticas y procedimientos de seguridad y salud**.

En esta línea, en 2021 la compañía actualizó su Política de Seguridad y Salud, en la que se aborda la seguridad y salud en las oficinas, en las obras y para nuestros clientes, que hace referencia a la entrega de viviendas seguras y de calidad que permitan preservar la seguridad de las personas durante su uso. Esta política se incluye en el "Welcome Pack" para las nuevas incorporaciones.

En 2023 ha habido 1 accidente laboral (1 hombre de 58 años) in itinere con baja (67 días) pero no se han producido accidentes laborales con baja en el entorno de trabajo.

Como comentábamos anteriormente, la tasa de absentismo laboral en Neinor Homes es 0,31%. Para calcular la Tasa de Absentismo (días de baja y horas totales trabajadas) del total de la plantilla se ha tenido en cuenta los días de IT tanto de maternidad como por enfermedad o accidente. Se ha observado una disminución importante en la tasa de absentismo a medida que las medidas de flexibilidad y teletrabajo han aumentado. En el ejercicio del 2022 la tasa de absentismo fue de 0,84%.

Durante 2023 se han perdido un total de 1.509 jornadas por incapacidad (de todo tipo) entre nuestros empleados. Durante los últimos 8 años (desde el comienzo de la actividad de la compañía) no se ha producido ningún fallecimiento relacionado con el trabajo de los empleados.

Además, y para garantizar la seguridad de todos sus empleados, Neinor Homes dispone para toda la plantilla de un seguro de Accidentes mejorado al establecido por el Convenio de cada territorial. De manera general, existe un seguro de vida en casos de fallecimiento e Incapacidad Permanente Absoluta (IPA) por accidente laboral por un capital de 90.000€, y de fallecimiento e Incapacidad Permanente Absoluta (IPA) por el resto de causas equivalente a 4 mensualidades del salario base según convenio.

9.6. COMUNICACIÓN CON LOS EMPLEADOS Y SATISFACCIÓN

En 2023 Neinor Homes ha continuado **impulsando el diálogo interno y la comunicación** entre todos los empleados, que disponen de diferentes buzones para tratar temas específicos de seguridad y salud, recursos humanos, selección y sostenibilidad, entre otros.

Los empleados cuentan con la aplicación "No conformidades" en el escritorio, a través de la que pueden informar acerca de no conformidades relacionadas con los protocolos y procedimientos de la compañía, como pueden ser incidencias en los procedimientos (debido a carencias a la o desactualización de estos), incumplimientos de estos protocolos por parte del personal, o ineficiencias y malas prácticas en general. Adicionalmente, también se puede informar de lo anterior a través del Canal Ético, que es el medio que deberán utilizar para comunicar cualquier posible irregularidad, incumplimiento o comportamiento contrario a la ética, la legalidad y las normas que rigen al grupo.

Para tener datos reales que le permitan actuar en la dirección correcta, el departamento de Recursos Humanos en colaboración con GRC planifica, periódicamente, la realización de la "Encuesta de Clima Laboral" a todos sus empleados, y así medir su nivel de satisfacción con las políticas y medidas adoptadas por la compañía, en lo referente a la empresa, condiciones de trabajo, formación y desarrollo personal, organización del trabajo, información y comunicación, RSC y calidad, entre otros.

La encuesta se crea en un formulario de Google Forms para que los empleados puedan enviar sus respuestas de forma anónima, en un plazo máximo de 2 semanas.

Debido a la fuerte carga de trabajo, la realización de la Encuesta de 2023 se ha trasladado del último trimestre de 2023 al primer trimestre de 2024.

Por último, se realizan **iniciativas** destinadas a fomentar la interacción de la plantilla, el orgullo de pertenencia y su satisfacción:



FIESTA DE NAVIDAD

Se realiza anualmente una fiesta en navidad donde se reúne a todas las delegaciones, facilitando los medios transportes y reforzando de esta forma la relación y la comunicación entre los empleados.

10

SOMOS **SOCIOS**
ESTRATÉGICOS DE
NUESTROS
PROVEEDORES

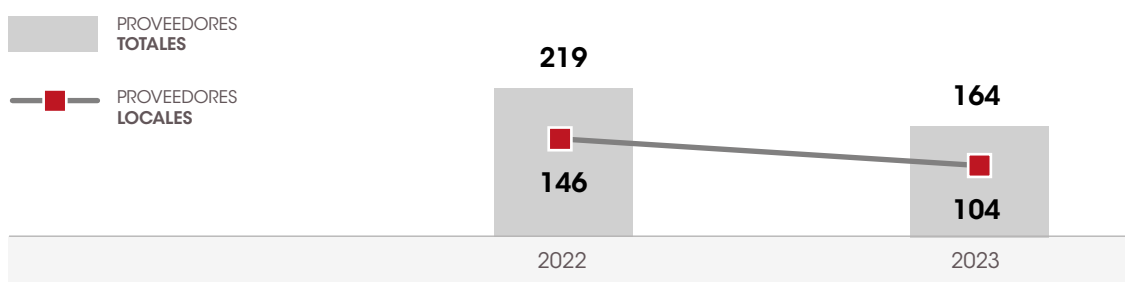


La **relación** que establecemos con **nuestros proveedores** y todos los mecanismos que ponemos en marcha para garantizar el cumplimiento de criterios y requisitos mínimos en términos de calidad, plazos y seguridad y salud, entre otros aspectos, es algo fundamental para el **éxito de nuestra actividad**.

10.1. NUESTRA CADENA DE SUMINISTRO

Los valores y compromisos de Neinor Homes son también extensibles a toda su cadena de suministro, siendo conscientes de que, para garantizar la excelencia y los niveles de calidad, es importante trabajar activamente en **gestionar con éxito la relación a largo plazo** con contratistas, proveedores y empresas colaboradoras. En este sentido, se trabaja en impulsar una relación de cercanía y confianza en la que los proveedores actúen como **socios estratégicos** de la compañía.

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO TOTAL DE PROVEEDORES Y PROVEEDORES LOCALES



Neinor Homes trabaja principalmente con **tres tipos de proveedores**: empresas constructoras, profesionales (Arquitectos, Directores de Ejecución de Obra, Project Managers, Coordinadores de Seguridad y Salud, etc.) y empresas de prestación de servicios de diverso índole (mobiliario de cocina, geotecnia, topografía, OCT, BREEAM, empresas de control de calidad, etc.).

En total, en 2023 Neinor Homes ha trabajado con **164 proveedores**. De éstos, 104 (un 63% del total) han sido proveedores locales. Este alto porcentaje de proveedores locales demuestra su fiel **compromiso en la contratación de proveedores de carácter local**, entendiendo por local los proveedores que operan en la misma comunidad autónoma donde se desarrolla la promoción para la que trabajan.

Para atraer a los mejores proveedores del mercado es indispensable establecer **relaciones estratégicas con los proveedores** que redunden en un beneficio para ambas partes. En el 2023 se ha ampliado la contratación de los Acuerdos Marco de prescripción en proyectos comenzados en 2018. En este año contamos con ocho nuevos colaboradores en materia de cerámica (Geotiles y Honnün), ventilación (Siber), materiales de construcción (Segura Sarriá), pavimentos vinílicos (Gerflor), ascensores (Fain), pavimentos laminados (Berry Alloc) y carpintería exterior (Bizkalum), añadiendo más empresas a la lista de colaboradores directos con Neinor Homes.

Por otro lado, Neinor Homes ha negociado **más de 60 acuerdos marco de prescripción con fabricantes** que estrechan los lazos entre la marca y el promotor, ambos extremos de la cadena de construcción que, aunque no tienen una relación directa, proporcionan ventajas tales como suministro preferencial, apoyo a la red comercial, etc. Por detallar algunos, se dispone de acuerdos en acabados cerámicos, pavimentos de madera, carpintería exterior e interior, climatización, ascensores, sanitarios y grifería, mecanismos eléctricos, etc.

10.2. GESTIÓN RESPONSABLE DE COMPRAS

La gestión de compras de Neinor Homes está basada en unos **principios de obligado cumplimiento** antes, durante y después de la contratación. Durante todo el proceso, los proveedores han de cumplir con los valores y las políticas de integridad de Neinor Homes basados en el Código Ético, las cláusulas específicas de la contratación de proveedores el Código de Conducta para terceros enviado a los proveedores para su conocimiento y firma, y la Política Anticorrupción, Fraude y Soborno. Además, Neinor Homes garantiza los estándares éticos y medioambientales de cada uno de los eslabones de la cadena de suministro.

Neinor Homes cuenta con un **procedimiento de gestión de compras** como marco de actuación en el ámbito de las tasases que describe un proceso sistemático y permite homogeneizar el trabajo para toda la organización con el objetivo de evitar cualquier tipo de riesgo en la cadena de valor. El procedimiento de gestión de compras ha sido aprobado por el Comité de Dirección.

Los proveedores deben cumplir con los valores y políticas de integridad de Neinor Homes.

DEPARTAMENTOS QUE PARTICIPAN EN LA GESTIÓN DE COMPRAS

En los procedimientos de compras participan los siguientes departamentos, realizando diferentes funciones:

- **Departamento de Compras:** se encarga de la realización del proceso completo de contratación, desde la selección de constructoras hasta la propuesta de adjudicación y firma del contrato.
- **Departamento Técnico:** participa en la selección de constructoras, resuelve las dudas que puedan surgirles a las mismas y realiza la revisión del proyecto.
- **Departamento de Compliance:** es informado por parte del Departamento de Compras de los cuadros de apertura de ofertas durante las licitaciones con constructoras.
- **Dirección General de Operaciones:** se encarga de la aprobación de las contrataciones.
- **CEO:** se encarga de la aprobación de las contrataciones.
- **Comité de Dirección:** aprueba las contrataciones de mayor importe.
- **Dirección de Auditoría Interna:** realiza auditorías periódicas del modelo de gestión de compras y su cumplimiento.

Para los trabajos de **unidades y servicios**, que son similares en todas las promociones, se dispone de **Contratos Marco** con Proveedores y **Acuerdos Marco** de Prescripción con Fabricantes. Con ellos se ofrece una prescripción con condiciones concretas (precios, preferencias de suministro, etc.) que deben cumplir las promociones. En general se busca optimizar las contrataciones haciendo hincapié en la consecución de los plazos establecidos, el cumplimiento del presupuesto y, por supuesto, sin comprometer la calidad de los proyectos establecida por nuestros estándares y procedimientos. Se consigue así una relación mutuamente beneficiosa tanto para Neinor Homes, que logra las mejores condiciones en calidad y precio, como para los fabricantes y subcontratas que consiguen aumentar el volumen de negocio y mejorar su propia imagen al estar prescritos por una promotora de reconocido prestigio. Por último, esta relación también redundará en un aumento de la calidad al conseguirse un compromiso de excelencia por todas las partes.

Además, estos Contratos Marco también establecen un entorno sostenible de confianza y lealtad con el proveedor, y redundan en mayores calidades estándar y en una mejor respuesta del proveedor ante reclamaciones, lo que se traduce en la mayoría de los casos en una mayor satisfacción del cliente.

En Neinor Homes se ha creado una aplicación informática que permite controlar los Acuerdos Marco firmados y realizar su seguimiento. En 2023 se han firmado **8 nuevos Acuerdos Marco**.

El departamento de Compras y Contratación de Neinor Homes dispone de **19 procedimientos de actuación** que se van actualizando anualmente para ajustarlos a las necesidades de la empresa. En 2023 se han actualizado los Procedimientos de Licitación de Constructora y de Evaluación de Proveedores.

Los Acuerdos Marco fomentan la igualdad de oportunidades y la distribución equitativa de las promociones.

PROCEDIMIENTO GENERAL DE GESTIÓN DE COMPRAS

Procedimiento de Acuerdo marco

Procedimiento de Homologación de arquitectos

Procedimiento de Homologación Project Manager

Procedimiento de Homologación constructora

Procedimiento de Homologación de constructoras obras intermedias

Procedimiento de Homologación de empresas colaboradoras y constructoras obras menores

Procedimiento de Homologación DEO

Procedimiento de Homologación de ingenierías

Procedimiento de Licitación de arquitectos

Procedimiento de Licitación de consultores

Procedimiento de Licitación de la constructora

Procedimiento de Licitación de obras intermedias

Procedimiento de Licitación de obras menores – Otros servicios

Procedimiento de Licitación, homologación y evaluación de proveedores de canales comerciales

Procedimiento de Contratación de mobiliario de cocina y electrodomésticos.

Procedimiento de Evaluación de proveedores

Procedimiento de Evaluación de subcontratas

Procedimiento de Recepción de cocinas

Procedimiento de Realización y gestión de contratos.

Uno de los más importantes es el **Procedimiento de Licitación de Constructoras** que tiene por objeto definir las bases y documentos necesarios para seleccionar a las empresas que ejecuten cada una de las promociones. En él se detallan las fases de licitación: desde la selección de constructoras inicial, pasando por la evolución en cada una de vueltas hasta llegar a la propuesta de adjudicación final basada en una serie de criterios relacionados con la homologación, solvencia técnica y económica, implantación geográfica y experiencia local de la constructora finalista. Este proceso de licitación tiene una duración de 13 semanas.

En 2023 Neinor Homes ha contratado **compras por valor de 212 millones de euros de proveedores** para llevar a cabo su actividad, siendo empresas españolas en su totalidad. El 63% del volumen de compras total se ha invertido en proveedores locales que operan en la misma comunidad autónoma donde se desarrolla la promoción para la que trabajan. El volumen de compra ha disminuido un 30% debido a una disminución en el volumen de contratación.

El periodo de licitación tiene una duración de 13 semanas.

10.3. SELECCIÓN, HOMOLOGACIÓN Y EVALUACIÓN DE PROVEEDORES

Neinor Homes vela por el cumplimiento de los más altos estándares de sostenibilidad entre sus proveedores. De esta forma, se asegura de ofrecer a sus clientes edificios sostenibles y ecoeficientes que mejoren su calidad de vida.

Por eso ha implantado un **exigente proceso de selección y homologación** que establece los aspectos que se deben analizar para cada proveedor, en función del sector de la empresa en cuestión y el servicio o producto que suministre. Durante 2023 se han homologado un total de 28 nuevos proveedores (incluidos estudios de arquitectura e ingenierías). Todos ellos han sido analizados según criterios ESG. No obstante, todos los proveedores deben cumplir con los principios y requisitos de Responsabilidad Social Corporativa, de sostenibilidad y de ética y cumplimiento de Neinor Homes, además de con los acuerdos internacionales de la Organización Internacional del Trabajo y el Pacto Global de las Naciones Unidas. El **100% de los contratos** que realiza Neinor Homes a sus proveedores **contemplan cláusulas ESG** (Environmental, Social & Governance). De esta forma se exigen garantías en asuntos como seguridad y salud, sostenibilidad, confidencialidad, prevención de blanqueo de capitales, antisoborno o corrupción y prevención de delitos penales.

Neinor Homes ha identificado los principales **riesgos medioambientales y sociales** potenciales en su cadena de suministro, como por ejemplo la accidentabilidad, la gestión inadecuada de los residuos o el impacto en la biodiversidad. En el actual proceso de homologación se detectan estos riesgos en cada proveedor, **rechazando a aquellos que presenten impactos negativos y excluyéndoles así de la contratación.**

Todos los proveedores deben cumplir las disposiciones legales en materia de medio ambiente presentes en el contrato y responsabilizarse en caso de incumplimiento.

Adicionalmente, Neinor Homes les solicita documentación relativa a la gestión ambiental, calidad y seguridad y salud:

- Ecoetiquetado, Autodeclaración Ambiental o Declaración Ambiental de Producto.
- Copia de certificaciones como UNE-EN ISO 9001 (calidad), UNE-EN ISO 14001 (medio ambiente), UNE-EN ISO 50001 (eficiencia energética), y OHSAS (seguridad y salud).
- Sellos BREEAM® u otros de similares características.

Asimismo, los arquitectos y constructores tienen obligación de cumplir con los requerimientos del Libro Blanco y también se valora positivamente la aplicación de criterios de sostenibilidad BREEAM® (residuos, contaminación, energía, materiales, etc.). Por otra parte, las responsabilidades fiscales y laborales están garantizadas a través de remuneraciones coherentes con el mercado y evitando la contratación de terceros cuando exista una sospecha de fraude fiscal, tráfico de influencias o cualquier otro síntoma que vaya en contra de las políticas y los valores de la compañía.

Además de aspectos relacionados con la sostenibilidad y el medio ambiente, las cláusulas de contratación de Neinor Homes incluyen ciertas **cláusulas, declaraciones y compromisos** relacionados con diferentes aspectos que los proveedores contratados están obligados a cumplir:



SEGURIDAD Y SALUD

- **Plan de Seguridad y Salud:** obligación de desarrollar un Plan de Seguridad y Salud que debe presentarse antes del inicio de las obras al Coordinador de Seguridad y Salud.
- **Ley 31/1995**, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.
- **Real Decreto 1627/1997**, de 24 de octubre, sobre disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en Obras de Construcción.
- **Obligaciones empresariales** sobre trabajadores, información y formación.



REGALOS Y OBSEQUIOS

Prohibición expresa de solicitar regalos, favores, servicios en condiciones ventajosas o invitaciones a proveedores, clientes, intermediarios, agentes, asesores u otros.



CORRUPCIÓN Y SOBORNO

- **Adecuada política propia contra el soborno y la corrupción** o si no cumplir con la de Neinor Homes.
- Declaración de **conocimiento y aceptación** de las normas contenidas en el **Protocolo de Anticorrupción**.
- **Compromiso de informar** sobre cualquier caso de soborno o corrupción en el Canal Ético de Neinor Homes.



PREVENCIÓN DE BLANQUEO DE CAPITALS

- **Ley 10/2010**, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.
- **Real Decreto 304/2014**, de 5 de mayo, aplicable a las personas físicas y jurídicas que ejerzan actividades de promoción inmobiliaria.
- **Manual de Prevención de Capitales y Financiación del Terrorismo**.

Por último, Neinor Homes realiza una evaluación cualitativa de las subcontratas asociadas a sus proveedores. El Departamento de Compras se encarga del seguimiento, realizando las evaluaciones a través de una aplicación informática y teniendo en cuenta criterios de calidad, medio ambiente, seguridad y salud, capacidad técnica y cumplimiento de plazos, entre otros. En este sentido, durante 2023 ha realizado 435 evaluaciones, todas ellas han obtenido una puntuación favorable, cubriendo el 100% de las obras realizadas.

