

**Neinor**  
HOMES

## ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA

---

## MEMORIA DE **SOSTENIBILIDAD**

**2024**

Pensando en las personas  
y en nuestro entorno.



# CONTENIDO

<b>01</b>	Resumen ejecutivo .....	<b>03</b>			
<b>02</b>	Carta del CEO .....	<b>11</b>			
<b>03</b>	De la RSC a la sostenibilidad. Política y plan estratégico .....	<b>14</b>			
<b>04</b>	Transformar el sector .....	<b>26</b>			
	4.1. Nuestra identidad .....	27			
	4.2. Una nueva trayectoria, un largo recorrido .....	28			
	4.3. Nuestro propósito y valores .....	30			
	4.4. Estructura de la propiedad .....	31			
<b>05</b>	Impacto social: Creación de valor a través de nuestro modelo de negocio responsable .....	<b>32</b>			
	5.1. Entorno económico y social .....	33			
	5.2. Evolución en la bolsa de valores .....	35			
	5.3. Accesibilidad en la vivienda / Vivienda digna .....	38			
	5.4. Medición del impacto social .....	51			
	5.5. Modelo de negocio industrializado pensando en el cliente .....	57			
	5.6. La sostenibilidad como marco de actuación interno .....	60			
	5.7. La importancia de la comunicación con nuestros grupos de interés .....	67			
	5.8. Acciones sociales .....	69			
<b>06</b>	Nuestra actividad se basa en un modelo de gobierno responsable .....	<b>75</b>			
	6.1. Principios de Gobierno Corporativo .....	76			
	6.2. Junta General de Accionistas .....	78			
	6.3. Consejo de Administración .....	80			
	6.4. Un modelo integral de Control, Compliance y Aseguramiento .....	85			
<b>07</b>	Ofrecemos un trato personalizado y ajustado a las necesidades del cliente .....	<b>106</b>			
	7.1. Neinor Experience .....	110			
	7.2. Atención de quejas y reclamaciones .....	114			
<b>08</b>	Impacto medioambiental. ....	<b>115</b>			
	8.1. Gestión de la excelencia y la calidad de las viviendas .....	117			
	8.2. Medición de la huella de Carbono corporativa .....	119			
	8.3. Sostenibilidad ambiental, certificaciones y economía circular .....	133			
	8.4. Análisis de riesgos climáticos de nuestras viviendas .....	138			
	8.5. Urbanización y activación del entorno .....	144			
	8.6. La innovación como motor de la transformación .....	149			
<b>09</b>	Contamos con un equipo humano comprometido .....	<b>161</b>			
	9.1. Igualdad y diversidad .....	166			
	9.2. Desarrollo profesional y personal de los empleados .....	173			
	9.3. Formación .....	176			
	9.4. Bienestar y conciliación .....	178			
	9.5. Seguridad y salud de nuestros empleados .....	181			
	9.6. Comunicación con los empleados y satisfacción .....	183			
<b>10</b>	Somos socios estratégicos de nuestros proveedores .....	<b>184</b>			
	10.1. Nuestra cadena de suministro .....	185			
	10.2. Gestión responsable de compras .....	186			
	10.3. Selección, homologación y evaluación de proveedores .....	189			
	10.4. Requisitos en materia de seguridad y salud y sensibilización .....	191			
	10.5. Comunicación, satisfacción y colaboración con proveedores .....	196			
<b>11</b>	Financiación sostenible y cumplimiento con la Taxonomía europea .....	<b>197</b>			
<b>12</b>	Estrategía: Cómo se entiende la sostenibilidad desde Neinor Homes, lo que estamos intentando conseguir .....	<b>216</b>			
<b>13</b>	Acerca de esta Memoria .....	<b>223</b>			
<b>14</b>	Contenidos GRI .....	<b>237</b>			

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

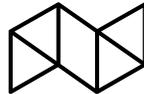
Además de construir el hogar donde las personas van a desarrollar su proyecto de vida, también **nos comprometemos con el entorno social, la seguridad, la salud y el bienestar de las personas.** Nuestro objetivo es incrementar la oferta residencial accesible y de calidad para todos los segmentos de población.



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.

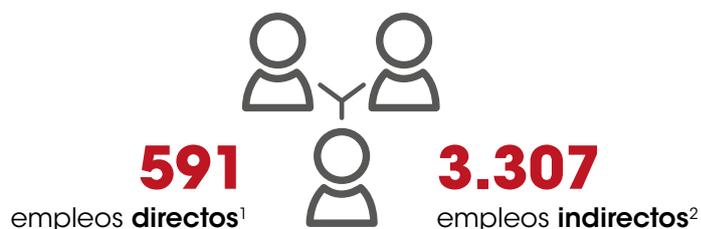
**Responsabilidad:** Nos comprometemos con la sociedad para que las viviendas sean el centro de un crecimiento social justo y sostenible. Contribuimos a la regeneración de los entornos urbanos, al progreso del tejido social y fomento del empleo.

**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



Más de **5.000 viviendas** en diferentes **fases de producción**:  
1.948 viviendas en fase de lanzamiento  
y 3.100 en fase de ejecución destinadas a la promoción.

<sup>1</sup>Considera todo el perímetro del grupo Neinor Homes a 31 de diciembre de 2024, incluyendo a los trabajadores de Renta Garantizada y Quabit Construcción.

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

Consideramos para este cálculo el número de viviendas terminadas a lo largo de todo el ejercicio.

VALOR  
ECONÓMICO  
GENERADO

**521**

millones de euros

EBITDA

**102**

millones de euros



"MEJOR SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE 2025"

## 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.



1,50 millones de m<sup>2</sup>  
en banco de suelo



71 promociones/  
12.135 viviendas para venta



1.975 viviendas  
entregadas en 2024

## 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



216.025 kWh consumidos



1.564 kg de papel



1.155 m<sup>3</sup> de agua

12,19% energético

11% agua



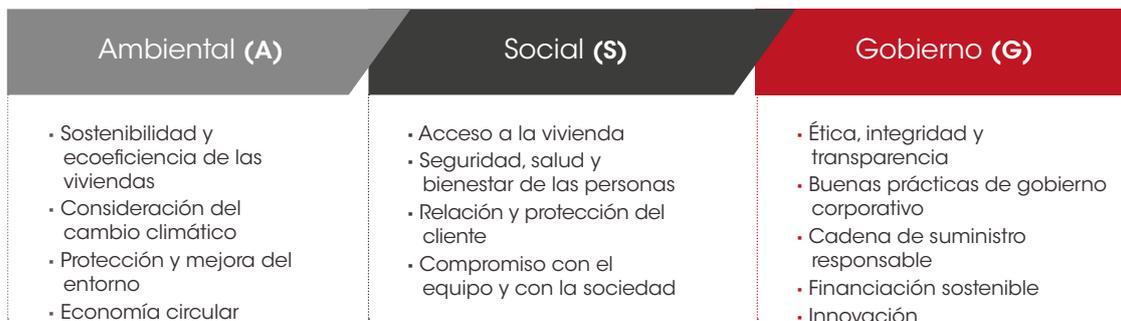
75% Destrucción residuos (Papel, Tóner, Metal, Pilas, etc)