10.4. REQUISITOS EN MATERIA DE SEGURIDAD Y SALUD Y SENSIBILIZACIÓN

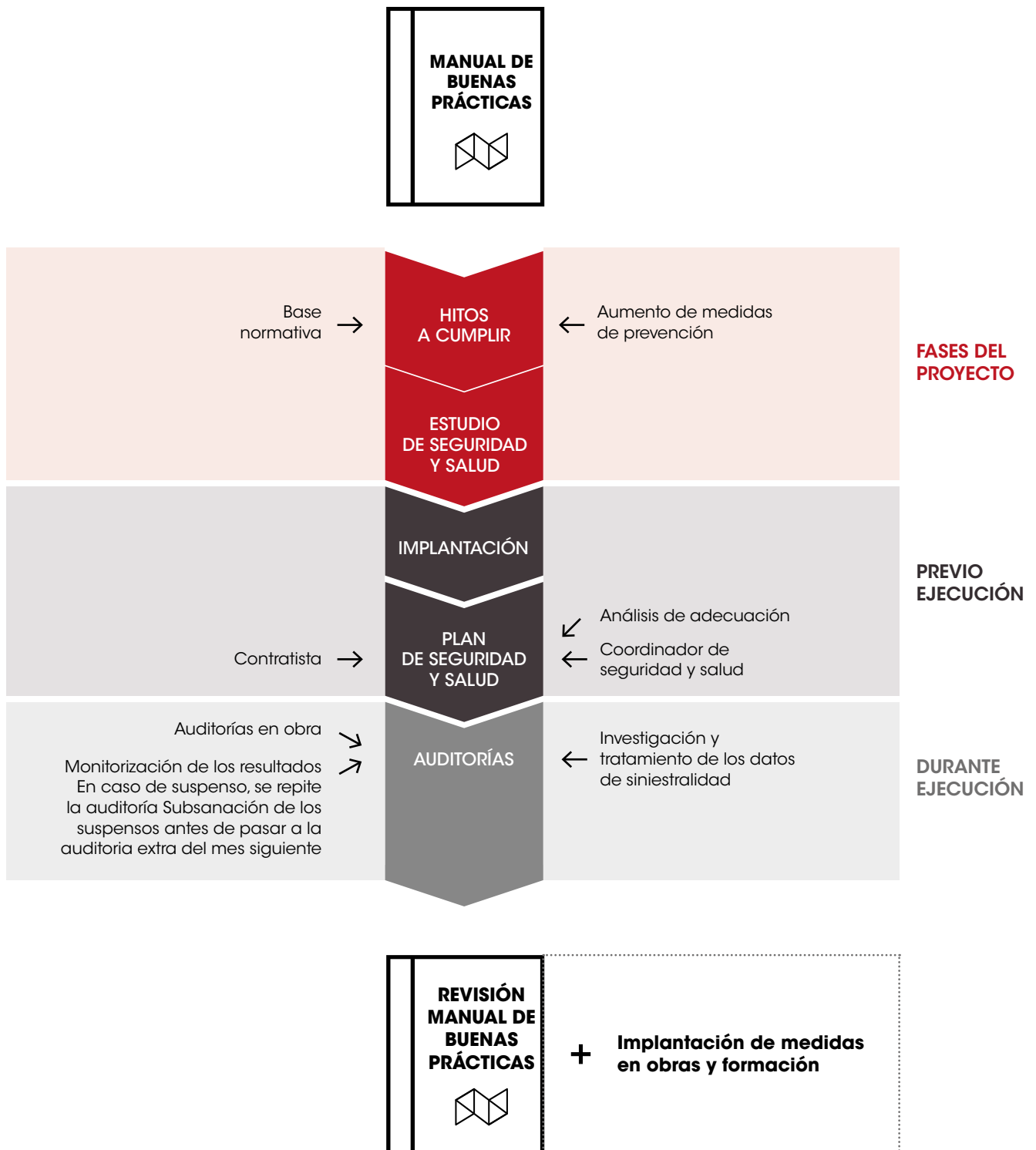
En el entorno de mercado actual existe una gran demanda de mano de obra en el sector de la construcción frente a **trabajadores con una experiencia reducida**, baja cualificación y en ocasiones un **aumento de la siniestralidad laboral**. Para Neinor Homes la seguridad y la prevención de riesgos laborales son dos factores clave en sus promociones.

Neinor Homes dispone de un **Manual de Buenas Prácticas** para aumentar los niveles de seguridad en las obras de construcción de sus promociones inmobiliarias, con el propósito de minimizar los riesgos a los que está expuesto el personal y así promover un **índice cero de siniestralidad en sus obras**. Entre las principales medidas que se exige a las contratatas destacan el control de accesos, el control de la documentación, de subcontratas, trabajadores y maquinaria, las medidas de seguridad en las diferentes fases de la obra o el Plan de Emergencia en obras.

En cada una de las obras se designa un **coordinador de seguridad** en fase de ejecución de obra, que se encarga de que se cumplan los requisitos establecidos en la legislación en vigor y que vela por el cumplimiento del Plan de Prevención de Riesgos Laborales, así como el del Manual de Buenas Prácticas. Además, cada contratista en obra debe designar al menos un trabajador que tenga presencia permanente en la obra y cuya parte de la jornada se destine a funciones preventivas y por lo menos otro trabajador responsable de la seguridad y salud de sus trabajos.

En todas las obras abiertas, una empresa consultora de referencia en prevención de riesgos laborales realiza **cursos de concienciación sobre seguridad y salud**. En estas charlas participan todos los operarios, técnicos, trabajadores y project managers y se realizan varias charlas en todas las promociones, dependiendo de la fase en la que se encuentre. En ellas se exponen ejemplos de los accidentes ocurridos proponiendo posibles soluciones para que no vuelvan a ocurrir y contenidos concretos dependiendo del tipo de acciones que se vayan a realizar en la obra.

Además, se realiza en todas las obras **auditorías de seguridad y salud**, en base a unos criterios muy rigurosos establecidos en el Manual de Buenas Prácticas y por encima de la normativa establecida en el sector. En cada obra se deben pasar al menos tres auditorías.

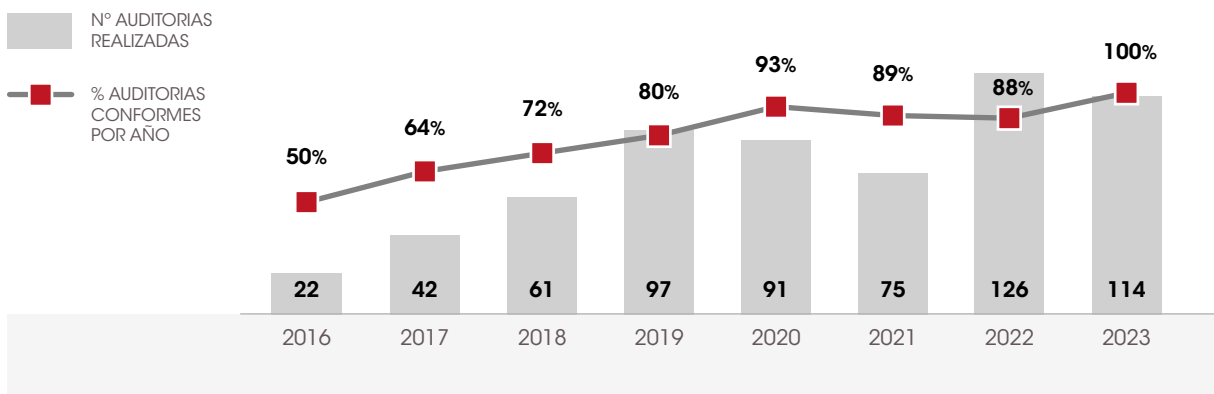


CRITERIOS DE CONFORMIDAD DE SEGURIDAD Y SALUD EN OBRAS

Las auditorías de seguridad y salud que se realizan en las obras constan de 2 partes. Por un lado, se revisa el estado de la obra (conformidad) respecto a la **legislación actual vigente**, que debe ser **cumplida al 100%**. Por otro lado, se revisa el **estado de la obra respecto al Manual de Buenas Prácticas** de Neinor Homes, siendo necesaria una **conformidad de al menos el 75%** para poder considerar la auditoría como conforme. Tras tres auditorías suspensas el proveedor quedará automáticamente deshomologado.

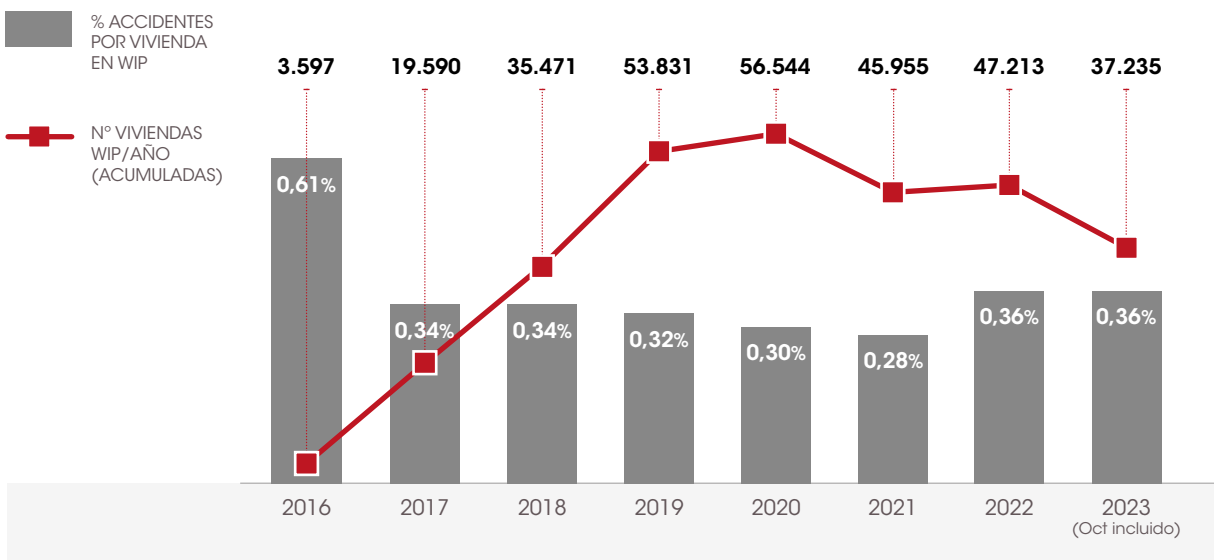
En 2023 se han realizado **114 Auditorías de Seguridad y Salud**, que han puesto de manifiesto que el 98,70% ha cumplido con la normativa de seguridad y salud y el 91,02% ha cumplido con el Manual de Buenas Prácticas de Neinor Homes. Además, el resultado del 100% de estas auditorías ha sido "Conforme".

% AUDITORIAS CONFORMES POR AÑO Y N° AUDITORIAS



En 2023 se han producido **135 accidentes**, todos ellos de varones, con un índice de frecuencia de 38,32 y un índice de gravedad de 1,06.

% ACCIDENTES POR VIVIENDAS



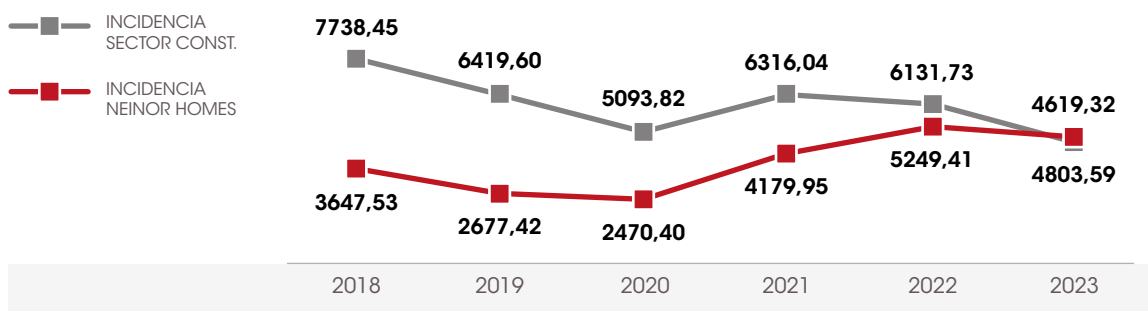
A continuación les mostramos nuestros datos de los 3 últimos años de los índices utilizados por el Ministerio de Trabajo y Economía Social.

SINIESTRALIDAD

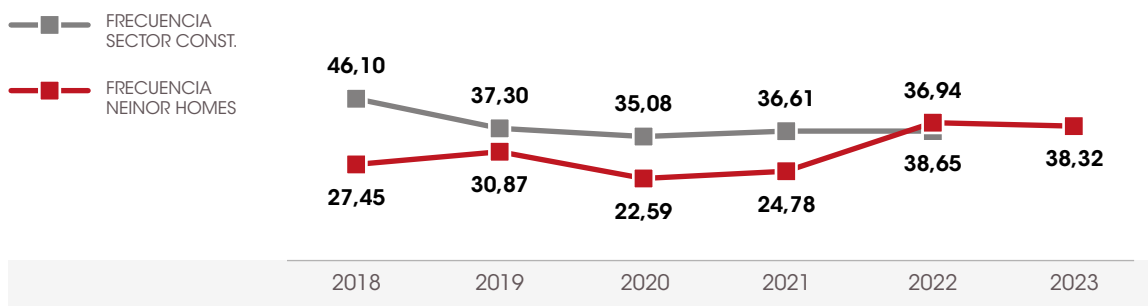
TOTAL	SECTOR CONST. DIC - 2021 *	NEINOR 2021	SECTOR CONST. DIC - 2022 *	NEINOR 2022	SECTOR CONST. NOV - 2023 *	NEINOR NOV - 2023
Índice de Incidencia	6316,04	4179,95	6131,73	5249,41	4619,32	4803,59
Índice de Frecuencia	36,61	24,78	36,94	38,65	Pte. de publicación	38,32
Índice de Gravedad	1,32	0,57	1,34	0,91	Pte. de publicación	1,06

* Aún no hay datos públicos de 2023 publicados por el Ministerio de Trabajo y Economía Social.

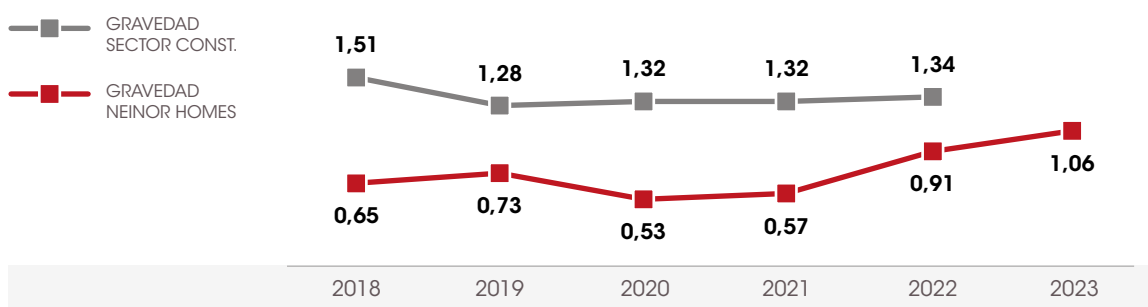
INCIDENCIA



FRECUENCIA



GRAVEDAD



Fórmula utilizada para el cálculo del índice de **frecuencia y gravedad**.

- **TRABAJADORES MES (T)** = N° medio de trabajadores expuestos.
- **H TRAB MES (H)** = N° total de horas efectivamente trabajadas.
- **J** = jornadas no trabajadas en el mes en que se realiza este parte, incluso sábados, domingos y festivos, durante el tiempo de baja, no considerándose las jornadas no trabajadas por los accidentes in itinere y sí por las recaídas.

Índice de frecuencia = $A * 1.000.000 / H$

Índice de gravedad = $J * 1.000 / H$

* Aún no hay datos públicos de 2023 publicados por el Ministerio de Trabajo y Economía Social.

Desde el inicio de la alerta por la situación sanitaria provocada por la Covid-19, el objetivo prioritario para Neinor Homes ha sido proteger y salvaguardar la salud y seguridad de las personas, adoptando medidas específicas que han permitido preservar la seguridad y salud de sus trabajadores y colaboradores, tanto directos como indirectos.

10.5. COMUNICACIÓN, SATISFACCIÓN Y COLABORACIÓN CON PROVEEDORES

Como muestra de su compromiso con la calidad y la mejora continua, Neinor Homes evalúa continuamente a los proveedores con los que trabaja y los resultados de dichas evaluaciones son analizados con los propios colaboradores en reuniones periódicas. En 2023 se han realizado **537 evaluaciones**.

Para Neinor Homes es también muy importante la imagen de marca que da a todos los proveedores con los que trabaja. Por ello, pone a su disposición el Canal Ético para que reporten cualquier infracción en materia de ética e integridad.

Neinor Homes
mantiene una
comunicación
fluida y
continua con
sus proveedores.

FINANCIACIÓN
SOSTENIBLE Y
CUMPLIMIENTO
CON LA
TAXONOMÍA
EUROPEA



11. FINANCIACIÓN SOSTENIBLE Y CUMPLIMIENTO CON LA TAXONOMÍA EUROPEA

> NUESTRO MARCO DE FINANCIACIÓN SOSTENIBLE Y BONO VERDE

En la última década, el sector financiero ha tomado consideración de la importancia que este puede desempeñar en la lucha contra el cambio climático y en la transición hacia una economía neutra en emisiones de carbono, ya que resulta clave qué tipo de proyectos y empresas se financian y hacia donde se dirigen los flujos de capital. Por ello, cada vez se financian en mayor medida actividades menos contaminantes y activos financieros considerados sostenibles. Este cambio de rumbo responde a las demandas de la sociedad en su conjunto, pero también a nuevas normativas que persiguen alcanzar un entorno económico más justo y sostenible, resultando clave el Acuerdo de París de 2015.

Como parte de su compromiso con la sostenibilidad, Neinor Homes promueve el uso de **financiación sostenible**, la cual en la actividad promotora está principalmente vinculada al desarrollo de proyectos sostenibles y energéticamente eficientes, que promuevan el uso de materiales, diseños, tecnologías y procesos constructivos respetuosos con el medio ambiente y las personas, mejorando además la calidad de vida de los ocupantes.

En Marzo de 2021 Neinor Homes publicó **su marco de financiación sostenible** (con opinión de tercero independiente de DNV) vinculado a los a los Objetivos de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas y alineado con los Principios de los Bonos Verdes, los Principios de los Bonos Sociales y las Directrices de los Bonos de Sostenibilidad de ICMA (Asociación Internacional de Mercados de Capitales), así como los Principios de los Préstamos Verdes de LMA (Asociación del Mercado de Préstamos). [Enlace al Marco de Financiación Sostenible](#)

En este marco se especifica, entre otras cuestiones, como se gestionarán los fondos obtenidos, los criterios de evaluación y selección de proyectos, la presentación de informes de control o la revisión por parte de terceros independientes. El marco de financiación sostenible define también cuáles serán los criterios necesarios para que un proyecto sea elegible para recibir fondos obtenidos a través de financiación sostenible.

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

A fin de evaluar los criterios de evaluación y selección de proyectos verdes, Neinor creó un Comité de Sostenibilidad, del cual forma parte el CEO entre otros miembros de la alta dirección. Este comité es el encargado de certificar qué activos cumplen los criterios de elegibilidad, identificar y gestionar los riesgos materiales ambientales asociados a los proyectos, así como supervisar la cartera de proyectos elegibles y proponer actualizaciones al marco de financiación sostenible.

En este contexto y siguiendo las directrices del marco para la financiación sostenible, **Neinor Homes** emitió su primer bono verde en abril de 2021, convirtiéndose así en la **primera promotora cotizada europea** en emitir un bono de este tipo.

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

Los fondos obtenidos a través de este bono Verde se destinaron a amortizar deuda corporativa de Quabit Inmobiliaria y de Neinor Homes, eliminando así todo riesgo de refinanciación hasta 2026; así como a realizar inversiones de capital en la división de alquiler, y para pagar honorarios y comisiones de la propia emisión.

La emisión del bono llevaba consigo asociado el compromiso por parte de la compañía de destinar un importe similar a los ingresos provenientes del bono (300 millones de euros) a proyectos residenciales con un impacto positivo en el medio ambiente. Para ello se utilizaron criterios objetivos y medibles, y situados dentro del marco de financiación sostenible. Se determinó escoger promociones que contasen con una certificación BREEAM de calificación "Bueno" o "Muy Bueno" y al mismo tiempo con un certificado energético B o superior.