Reducción consumo

# LA RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA COMO MARCO DE ACTUACIÓN INTERNO

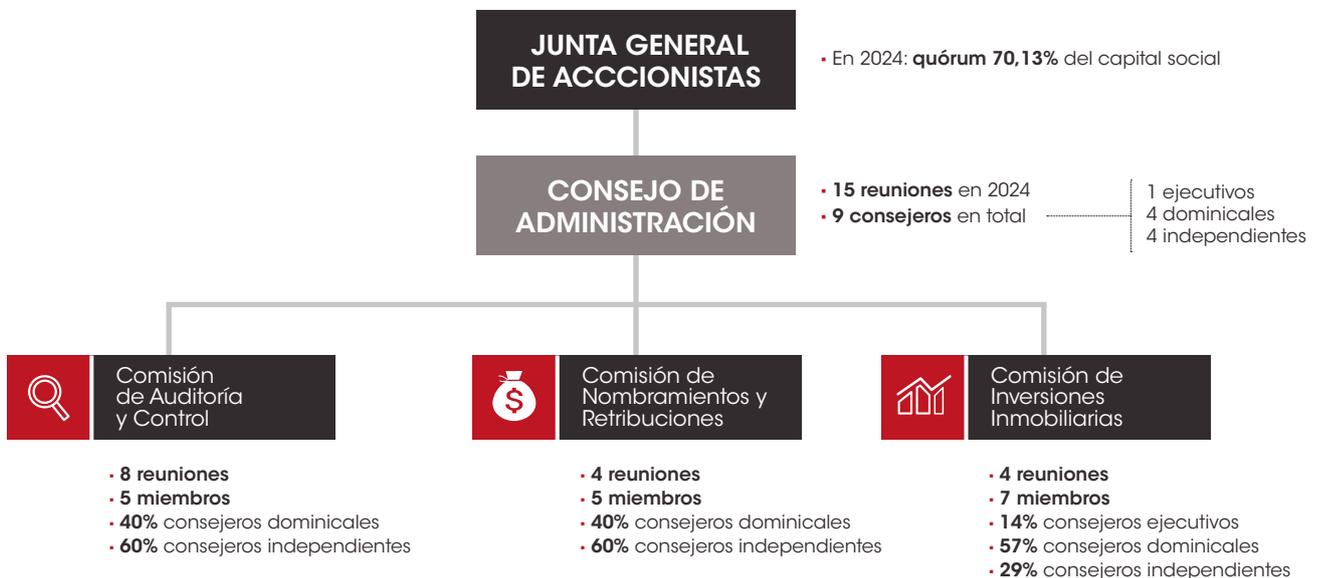


## Plan de Sostenibilidad 2022 - 2025



## ¿EN QUÉ SE BASA NUESTRO MODELO DE GOBIERNO?

Nuestra actividad se basa en un modelo de gobierno responsable

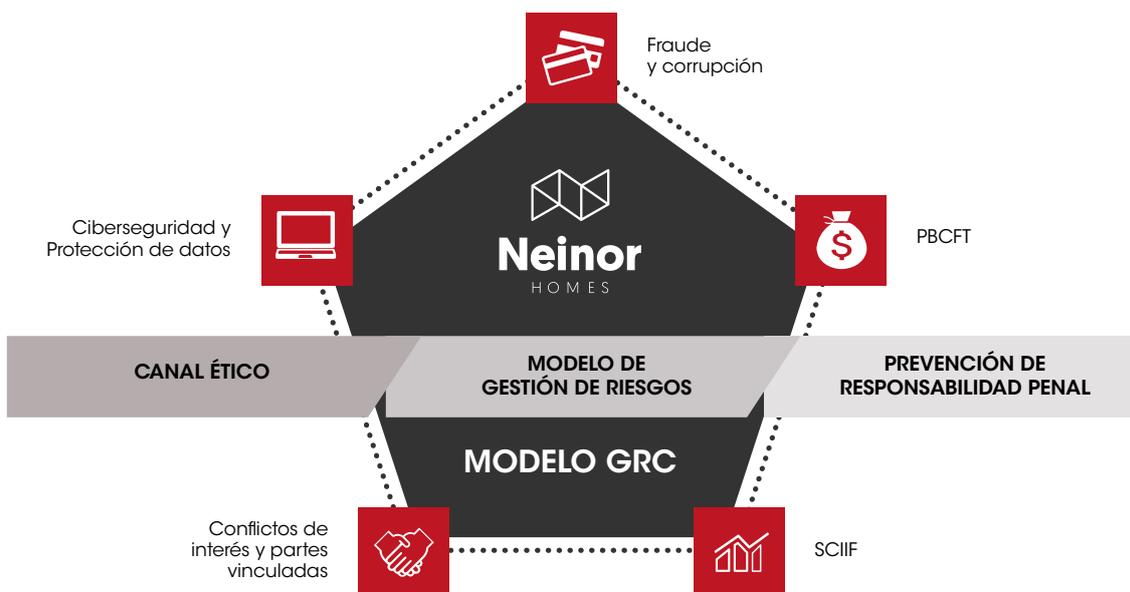


# UN MODELO INTEGRAL DE CONTROL, COMPLIANCE Y ASEGURAMIENTO

## 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
- Análisis de Riesgos y Oportunidades de ESG

#### 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
- Conflictos de interés en operaciones de Joint Ventures

#### 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

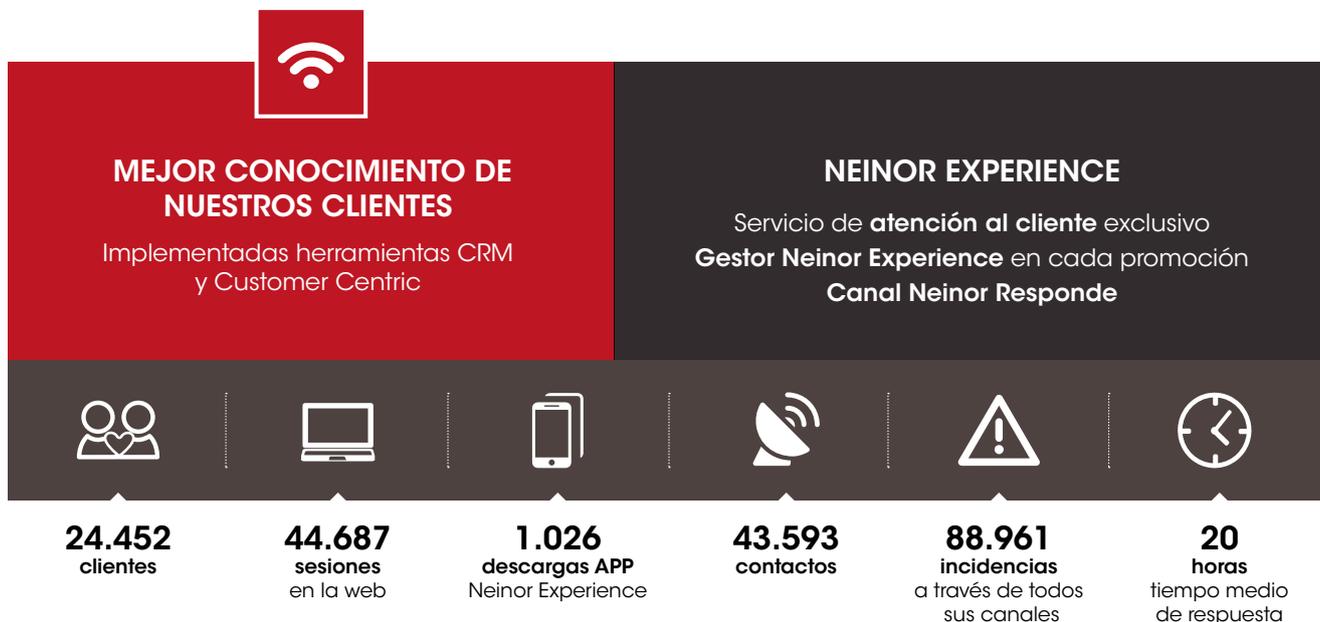
**Certificado ISO 9001** de Gestión de Calidad

**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

			<h3>VIVIENDAS DE CALIDAD</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Proceso de <b>Investigación + Escucha + Desarrollo</b></li> <li>• Estandarización <b>Libro Blanco</b></li> <li>• Estudio de <b>Riesgos climáticos</b></li> <li>• Alternativas de <b>personalización</b></li> <li>• Sostenibilidad: <b>Certificado BREEAM®</b></li> </ul>
<b>SEGURO FAMILY HOMES PROTECTION</b>	<b>SELLO BREEAM</b>	<b>NEINOR MOBILITY PACK</b>	