	POR N° DE PROMOCIONES	POR IMPORTE DESTINADO	N° DE VIVIENDAS
BREAM calificación Buena	94%	96%	1.907
% BREAM calificación Muy Buena	6%	4%	60
Certificadis energéticos BB	38%	31%	556
Certificadis energéticos BA	31%	24%	602
Certificadis energéticos AA	31%	45%	809
Promociones terminadas	75%	85%	1.647
Promociones WIP	25%	15%	320
North	37,5%	32,4%	606
Center	18,8%	29,8%	466
Levante	12,5%	14,3%	312
South	18,8%	16,2%	457
East	12,5%	7,3%	126

De toda la cartera de suelos y promociones en sus diferentes fases (estudio, desarrollo, construcción, ...) de Neinor Homes, se determinó que el 18% de estas cumplían con ambas condiciones, escogiendo, dentro de este 18%, las promociones que se detallan a continuación:

PROMOCIÓN	IMPORTE DESTINADO (MILES DE E)	CERTIFICADO BREAM	CEE	AÑO DE ENTREGA
SOPELA HOMES (Vizcaya)	12.163	Bueno	BA	2021
SALER HOMES (Valencia)	16.709	Bueno	BA	2021
ZAHIR HOMES (Cordoba)	11.475	Bueno	BA	2021
PLAÇA EUROPA 38 HOMES (Barcelona)	15.523	Bueno	BB	2021
SOLAGUA HOMES (Madrid)	6.363	Bueno	AA	2021
AIGUADOLÇ HOMES II (Barcelona)	6.262	Bueno	BA	2021
HACIENDA HOMES (Málaga)	26.319	Bueno	BA	2021
ARETXABAETA HOMES (Álava)	7.010	Bueno	BB	2021
BOLUETA HOMES (Vizcaya)	52.245	Bueno	AA	2021
AMARA HOMES, LAS ROZAS (Madrid)	55.532	Bueno	AA	2021
BULEVAR HOMES, TEMPRANALES (Madrid)	27.509	Bueno	BB	2021
RIBERA HOMES (Vizcaya)	16.924	Bueno	AA	2021
DESIGN HOMES III (Vizcaya)	5.304	Bueno	BB	2022
MISTRAL HOMES (Valencia)	26.197	Bueno	BB	2022
SERENA HOMES, FASE 1B (Málaga)	10.817	Muy Bueno	BB	2022
ARBAIZENEA HOMES, 2º FASE (Guipuzcoa)	3.647	Bueno	AA	2023
	300.000			

Estas promociones suman un total de 1.967 viviendas, con una superficie de 227.689 m² construidos, excluyendo zonas comunes.

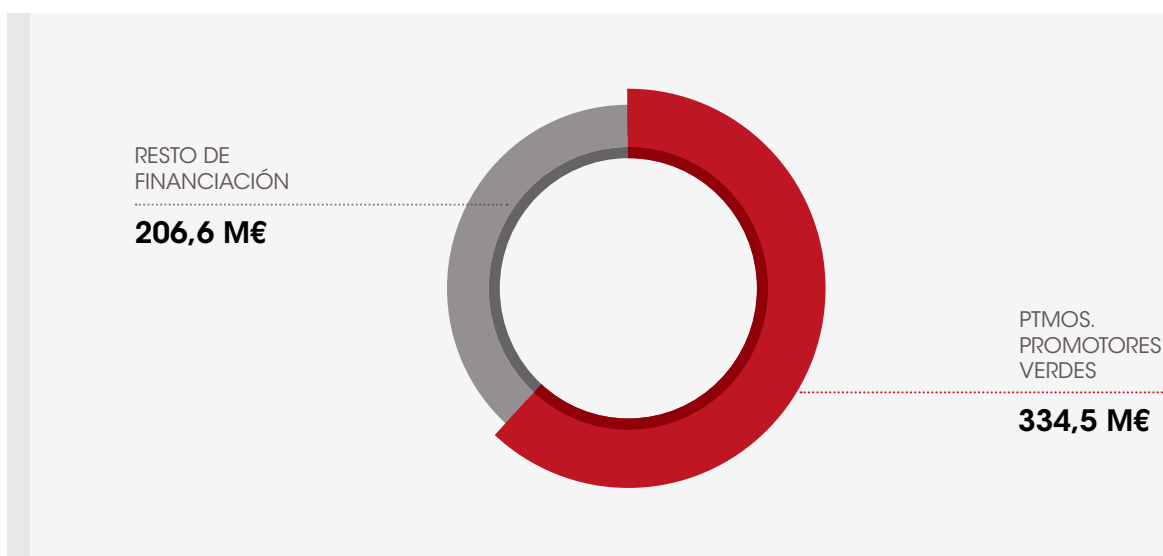
La compañía emitió su Informe de cumplimiento de los Green Bond Principles, o **Informe de bono verde**, que detalla todos los aspectos materiales relativos a la emisión del Bono Verde, el cual cuenta con la opinión favorable de experto independiente por KPMG, validando que la totalidad de los fondos han sido destinados a proyectos sostenibles. [Enlace al Informe de Bono Verde 2021](#)

Con fecha 28 de abril de 2023 la compañía comunicó hecho relevante por el que se informaba de la confirmación de la amortización voluntaria y anticipada de la totalidad de los bonos simples que quedaban en circulación emitidos por la Sociedad en abril de 2021 bajo la emisión denominada "€300,000,000 4.500% Senior Secured Notes due 2026", asociados al Bono Verde. En consecuencia, los bonos quedaron totalmente amortizados y cancelados.

> COMPOSICIÓN DE LA CARTERA DE DEUDA DE NEINOR HOMES

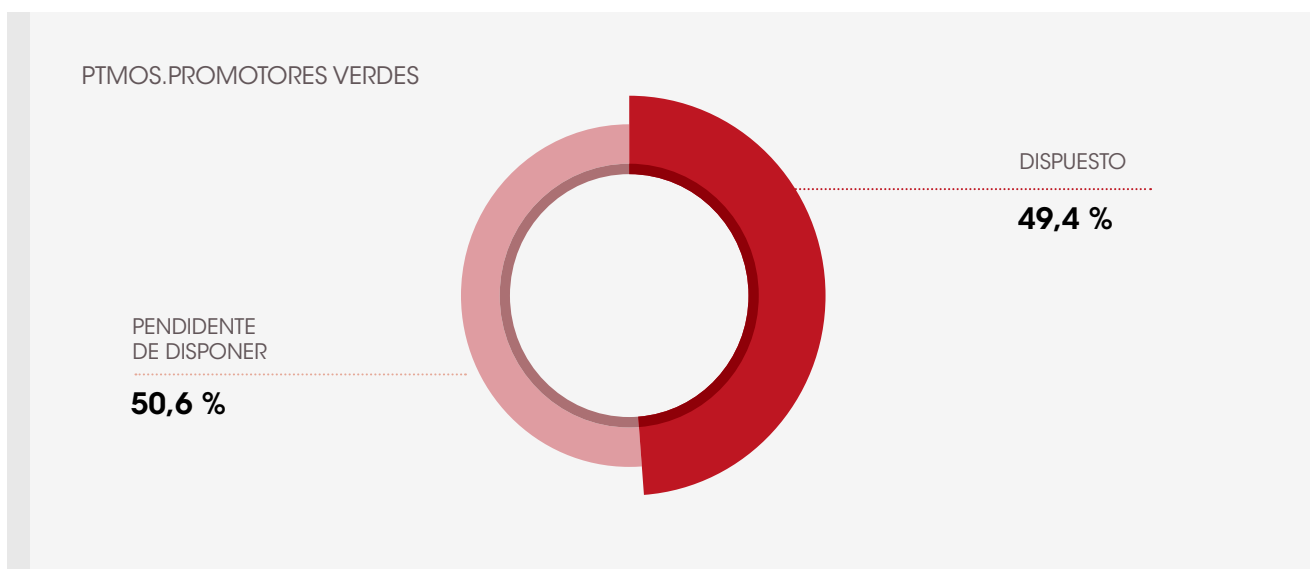
La cartera de deuda Neinor Homes cuenta con otras formas de financiación sostenible, como lo son los Préstamos Promotores Verdes, a través de los cuales la compañía está financiando la mayor parte de sus nuevos proyectos de promoción inmobiliaria en la actualidad. Se consideran **Préstamos Promotores Verdes** a aquellos otorgados por entidades bancarias que financian la promoción de edificios sostenibles, y que generalmente cuentan con descuentos en el tipo de interés con respecto a otras formas de financiación.

La composición de la **cartera de deuda de Neinor Homes**, a 31 de diciembre de 2023, considerando tanto la deuda dispuesta como aquella pendiente de disponer, es la siguiente:



La deuda de la compañía a 31 de diciembre de 2023 estaba compuesta por financiación sostenible en un 62% (siendo el porcentaje dispuesto sobre el total de un 46%) y cabe destacar que todos los préstamos promotores que se firman en la actualidad son verdes, representando la principal fuente de financiación de Neinor para sus proyectos, llevando a efecto la integración de la sostenibilidad en la estrategia de negocio de Neinor, contribuyendo al bienestar de la sociedad en su conjunto al tiempo que se genera un valor añadido para la comunidad inversora.

A continuación, se muestra la proporción del importe dispuesto con respecto a los límites de deuda para los préstamos promotores verdes, habiendo dispuesto de 165 millones de € sobre un importe firmado de 334 millones de €:

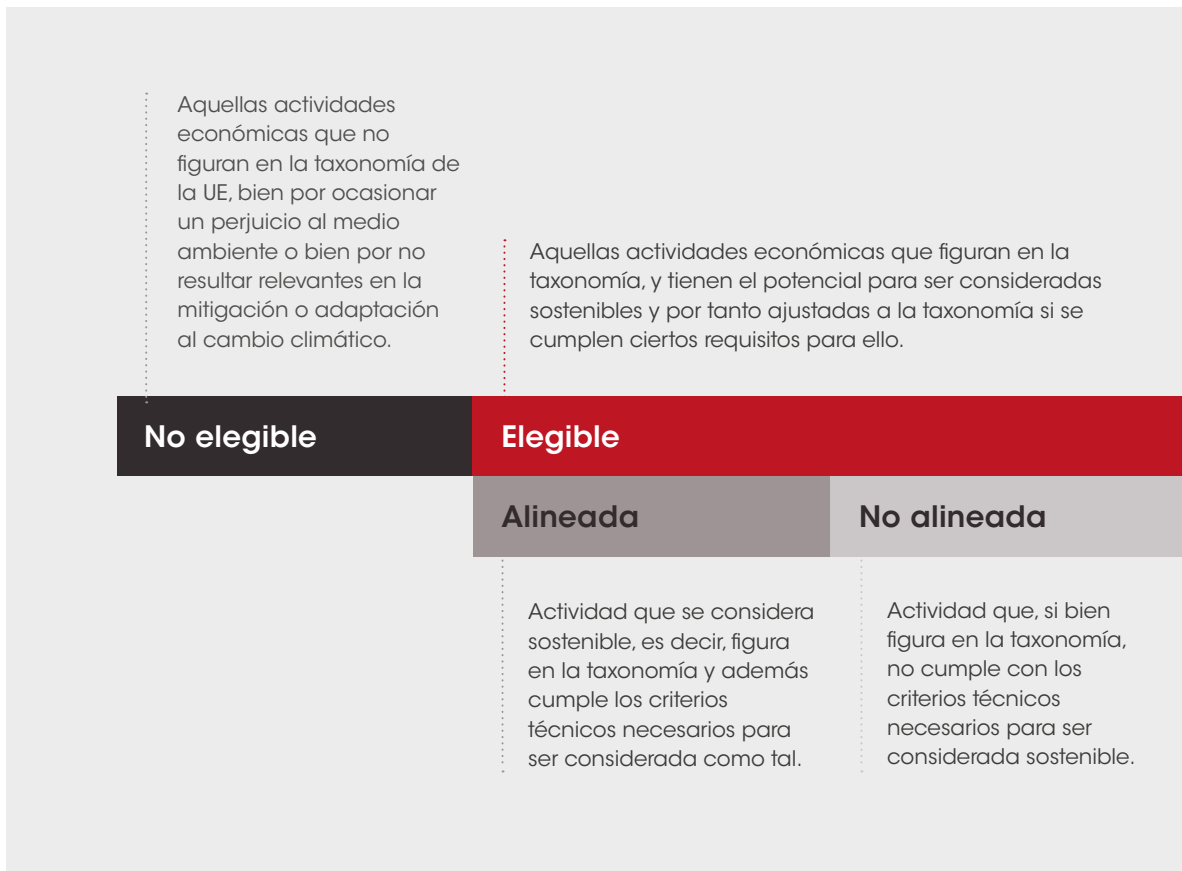


> NUESTRO ALINEAMIENTO CON LA TAXONOMÍA DE LA UNIÓN EUROPEA

La Taxonomía de la Unión Europea es un **sistema de clasificación común para las actividades económicas sostenibles**, que va a servir como lenguaje común para hablar sobre sostenibilidad y poder definir con certeza a qué nos referimos cuando decimos que una compañía o un proyecto son sostenibles.

Para lograr alcanzar los objetivos medioambientales definidos en el Pacto Verde Europeo y en el Acuerdo de París y las metas de la Agenda 2030, es vital que los flujos financieros se canalicen en actividades, empresas y proyectos con un impacto positivo en el medio ambiente, motivo por el cual la Comisión de la Unión Europea ha impulsado este sistema. Gracias a esta taxonomía, los inversores estarán más protegidos del greenwashing y se canalizarán las inversiones en aquellas compañías y proyectos que realmente sean eficientes en la utilización de los recursos naturales.

La taxonomía clasifica las actividades económicas en elegibles y no elegibles, y, a su vez, en alineadas y no alineadas:



De acuerdo con la Comisión de la UE, los edificios son responsables del 40% del consumo energético y del 36% de las emisiones de carbono en la Unión, por lo que la forma en que se construyen nuevos edificios y se renuevan edificios ya construidos, desempeña un papel muy importante en la mitigación del cambio climático. El sector inmobiliario, por tanto, tiene una gran responsabilidad para lograr avanzar hacia una economía neutra en emisiones de carbono.

Debido a lo anterior, la actividad inmobiliaria ha sido definida como elegible dentro de la taxonomía de la UE, lo que supone una gran oportunidad para Neinor Homes para lograr atraer financiación responsable y sostenible, así como para estar alineada con los asuntos que son realmente materiales en cuanto a sostenibilidad.



El porcentaje de elegibilidad de la compañía es de un 88,5% en cuanto al volumen de negocio, un 98% a Capex y un 98,3% de Opex.

Para estar **alineada con la taxonomía**, y por tanto considerada ambientalmente sostenible, una **actividad económica debe cumplir con 3 condiciones:**

1 CONTRIBUIR SUSTANCIALMENTE	2 DNSH	3 MÍNIMAS SALVAGUARDAS
<p>Contribuir de forma sustancial con al menos uno de los seis objetivos medioambientales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mitigación del cambio climático • Adaptación al cambio climático • Uso sostenible y protección de los recursos hídricos y marinos • Transición hacia una economía circular • Prevención y control de la contaminación • Protección y recuperación de la biodiversidad 	<p>No causar un perjuicio significativo (DNSH o Do Not Significantly Harm) al resto de estos objetivos medioambientales.</p> <p>Se busca evitar que una actividad económica sea perjudicial para el medio ambiente a pesar de que contribuya sustancialmente a otro de los objetivos</p>	<p>Respetar unas Mínimas Salvaguardas Sociales (MSS), por medio de un compromiso con los derechos humanos, de acuerdo a la "United Nations Guiding Principles on Business and Human Rights" y las "OECD Guidelines for Multinational Enterprises", así como con la lucha contra la corrupción, la evasión fiscal o la competencia desleal.</p>

Las compañías deberán identificar y reportar los porcentajes de sus actividades económicas que están alineados con la Taxonomía, en torno a indicadores claves como son el INCN (Volumen de negocio), CAPEX (Inversiones en capital) y OPEX (Gastos operativos). Neinor Homes realiza desde 2022 un análisis de sus actividades económicas para determinar su alineamiento con la Taxonomía de la UE, cuyos resultados se publican en esta memoria.

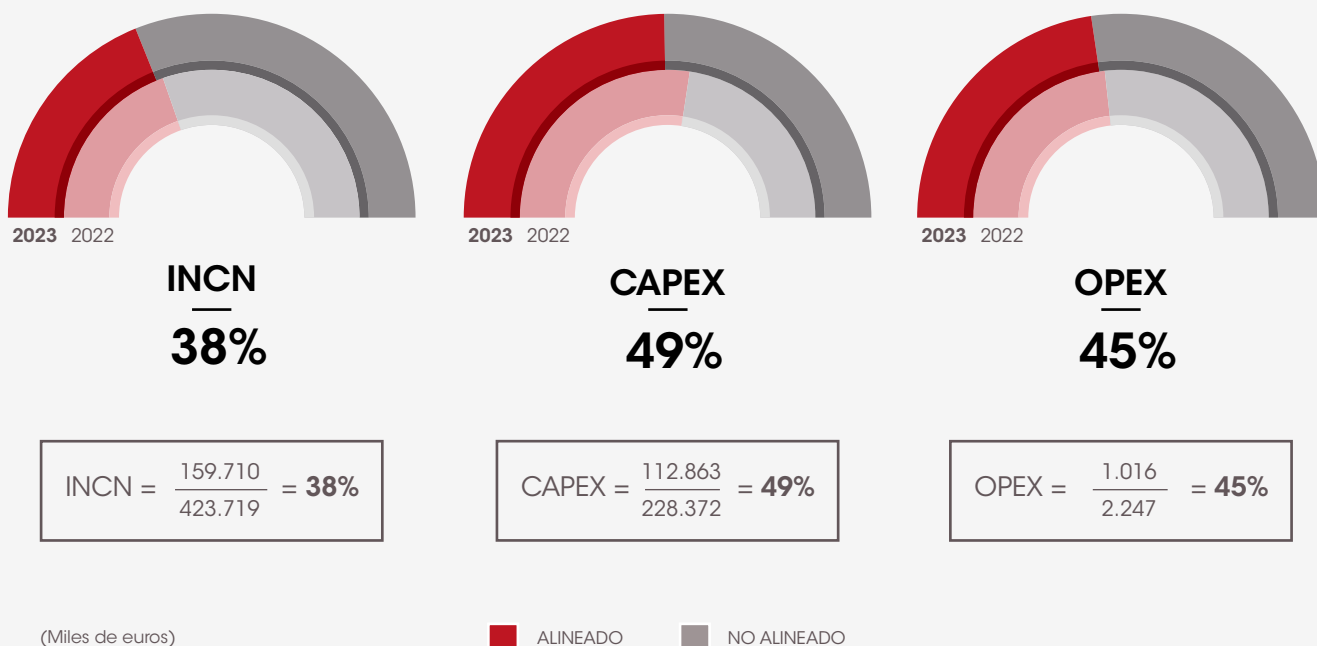
Este análisis es de enorme utilidad para ajustar los esfuerzos de la compañía en sostenibilidad a lo que sociedad, inversores y reguladores demandan y a lo que contribuye en mayor medida a lograr un uso eficiente de los recursos materiales y energéticos. Además, esta evaluación inicial servirá de punto base de referencia sobre la cual se podrá observar la evolución de la compañía en materia de sostenibilidad en años posteriores.

Se ha realizado un primer análisis considerando solo aquellas promociones terminadas en el ejercicio 2023. Es decir, sin contabilizar las cifras de negocio ni financieras de aquellas promociones terminadas en años anteriores al 2023 y entregadas a lo largo de este ejercicio o las cifras resultantes de otras líneas de negocio. Los porcentajes expresados a continuación se han calculado dividiendo las cifras de negocio, CapEx y OpEx de aquellas promociones entregadas en el 2023 que estaban alineadas con la taxonomía entre las cifras del total de promociones terminadas en el ejercicio.