## LA INNOVACIÓN COMO MOTOR DE LA TRANSFORMACIÓN

- |   |   |
|---|---|
| <h3>NEINOR NEXT</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Colaboración con startups para testar sus productos/ servicios y ver si generan valor añadido a Neinor Homes.</li> </ul>          | <h3>INNOVACIÓN COLABORATIVA</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Participación en foros y grupos de trabajo: Cluster de la Edificación, PTEC (Plataforma Tecnológica Española de Construcción) y Cemex.</li> </ul> |
| <h3>INNOVACIÓN EN PROCESOS</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Análisis de integración y optimización del libro blanco de construcción en la adaptación al código técnico.</li> </ul> | <h3>TRANSFORMACIÓN DIGITAL</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan de Transformación Digital</li> <li>• Iniciativas digitales que aportan valor añadido</li> </ul>   |

			
En 2024, más de <b>500 clientes</b> han sido asegurados desde <b>Neinor Homes</b> para poder hacer frente al pago de sus nuevas viviendas	<b>82 promociones</b> lanzadas a origen con certificación <b>BREEAM®</b>	Colaboración con <b>startups</b> para testar sus productos / servicios	Participación en <b>foros y grupos de trabajo</b> del sector inmobiliario y de la construcción

# ¿QUIÉNES FORMAMOS PARTE DE NEINOR HOMES?

Contamos con un **equipo humano** comprometido



**Neinor**  
H O M E S

## Gestión de personas

Plan Estratégico de Recursos Humanos

## 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

55,10 h. de formación por empleado

## 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

Comunicaciones periódicas de la Dirección para fomentar el trabajo en equipo



**356**<sup>1</sup>  
empleados  
**46,03**  
años edad media



**48,88%**  
mujeres  
**51,12%**  
hombres



**4,13%**  
tasa de absentismo



**118**  
subrogados  
**11**  
incorporaciones  
**2**  
empleados promocionados

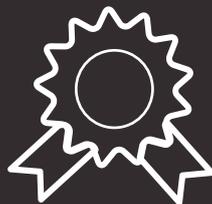
<sup>1</sup>Análisis realizado para los empleados de Neinor Homes matriz, excluyendo RG y QC en proceso de integración las áreas de control de RRHH.

# ¿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



**244**  
proveedores  
en 2024



**1.358**  
evaluaciones a  
subcontratas



**165**  
proveedores  
locales  
en 2024  
(68% del total)



**64**  
auditorías  
de seguridad  
y salud



**237**  
millones de euros  
de gasto  
en compras



**92%**  
cumplen el  
Manual de  
Buenas Prácticas



**40**  
proveedores  
homologados,  
**14**  
Estudios de  
Arquitectura y  
**4**  
Ingeniería  
en 2024



**18,52**  
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 para mí presentarle la **Memoria de Sostenibilidad 2024** de Neinor Homes, documento con el que queremos dar a conocer toda la actividad desarrollada en los últimos años por la compañía en torno a los criterios ESG, plenamente enfocados en nuestro firme compromiso con el medio ambiente, las personas y su bienestar.

Con esta premisa trabajamos desde nuestros inicios en 2015, liderando la transformación de la actividad promotora residencial del país, a través de la modernización del sector, la mejora en la gestión y el buen gobierno corporativo y siempre con la vista puesta en un futuro más sostenible.

Conscientes de nuestras fortalezas y debilidades dirigimos nuestros pasos hacia una forma de entender el ESG transparente y real.

En materia medioambiental, el sector inmobiliario tiene fundamentalmente dos grandes retos o campos de actuación: la reducción de emisiones y el uso de materiales durante el proceso de construcción de viviendas, y la adopción de medidas para que los nuevos edificios sean cada vez más eficientes energéticamente, tanto en lo concerniente al aporte de energía necesario por m<sup>2</sup>, como a la implantación de energías renovables o con menor emisión de gases de efecto invernadero por kWh consumido.

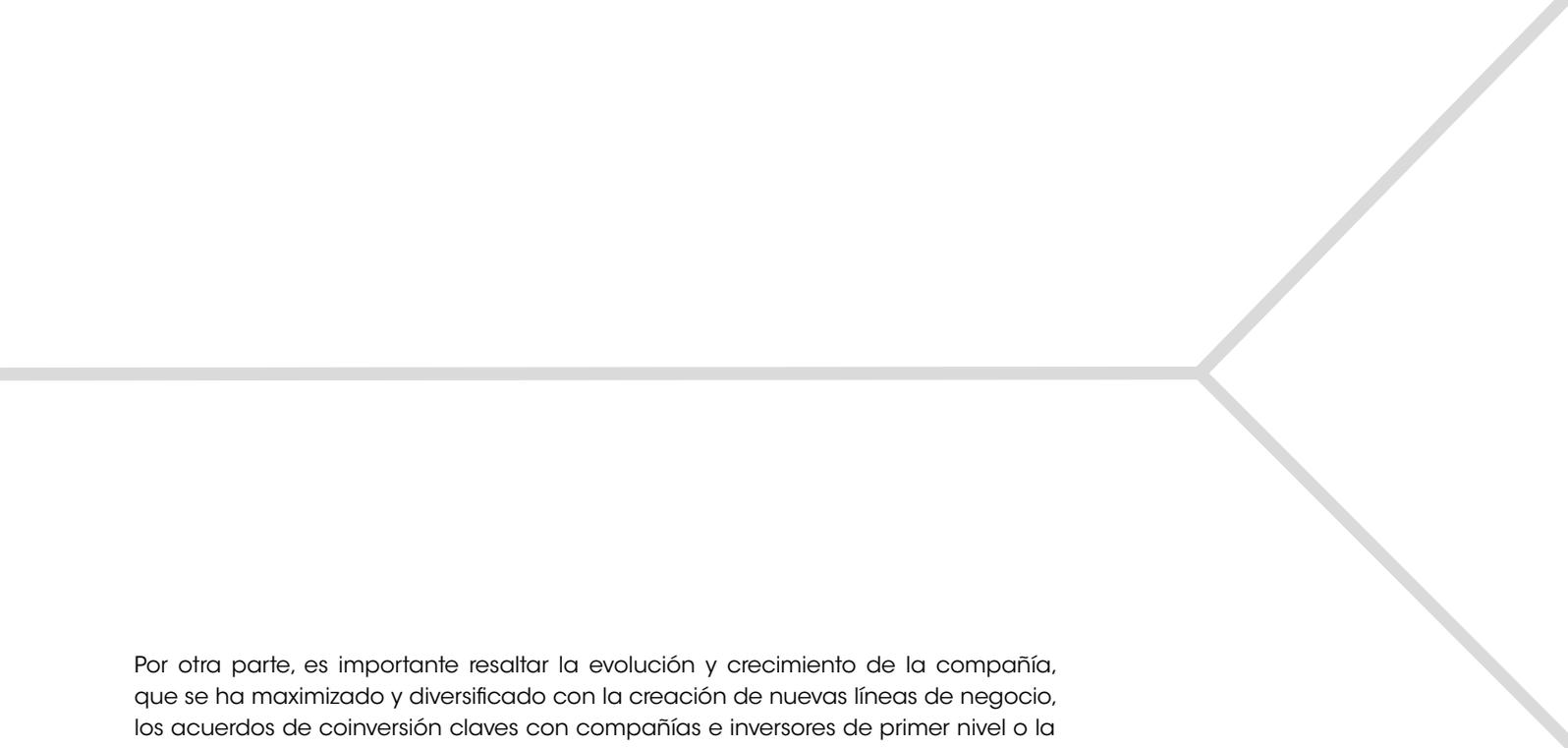
Por ello priorizamos nuestros compromisos y actuaciones al cumplimiento con la taxonomía europea y procuramos siempre tener un grado de exigencia por encima de los estándares del mercado o de las pautas que marca la legislación vigente.

En relación con el plano social, el principal desafío nacional al que nos enfrentamos es el déficit habitacional, ya conocido popularmente como el 'problema de la vivienda', por lo que nuestro principal objetivo, en este sentido, es contribuir de manera influyente al incremento de la oferta de producto residencial en España, sin olvidar el desarrollo de viviendas más asequibles económicamente, cerca de los grandes núcleos de demanda, donde el acceso a vivienda se ha convertido en un grave problema, especialmente entre la población joven.

Entre otros de los aspectos del plano social que consideramos muy relevantes en nuestro Plan Estratégico de Sostenibilidad, me gustaría destacar la prevención y seguridad en obra, cuidando al máximo, tanto a nuestros propios empleados, como a todos aquellos que forman parte de nuestra cadena de valor. Asimismo, nos preocupamos especialmente por el bienestar de nuestra plantilla, el nivel de satisfacción de nuestros clientes y en no dejar de mejorar en la medición del impacto social que nuestra actividad genera en la sociedad y el entorno.



**BORJA GARCÍA-EGOTXEAGA**  
CEO



Por otra parte, es importante resaltar la evolución y crecimiento de la compañía, que se ha maximizado y diversificado con la creación de nuevas líneas de negocio, los acuerdos de coinversión claves con compañías e inversores de primer nivel o la adquisición de la propiedad y/o la gestión operativa de otras compañías del sector, actividad que sigue redundando en el empleo y la riqueza nacional y local.

No puedo finalizar sin mencionar algo que trasciende a todos los ámbitos ESG, el Buen Gobierno, algo que para Neinor Homes es fundamental pues, desde el nacimiento de la compañía, hemos dado prioridad a la ética, el cumplimiento y la transparencia en todo el Grupo, basándonos en premisas muy sencillas que se resumen en: intentar hacer las cosas correctas correctamente y ser consecuente en nuestras acciones con lo que hemos dicho o publicado.

A lo largo de esta memoria, podrá ver con más detalle lo que he descrito anteriormente, mostrando todo nuestro desempeño, retos, logros y también aspectos en los que podamos mejorar, espero que resulte interesante y, por supuesto, quedamos a su disposición para poder escuchar cualquier recomendación o consejo para que, entre todos, podamos hacer un barrio, una ciudad, un país y un mundo un poco mejor que el de ayer.

Atentamente,

**Borja García-Egotxeaga**

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.

### **Escuchamos a todos los que nos quieran aportar algo:**

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.

Por otra parte, dentro del proceso del análisis de doble materialidad de la compañía, donde se han identificado una gran cantidad de riesgos y oportunidades en materia de ESG, se ha procedido a realizar un cuestionario, donde todos los grupos de interés de la compañía nos han aportado su visión y los aspectos que consideraban clave o que tendríamos que poner el foco para tener un desempeño extraordinario en cuanto a la sostenibilidad.

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, con el enfoque de que nuestras promociones estén alineadas con la Taxonomía Europea, uno de los mejores indicadores posibles de que una vivienda es sostenible y eficiente, 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 medir el impacto que tiene nuestra actividad promotora en la sociedad y en los municipios en los que operamos, 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/corporate/esg/medioambiente/plan-de-sostenibilidad/>

## REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE SOSTENIBILIDAD 2022-2025

A finales del ejercicio 2023, una vez la compañía alcanzó la mitad del periodo en el que estaba vigente el plan (4 años), siguiendo con nuestra política de transparencia, se revisaron las líneas de acción que componían el Plan de Sostenibilidad y el grado de cumplimiento de las mismas, con el objetivo de determinar si se mantenían hasta 2025, si estaban alineadas con la estrategia de la compañía o si se daban 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) que ya se habían alcanzado. Adicionalmente, también se analizó la necesidad de incluir nuevas líneas de acción.

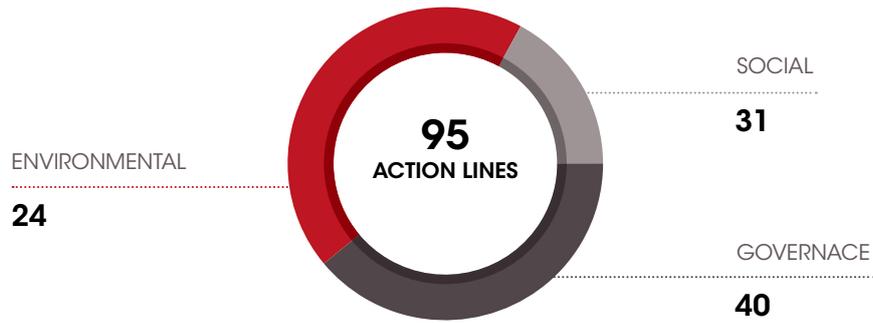
En el transcurso de 2024 se volvieron a revisar, tanto estas líneas de acción, como los principales objetivos a través del Análisis de Doble Materialidad, realizado con todos los grupos de interés de la compañía y toda su cadena de valor.

El objetivo de dichas revisiones y análisis han 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.

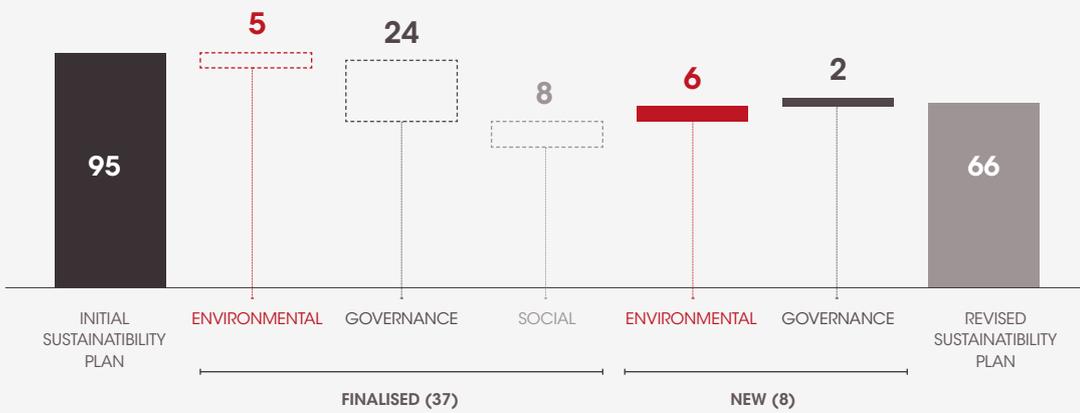
## > Evolución del Plan de Sostenibilidad

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. En este primer periodo se han finalizado 37 líneas de acción y se ha considerado conveniente añadir 8 nuevas líneas de acción.

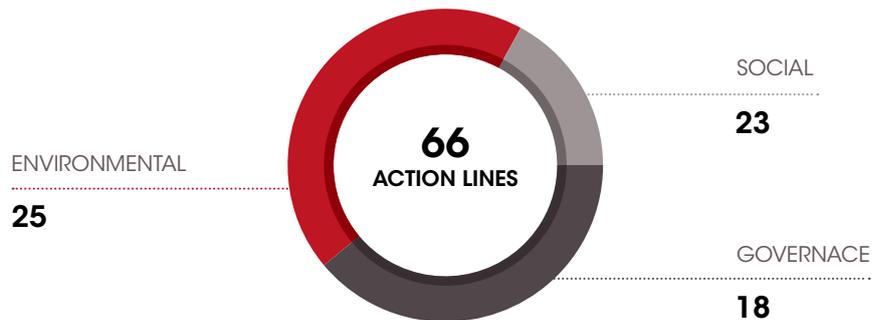
### INITIAL PLAN



### EVOLUTION 2022 - 2025 SUSTAINABILITY PLAN



### REVISED PLAN



De las 95 líneas de acción fijadas en el Plan, 16 (17%) se han ajustado a la estrategia de la empresa<sup>1</sup>, 42 (44%) se mantienen hasta la fecha de finalización del Plan en 2025 y, como ya hemos comentado, 37 (39%) se han finalizado<sup>2</sup>.