Promociones entregadas en 2023 alineadas con la taxonomía

Total Promociones entregadas en 2023

El grado de alineamiento con la taxonomía de la UE correspondiente a las promociones terminadas en el **ejercicio 2023 ha sido el siguiente:**



Adicionalmente, se ha calculado el CapEx imputado en el ejercicio correspondiente a las promociones en curso no terminadas en el ejercicio que se estima que cumplirán con los requisitos para estar alineadas con la taxonomía. **El CapEx alineado con la taxonomía de las promociones en curso en 2023 ha sido de 99.736 miles de euros.**

Para evaluar la elegibilidad de sus actividades económicas y el alineamiento de estas con la Taxonomía Europea, Neinor Homes ha implementado una **metodología de cinco etapas**, la cual ha arrojado los resultados anteriores. Dicha metodología incluye los siguientes pasos:

IDENTIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ELEGIBLES	ANÁLISIS DE CONTRIBUCIÓN SUSTANCIAL	DNSH	DEBIDA DILIGENCIA DE GARANTÍAS MINIMAS SOCILAES	CÁLCULO DE MÉTRICAS FINANCIERAS*
Clasificación de actividades en elegibles y no elegibles tomando el RD 2021/2139 como referencia	Evaluación del cumplimiento con los criterios técnicos para medir la contribución sustancial	Verificación del cumplimiento de los criterios cualitativos de daños no significativos	El proceso de Debita Diligencia debe estar alineado con la OCDE	Cálculo de los KPIs tras estudiar el alineamiento del grupo

En un primer lugar, se ha llevado a cabo una identificación de las actividades económicas elegibles, siguiendo las pautas establecidas por el Reglamento (RD) 2021/2139. Una vez identificadas las actividades elegibles, se ha realizado una serie de pruebas y corroboraciones sobre los edificios terminados a lo largo de 2023, con el objeto de verificar el cumplimiento de las directrices de contribución sustancial con al menos uno de los objetivos definidos por la Comisión Europea y de los criterios DNSH (No causar perjuicio significativo), y en otros casos, se han tomado ciertas medidas para lograr cumplir con estos criterios, tal y como se detalla a continuación:

CONTRIBUCIÓN SUSTANCIAL MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO

- El consumo de energía primaria no renovable que define el rendimiento energético de los edificios es al menos un 10% inferior al umbral establecido para los requisitos de los edificios de consumo casi nulo (NZEB) en España.
- Los edificios de más de 5000 m² una vez terminados se someten a pruebas termográficas y de blowedoor.
- Para los edificios de más de 5000m² se ha calculado el Potencial de Calentamiento Global del ACV del edificio resultante.

CUMPLIMIENTO CON LOS CRITERIOS DNSH

ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO	CONTAMINACIÓN
<ul style="list-style-type: none"> • Se ha llevado a cabo una evaluación de riesgos climáticos físicos que son materiales a la actividad y se incorporan, en el momento del diseño y la construcción, las soluciones de adaptación que reducen los riesgos climáticos físicos más importantes identificados que son materiales respecto a esa actividad. • Las soluciones de adaptación aplicadas no afectan negativamente el esfuerzo de adaptación de: otras personas, de la naturaleza, del patrimonio cultural, de los bienes y de otras actividades económicas. • Además, son coherentes con los planes de adaptación locales, sectoriales, regionales o nacionales y consideran el uso de soluciones basadas en la naturaleza o se basan en la infraestructura verde o azul. 	<ul style="list-style-type: none"> • Los componentes y materiales de construcción utilizados en la construcción cumplen los criterios establecidos. • Los componentes de construcción y los materiales utilizados en la construcción que puedan entrar en contacto con ocupantes emiten menos de 0,06 mg de formaldehído por m³ de material y menos de 0,001 mg de otras categorías 1A y 1B compuestos orgánicos volátiles cancerígenos por m³. • Cuando la nueva construcción se encuentra en un solar potencialmente contaminado, el solar ha sido objeto de una investigación de posibles contaminantes. • Se han tomado medidas para reducir el ruido, el polvo y las emisiones contaminantes durante las obras de construcción o mantenimiento.
RECURSOS HÍDRICOS Y MARINOS	BIODIVERSIDAD Y ECOSISTEMAS
<ul style="list-style-type: none"> • Para evitar el impacto en Obra se toman medidas para proteger y optimizar el consumo de agua. 	<ul style="list-style-type: none"> • Se ha completado una evaluación del impacto ambiental (EIA), en caso de ser necesaria o comprobación previa. • Los edificios no se han construido sobre: <ul style="list-style-type: none"> Tierras cultivables. Tierras verdes de alto valor reconocido para la biodiversidad y tierras que sirven como hábitat de especies amenazadas (flora y fauna) incluidas en la Lista Roja Europea o la Lista Roja de la UICN; Las tierras que coinciden con la definición de bosque según la FAO.

- Al menos el 70 de los residuos de construcción y demolición no peligrosos generados en la obra de construcción están preparados para su reutilización, reciclado y recuperación de otros materiales de conformidad con la jerarquía de residuos y el Protocolo de la UE sobre la gestión de residuos de construcción y demolición. Además, los operadores limitan la generación de residuos en los procesos relacionados con la construcción y la demolición, de conformidad con el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE y teniendo en cuenta las mejores técnicas disponibles y utilizando la demolición selectiva para permitir la eliminación y el manejo seguro de sustancias peligrosas y facilitar la reutilización y el reciclaje de alta calidad mediante la eliminación selectiva de materiales, utilizando los sistemas de clasificación disponibles para los residuos de construcción y demolición.
- Los diseños de los edificios y las técnicas de construcción apoyan la circularidad y, en particular, demuestran, con referencia a la norma ISO 20887, cómo están diseñados para ser más eficientes en el uso de los recursos, adaptables, flexibles y desmontables para permitir la reutilización y el reciclaje

Las promociones dentro de la cartera de **promociones entregadas** en el ejercicio 2023 que, una vez llevadas a cabo este análisis, se determinó estaban **alineadas con la taxonomía de la UE**, son las siguientes:

PROMOCIÓN	ACTIVIDAD ECONÓMICA	INGRESOS	CapEx	OpEx
STYLE HOMES IV	Venta	12.332	6.019	49
STYLE HOMES III	Venta	12.809	1.575	50
AQUA HOMES	Venta	13.835	18.457	130
DELTA HOMES	Rental	-	6.050	30
AKURA HOMES	Ventas	4.311	3.745	22
PARLA A3-A4	Rental	-	2.991	141
PARLA N10	Rental	-	1.218	58
PALAO M09	Rental	-	6.399	32
SALINA M42	Rental	-	11.096	54
SAONA M47	Rental	-	15.757	83
BOSKO HOMES	Venta	16.881	6.990	60
DUAL HOMES	Rental	25.500	7.601	58
SAN ANDRES HOMES	Venta	13.282	17.311	73
ARBAIZENEA HOMES II	Venta	8.673	1.847	16
SEVILLA RENTAL	Rental	-	5.806	2
EUROPA RENTAL HOMES	Rental	52.088	-	158
		159.711	112.862	1.016

Neinor Homes se ha comprometido a que todas las promociones destinadas a la explotación de arrendamiento finalizadas cumplan todos los requisitos establecidos por taxonomía, puesto que la compañía planifica, diseña y construye estas promociones implantando medidas para que estas cumplan con todos los criterios de alineamiento con la taxonomía. **En 2023 la compañía ha cumplido con este compromiso en todas sus promociones** destinadas a la línea de negocio Rental.

> MÍNIMAS SALVAGUARDAS SOCIALES

Junto con las verificaciones de cumplimiento de los criterios técnicos, se ha realizado un análisis de los requerimientos para evaluar el cumplimiento de las Salvaguardas Mínimas Sociales, verificando el cumplimiento de los siguientes requisitos en la compañía:

1. En primer lugar, se ha implementado un proceso de debida diligencia en materia de derechos humanos, en conformidad con las indicaciones de "United Nations Guiding Principles on Business and Human Rights" (UNGPs) y "OECD Guidelines for Multinational Enterprises". La Política de Derechos Humanos del Grupo, publicada en 2022, define los principios aplicados para la debida diligencia en materia de derechos humanos.
 - Por ello se ha incorporado una serie de compromisos de salvaguarda de los Derechos humanos en la compañía.
 - Se monitoriza y evalúa cualquier impacto o incidencia que pueda afectar a estas salvaguardas.
 - Se toman medidas disciplinarias ante cualquier comportamiento que perjudique el cumplimiento de los derechos humanos.
 - Toda la estructura de cumplimiento, el código ético y está estructurado de cara a denunciar y evitar incidencias de esta índole.
2. La compañía cuenta con una política de Derechos Humanos aprobada en el ejercicio 2022 por el Consejo de Neinor Homes y publicada en la página web corporativa.
https://www.neinorhomes.com/uploads/documentos_contenidos/1105/documento/Politica_DDHH_Neinor_Homes_for-report.pdf
3. Desde la compañía no se tiene conocimiento o señal alguna que demuestre que no se ha implementado adecuadamente este proceso o que se hayan cometido violaciones de derechos humanos.
4. La compañía cuenta procesos para prevenir la corrupción como controles internos adecuados, ética y programas de cumplimiento, o medidas de prevención y detección de sobornos. En este sentido contamos con un Código ético, Canal Ético, Política anticorrupción y fraude, Modelo de prevención de la responsabilidad penal corporativa y controles para mitigar o eliminar los riesgos de corrupción.
5. Por otra parte, la compañía cuenta con un canal de denuncias, que se rige por su procedimiento de gestión siguiendo las directrices del Código Ético a través del cual los empleados pueden exponer y denunciar comportamientos inadecuados. Todas las comunicaciones realizadas a través de este canal son tratadas conforme a la Directiva (UE) 2019/1937, garantizando la confidencialidad de las partes implicadas y permitiendo el envío de comunicaciones anónimas cuando el informante así lo desea.
6. Se ha consultado todos los litigios activos de la sociedad, así como aquellos que han estado vivos desde que se constituyó la compañía y no se han detectado ningún litigio y por lo tanto ninguna condena sobre los siguientes aspectos:
 - Aquellos relacionados con corrupción o soborno.
 - Relacionados con evasión fiscal.
 - Relacionados con la violación de leyes sobre competencia.

7. Adicionalmente, desde Neinor Homes se promueve la concienciación de los empleados sobre la importancia del cumplimiento de todas leyes y reglamentos de competencia aplicables. En este sentido de manera anual se realiza una formación en materias de compliance y adicionalmente se emiten una serie de cartas / confirmaciones que los empleados reciben, y deben expresar su entendimiento y aceptación.
8. Por último, la gobernanza y el cumplimiento tributario son elementos importantes de supervisión y existen estrategias y procesos adecuados de gestión del riesgo fiscal. En este sentido la compañía cuenta con una Política fiscal y de buenas prácticas tributarias.

En base a lo anteriormente detallado y todo lo que se explica en la presente memoria de sostenibilidad en cuanto al Gobierno y prácticas de la compañía, consideramos que en cuanto a la taxonomía europea se refiere, cumplimos para todas nuestras actividades las salvaguardas mínimas sociales.

> PROPORCIÓN DE ELEGIBILIDAD Y ALINEAMIENTO DE NEINOR HOMES

A continuación, se detallan los porcentajes de elegibilidad y alineamiento de las actividades económicas de Neinor Homes con la taxonomía de la UE, en base a los procedimientos e indicadores clave descritos en el Anexo II del Reglamento Delegado (UE) 2021/2178. Las cifras y porcentajes aquí presentes se han analizado por cada una de las sociedades del grupo, si bien se presentan a nivel consolidado.

Las actividades elegibles para la taxonomía, dentro de toda la actividad del grupo son las siguientes:

7. Actividades de construcción de edificios y promoción inmobiliaria

7.1. Construcción de edificios nuevos

7.2. Renovación de edificios existentes

7.7. Adquisición y propiedad de edificios

Una vez definidas las actividades elegibles para la compañía, dentro de sus líneas de negocio y de actividad, se ha calculado el porcentaje de elegibilidad de la compañía en cuanto al Volumen de Negocio, CapEx y OpEx, siendo de un 88,5%, 98% y 98,3%, respectivamente.

Sobre la proporción de estas actividades que se considera alineada para la compañía, se ha considerado analizar el cumplimiento de los requerimientos y reportar únicamente el de aquellas promociones ya finalizadas, ya sea para venta o para alquiler, el motivo de esto se fundamenta en dos causas:

- Creemos que una vez finalizada la total ejecución de la promoción es cuando tenemos la certeza absoluta del cumplimiento de los criterios técnicos y no nos basamos en el estudio, las intenciones o lo previsto en el proyecto, dado que concurren muchas circunstancias que producen resultados no esperados en los análisis o cambios en los proyectos.

- Se produciría una mayor complejidad a la hora de seguir la trazabilidad de la alineación del volumen de negocio, CapEx y OpEx, considerando en un ejercicio que podría estar alineado y la realidad en el ejercicio siguiente nos demostrara lo contrario, lo que nos llevaría a tener que reescribir los importes facilitados en periodos anteriores.

Esta consideración implica que, siendo 2022 el primer año donde se analizó el cumplimiento de los requisitos de taxonomía en las promociones entregadas en dicho ejercicio, y de reporte de estos datos, en este ejercicio las cifras consideradas alineadas solo incluyan promociones terminadas en los ejercicios 2022 y 2023. No se considera por tanto el volumen de negocio de ingresos generados por viviendas vendidas de promociones terminadas antes de 2022, así como tampoco el las CapEx ni OpEx que se produzca en promociones con construcción en curso pero que no se han entregado en ejercicio, aun siendo promociones que en un futuro en su entrega cumplan con los criterios y se encuentren alineadas.

Pese a ello y a modo únicamente informativo, la compañía ha estimado, entre aquellas promociones en fase de desarrollo que aún no se han entregado, cuales estima que cumplirán con todos los requisitos taxonómicos una vez termine su construcción. Los gastos en capital, o CapEx, correspondientes a estas promociones en el ejercicio han sido de 99.736 miles de euros. Esta cifra no se incluye en el cuadro referente a la proporción de las CapEx procedentes de productos o servicios asociados a actividades económicas que se ajustan a la taxonomía, por los motivos antes expuestos.

> VOLUMEN DE NEGOCIO

La proporción del volumen de negocios ajustado a la taxonomía se ha calculado como la parte del volumen de negocios neto derivado de productos o servicios, incluidos los inmateriales, asociados con actividades económicas que se ajustan a la taxonomía (numerador), dividido por el volumen de negocios neto (denominador) como se define en el artículo 2, apartado 5, de la Directiva 2013/34/UE. El volumen de negocios incluye los ingresos reconocidos con arreglo a la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 1, párrafo 82, letra a), adoptada por el Reglamento (CE) n.º 1126/2008 de la Comisión.

En este sentido, el numerador contiene la suma del volumen de negocio de aquellas actividades y proyectos elegibles para la taxonomía, habiendo realizado un análisis de alineación únicamente sobre los edificios terminados en 2023 y 2022. Conforme se reporte este indicador en años siguientes, se añadirán los resultados de los análisis de alineación sobre los edificios terminados que se hagan en cada ejercicio.

> CAPEX

Para el cálculo de los porcentajes de las CapEx elegibles y alineados, el denominador incluye las adiciones a los activos tangibles e intangibles durante el ejercicio antes de depreciaciones, amortizaciones y posibles nuevas valoraciones, incluidas las resultantes de revalorizaciones y deterioros de valor, correspondientes al ejercicio, con exclusión de los cambios del valor razonable. Así como los costes detallados en el punto 1.1.2.1. del anexo I del Reglamento Delegado (UE) 2021/2178. Los arrendamientos que no dan lugar al reconocimiento de un derecho de uso del activo no se contabilizan como CapEx.

El numerador lo compone la parte de las inversiones en activos incluidos en el denominador, relacionadas con activos o procesos asociados a actividades económicas que se ajustan a la taxonomía.

> OPEX

Para el cálculo del denominador del OpEx, se incluyen los costes directos no capitalizados que se relacionan con la investigación y el desarrollo, las medidas de renovación de edificios, los arrendamientos a corto plazo, el mantenimiento y las reparaciones, así como otros gastos directos relacionados con el mantenimiento diario de activos del inmovilizado material por la empresa o un tercero a quien se subcontraten actividades y que son necesarios para garantizar el funcionamiento continuado y eficaz de dichos activos.

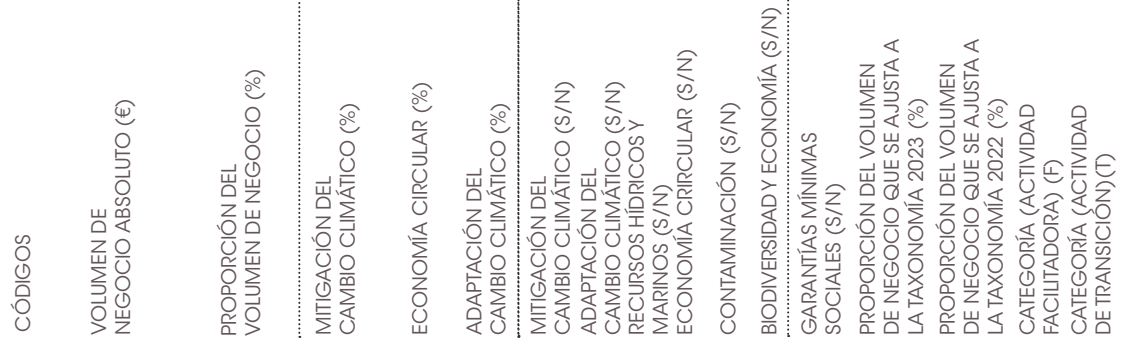
El numerador en este caso se compone de la parte de los gastos operativos relacionada con procesos o actividades ajustadas a la taxonomía, de acuerdo con los criterios establecidos en 1.1.3.1. del anexo I del Reglamento Delegado (UE) 2021/2178.

Se ha evitado la doble contabilización en la asignación en el numerador de los indicadores clave de resultados relativos al volumen de negocios, CapEx y OpEx de todas las actividades económicas, mediante el seguimiento de las normas de contabilidad que garantizan que las cifras asociadas a una misma cuenta no se consoliden en distintos indicadores; y eliminando los saldos intercompañía relativos a trabajos realizados para empresas del grupo, que de otra manera podrían figurar en dos indicadores distintos.

Las cifras de Opex y Capex que se desglosan en este apartado podrían diferir de las que figuran en los estados financieros de la compañía correspondientes al año cerrado a 31 de diciembre de 2023, puesto que estas se han calculado con arreglo a lo establecido en el Anexo I del Reglamento delegado (UE) 2021/2178.

CRITERIOS DE AUSENCIA DE PERJUICIO SIGNIFICATIVO ("DNSH" O "NO CAUSA O PERJUICIO SIGNIFICATIVO")

CRITERIOS DE CONTRIBUCIÓN SUSTANCIAL (%)



A. ACTIVIDADES ELEGIBLES SEGÚN LA TAXONOMÍA

A.1 ACTIVIDADES MEDIOAMBIENTALES SOSTENIBLES (SE AJUSTAN A LA TAXONOMÍA)

CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS NUEVOS	7.1	188.186.175	31,9%	31,9%	0,00%	0,00%	S	S	S	S	S	S	S	31,9%	18,3%		
VOLUMEN DE NEGOCIOS (A.1)		188.186.175	31,9%	31,9%	0,00%	0,00%								31,9%	18,3%		

A.2 ACTIVIDADES NO MEDIOAMBIENTALES SOSTENIBLES (NO SE AJUSTAN A LA TAXONOMÍA)

CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS NUEVOS	7.1	328.077.264	55,5%														
RENOVACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES	7.2	2.752.562	0,5%														
ADQUISICIÓN Y PROPIEDAD DE EDIFICIOS	7.7	3.707.000	0,5%														
VOLUMEN DE NEGOCIOS (A.2)		334.536.825	56,6%	18,22%													
TOTAL (A.1 + A.2)		522.723.000	88,5%	18,22%										31,9%	18,3%		

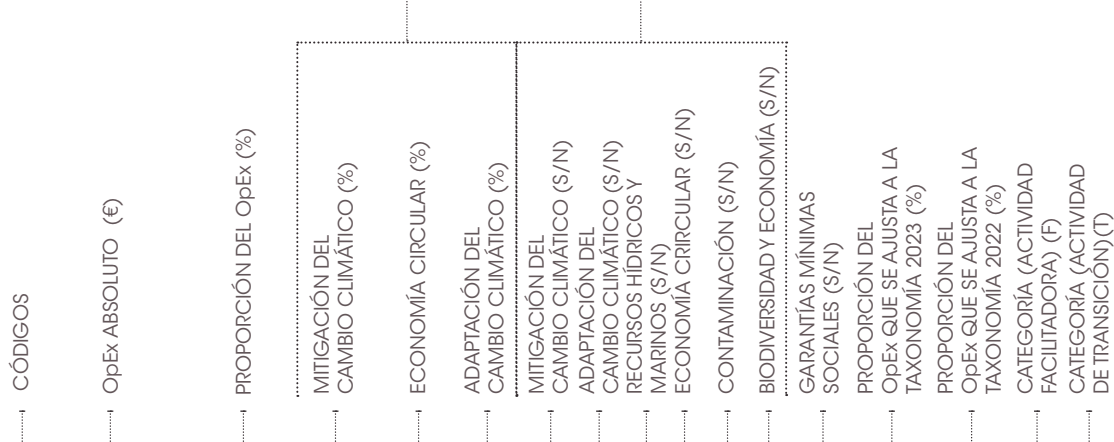
B. ACTIVIDADES NO ELEGIBLES SEGÚN LA TAXONOMÍA

VOLUMEN DE NEGOCIOS		67.907.000	11,5%														
TOTAL (A + B)		590.630.000	100,0%														

	CÓDIGOS	CapEx ABSOLUTO (€)	PROPORCIÓN DEL CapEx (%)	CRITERIOS DE CONTRIBUCIÓN SUSTANCIAL (%)								CRITERIOS DE AUSENCIA DE PERJUICIO SIGNIFICATIVO ("DNSH" O "NO CAUSA O PERJUICIO SIGNIFICATIVO")					
				MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO (%)	ECONOMÍA CIRCULAR (%)	ADAPTACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO (%)	MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO (\$/N)	ADAPTACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO (\$/N)	CAMBIO CLIMÁTICO (\$/N) RECURSOS HÍDRICOS Y MARINOS (S/N)	ECONOMÍA CIRCULAR (\$/N)	CONTAMINACIÓN (\$/N)	BIODIVERSIDAD Y ECONOMÍA (\$/N)	GARANTÍAS MÍNIMAS SOCIALES (S/N)	PROPORCIÓN DE LAS CapEx QUE SE AJUSTA A LA TAXONOMÍA 2023 (%)	PROPORCIÓN DE LAS CapEx QUE SE AJUSTA A LA TAXONOMÍA 2022 (%)	CATEGORÍA (ACTIVIDAD FACILITADORA) (F)	CATEGORÍA (ACTIVIDAD DE TRANSICIÓN) (T)
A. ACTIVIDADES ELEGIBLES SEGÚN LA TAXONOMÍA																	
A.1 ACTIVIDADES MEDIOAMBIENTALES SOSTENIBLES (SE AJUSTAN A LA TAXONOMÍA)																	
CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS NUEVOS	7.1	112.863.280	30,0%	30,0%	0,00%	0,00%	S	S	S	S	S	S	S	30,0%	8,9%		
ADQUISICIÓN Y PROPIEDAD DE EDIFICIOS	7.7	-	0,0%	0,0%	N/A	0,0%	-	-	-	-	-	-	-	0,0%	2,7%		
CapEx (A.1)		112.863.280	30,0%	30,0%	0,00%	0,00%								30,0%	11,3%		
A.2 ACTIVIDADES NO MEDIOAMBIENTALES SOSTENIBLES (NO SE AJUSTAN A LA TAXONOMÍA)																	
CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS NUEVOS	7.1	255.739.639	68,0%														
CapEx (A.2)		255.739.639	68,0%														
TOTAL (A.1+ A.2)		368.602.919	98,0%											30,0%	11,3%		
B. ACTIVIDADES NO ELEGIBLES SEGÚN LA TAXONOMÍA																	
VOLUMEN DE NEGOCIOS		7.360.228	2,0%														
TOTAL (A + B)		375.963.147	100,0%														

CRITERIOS DE AUSENCIA DE PERJUICIO SIGNIFICATIVO ("DNSH" O "NO CAUSA O PERJUICIO SIGNIFICATIVO")

CRITERIOS DE CONTRIBUCIÓN SUSTANCIAL (%)



A. ACTIVIDADES ELEGIBLES SEGÚN LA TAXONOMÍA

A.1 ACTIVIDADES MEDIOAMBIENTALES SOSTENIBLES (SE AJUSTAN A LA TAXONOMÍA)

	CÓDIGOS	OpEx ABSOLUTO (€)	PROPORCIÓN DEL OpEx (%)	MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO (%)	ECONOMÍA CIRCULAR (%)	ADAPTACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO (%)	MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO (\$/N)	ADAPTACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO (\$/N)	RECURSOS HÍDRICOS Y MARINOS (\$/N)	ECONOMÍA CIRCULAR (\$/N)	CONTAMINACIÓN (\$/N)	BIODIVERSIDAD Y ECONOMÍA (\$/N)	GARANTÍAS MÍNIMAS SOCIALES (\$/N)	PROPORCIÓN DEL OpEx QUE SE AJUSTA A LA TAXONOMÍA 2023 (%)	PROPORCIÓN DEL OpEx QUE SE AJUSTA A LA TAXONOMÍA 2022 (%)	CATEGORÍA (ACTIVIDAD FACILITADORA) (F)	CATEGORÍA (ACTIVIDAD DE TRANSICIÓN) (T)
CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS NUEVOS	7.1	1.158.246	54,1%	54,1%	0,00%	0,00%	S	S	S	S	S	S	S	54,1%	19,1%		
ADQUISICIÓN Y PROPIEDAD DE EDIFICIOS	7.7	-	0,0%	0,0%	N/A	0,0%	S	S	S	S	S	S	S	0,0%	5,0%		
OpEx (A.1)		1.158.246	54,1%	54,1%		0,00%								54,1%	24,1%		

A.2 ACTIVIDADES NO MEDIOAMBIENTALES SOSTENIBLES (NO SE AJUSTAN A LA TAXONOMÍA)

CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS NUEVOS	7.1	392.676	18,4%														
RENOVACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES	7.2	280.747	13,1%														
ADQUISICIÓN Y PROPIEDAD DE EDIFICIOS	7.7	270.981	12,7%														
CapEx (A.2)		944.404	44,2%														
TOTAL (A.1+ A.2)		2.102.650	98,3%											54,1%	24,1%		

B. ACTIVIDADES NO ELEGIBLES SEGÚN LA TAXONOMÍA

OpEx		37.050	1,7%														
TOTAL (A + B)		2.139.700	100,0%														

12

NUESTROS
GRANDES HITOS EN
SOSTENIBILIDAD
Y PRÓXIMOS
PASOS



12. NUESTROS GRANDES HITOS EN SOSTENIBILIDAD Y PRÓXIMOS PASOS

A fecha de publicación del presente Estado de Información No Financiera y siguiendo con la línea marcada por la compañía en cuanto a diversificación, crecimiento, continuidad del negocio y apuesta por la sostenibilidad, se incluyen en este punto los principales hitos alcanzados en el año en materia de sostenibilidad y los próximos pasos que consideramos que van a contribuir a la creación de valor para todo el entorno en el que opera la compañía.

En este sentido, consideramos que este apartado puede ser una guía resumida de toda nuestra Memoria y más concretamente del foco y preocupaciones que mantiene la compañía en el marco de la ESG.

> PRINCIPALES HITOS

RESPECTO A NUESTRO EQUIPO

- Mantenimiento de seguridad y bienestar económico de nuestra plantilla y proveedores asegurando la continuidad de la compañía, con el mantenimiento de la actividad promotora, la diversificación de los negocios, la creación de operaciones de coinversión y la toma de decisiones estratégicas financieras.
- Acordado, desarrollado y aprobado el Plan de Igualdad de la compañía en el ejercicio 2023. Plan que contempla actuaciones y medidas que aseguren la completa igualdad de género en la compañía en todos sus ámbitos.
- Implantación de medidas que favorezcan un estilo de vida saludable para nuestros empleados. (fruta fresca en oficinas, talleres de mindfulness, colaboración para la práctica deportiva con centros deportivos, acceso a terapia y herramientas de nutrición saludable...)

RESPECTO A LA SOCIEDAD Y LA ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA

- Primera promotora inmobiliaria cotizada mundial en medir y publicar el impacto social de todas sus promociones. (Ver punto 5.4)
<https://neinorhomes.com/negocio-responsable-e-innovacion/nuestro-compromiso/medicion-del-impacto-social/>
- Primera promotora inmobiliaria cotizada nacional en alcanzar un acuerdo de colaboración público-privado para construir 4.500 viviendas de alquiler social en Barcelona y su Área Metropolitana a través de la sociedad mixta Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB). (Ver punto 5.3)
- Primera promotora cotizada nacional en establecer una línea de negocio dedicada a la promoción de vivienda accesible.
- Promotora que más viviendas de protección social ha entregado en los últimos tres ejercicios y que más promociones tiene en curso de esta tipología de viviendas.

- Implicada en el análisis y búsqueda de soluciones con distintas entidades, organismos y fundaciones para resolver el problema de las personas sin hogar en España. (Ver punto 5.3)

RESPECTO A LOS CLIENTES

- Hemos sido pioneros en intentar mejorar el proceso de adquisición de una vivienda a nuestros clientes, aportando para ello una mejor información de la evolución de la construcción de su vivienda (newsletter mensuales) así como ofreciendo un servicio totalmente gratuito de seguro de impagos (Family Homes Protection), para que por razones circunstanciales no pueda perder sus derechos y las cantidades previamente aportadas.
- Adicionalmente, ofrecemos mediante acuerdos de colaboración con socios la posibilidad de acogerse de manera totalmente gratuita a servicios de contratación de suministros, a los que de manera más sencilla, exclusiva y personalizada pueden acceder nuestros clientes, o a la disposición por parte de los mismos de herramientas que permiten una mayor información y control, y por lo tanto una reducción de los consumos energéticos en sus viviendas.

EN EL PLANO MEDIOAMBIENTAL

- Primera promotora inmobiliaria nacional en medir anualmente su huella de carbono corporativa en los alcances 1, 2 y 3, estableciendo un compromiso de reducción de emisiones con SBti. (Ver punto 8.2).
- Primera promotora inmobiliaria cotizada nacional en realizar un análisis de riesgos climáticos de sus viviendas. (Ver punto 8.5).
- Promotora inmobiliaria española que más promociones tiene certificadas con Breeam® a origen.
- Compañía que realiza el análisis de ciclo de vida en todas sus promociones lanzadas desde el ejercicio 2022.
- Primera empresa del sector inmobiliario en publicar datos de elegibilidad y de alineamiento con la taxonomía europea desde el ejercicio 2022. (Ver punto 11).

EN EL PLANO DE GOBIERNO CORPORATIVO

- Primera promotora inmobiliaria cotizada nacional en emitir un bono verde y en el primer ejercicio ya justificarlo. (Ver punto 11).
<https://neinorhomes.com/negocio-responsable-e-innovacion/sostenibilidad/informe-de-bono-verde/>
- Primera promotora inmobiliaria cotizada nacional en elaborar, hacer público su Plan Estratégico de Sostenibilidad e informar sobre su ejecución y actualización. (Ver punto 3).
<https://neinorhomes.com/negocio-responsable-e-innovacion/sostenibilidad/plan-de-sostenibilidad/>
- Promotora inmobiliaria comprometida desde el inicio de su actividad con la transparencia de su información no financiera, publicando desde 2016 su Memoria de Sostenibilidad sin estar obligada a ello y verificada por un tercero independiente.
<https://neinorhomes.com/negocio-responsable-e-innovacion/sostenibilidad/memoria-de-sostenibilidad/>

- Compañía que desde sus inicios en todas las auditorías realizadas respecto a cuentas financieras, no financieras, ámbitos de cumplimiento como la prevención del blanqueo de capitales, la protección de datos y la ciberseguridad, no ha recibido salvedades, párrafos de incertidumbre o cualquier otra observación relevante o significativa.
- Compañía que es muy escrupulosa en cuanto al cumplimiento normativo y al seguimiento de las mejores prácticas, como se puede observar en la realización y detalle de sus políticas o en los reconocimientos a la dirección de GRC y Auditoría interna, en diversas auditorías de calidad o en las distintas evaluaciones del Consejo realizadas por terceras partes.
<https://neinorhomes.com/negocio-responsable-e-innovacion/cumplimiento/>



Esto nos ha llevado a ser reconocida por Sustainalytics por tercer año consecutivo como la mejor promotora cotizada a nivel mundial en términos ESG.

<https://www.finanzas.com/esg/cotizada-esg/promotora-vence-ibex-35en-esg/>

Pero nos falta mucho.

Pese a todos estos logros, aún tenemos mucho camino por recorrer, sobre todo a nivel sectorial. El objetivo de Neinor Homes no es ser un líder en sostenibilidad, sino un referente que facilite la mejora del sector en este ámbito y la competencia por las mejores prácticas en materia de Sostenibilidad, que aseguren una transición de la promoción inmobiliaria hacia un desarrollo sostenible.

Sabemos que en la actividad promotora intervienen muchos actores y factores, por lo que hay muchos resultados que no son los que nos gustaría que fueran y que tienen cierto recorrido de mejora. Por ello, desde aquí queremos expresar nuestras más sinceras disculpas por todas aquellas veces que no hemos estado a la altura en alguno de los ámbitos de nuestra actividad como la ejecución, plazos o atención al cliente...

Alvaro Conde Herranz
Director de GRC,
Auditoría Interna y Sostenibilidad de Neinor Homes S.A.

> PRÓXIMOS PASOS QUE DIJIMOS EL AÑO PASADO

Nuestro compromiso y metas se encuentran detallados en el Plan de Sostenibilidad. Si bien, cada dos años mostramos las pequeñas acciones tácticas y los próximos pasos más cercanos en los que estamos trabajando.

A continuación detallamos cómo estamos en los "próximos pasos" que publicamos en el ejercicio pasado.

<ul style="list-style-type: none"> • Mejorar en la atención del cliente (postventa). 	En desarrollo
<ul style="list-style-type: none"> • Mejorar los procesos del área de Recursos Humanos. 	En desarrollo
<ul style="list-style-type: none"> • Mejorar los procesos de la compañía referentes a atención y ejecución de proyectos. 	En desarrollo
<ul style="list-style-type: none"> • Realizar la segunda medición impacto social de todas nuestras promociones. 	✓
<ul style="list-style-type: none"> • Buscar medios de construcción para intentar reducir el Alcance 3 de nuestra huella de carbono corporativa. 	✓
<ul style="list-style-type: none"> • Tener cada vez más promociones con la certificación energética A. 	✓
<ul style="list-style-type: none"> • Dar una guía a nuestros clientes de medidas a considerar, respecto a eficiencia energética y protección en la vivienda. 	En desarrollo
<ul style="list-style-type: none"> • Intentar cumplir con la taxonomía europea en todos los edificios que vayamos a tener en explotación e incrementar año a año el nivel de alineamiento a nivel global en todas nuestras promociones con independencia de cuál sea su destino. 	✓
<ul style="list-style-type: none"> • Participar en el análisis de los problemas de accesibilidad a la vivienda (ESADE). 	✓
<ul style="list-style-type: none"> • Ir creando comunidad y vías de desarrollo en áreas donde tengamos una alta concentración de producto (Alovera y Urduliz). 	En desarrollo
<ul style="list-style-type: none"> • Hacer ver a inversores que es una empresa que piensa en las personas y en el entorno, que tiene un retorno alto y que crea riqueza. 	En desarrollo

13

ACERCA DE ESTA MEMORIA



ALCANCE DE LA INFORMACIÓN

Neinor Homes presenta por séptima vez su Memoria de Sostenibilidad, en esta ocasión correspondiente al ejercicio 2023, bajo las directrices contenidas en la Guía de la Global Reporting Initiative (GRI). El objetivo de la Memoria es dar respuesta tanto al compromiso de divulgación sobre sus actividades, como a la voluntad de rendir cuentas ante sus grupos de interés y la sociedad. La información incluida en la Memoria se circunscribe al ejercicio 2023.

Para facilitar la comprensión del negocio y evaluar el desempeño de Neinor Homes en diferentes ámbitos en la actualidad, se alude también a las cifras y hechos acontecidos en el año anterior, ofreciendo así una perspectiva de análisis más amplia. La información a futuro que se ofrece en la presente Memoria responde a un análisis del contexto actual y su evolución esperada, no comprometiendo dichos objetivos a su consecución.

La información incluida en la Memoria se complementa con otros documentos corporativos que pueden ser de interés para ampliar información y que están disponibles en la página web www.neinorhomes.com

CUENTAS
ANUALES 2023

INFORME ANUAL
DE GOBIERNO
CORPORATIVO 2023

CÓDIGO ÉTICO

POLÍTICA DE
SOSTENIBILIDAD

PLAN DE
SOSTENIBILIDAD
2022-2025

ESTÁNDARES DE REPORTING UTILIZADOS

La presente Memoria ha sido elaborada tomando como referencia las directrices establecidas en la Guía de la *Global Reporting Initiative* para la elaboración de Memorias de Sostenibilidad en su versión *GRI Standards*, de acuerdo con la opción de conformidad esencial. La selección de aspectos relevantes se ha llevado a cabo en base a los resultados del nuevo análisis de materialidad realizado en 2022 y que se explica a continuación.

Además, con el objetivo de que Neinor Homes continúe siendo una de las compañías de referencia en su sector, esta Memoria se ha elaborado en línea con las recomendaciones y las mejores prácticas establecidas por *EPRA Sustainability (European Public Real Estate Association)*. En la tabla de indicadores GRI de desempeño incluida al final de la Memoria se indican las páginas en las que se aporta la información relacionada.

Por último, también en su elaboración se han tenido en cuenta los requisitos establecidos en la Ley 11/2018 de 28 de diciembre, de información no financiera y diversidad, que si bien, en años pasados esta ley no resultaba de aplicación para Neinor Homes, la compañía ha estado publicando en base a ella y auditándose, porque lo ha considerado una buena práctica. 2023 es el tercer año en el que esta Ley aplica a la compañía.

PROCESO DE ELABORACIÓN DE LA MEMORIA E IDENTIFICACIÓN DE LOS GRUPOS DE INTERÉS

Neinor Homes trabaja para entender las necesidades y expectativas de sus grupos de interés, a través de un análisis de materialidad utilizando el estándar de informe GRI. La compañía evaluó tanto fuentes internas como externas para comprender sus necesidades y expectativas, basadas en su Plan de Sostenibilidad 2022-2025. Neinor Homes considera a sus grupos de interés como aquellos que están afectados directa o indirectamente por su actividad empresarial y que también puedan tener un impacto en ella. Entre estos grupos se incluyen inversores, clientes, empleados, proveedores y la sociedad en general. La empresa se enfoca en cumplir con las expectativas de sus grupos de interés y mejorar su desempeño en sostenibilidad.

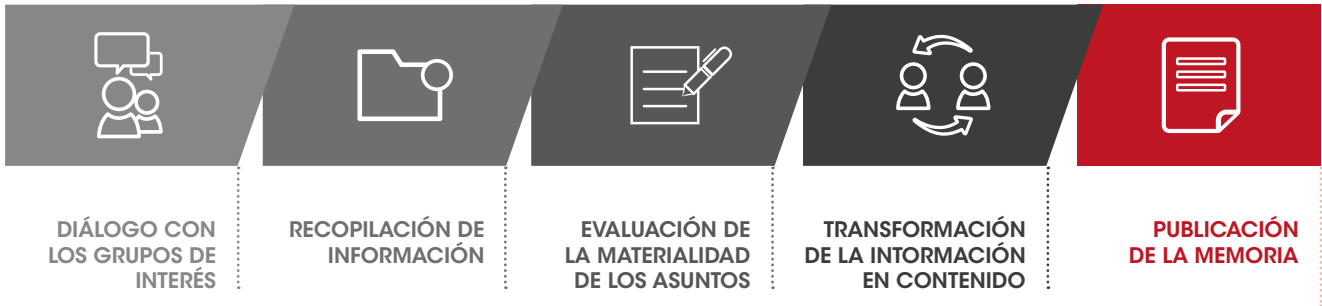
La Dirección de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento (GRC) Auditoría Interna y Sostenibilidad es la encargada de coordinar el trabajo de diferentes áreas de la empresa y de garantizar la exactitud y exhaustividad de la información reportada en la Memoria. Dicho documento se publica junto con la información financiera del ejercicio para permitir a los grupos de interés evaluar su desempeño en relación con la información relevante de la empresa. El compromiso de Neinor Homes está enfocado en las siguientes palancas:

La Sostenibilidad vinculada al negocio, construyendo viviendas sostenibles y resilientes, realizando análisis del ciclo de vida de nuestras promociones, reduciendo y compensando las emisiones de la compañía, apostando por la regeneración urbana, reduciendo y valorizando los residuos de la construcción y protegiendo la biodiversidad de las zonas en las que llevamos a cabo nuestra actividad.