## > Cumplimiento del Plan de Sostenibilidad

Respecto al cumplimiento del Plan hasta la fecha de su primera revisión, Diciembre de 2023, a continuación detallamos su cumplimiento cuando se había llegado a la mitad del periodo:

DIMENSIÓN	Action lines	Fulfillment	Not fulfillment
Environmental	24	20	4
Social	31	18	13
Governance	40	30	10
<b>Total</b>	<b>95</b>	<b>68</b>	<b>27</b>
<i>Governance</i>		<i>72%</i>	<i>28%</i>

Respecto al cumplimiento de las nuevas líneas de acción / objetivos del Plan una vez ha sido revisado y actualizado con la Estrategia y los distintos grupos de interés:

A 31 de diciembre de 2024, una vez actualizado y revisado el plan, de las 66 líneas de acción, se encuentran cumplidas o en proceso de cumplirse 56 de ellas, lo que supone un 85% de grado de cumplimiento.

Las 10 actividades que se encuentran pendientes de cumplimiento, la compañía espera poder realizarlas durante el ejercicio 2025, último ejercicio del Plan.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 por parte de agencias de calificación y otros índices y asociaciones de ESG**

El grupo Neinor Homes está sujeto en base a la información pública disponible a ser analizada y evaluada por las diferentes agencias de valoración en materia de ESG, que ofrecen públicamente o mediante pago sus calificaciones al mercado e inversores. (Sustainalytics, MSCI, CSA de S&P, CDP...)

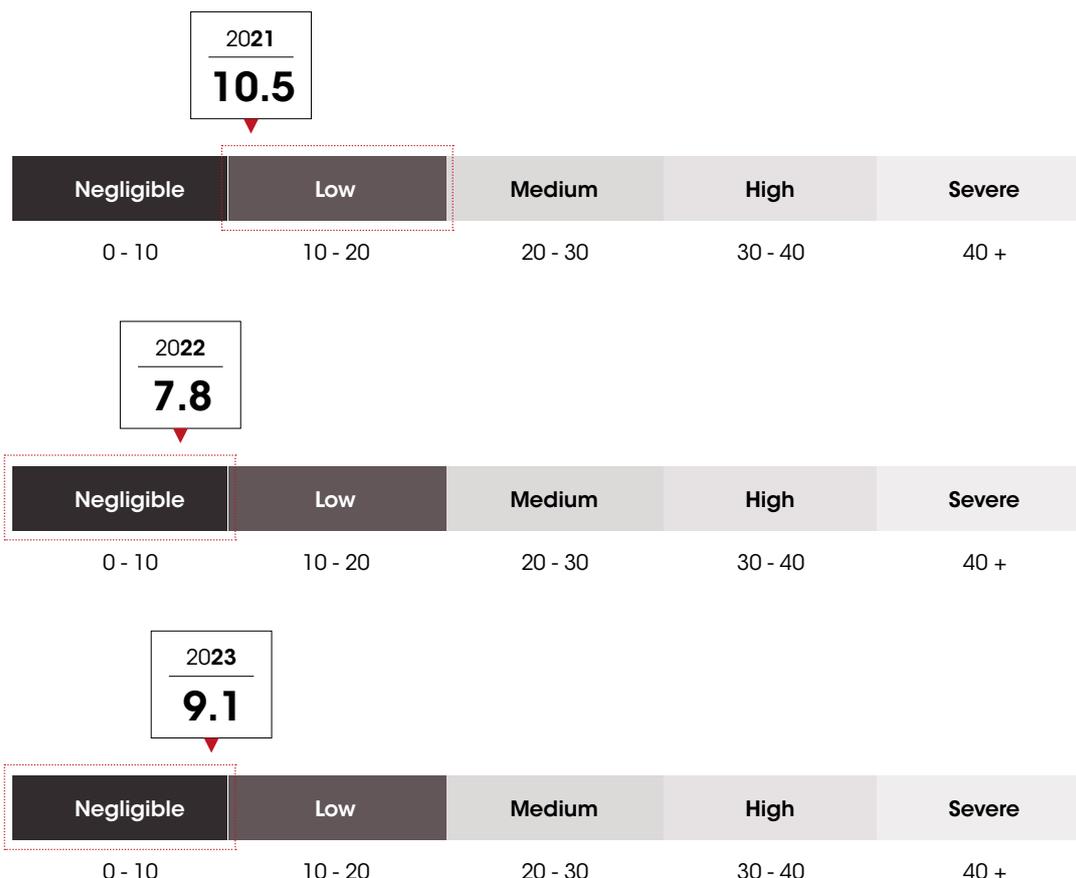
Normalmente, en los procesos de evaluación con estas agencias pueden darse dos opciones, la primera es que realicen la evaluación ellas de manera autónoma en base a la información pública de la compañía y la segunda es que una vez hayas abonado unos honorarios / servicios a la agencia de calificación la compañía pueda interaccionar con el equipo de analistas de la agencia y pueda haber una evaluación privada inicial, con una opción a mejorar la calificación, mediante las explicaciones oportunas o el suministro de información no pública adicional. Esta segunda opción es apoyada en múltiples ocasiones con consultores especialistas en dicha valoración / agencia y suele reportar sensiblemente unos mejores resultados en la valoración de las compañías.

En 2021, con el objetivo de evaluar en qué punto se encontraba el rendimiento ESG de Neinor Homes, se decidió trabajar en la evaluación con Sustainalytics, realizando un análisis interaccionando con su equipo de analistas de cara a recibir un feedback que permitiera a la compañía seguir mejorando.

Este proceso de evaluación con feedback intermedio de la agencia se realizó durante tres años, 2021, 2022, 2023, siendo reconocida en dichos tres años como la mejor promotora residencial cotizada del mundo en criterios ESG para este prestigioso analista.

## ESG RISK RATING

---



En el ejercicio 2024, la compañía ha decidido discontinuar el Reporting (con proceso de interacción y retroalimentación) con los diferentes analistas, dejando que sean estos mismos los que capturen la información pública de la compañía que consideren necesaria, los motivos de esta decisión han sido los siguientes:

1. Con la implementación del reporte en CSRD, en el que ha trabajado la compañía, esta, ha priorizado centrar más los esfuerzos y tiempo dedicado en hacer avances en esta materia que en contar lo que está haciendo.
2. Independientemente, de que la compañía ha respondido en algún momento a otros analistas como CSA de S&P o MSCI, es complicado responder a todos los distintos analistas relevantes del mercado (unos 6), dado que cada analista pondera y valora de manera distinta los distintos subtemas de los parámetros del ESG. No hay una homogeneidad de criterios de valoración, que por ejemplo si que hay una mayor coherencia entre los analistas de riesgo de crédito.

3.

Las distintas metodologías de dichos analistas en determinadas ocasiones tienen criterios dispares respecto a la compañía en cuanto, a las mejores prácticas, expectativas de grupos de interés, normativa... por poner varios ejemplos:

- Se valora de la misma manera un sello ambiental de edificación externo que interno realizado por la propia compañía.
- Se penaliza si no todos los consejeros tienen acciones de la compañía (con el riesgo de conflictos de interés que pueda llevar) y se soluciona si compran, aunque sea 1 acción todos los consejeros....
- No se valoran importantes avances y trabajo en materia de ESG, como es el Reporting y mejora en el cumplimiento con la taxonomía europea de sostenibilidad o el estudio que se hace cada año del impacto social de todas nuestras promociones.
- Se valora de la misma manera medir las emisiones de alcance 1 y 2 que reducir el alcance 3, alcance que es el responsable del 99% de las emisiones de una promotora residencial.
- Se puntúa positivamente, el tener una política determinada, sin pararse al contenido y detalle de dicha política, lo que nos lleva a compañías que tienen 7 u 8 políticas que son valoradas muy positivamente por el analista y su contenido no excede de dos páginas... viendo que se han hecho exclusivamente para mejorar la puntuación de analistas.