La Sostenibilidad "desde dentro", Neinor Homes está alineada con los mejores estándares de gobierno, manteniendo y fortaleciendo las responsabilidades ESG de los órganos de gobierno, asegurando la ética e integridad de la compañía, y participando y trasladando a los grupos de interés sus progresos detallados en materia ESG.

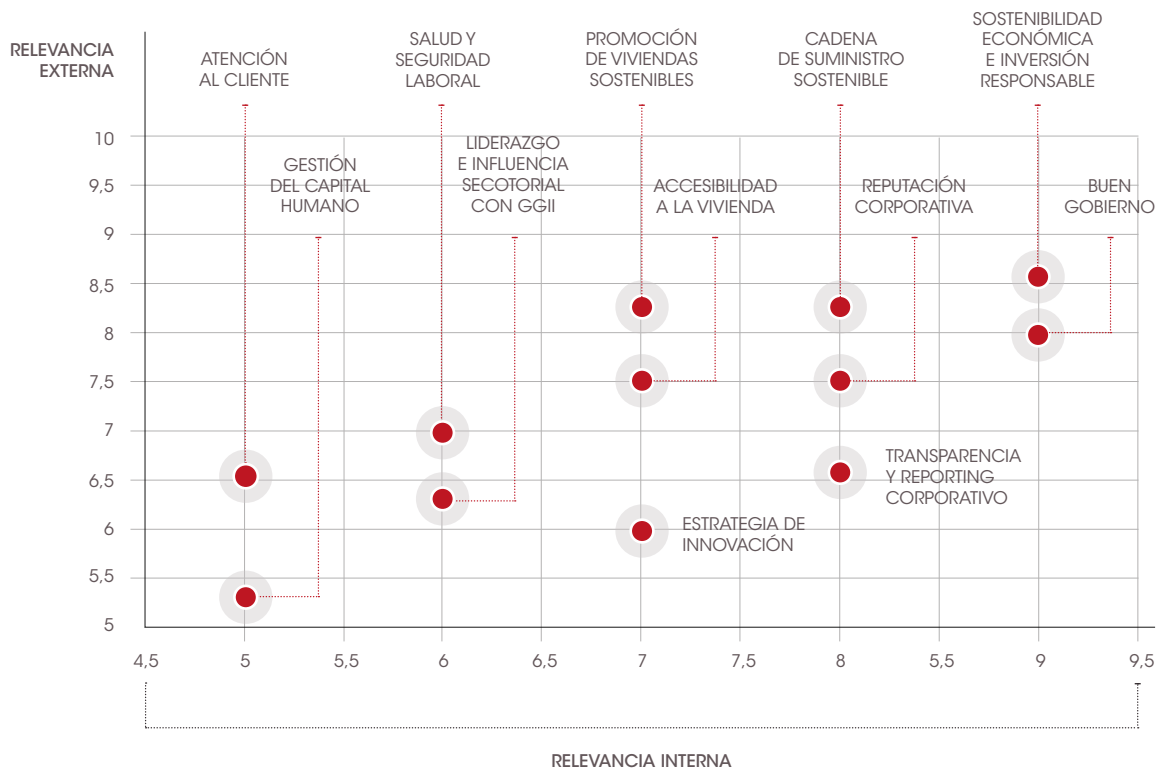
El compromiso con la sociedad, mejorando el problema de acceso a la vivienda, desarrollando y fomentando iniciativas de acción social y compromiso con las comunidades y en materia de derechos humanos, mejorando la seguridad, salud y bienestar de empleados, proveedores / contratistas y clientes y escuchando activamente a nuestros grupos de interés.

> EL ANÁLISIS DE LA MATERIALIDAD PASO A PASO



> RELEVANCIA DE LOS ASUNTOS MATERIALES

MATRIZ DE MATERIALIDAD NEINOR HOMES



Como resultado de la valoración de la relevancia de los diferentes asuntos, se identificaron los que presentan una mayor relevancia para Neinor Homes. En la siguiente tabla se muestra la relación entre estos asuntos y los aspectos considerados por la Guía para la elaboración de Memorias de Sostenibilidad del *Global Reporting Initiative*:

ASPECTOS RELEVANTES PARA NEINOR HOMES	ASPECTOS GRI STANDARDS
Transparencia y reporting corporativo	<ul style="list-style-type: none"> • Perfil de la organización • Participación de los grupos de interés • Desempeño económico
Buen Gobierno	<ul style="list-style-type: none"> • Estrategia • Perfil de la organización • Cumplimiento Ambiental
Estrategia de innovación aplicada a productos y servicios, tecnología y digitalización	<ul style="list-style-type: none"> • Salud y seguridad de los clientes • Marketing y etiquetado • Formación y enseñanza
Liderazgo e influencia sectorial con GGII	<ul style="list-style-type: none"> • Participación de los grupos de interés
Atención al cliente	<ul style="list-style-type: none"> • Privacidad del cliente • Marketing y etiquetado
Reputación corporativa y valor de marca sostenible	<ul style="list-style-type: none"> • Perfil de la organización
Salud y seguridad laboral	<ul style="list-style-type: none"> • Salud y seguridad en el trabajo
Sostenibilidad económica e inversión responsable	<ul style="list-style-type: none"> • Estrategia • Cumplimiento socioeconómico
Gestión del capital humano, atracción y retención del talento	<ul style="list-style-type: none"> • Perfil de la organización • Empleo, formación y enseñanza
Accesibilidad a la vivienda	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda accesible • Derechos Humanos • Responsabilidad Social
Promoción de viviendas sostenibles	<ul style="list-style-type: none"> • Uso eficiente de recursos • Emisiones de gases de efecto invernadero • Desarrollo de productos sostenibles • Accesibilidad • Responsabilidad Social
Cadena de suministro responsable	<ul style="list-style-type: none"> • Prácticas de adquisición • Energía • Efluentes y residuos • Evaluación ambiental y social de proveedores

14

CONTENIDOS **GRI**



> ÍNDICE DE CONTENIDOS GRI

Neinor Homes ha presentado la información citada en este índice de contenidos GRI para el periodo comprendido entre 1 de Enero de 2023 y 31 de Diciembre 2023 utilizando como referencia los Estándares GRI.

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	Localización de la página o respuesta directa
GRI 1: Fundamentos 2021	Este informe	Este informe
	2-1 Detalles de la organización	P. 4-10, 26-29
	2-2 Entidades incluidas en los informes de sostenibilidad de la organización	P. 30, 56, 63-64, 76, 82
	2-3 Período de notificación, frecuencia y punto de contacto	Neinor Homes ha presentado la información citada en este índice de contenidos GRI para el periodo comprendido entre 1 de Enero de 2023 y 31 de Diciembre 2023 utilizando como referencia los Estándares GRI. Este informe es anual. Para cualquier información sobre este informe pueden dirigirse al correo de responsabilidad corporativa de Neinor Homes: sustainability@neinorhomes.com alvaro.conde@neinorhomes.com La fecha de publicación de este informe se prevé durante el premier trimestre del 2023.
	2-4 Reformulaciones de información	No se ha reexpresado información relevante con respecto al año pasado
	2-5 Verificación externa	Informe de Verificación
	2-6 Actividades, cadena de valor y otras relaciones comerciales	P. 5, 37-41, 53-55, 168-170
	2-7 Empleados	P. 5, 149, 150, 157, 158
	2-8 Trabajadores que no son empleados	P. 5, 149, 150, 157, 158
	2-9 Estructura de gobernanza y composición	P. 6, 74-82, 155
	2-10 Designación y selección del máximo órgano de gobierno	P. 6, 74-82, 156
	2-11 Presidente del máximo órgano de gobierno	P. 5, 73-81, 156
	2-12 Papel del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de los impactos	P. 12, 59-62, 87-92, 121-135, 168-170
GRI 2: Contenidos generales 2021	2-16 Comunicación de preocupaciones críticas	P. 27, 30, 54, 108
	2-20 Proceso para determinar la remuneración	P. 155
	2-22 Declaración sobre la estrategia de desarrollo sostenible	P. 5, 6, 7, 53, 63, 68, 76, 82, 83
	2-23 Compromisos de política	P. 59-62

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	Localización de la página o respuesta directa
GRI 2: Contenidos generales 2021	2-27 Cumplimiento de las leyes y reglamentos	No se han recibido multas ni sanciones en 2023
	2-28 Asociaciones de miembros	P. 58, 68-69
	2-29 Enfoque para la participación de las partes interesadas	P. 57
	2-30 Convenios colectivos	P. 152, 153, 161-163
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-1 Proceso para determinar los temas materiales	P. 203- 206
	3-2 Lista de temas materiales	P. 206
	3-3 Gestión de los temas materiales	P. 203- 206
BUEN GOBIERNO		
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	P. 72, 73, 94-96
GRI 408: Trabajo infantil	408-1: Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo infantil	Neinor Homes no ha identificado centros ni proveedores susceptibles de tener riesgos significativos en relación con la explotación infantil y todos los proveedores al entrar en negocio con nosotros, aceptan el Código Ético que incluye cero tolerancias a situaciones de explotación infantil.
GRI 409: Trabajo forzoso u obligatorio	409-1 Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo forzoso u obligatorio	Neinor Homes no ha identificado centros ni proveedores susceptibles de tener riesgos significativos en relación con el trabajo forzoso y todos los proveedores al entrar en negocio con nosotros, aceptan el Código Ético que incluye cero tolerancias al trabajo forzoso.
SOSTENIBILIDAD ECONOMICA E INVERSIÓN RESPONSABLE		
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	P. 55-56
GRI 201: Desempeño económico 2016	201-1 Valor económico directo generado y distribuido	P. 54-55
	201-2 Implicaciones financieras y otros riesgos y oportunidades derivados del cambio climático	P. 89, 126-131,
CADENA DE SUMINISTRO SOSTENIBLE		
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	P. 167-172
GRI 204: Prácticas de adquisición	204-1: Proporción de gasto en proveedores locales	P. 167
GRI 407: Libertad de asociación y negociación colectiva	407-1 Operaciones y proveedores cuyo derecho a la libertad de asociación y negociación colectiva podría estar en riesgo	Neinor Homes no ha identificado centros ni proveedores susceptibles de tener riesgos significativos en relación al derecho a la libre asociación y negociación colectiva.
REPUTACIÓN CORPORATIVA		
GRI 3: Temas Materiales 2022	3-3 Gestión de los temas materiales	P.6, 72-73, 94-95
GRI 206: Competencia desleal 2016	206-1: Acciones jurídicas relacionadas con la competencia desleal y las prácticas monopólicas y contra la libre competencia	En 2023 no se han detectado casos de corrupción. En 2023 no se han recibido reclamaciones por competencia desleal. El Código Ético de Neinor Homes prohíbe cualquier tipo de contribución a partidos políticos y/o representantes políticos. En 2023 no se han identificado incumplimientos del Código Ético en relación a estos aspectos.

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	Localización de la página o respuesta directa
REPUTACIÓN CORPORATIVA		
GRI 415: Política pública 2016	415-1 Contribuciones a partidos y/o representantes políticos	P. 94 Neinor Homes no acepta ni concede contribuciones a partidos y/o representantes políticos.
TRANSPARENCIA Y REPORTING CORPORATIVO		
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	P. 4, 6, 14, 16, Informe de Verificación
PROMOCIÓN DE VIVIENDAS SOSTENIBLES		
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	P. 121-123, 130-135
ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA		
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	P. 36-48, 136
GRI 416: Salud y seguridad de los clientes 2016	416-1 Evaluación de los impactos de las categorías de productos y servicios en la salud y la seguridad	P. 8, 55, 97, 101-107
	416-2 Casos de incumplimiento relativos a los impactos de las categorías de productos y servicios en la salud y la seguridad	P. 108
ESTRATEGIA DE INNOVACIÓN		
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	P. 59, 136-146
SALUD Y SEGURIDAD LABORAL		
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	P. 163, 164, 165, 176-177
GRI 403: Salud y seguridad en el trabajo 2018	403-1, 403-2, 403-3, 403-4, 403-5, 403-6, 403-7, 403-9	P. 164-165
LIDERAZGO E INFLUENCIA SECTORIAL CON GGI		
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	P. 48, 58, 63, 64, 83, 204-206
ATENCIÓN AL CLIENTE		
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	P. 101-108
GESTIÓN DEL CAPITAL HUMANO		
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	P. 165
GRI 405: Diversidad e igualdad de oportunidades 2016	405-1 Diversidad de órganos de gobierno y empleados	P. 155
	405-2 Ratio entre el salario básico y la remuneración de mujeres y de hombres	P. 152-155
GRI 404: Formación y educación 2016	404-1 Promedio de horas de formación al año por empleado	P. 9 y 160
	404-2 Programas para desarrollar las competencias de los empleados y programas de ayuda a la transición	P. 157-160
GRI 406: No discriminación 2016	406-1 Casos de discriminación y acciones correctivas emprendida	P. 152, 153, 161-164

> ANEXO I. PLAN SOSTENIBILIDAD

DIMENSIÓN / ÁREA / OBJETIVO / ACCIÓN	Año	Responsable	Se ha cumplido	Se mantiene
AMBIENTAL				
E.1. VIVIENDAS SOSTENIBLES Y RESILIENTES				
E.1.1. Certificaciones de edificación sostenible				
Continuar siendo la promotora nacional con un mayor porcentaje de viviendas entregadas con certificación BREEAM®, manteniendo la apuesta de la compañía en la entrega de viviendas sostenibles certificadas por un tercero independiente.	2022 - 2025	DGO/DGN	✓	
Participar activamente en el proyecto de taxonomía europea de Green Building Council.	2022	DGO	✓	✓
E.1.2. Sistema de gestión ambiental				
Mantener un 100% del sistema de gestión ambiental certificado de acuerdo a la norma ISO 14001 y publicarlo.	2022 - 2025	Calidad	✓	✓
E.1.3. Viviendas Resilientes				
El análisis en el proyecto y la ejecución en todas nuestras promociones contemplan muchos de los siguientes factores que incrementan la capacidad de resistir y adaptarse a los riesgos del cambio climático, como son: el análisis de la orientación de la promoción, el mayor aprovechamiento de la luz solar, el uso de la vegetación autóctona, la integración en el entorno, informes de control de la erosión, sistemas antiincendios, análisis e informes acústicos, informes de riesgos de inundación...	2022 - 2025	DGO		✓
E.2. CONSIDERACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO. ACV / HUELLA DE CARBONO				
E.2.1. Emisiones operacionales y energía				
Medir la huella de carbono corporativa, con perspectiva de análisis de ciclo de vida en el Grupo Neinor Homes (Alcance 1, 2 y 3).	2022/2023	GRC	✓	✓
Ser neutro en emisiones de carbono en el alcance 1 y 2 para el negocio promotor.	2023/2024	Comité de Dirección	✓	✓
Crear una estrategia de reducción de carbono y eficiencia energética, definiendo objetivos en la compañía basados en la ciencia siguiendo la iniciativa Science Based Targets initiative (SBTi) y la compensación de emisiones.	2022 - 2025	DGO/GRC	✓	✓
Realizar un diagnóstico de madurez de gestión climática conforme a las recomendaciones de Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD).	2022	GRC		✓
Realizar un Análisis de Ciclo de Vida (ACV) y de las emisiones por proyecto en todos los proyectos iniciados a partir del 2022.	2022 - 2023	DGO	✓	✓

DIMENSIÓN / ÁREA / OBJETIVO / ACCIÓN	Año	Responsable	Se ha cumplido	Se mantiene
Neinor Homes fomenta el uso de materiales de construcción con un bajo impacto ambiental utilizando en el diseño y construcción de sus edificios productos y materiales que disponen de etiquetas y/o declaraciones ambientales.	2022 - 2025	DGO	✓	✓
Neinor Homes utiliza sistemas y componentes industrializados en sus obras para reducir el impacto ambiental de sus promociones.	2022 - 2023	DGO		✓
E.3. VIVIENDAS ECOEFICIENTES / CONSUMO DE RECURSOS				
E.3.1. Eficiencia energética				
Implementar un conjunto de medidas que reduzcan el consumo energético de las viviendas y proporcione mayor confort a los ocupantes, teniendo todas las viviendas entregadas certificación energética A o B, siendo el 60% de las mismas certificación energética A.	2022	DGO/DGN	✓	✓
Asesorar a los clientes de todas las promociones entregadas en la elección de tarifa energética más económica y opciones de tarifas verdes según las características de la promoción.	2022	DGN		✓
E.3.2. Gestión hídrica				
Llevar a cabo actuaciones para la reducción y uso eficiente del agua en las viviendas en el 100% de las promociones que se entreguen a partir de 2022 (entre otros, grifos de bajo caudal en la vivienda, electrodomésticos de bajo consumo de agua, cisternas de doble descarga, riego por goteo...)	2022	DGO	✓	✓
Compromiso a implantar sistemas intensivos de reducción del consumo de agua en todas las promociones que por su densidad ocupacional requieran consumos elevados de agua (promociones con más de 150 viviendas), como pueden ser sistemas de reutilización de aguas pluviales, sistemas de tratamiento de aguas grises o sistemas de detección de fugas.	2023 - 2025	DGO	✓	✓
E.4. PROTECCIÓN Y MEJORA DEL ENTORNO				
E.4.1. Movilidad Sostenible				
Incluir cicletteros en el 100% de las promociones siempre y cuando el proyecto lo permita.	2022 - 2025	DGO	✓	✓
Incluir la preinstalación de cargadores eléctricos en todas las plazas de garaje del 100% de nuestras promociones.	2022	DGO	✓	
Incluir un box para el mantenimiento de los vehículos, incluyendo un cargador eléctrico, en el 100% de las promociones Rental, siempre y cuando el proyecto lo permita.	2022 - 2025	DGO	✓	