4.

No reconocimiento por parte de inversores institucionales, fondos, entidades de crédito para la realización de operaciones corporativas de compraventa y/o financiación de carteras de activos de los rating de los analistas, enfocándose estos más en el cumplimiento de certificados energéticos, emisiones y principalmente cumplimiento / alineamiento con la taxonomía europea.

Si bien, la compañía ha discontinuado el Reporting periódico, sí que de manera puntual podrá someterse a una evaluación específica con alguno de los analistas, de cara a no perder el pulso con las prácticas de calificaciones ESG y ver si sus prácticas y objetivos se encuentran alineados con los de estos analistas, pero en el momento actual, no es un tema prioritario.

La compañía a 31 de diciembre de 2024 mantiene valoraciones en materia ESG, en los diferentes analistas, significativamente por encima de la media del sector inmobiliario.

En el 2024 Neinor Homes ha alcanzado la categoría de excelencia en el desempeño de ESG por el **EUPD Research Sustainable Management GmbH**, nuestra organización ha sido seleccionada como empresa líder, que honra a aquellas organizaciones que han sido identificadas como líderes dentro de su país en función de la clasificación por industria y tamaño.

En el ejercicio 2024, la compañía que regula el índice de bolsa en España (BME, Bolsas y Mercados españoles) ha incluido en el índice **IBEX ESG a Neinor Homes, índice que incluye las 49 compañías más importantes del mercado continuo en ESG**, este índice mide el desempeño de las compañías en aspectos medioambientales, sociales y de gobernanza.

Además en el presente ejercicio Neinor Homes ha recibido, el Premio a la **Transparencia ESG** (ESG Transparency Award): Reconocimiento de **Neinor Homes como ganador** del Premio a la Transparencia ESG **en la Semana Europea de la Sostenibilidad 2024**, que tuvo lugar del 10 al 12 de diciembre, en el histórico Steigenberger Grandhotel & Spa, un lugar que ha acogido numerosos eventos de importancia política y económica, y donde se proporcionó una plataforma única para el intercambio y la presentación de estrategias ESG destacadas y en el que **Neinor Homes** **fué honrada como modelo a seguir dentro de su sector.**



Este **sello ESG Transparency Award** no solo sirve como símbolo de su invaluable compromiso personal, sino también como una marca de confianza para su empresa ante los ojos de inversores, socios y clientes, especialmente en tiempos de incertidumbre política. Apoya sus comunicaciones internas y externas en todos los canales y refuerza su posición como empresa líder en el campo de la sostenibilidad.

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.



\* Datos a origen de la compañía.

## 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. En este 2024 hemos seguido asumiendo nuevos retos, en esta ocasión hemos adquirido el 10% de la Promotora Habitatat, subrogando el 100% de su plantilla. Con todo ello, se ha logrado multiplicar 7,4 veces su plantilla en su evolución como promotora pasando de 80 a 591 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.



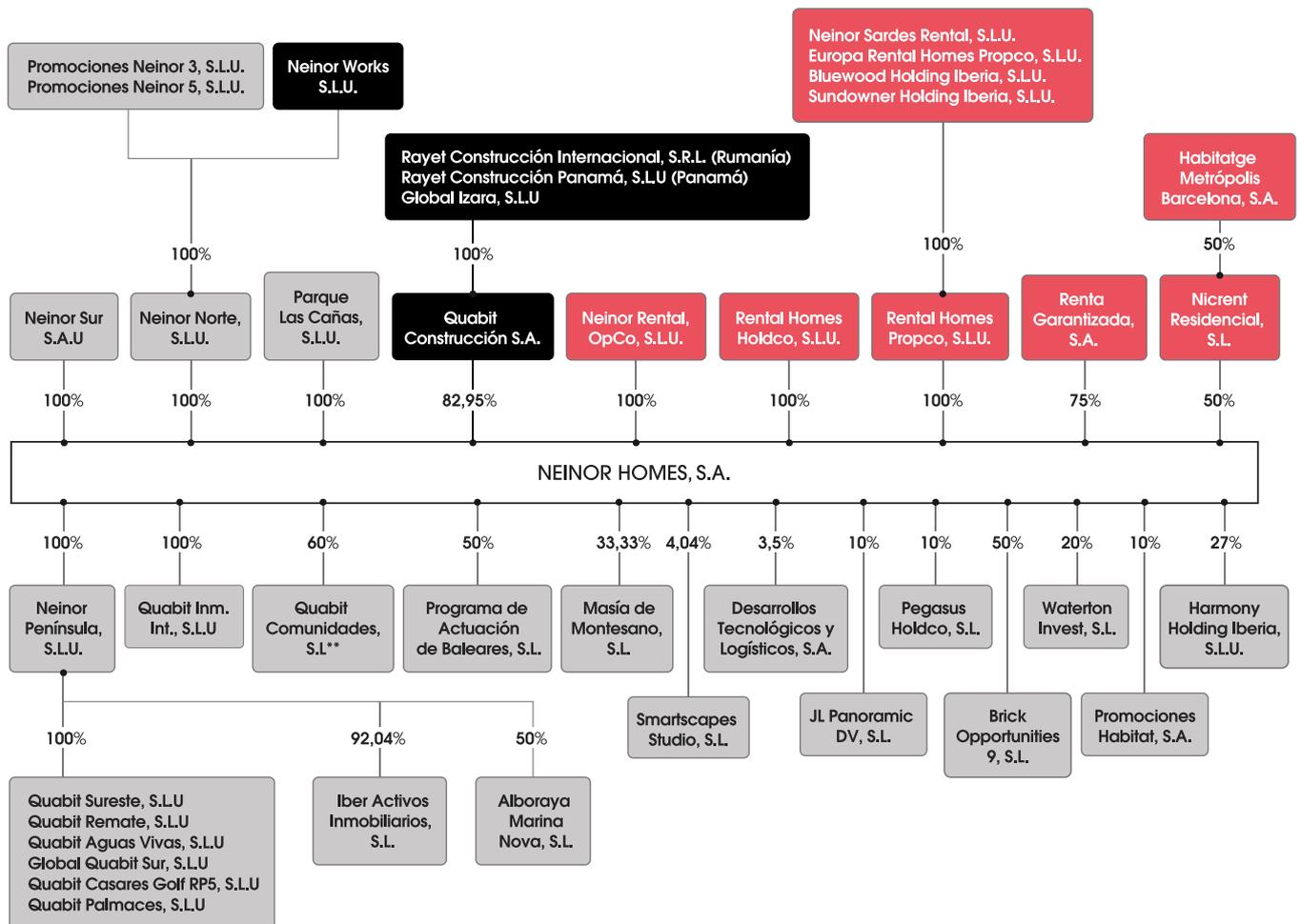
### PRINCIPIOS

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, Vigo, Gan Canaria, Sevilla, 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**.
- 10 Sociedades del grupo dedicadas al **negocio de alquiler**.
- 27 Sociedades del grupo dedicadas al **negocio promotor**.

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

\*\* Esta compañía está en proceso de disolución y liquidación (escritura otorgada y presentada a inscripción en fecha 30/12/2024).

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.

Para contrarrestar los efectos de la inflación, a nuestra **línea promotora**, 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).

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

Una de las grandes novedades del Plan Estratégico aprobado en el ejercicio pasado es el **lanzamiento de diferentes vehículos de coinversión** 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 ha superado ampliamente la cifra y se han cerrado 700 millones a través de alianzas con Axa, Orion, Urbanitae, Banco Santander, Ameris, y fundamentalmente, con la JV cerrada con Habitat tras la adquisición del 10% de esta sociedad en octubre de este año.

La estabilización de los tipos de interés está ayudando a la accesibilidad de los españoles a una vivienda en propiedad, aunque las entidades financieras hayan puesto fin a la larga dinámica de facilidades para acceder a un crédito hipotecario. En este contexto, sigue habiendo una sólida demanda de vivienda nueva 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 prereservas 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.

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 a cierre de dicho ejercicio un 90% de los analistas recomendaba comprar las acciones de Neinor y el precio objetivo era de 12,60 euros por acción. En el año de 2023 las acciones de Neinor Homes dieron un retorno total del 29% y el descuento de NAV se vio reducido a niveles cercanos al 33%.

En 2024, Neinor Homes ha continuado con la sólida ejecución del Plan Estratégico (2023-27) presentado en marzo de 2023. Entre los hitos más destacados se encuentran tres indicadores clave que han reafirmado el compromiso de la compañía con sus accionistas. En primer lugar, la desinversión en el negocio de Build-to-Rent (BTR) ha sido un éxito, con la venta de seis activos entre 2023-24: Hacienda Homes a Kygal, Sky Homes a Savills IM, Europa Homes a Harrison Street y DeA Capital, Dual Homes a CBRE IM, Alovera Homes a Avalon Properties y Parla Homes a Round Hill Capital. Estas desinversiones suman más de 1.000 unidades BTR y han generado ingresos de aproximadamente €275mn. En segundo lugar, estas ventas de activos han permitido adelantar parte del programa de remuneración a los accionistas, con €200mn previstos para distribución en 2024, de los cuales €75mn ya se han ejecutado y los €125 mn restantes aprobados en la junta extraordinaria, consolidando así la confianza del mercado en la estrategia de Neinor. Incluyendo los €125mn de dividendos a distribuir en el primer trimestre de 2025, Neinor ya habrá alcanzado el 54% del objetivo de remuneraciones al accionista de €600mn hasta 2027.

En tercer lugar, la compañía ha firmado importantes acuerdos estratégicos, Joint Ventures (JVs) con socios como Avenue Capital, Bain Capital y Octopus Real Estate. Estas alianzas no solo han acelerado los objetivos estratégicos de Neinor Homes, sino que también han permitido superar las metas establecidas para los próximos cinco años de €500mn, consiguiendo levantar un total de € 1.100mn de capital para negocios de coinversión de los cuales €700mn ya están invertidos. Este éxito subraya la capacidad de la empresa para adaptarse rápidamente a las oportunidades del mercado y fortalecer su posición en el sector inmobiliario español.

En 2024, el mercado de capitales ha reaccionado positivamente a la evolución del plan de negocio. Neinor Homes ha logrado superar sus objetivos financieros y operativos, lo que ha llevado a una revalorización significativa de sus acciones. A cierre de año, **la compañía cotiza a € 16,90 por acción**, excluyendo €1 de dividendo por acción que se repartió en el año, lo que implica que la compañía cotiza por encima de su valor de activos. No obstante, es importante destacar que el valor neto de activos (NAV) excluye la participación de Neinor en el capital de los vehículos de coinversiones, así como los fees de gestión que cobrara Neinor a sus socios estratégicos, reforzando así la percepción del mercado sobre la capacidad de Neinor para generar valor a largo plazo.

### EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN



La distribución del accionariado se estima como sigue:

### PRINCIPALES ACCIONISTAS A DICIEMBRE DE 2024

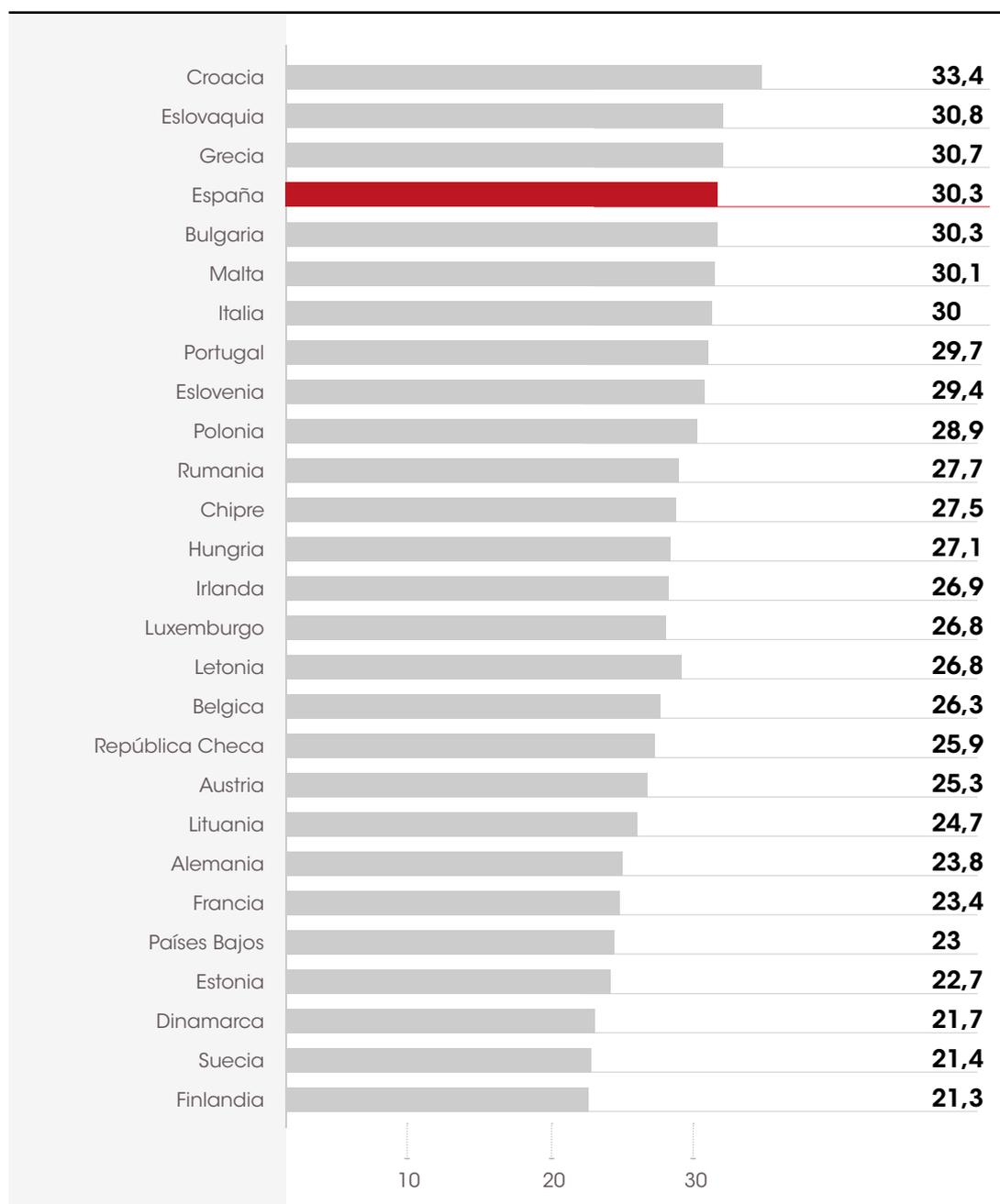
Nombre o denominación social del accionista	% total de derechos de voto
Orion European Real Estate Fund IV, SLP	<b>29,52%</b>
Stoneshield HOLDING S.A.R.L.	<b>25,00%</b>
Adar Capital Partners LTD	<b>12,69%</b>
Fidelity International Limited	<b>1,04%</b>
Other Shareholders	<b>31,75%</b>

## 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.

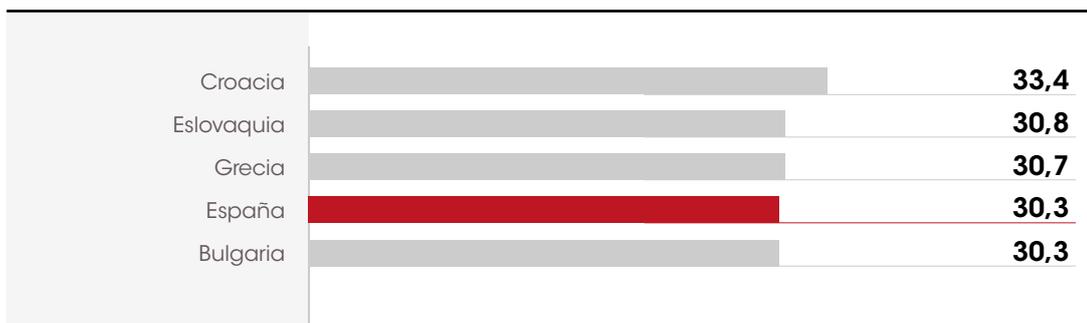
España es, junto con Bulgaria, el cuarto país de la UE en el que los jóvenes abandonan el domicilio familiar más tarde. Esto es debido a la elevada tasa de paro juvenil existente.