DIMENSIÓN / ÁREA / OBJETIVO / ACCIÓN	Año	Responsable	Se ha cumplido	Se mantiene
E.4.2. Biodiversidad				
Plantación de setos naturales perimetrales, protección de árboles aledaños al perímetro, habilitación de espacios para la cría y nidificación de especies migratorias y aves, adaptación de la luminosidad en épocas de cría, cumplimiento estricto de la contaminación acústica, acopio y uso de la tierra nativa para las zonas ajardinadas de la promoción, no uso de pesticidas ni fertilizantes en el riego, uso de flora autóctona, replantación de mayor densidad verde que existía previamente, entrega de plan de mantenimiento e incremento de la biodiversidad a la comunidad a 5 años y no construcción en espacios protegidos.	2022	DGO	✓	✓
E.4.3. Urbanismo y Transformación de Comunidades				
Dentro de las directrices de Neinor Homes está la de desarrollar iniciativas de regeneración urbana en aquellos entornos donde la compañía esté presente y se sitúen en una zona singular, con un determinado abandono de servicios / industrial o desarrolle un número de promociones en la zona de cierta relevancia para la localidad. Para ello es prioridad de la compañía con acuerdos con los respectivos Ayuntamientos fomentar, habilitar y regenerar dichas zonas, descontaminando dichos suelos, urbanizándolos y dotándolos de servicios dotacionales y asistenciales para convertirlos en emplazamientos acogedores y bien conectados donde las personas y comunidades puedan vivir de forma próspera y sostenible.	2022	DGO/DGN	✓	✓
E.5. ECONOMÍA CIRCULAR				
E.5.1. Reducción de consumos y desechos				
Valorizar un 80% de los residuos de la construcción en todas las obras / promociones de Neinor Homes.	2023 - 2025	DGO	✓	✓
Monitorizar la valorización del punto anterior y reportarse esta a través de los informes de seguimiento mensuales de cada obra, siendo verificados por un tercero independiente.	2023 - 2025	DGO	✓	✓
Incluir cláusulas de reciclaje y valorización en los contratos con proveedores para el 100% de las promociones.	2022	DGO	✓	
Neinor Homes facilita y habilita espacios que favorezcan el reciclaje de los desperdicios generados en las viviendas en el 100% de las viviendas.	2022	DGO	✓	
SOCIAL				
S.1. VIVIENDAS PARA TODOS				
S.1.1. Viviendas sociales y asequibles				
Impulsar la construcción de viviendas de protección social para la venta (vivienda protegida) (10% de viviendas en ejecución / entregadas / lanzadas anuales de dicha tipología).	2023 - 2025	DGN	✓	✓
Fomentar e Impulsar los acuerdos públicos- privados para el desarrollo y construcción de vivienda destinada al alquiler social (10% de viviendas en ejecución / entregadas / lanzadas anuales de dicha tipología).	2023 - 2025	DGN	✓	✓

DIMENSIÓN / ÁREA / OBJETIVO / ACCIÓN	Año	Responsable	Se ha cumplido	Se mantiene
Incorporar una nueva línea de viviendas con precios más asequibles a los ofrecidos en mercado en localizaciones bien comunicadas y con servicios dotacionales y asistenciales de calidad (Neinor Essentials) e impulsar la construcción de dichas promociones (10% de viviendas en ejecución / entregadas / lanzadas anuales de dicha tipología).	2022 - 2025	DGN	✓	✓
S.2. SEGURIDAD, SALUD Y BIENESTAR DE LAS PERSONAS				
S.2.1. Seguridad, salud y bienestar de empleados, proveedores / contratistas y clientes				
Establecer un sistema de gestión certificado de acuerdo a la norma ISO 45001, de seguridad y salud en el trabajo, que tenga un alcance del 100% de las actividades de la compañía.	2023	Calidad		
Desarrollar un Plan estratégico de Seguridad y Salud que contribuya a aumentar la seguridad y salud en obras.	2022	DGO	✓	✓
Realizar auditorías de seguridad y salud, por un auditor externo, en todas las promociones al menos una vez en su fase de construcción.	2022 - 2025	DGO	✓	✓
Monitorizar los resultados de dichas auditorías, reportarlos a la Alta Dirección y tomar las medidas adecuadas de remediación, en su caso.	2022 - 2025	DGO	✓	✓
S.3. RELACIÓN Y PROTECCIÓN DEL CLIENTE				
S.3.1. Bienestar y cohesión de la comunidad				
Incluir balcón, terraza y/o jardín en al menos un 75% de nuestras viviendas en fase de estudio/proyecto.	2022 - 2025	DGO	✓	✓
Incluir una zona de uso y disfrute comunitario privada en al menos un 90% de viviendas en fase de estudio / proyecto donde las condiciones de la parcela y ordenación urbanística lo permita.	2022 - 2025	DGO		✓
Mantener el seguro "Family Homes Protection" como mecanismo para proteger a los clientes ante cualquier circunstancia y garantizar su tranquilidad (seguro de pago de la vivienda ante circunstancias excepcionales de salud o trabajo que puedan incidir en los clientes dentro del proceso de adquisición y construcción de sus viviendas). Neinor Homes ha sido el pionero en el sector en implantar este tipo de seguro de protección a sus clientes.	2022	DGN	✓	✓
Facilitar una guía al 100% de los ocupantes de las nuevas viviendas con prácticas y recomendaciones en los 3 ámbitos de sostenibilidad fundamentales: seguridad de la vivienda, hábitos saludables y uso energético eficiente.	2022	DGN		✓
S.3.2. Atención personalizada y escucha activa de los clientes				
Acompañar a las personas en la búsqueda de su hogar, poniendo a su disposición un amplio abanico de tipologías de vivienda según sus necesidades y su nivel adquisitivo, en régimen de propiedad, de alquiler o bien gestionando el alquiler de su hogar actual. (Guía de adquisición de la vivienda)	2022	DGI	✓	✓

DIMENSIÓN / ÁREA / OBJETIVO / ACCIÓN	Año	Responsable	Se ha cumplido	Se mantiene
Durante todo el proceso de búsqueda, compra, alquiler o gestión del alquiler de su hogar, aportar al 100% información transparente y periódica sobre la evolución de la construcción o de las gestiones realizadas. (Newsletter mensuales y departamento de atención al cliente)	2022	DGN	✓	✓
Incluir preguntas de temática sostenible en las encuestas de satisfacción del cliente, y establecer objetivos anuales.	2022 - 2025	DGN		
S.4. COMPROMISO CON EL EQUIPO				
S.4.1. Atracción y retención del talento				
Establecer un plan de retención de directivos y empleados.	2022	RRHH		
Incrementar anualmente las horas de formación a empleados.	2022 - 2025	RRHH		✓
Abordar formaciones específicas en materia de sostenibilidad a todos los empleados y establecer objetivos al respecto.	2022	GRC	✓	✓
Mantener el sistema de escucha a los empleados mediante encuestas de clima laboral periódicas y la implementación de medidas de mejora derivadas de los resultados de las mismas.	2022	RRHH		✓
S.4.2. Diversidad e Igualdad				
Introducir medidas que favorezcan el incremento de mujeres en puestos directivos.	2022 - 2025	RRHH		✓
Aprobar el Plan de Igualdad de la compañía y revisar que los compromisos y planes actuales en materia de igualdad estén alineados con la Estrategia Europea para la Igualdad de Género 2020- 2025 y la legislación nacional.	2022	RRHH		✓
Introducir medidas que permitan eliminar la brecha salarial, en línea con el objetivo de la compañía de conseguir paridad salarial entre los empleados.	2022 - 2025	RRHH		
Actualizar la Política de Diversidad y No Discriminación de la compañía y que sea aprobada por el Consejo de Administración.	2022	GRC	✓	
Formar en igualdad y diversidad al equipo directivo, a los responsables de los procesos de selección y a los miembros de la Comisión de Igualdad.	2023	RRHH		✓
Establecer, trasladar y publicar las medidas de conciliación a los empleados.	2022	RRHH	✓	✓
S.5. COMPROMISO SOCIAL, CON LA COMUNIDAD Y LA CIUDAD				
S.5.1. Acción social				
Establecer una estrategia de acción social de la compañía con foco en el cumplimiento de los ODS y alineado con las actividades de la compañía*	2023	GRC	✓	✓

DIMENSIÓN / ÁREA / OBJETIVO / ACCIÓN	Año	Responsable	Se ha cumplido	Se mantiene
Desarrollar iniciativas de regeneración social y comunitaria en aquellas zonas en donde la compañía esté presente que presenten dicha necesidad	2022 - 2025	GRC	✓	✓
Colaborar con organizaciones no gubernamentales como el Banco de Alimentos, entre otros	2022 - 2025	GRC	✓	✓
Impulsar iniciativas de fomento del deporte en las zonas en las que se encuentren nuestras promociones	2022 - 2025	GRC	✓	✓
Definir las acciones de voluntariado para empleados en línea con los resultados obtenidos en proyectos previos y con las determinadas por los propios trabajadores de la compañía	2023 - 2025	GRC		
S.5.2. Relación con las comunidades locales y derechos humanos				
Identificar las necesidades de comunidades locales y establecer ejercicios de escucha y dialogo continuo (vinculado con acciones G.3.1 Participación con grupos de interés y en iniciativas externas)	2022	GRC		
Elaborar una Política de Derechos Humanos y que sea aprobada por el Consejo de Administración	2022	GRC	✓	
GOBIERNO				
G.1. MEJORES PRÁCTICAS EN GOBIERNO CORPORATIVO				
G.1.1. Alineamiento con los estándares de gobierno				
Incluir en la Política de Remuneraciones de los Consejeros y Alta Dirección métricas anuales y de largo plazo en materia ESG. Entre otros, vinculadas a objetivos del negocio en materia ESG y objetivos incluidos en el Plan.	2022	CNR	✓	
Fortalecer la transparencia en lo que respecta a la remuneración del Consejo y la Alta Dirección	2022	CNR	✓	
Establecer medidas para ampliar la presencia de mujeres, en la medida de lo posible, en caso de sustitución de miembros del Consejo de Administración	2022	CNR		✓
En la evaluación externa del Consejo, obtener un desempeño por encima de la media	2022 - 2025	CNR	✓	✓
Presentar las Cuentas Anuales sin salvedades	2022 - 2025	DGF	✓	✓
G.1.2. Mantener y Fortalecer las responsabilidades de ESG en los órganos gobierno				
Incluir entre las funciones del Consejo de Administración la supervisión de los aspectos ESG, incluyendo la relación con los grupos de interés y los riesgos y oportunidades derivados del cambio climático, entre otros aspectos	2022	GRC	✓	
Trasladar periódicamente al Consejo de Administración las principales novedades nacionales e internacionales en materia ESG	2022 - 2025	GRC	✓	

DIMENSIÓN / ÁREA / OBJETIVO / ACCIÓN	Año	Responsable	Se ha cumplido	Se mantiene
Establecer un Comité Ejecutivo de Sostenibilidad formado por el Consejero Delegado y miembros de la Alta Dirección	2022	CEO	✓	
G.2. ÉTICA E INTEGRIDAD				
G.2.1. Ética e integridad				
Mantener actualizados el Código Ético y los protocolos de cumplimiento e integridad de la compañía, y seguir comunicando periódicamente a todos los empleados y proveedores su actualización, incluyendo ejemplos prácticos, entre otros.	2022	GRC	✓	✓
Disponer de la aceptación por escrito del Código Ético por parte del 100% de empleados y proveedores	2022	GRC	✓	
Actualizar los modelos, sistemas y estándares de cumplimiento, ética e integridad, manteniendo las mejores prácticas en aspectos como el fraude, la corrupción, el soborno y el blanqueo de capitales	2023	GRC	✓	
Dar continuidad a la formación periódica de empleados y proveedores en ética y cumplimiento, siendo ésta como mínimo anual.	2022 - 2025	GRC	✓	
Fortalecer la información pública en materia de ética y cumplimiento (denuncias recibidas y operaciones auditadas, entre otros).	2022 - 2025	GRC	✓	
Llevar a cabo auditorías internas, y por parte de un tercero independiente, en materia de cumplimiento, gobierno, ciberseguridad e igualdad, entre otros	2022 - 2025	GRC	✓	
G.3. TRANSPARENCIA Y RELACIONES				
G.3.1. Participación con grupos de interés y en iniciativas externas				
Incrementar la participación en iniciativas de sostenibilidad y asociaciones sectoriales (Pacto Mundial, GBCe, ...)	2023	GRC	✓	
Definir el ecosistema de grupos de Interés de la compañía y establecer estudios de percepción para identificar las expectativas de los mismos	2022 - 2025	GRC	✓	
G.3.2. Posicionamiento en ratings e índices ESG				
Dar respuesta a al menos cuatro analistas ESG al año (S&P, MSCI, Sustainalytics, GRESB, CDP e ISS, entre otros)	2022 - 2025	GRC		✓
Revisar al menos dos plataformas de información ESG al año (Bloomberg, Refinitiv, Arabesque S-Ray y Clarity)	2022 - 2025	GRC	✓	
G.3.3. Discurso sostenible				
Elaborar un Equity Story ESG para la puesta en valor y difusión de hitos de sostenibilidad	2022	GRC		✓
Elaborar, publicar y actualizar periódicamente una matriz de materialidad de cara a identificar los asuntos vinculados con la sostenibilidad más relevantes para la organización	2022 - 2025	GRC	✓	✓

DIMENSIÓN / ÁREA / OBJETIVO / ACCIÓN	Año	Responsable	Se ha cumplido	Se mantiene
Ampliar el alcance en indicadores del Informe de Sostenibilidad en consonancia con las demandas de diferentes grupos de interés	2022 - 2025	GRC	✓	✓
Reforzar la información pública sobre los objetivos en materia ESG de la compañía y su grado de consecución	2022 - 2025	Comunicación	✓	✓
Reportar bajo el estándar GRI (versión exhaustiva) y SASB y Ley de información no financiera.	2023	GRC	✓	✓
Reforzar el sistema de control interno de información no financiera (SCIINF), así como robustecer el reporte de los objetivos de sostenibilidad establecidos y su progreso	2023	GRC		✓
Obtener cero salvedades en las verificaciones de los Informes Anuales de Sostenibilidad	2022 - 2025	GRC	✓	✓
G.3.4. Cuantificación del impacto				
Establecer mecanismos e indicadores para evaluar el impacto de la contribución social, ambiental y económica del negocio y llevar a cabo estudios de impacto (input-output, True Value) que pongan en valor el impacto positivo de la compañía y medición del retorno de la contribución social de los proyectos desarrollados	2023 - 2025	GRC	✓	✓
G.4. CADENA DE SUMINISTRO RESPONSABLE				
G.4.1. Cadena de suministro Responsable				
Evaluar con criterios ESG a todos los proveedores tier 1 que supongan el 90% del volumen de compras de la compañía.	2022 - 2025	GRC		✓
Llevar a cabo auditorías ESG para los proveedores de mayor riesgo en materia de sostenibilidad y establecer planes de acción correctivos para los proveedores de riesgo alto ESG.	2023	GRC		
Establecer cláusulas de cumplimiento de contrato de proveedores que incluyan criterios ESG.	2022	DGO	✓	
Participar formalmente con asociaciones en el ámbito de cadena de suministro y hacerlo público.	2022	DGO	✓	✓
G.5. CULTURA DIGITAL / INNOVACIÓN				
G.5.1. Innovación Sostenible				
Implantar un ecosistema de innovación sostenible con terceros y aceleración de startups	2022 - 2025	Innovación	✓	
Poner en marcha un concurso de ideas innovadoras sostenibles para universitarios con el objetivo de impulsar una cultura de innovación entre los empleados	2022 - 2025	Innovación		
Co-creación con los clientes para el desarrollo nuevos servicios / productos o mejora de los actuales	2023 - 2025	Innovación		

DIMENSIÓN / ÁREA / OBJETIVO / ACCIÓN	Año	Responsable	Se ha cumplido	Se mantiene
G.5.2. Promoción de la cultura digital				
Realizar un diagnóstico de competencias digitales en la compañía	2022 - 2023	IT		
Proporcionar formación en habilidades digitales al 100% de los empleados	2022 - 2023	IT	✓	
Asegurar que los canales digitales disponen de contenido actualizado ESG de interés para los clientes (por ejemplo: origen de la energía, impacto ambiental de su consumo, empleo generado, proyectos sociales, etc.)	2022 - 2025	Comunicación	✓	
G.6. FINANCIACIÓN SOSTENIBLE				
G.6.1 Alineamiento con la taxonomía europea de finanzas sostenibles				
Revisar actividades para evaluar su grado de alineamiento con la Taxonomía de la Unión Europea de Finanzas Sostenibles (taxonomía verde y taxonomía social)	2022	GRC	✓	✓
G.6.2 Definición de marcos teóricos para la captación de fondos con criterios ESG				
Identificar qué proyectos de la compañía podrían ser financiados a través de bonos y préstamos verdes, sociales o sostenibles	2022 - 2022	GRC	✓	
Publicar las operaciones de financiación ESG y los proyectos asociados	2023 - 2025	GRC	✓	
G.6.2 Definición de marcos teóricos para la captación de fondos con criterios ESG	2022 - 2025	GRC	✓	

> ANEXO II. PLAN SOSTENIBILIDAD ACTUALIZADO

DIMENSIÓN / ÁREA / OBJETIVO / ACCIÓN	AÑO	Responsable	Nuevo
AMBIENTAL			
E.1. VIVIENDAS SOSTENIBLES Y RESILIENTES			
E.1.1. Certificaciones de edificación sostenible			
Participar y colaborar con las iniciativas de información y análisis sobre la sostenibilidad en la edificación en el marco nacional como europeo. Colaboración con distintas entidades...GBCE, CPAU.	2022	DGO	
E.1.2. Sistema de gestión ambiental			
Mantener un 100% del sistema de gestión ambiental certificado de acuerdo a la norma ISO 14001 y publicarlo.	2022 - 2025	Calidad	
E.1.3. Viviendas Resilientes			
Todas las promociones alineadas con Taxonomía Europea incluyen medidas y soluciones para la adaptación al cambio climático y hacer frente a los riesgos climáticos más significativos.	2022 - 2025	DGO	
Que el porcentaje de alineamiento con la taxonomía europea de las promociones entregadas por la compañía, se incremente de manera anual durante la duración del presente Plan de sostenibilidad.	2022 - 2025	DGO	✓
E.2. CONSIDERACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO. ACV / HUELLA DE CARBONO			
E.2.1. Emisiones operacionales y energía			
Medir la huella de carbono corporativa, con perspectiva de análisis de ciclo de vida en el Grupo Neinor Homes (Alcance 1, 2 y 3).	2022/2023	GRC	
Ser neutro en emisiones de carbono en el alcance 1 y 2 para el negocio promotor.	2023/2024	Comité de Dirección	
Una vez marcados objetivos y compromiso con SBTi a 2030 para alcances 1 y 2. El objetivo de la compañía es en el 1º cuatrimestre de 2024 formalizar una hoja de ruta de descarbonización para el alcance 3 que permita fijar un compromiso de reducción con Sbti para el alcance 3 de forma voluntaria.	2022 - 2025	DGO/GRC	
Realizar un diagnóstico de madurez de gestión climática conforme a las recomendaciones de Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD).	2022	GRC	
Realizar un Análisis de Ciclo de Vida (ACV) y de las emisiones por proyecto en todos los proyectos iniciados a partir del 2022.	2022 - 2023	DGO	
Neinor Homes fomenta el uso de materiales de construcción con un bajo impacto ambiental utilizando en el diseño y construcción de sus edificios productos y materiales que disponen de etiquetas y/o declaraciones ambientales.	2022 - 2025	DGO	

DIMENSIÓN / ÁREA / OBJETIVO / ACCIÓN	AÑO	Responsable	Nuevo
Neinor Homes utiliza sistemas y componentes industrializados en sus obras para reducir el impacto ambiental de sus promociones.	2022 - 2025	DGO	
Electrificación: Neinor Homes se compromete a reducir/ eliminar los combustibles fósiles en la generación de energía en nuestra promociones. Fecha objetivo de eliminación 2030.	2024 - 2025	DGO	✓
Suministro de materiales "verde": Trabajar y llegar a acuerdos con nuestros principales proveedores de materiales en relación a materiales bajos en carbono para apoyar nuestra estrategia de descarbonización del alcance 3. (dos por año, que sean nuevos proveedores o actuales que contratemos materiales con menos emisiones.)	2023 - 2025	DGO	✓
Ofrecer a nuestros clientes distribuidoras de energía de fuentes renovables a precios competitivos de cara a su contratación. Acuerdos con empresas energéticas sin lucro para Neinor y seguimiento y comunicación con las mismas para medir la reducción de las emisiones en usodel producto originadas por las contrataciones de los clientes.	2024 - 2025	DGO/GRC /Atención al cliente	✓
Del analisis del ciclo de vida y de las emisiones de nuestras promociones, considerar dichas mediciones, para la toma de decisiones de producto, diseño, materiales en la elaboración de los proyectos, para terminar teniendo un valor / penalización interna en el uso de determinados materiales / practicas constructivas / diseño que se observen por su alto o bajo impacto en las emisiones.	2024 - 2025	DGO	✓
E.3. VIVIENDAS ECOEFICIENTES / CONSUMO DE RECURSOS			
E.3.1. Eficiencia energética			
Implementar un conjunto de medidas que reduzcan el consumo energético de las viviendas y proporcione mayor confort a los ocupantes, teniendo todas las viviendas lanzadas desde el 2023, certificación energética A o B, siendo más del 70% de las mismas certificación energética A.	2022	DGO/DGN	
Se ofrece de manera gratuita una APP, en la que se forme en materia medioambiental y ahorro energético, así como facilite la lectura del consumo de sus viviendas por tramos y dispositivos para plantear distintas alternativas en la elección de la tarifa energética más económica según las necesidades de cada cliente.	2022	DGN	
Realizar en el 100% de las obras pruebas de estanqueidad al aire (Blowerdoor) y de integridad térmica (termografías) para garantizar la integridad de la envolvente del edificio para evitar las pérdidas de energía.	2023 - 2025	DGO	✓
E.3.2. Gestión hídrica			
Llevar a cabo actuaciones para la reducción y uso eficiente del agua en las viviendas en el 100% de las promociones que se entreguen a partir de 2022 (entre otros, grifos de bajo caudal en la vivienda, electrodomésticos de bajo consumo de agua, cisternas de doble descarga, riego por goteo...)	2022	DGO	
Compromiso a implantar sistemas intensivos de reducción del consumo de agua en todas las promociones que por su densidad ocupacional requieran consumos elevados de agua (promociones con más de 150 viviendas), como pueden ser sistemas de reutilización de aguas pluviales, sistemas de tratamiento de aguas grises o sistemas de detección de fugas.	2023 - 2025	DGO	

DIMENSIÓN / ÁREA / OBJETIVO / ACCIÓN	AÑO	Responsable	Nuevo
E.4. PROTECCIÓN Y MEJORA DEL ENTORNO			
E.4.1. Movilidad sostenible			
Incluir ciclistas en el 100% de las promociones siempre y cuando el proyecto lo permita.	2022 - 2025	DGO	
E.4.2. Biodiversidad			
Se realizará un informe de impacto y biodiversidad y se tomarán las medidas para mejorar (o al menos no empeorar) la biodiversidad del emplazamiento tanto en aquellas promociones que tengan una certificación medioambiental como en aquellos emplazamientos en los que se ha identificado un entorno que por su singularidad tiene relevancia la biodiversidad del lugar.	2022	DGO	
E.4.3. Urbanismo y transformación de comunidades			
Dentro de las directrices de Neinor Homes está la de desarrollar iniciativas de regeneración urbana en aquellos entornos donde la compañía esté presente y se sitúen en una zona singular, con un determinado abandono de servicios / industrial o desarrolle un número de promociones en la zona de cierta relevancia para la localidad. Para ello es prioridad de la compañía con acuerdos con los respectivos Ayuntamientos fomentar, habilitar y regenerar dichas zonas, descontaminando dichos suelos, urbanizándolos y dotándolos de servicios dotacionales y asistenciales para convertirlos en emplazamientos acogedores y bien conectados donde las personas y comunidades puedan vivir de forma próspera y sostenible.	2022	DGO/DGN	
E.5. ECONOMÍA CIRCULAR			
E.5.1. Reducción de consumos y desechos			
Valorizar un 80% de los residuos de la construcción en todas las obras / promociones de Neinor Homes.	2023 - 2025	DGO	
Monitorizar la valorización del punto anterior y reportarse esta a través de los informes de seguimiento mensuales de cada obra, siendo verificados por un tercero independiente.	2023 - 2025	DGO	
SOCIAL			
S.1. VIVIENDAS PARA TODOS			
S.1.1. Viviendas sociales y asequibles			
Impulsar la construcción de viviendas de protección social para la venta (vivienda protegida) (10% de viviendas en ejecución / entregadas / lanzadas anuales de dicha tipología).	2023 - 2025	DGN	
Fomentar e Impulsar los acuerdos públicos- privados para el desarrollo y construcción de vivienda destinada al alquiler social (10% de viviendas en ejecución / entregadas / lanzadas anuales de dicha tipología).	2023 - 2025	DGO	
Impulsar la construcción de viviendas en zonas aledañas a grandes núcleos de alta demanda, favoreciendo la accesibilidad a la vivienda por su precio y una mayor distribución poblacional y de servicios. (10% de viviendas en ejecución por debajo de un precio de compra de 200 K)	2022 - 2025	DGN	

DIMENSIÓN / ÁREA / OBJETIVO / ACCIÓN	AÑO	Responsable	Nuevo
S.2. SEGURIDAD, SALUD Y BIENESTAR DE LAS PERSONAS			
S.2.1. Seguridad, salud y bienestar de empleados, proveedores / contratistas y clientes			
Desarrollar un Plan estratégico de Seguridad y Salud que contribuya a aumentar la seguridad y salud en obras.	2022	DGO	
Realizar auditorías de seguridad y salud, por un auditor externo, en todas las promociones al menos una vez en su fase de construcción.	2022 - 2025	DGO	
Monitorizar los resultados de dichas auditorías, reportarlos a la Alta Dirección y tomar las medidas adecuadas de remediación, en su caso.	2022 - 2025	DGO	
S.3. RELACIÓN Y PROTECCIÓN DEL CLIENTE			
S.3.1. Bienestar y cohesión de la comunidad			
Realizar auditorías de seguridad y salud, por un auditor externo, en todas las promociones al menos una vez en su fase de construcción.	2022 - 2025	DGO	
Incluir una zona de uso y disfrute comunitario privada en el 100% de viviendas en fase de estudio / proyecto donde las condiciones de la parcela y ordenación urbanística lo permita.	2022 - 2025	DGO	
Mantener el seguro "Family Homes Protection" como mecanismo para proteger a los clientes ante cualquier circunstancia y garantizar su tranquilidad (seguro de pago de la vivienda ante circunstancias excepcionales de salud o trabajo que puedan incidir en los clientes dentro del proceso de adquisición y construcción de sus viviendas). Neinor Homes ha sido el pionero en el sector en implantar este tipo de seguro de protección a sus clientes.	2022	DGN	
Se ofrece de manera gratuita una APP, en la que se forme en hábitos saludables, cultura medioambiental y ahorro energético, así como facilite la lectura del consumo de sus viviendas por tramos y dispositivos para plantear distintas alternativas en la elección de la tarifa energética más económica según las necesidades de cada cliente.	2022	DGN	
S.3.2. Atención personalizada y escucha activa de los clientes			
Acompañar a las personas en la búsqueda de su hogar, poniendo a su disposición un amplio abanico de tipologías de vivienda según sus necesidades y su nivel adquisitivo, en régimen de propiedad, de alquiler o bien gestionando el alquiler de su hogar actual.	2022	DGI	
Durante todo el proceso de búsqueda, compra, alquiler o gestión del alquiler de su hogar, aportar al 100% información transparente y periódica sobre la evolución de la construcción o de las gestiones realizadas. (Newsletter mensuales y departamento de atención al cliente)	2022	DGN	
S.4. COMPROMISO CON EL EQUIPO			
S.4.1. Atracción y retención del talento			
Incrementar anualmente las horas de formación a empleados.	2022 - 2025	RRHH	

DIMENSIÓN / ÁREA / OBJETIVO / ACCIÓN	AÑO	Responsable	Nuevo
Abordar formaciones específicas en materia de sostenibilidad a todos los empleados y establecer objetivos al respecto.	2022	GRC	
Mantener el sistema de escucha a los empleados mediante encuestas de clima laboral periódicas y la implementación de medidas de mejora derivadas de los resultados de las mismas.	2022	RRHH	
S.4.2. Diversidad e igualdad			
Aprobar el Plan de Igualdad de la compañía y revisar que los compromisos y planes actuales en materia de igualdad estén alineados con la Estrategia Europea para la Igualdad de Género 2020- 2025 y la legislación nacional.	2022	RRHH	
Incrementar anualmente las horas de formación a empleados.	2022 - 2025	RRHH	
Formar en igualdad y diversidad al equipo directivo, a los responsables de los procesos de selección y a los miembros de la Comisión de Igualdad.	2023	RRHH	
Aumentar las medidas de conciliación establecidas.	2022	RRHH	
S.5. COMPROMISO SOCIAL, CON LA COMUNIDAD Y LA CIUDAD			
S.5.1. Acción social			
Establecer una estrategia de acción social de la compañía con foco en el cumplimiento de los ODS y alineado con las actividades de la compañía *	2023	GRC	
Desarrollar estudios / iniciativas dirigidas al fin del sinhogarismo en España o la ausencia de una vivienda digna.	2022 - 2025	GRC	
Colaborar y canalizar las ayudas de la empresa con ONG desplegadas en las zonas en las que ha producido una catástrofe.	2022 - 2025	GRC	
Impulsar iniciativas de fomento del deporte en las zonas en las que se encuentren nuestras promociones.	2022 - 2025	GRC	
GOBIERNO			
G.1. MEJORES PRÁCTICAS EN GOBIERNO CORPORATIVO			
G.1.1. Alineamiento con los estándares de gobierno			
Establecer medidas para ampliar la presencia de mujeres, en la medida de lo posible, en caso de sustitución de miembros del Consejo de Administración.	2022	CNR	
En la evaluación externa del Consejo, obtener un desempeño por encima de la media.	2022 - 2025	CNR	
Presentar las Cuentas Anuales sin salvedades	2022 - 2025	DGF	
Implantar el reporting Europeo en CSRD, realizar análisis de doble materialidad y informar sobre los indicadores de la normativa en la información no financiera	2024 - 2025	GRC	✓

DIMENSIÓN / ÁREA / OBJETIVO / ACCIÓN	AÑO	Responsable	Nuevo
G.2. ÉTICA E INTEGRIDAD			
Mantener actualizados el Código Ético y los protocolos de cumplimiento e integridad de la compañía, y seguir comunicando periódicamente a todos los empleados y proveedores su actualización, incluyendo ejemplos prácticos, entre otros.	2022	GRC	
G.3. TRANSPARENCIA Y RELACIONES			
G.3.2. Posicionamiento en ratings e índices esg			
Dar respuesta a al menos 2 analistas ESG al año.	2022 - 2025	GRC	
Revisar al menos dos plataformas de información ESG al año (Bloomberg, Refinitiv, Arabesque S-Ray y Clarity).	2022 - 2025	GRC	
G.3.3. Discurso sostenible			
Elaborar un Equity Story ESG para la puesta en valor y difusión de hitos de sostenibilidad.	2022	GRC	
Elaborar cada dos años una matriz de doble materialidad de cara a identificar los asuntos vinculados con la sostenibilidad más relevantes para la organización.	2022 - 2025	GRC	
Elaborar un Equity Story ESG para la puesta en valor y difusión de hitos de sostenibilidad.	2022	GRC	
Elaborar cada dos años una matriz de doble materialidad de cara a identificar los asuntos vinculados con la sostenibilidad más relevantes para la organización.	2022 - 2025	GRC	
Ampliar el alcance en indicadores del Informe de Sostenibilidad en consonancia con las demandas de diferentes grupos de interés.	2022 - 2025	GRC	
Reforzar la información pública sobre los objetivos en materia ESG de la compañía y su grado de consecución.	2022 - 2025	Comunicación	
Reforzar el sistema de control interno de información no financiera (SCIINF), así como robustecer el reporte de los objetivos de sostenibilidad establecidos y su progreso.	2023	GRC	
Obtener cero salvedades en las verificaciones de los Informes Anuales de Sostenibilidad	2022 - 2025	GRC	
G.3.4. Cuantificación del impacto			
Establecer mecanismos e indicadores para evaluar el impacto de la contribución social, ambiental y económica del negocio y llevar a cabo estudios de impacto (input-output, True Value) que pongan en valor el impacto positivo de la compañía y medición del retorno de la contribución social de los proyectos desarrollados	2023 - 2025	GRC	

DIMENSIÓN / ÁREA / OBJETIVO / ACCIÓN	AÑO	Responsable	Nuevo
G.4. CADENA DE SUMINISTRO RESPONSABLE			
G.4.1. Cadena de suministro responsable			
Evaluar con criterios ESG a todos los proveedores tier 1 que supongan el 90% del volumen de compras de la compañía.	2022 - 2025	GRC	
Participar formalmente con asociaciones en el ámbito de cadena de suministro y hacerlo público.	2023 - 2025	GRC	
G.5. CULTURA DIGITAL / INNOVACIÓN			
G.5.1. Innovación sostenible			
Tener Certificado Aenor de ISO 166002 de Gestión de la Innovación	2022 - 2025	DGO	✓
G.6. FINANCIACIÓN SOSTENIBLE			
G.6.1 Alineamiento con la taxonomía europea de finanzas sostenibles			
Revisar actividades para evaluar su grado de alineamiento con la Taxonomía de la Unión Europea de Finanzas Sostenibles (taxonomía verde y taxonomía social)	2022	GRC	

INFORME DE VERIFICACIÓN INDEPENDIENTE DEL ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA CONSOLIDADO DE NEINOR HOMES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES DEL EJERCICIO 2023

A los accionistas de Neinor Homes, S.A.:

De acuerdo al artículo 49 del Código de Comercio hemos realizado la verificación, con el alcance de seguridad limitada, del Estado de Información No Financiera Consolidado adjunto (en adelante EINF) correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023, de Neinor Homes, S.A. y sociedades dependientes (en adelante Grupo Neinor Homes) que forma parte del Informe de Gestión del Grupo.

El contenido del EINF incluye información adicional a la requerida por la normativa mercantil vigente en materia de información no financiera que no ha sido objeto de nuestro trabajo de verificación. En este sentido, nuestro trabajo se ha limitado exclusivamente a la verificación de la información identificada en los apartados "14. Contenidos GRI" y "11. Financiación sostenible y cumplimiento con la taxonomía europea" incluidos en el EINF adjunto.

Responsabilidad de los administradores

La formulación del EINF incluido en el Informe de Gestión del Grupo Neinor Homes, así como el contenido del mismo, es responsabilidad de los administradores de Neinor Homes, S.A. El EINF se ha preparado de acuerdo con los contenidos recogidos en la normativa mercantil vigente y siguiendo los criterios de los Sustainability Reporting Standards de Global Reporting Initiative (estándares GRI) seleccionados, así como aquellos otros criterios descritos de acuerdo a lo mencionado para cada materia en los apartados "14. Contenidos GRI" y "11. Financiación sostenible y cumplimiento con la taxonomía europea" del citado Estado.

Esta responsabilidad incluye asimismo el diseño, la implantación y el mantenimiento del control interno que se considere necesario para permitir que el EINF esté libre de incorrección material, debida a fraude o error.

Los administradores de Neinor Homes, S.A. son también responsables de definir, implantar, adaptar y mantener los sistemas de gestión de los que se obtiene la información necesaria para la preparación del EINF.

Nuestra independencia y gestión de la calidad

Hemos cumplido con los requerimientos de independencia y demás requerimientos de ética del Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluyendo las normas internacionales sobre independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Profesionales de la Contabilidad (IESBA, por sus siglas en inglés) que está basado en los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia y diligencia profesionales, confidencialidad y comportamiento profesional.

Nuestra firma aplica las normas internacionales de calidad vigentes y mantiene, en consecuencia, un sistema de calidad que incluye políticas y procedimientos relativos al cumplimiento de requerimientos de ética, normas profesionales y disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

El equipo de trabajo ha estado formado por profesionales expertos en revisiones de Información no Financiera y, específicamente, en información de desempeño económico, social y medioambiental.

Nuestra responsabilidad

Nuestra responsabilidad es expresar nuestras conclusiones en un informe de verificación independiente de seguridad limitada basándonos en el trabajo realizado. Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de acuerdo con los requisitos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento 3000 Revisada en vigor, "Encargos de Aseguramiento distintos de la Auditoría o de la Revisión de Información Financiera Histórica" (NIEA 3000 Revisada) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC) y con la Guía de Actuación sobre encargos de verificación del Estado de Información No Financiera emitida por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España.

En un trabajo de seguridad limitada los procedimientos llevados a cabo varían en su naturaleza y momento de realización, y tienen una menor extensión, que los realizados en un trabajo de seguridad razonable y, por lo tanto, la seguridad que se obtiene es sustancialmente menor.

Nuestro trabajo ha consistido en la formulación de preguntas a la Dirección, así como a las diversas unidades del Grupo Neinor Homes que han participado en la elaboración del EINF, en la revisión de los procesos para recopilar y validar la información presentada en el EINF y en la aplicación de ciertos procedimientos analíticos y pruebas de revisión por muestreo que se describen a continuación:

- Reuniones con el personal del Grupo Neinor Homes para conocer el modelo de negocio, las políticas y los enfoques de gestión aplicados, los principales riesgos relacionados con esas cuestiones y obtener la información necesaria para la revisión externa.

- Análisis del alcance, relevancia e integridad de los contenidos incluidos en el EINF del ejercicio 2023 en función del análisis de materialidad realizado por el Grupo Neinor Homes y descrito en el apartado "13. Acerca de esta memoria" del EINF, considerando contenidos requeridos en la normativa mercantil en vigor.
- Análisis de los procesos para recopilar y validar los datos presentados en el EINF del ejercicio 2023.
- Revisión de la información relativa a los riesgos, las políticas y los enfoques de gestión aplicados en relación a los aspectos materiales presentados en el EINF del ejercicio 2023.
- Comprobación, mediante pruebas, en base a la selección de una muestra, de la información relativa a los contenidos incluidos en el EINF del ejercicio 2023 y su adecuada compilación a partir de los datos suministrados por las fuentes de información.
- Obtención de una carta de manifestaciones de los administradores y la Dirección.

Conclusión

Basándonos en los procedimientos realizados en nuestra verificación y en las evidencias que hemos obtenido no se ha puesto de manifiesto aspecto alguno que nos haga creer que el EINF del Grupo Neinor Homes correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 no ha sido preparado, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los contenidos recogidos en la normativa mercantil vigente y siguiendo los criterios de los estándares GRI seleccionados así como aquellos otros criterios descritos de acuerdo a lo mencionado para cada materia en los apartados "14. Contenidos GRI" y "11. Financiación sostenible y cumplimiento con la taxonomía europea" del citado Estado.

Párrafo de énfasis

El Reglamento (UE) 2020/852 del Parlamento Europeo y del Consejo de 18 de junio de 2020 relativo al establecimiento de un marco para facilitar las inversiones sostenibles establece la obligación de divulgar información sobre la manera y la medida en que las actividades de la empresa se asocian a actividades económicas alineadas en relación con los objetivos de mitigación del cambio climático y adaptación al cambio climático por primera vez para el ejercicio 2022, adicional a la información referida a actividades elegibles exigida en el ejercicio 2021. El Grupo Neinor Homes no se encuentra obligado a divulgar la información anterior, si bien incluyó de forma voluntaria por primera vez en el ejercicio 2022 en el EINF adjunto el apartado "11. Financiación sostenible y cumplimiento con la taxonomía europea", no habiendo extendido en el ejercicio 2023 la información desglosada al resto de objetivos exigidos por la citada normativa por lo que se trata de una inclusión voluntaria aunque parcial de los indicadores de sostenibilidad que propone el Reglamento de Taxonomía en el ejercicio 2023 y en este contexto ha de ser interpretada. Adicionalmente, cabe señalar que los administradores del Grupo Neinor Homes han incorporado información sobre los criterios que, en su opinión, mejor permiten dar cumplimiento a las citadas obligaciones y que están definidos en el apartado "11. Financiación sostenible y cumplimiento con la taxonomía europea" del EINF adjunto. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Uso y distribución

Este informe ha sido preparado en respuesta al requerimiento establecido en la normativa mercantil vigente en España, por lo que podría no ser adecuado para otros propósitos y jurisdicciones.

DELOITTE, S.L.

Alicia Izaga

21 de febrero de 2024

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

DELOITTE, S.L.

2024 Núm. 01/2401801

01/24/COMP/ENQ/20 30,00 EUR

Info. adicional en otras actuaciones



¡OS QUEREMOS!



Neinor

HOMES