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

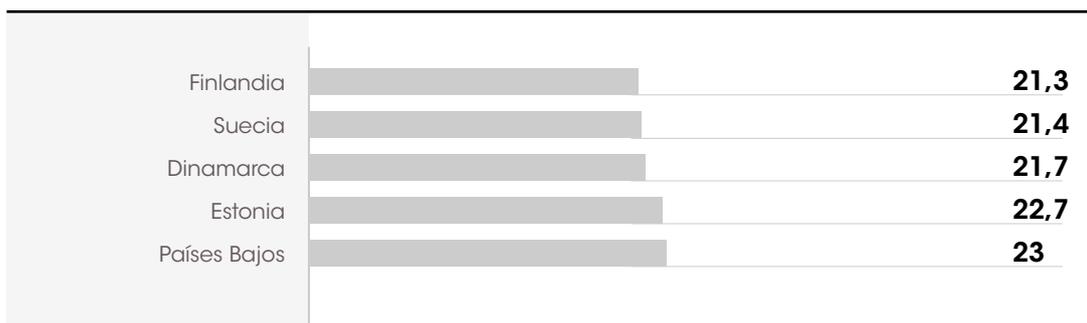


Fuente: Eurostat (2022)

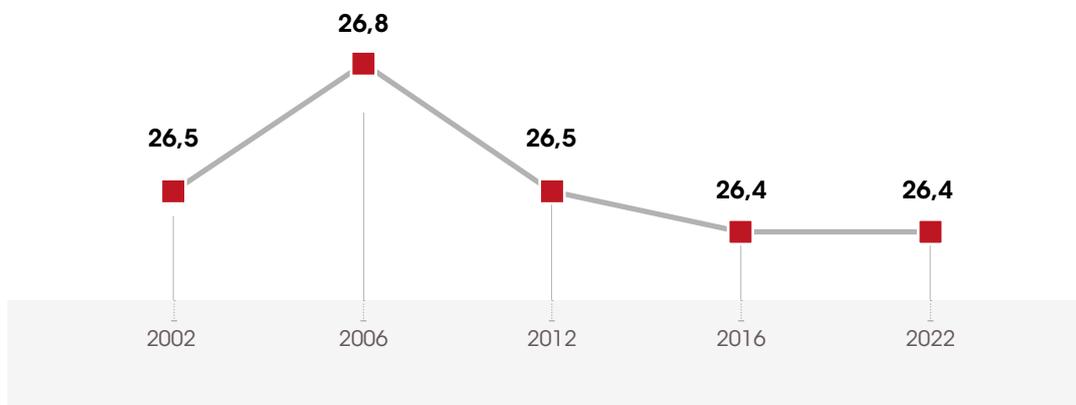
### PAÍSES DONDE SE EMANCIPAN MÁS TARDE



### PAÍSES DONDE SE EMANCIPAN MÁS PRONTO



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



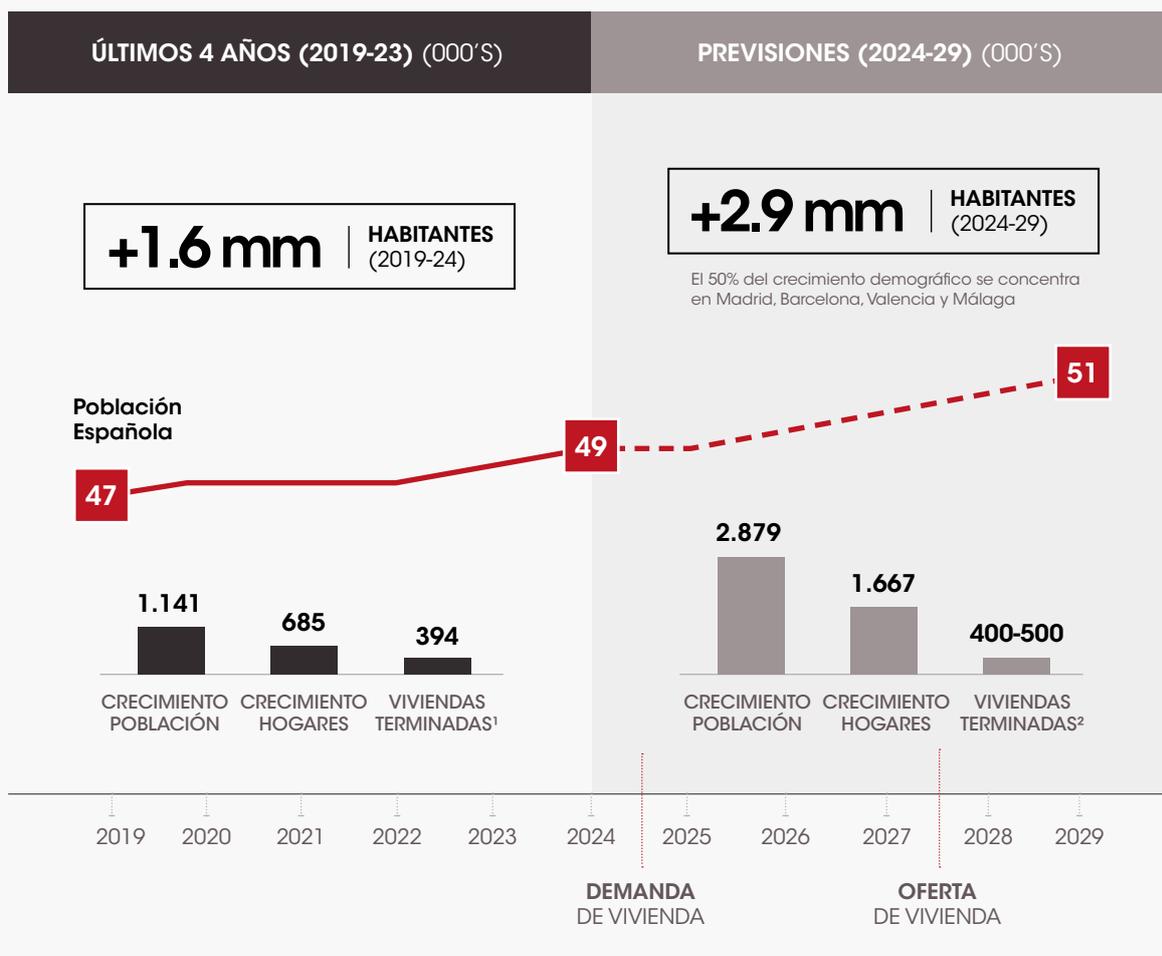
Fuente: Eurostat (2022)

Hay una fuerte perspectiva de crecimiento impulsada por los hogares. En este sentido, el siguiente cuadro muestra que en los últimos cinco años, de 2019 a 2024, la población ha crecido en 1,14 millones de habitantes. Este hecho indica la necesidad de creación de 685.000 hogares.

Sin embargo, de 2024 a 2029 las previsiones de crecimiento ascienden a 2,9 millones con una previsión de crecimiento de los hogares del 1,7, mientras que las viviendas terminadas en esos cinco años ascenderán solamente a 500.000. Además, se prevé que el crecimiento demográfico se concentrará en Madrid, Barcelona, Valencia y Málaga.

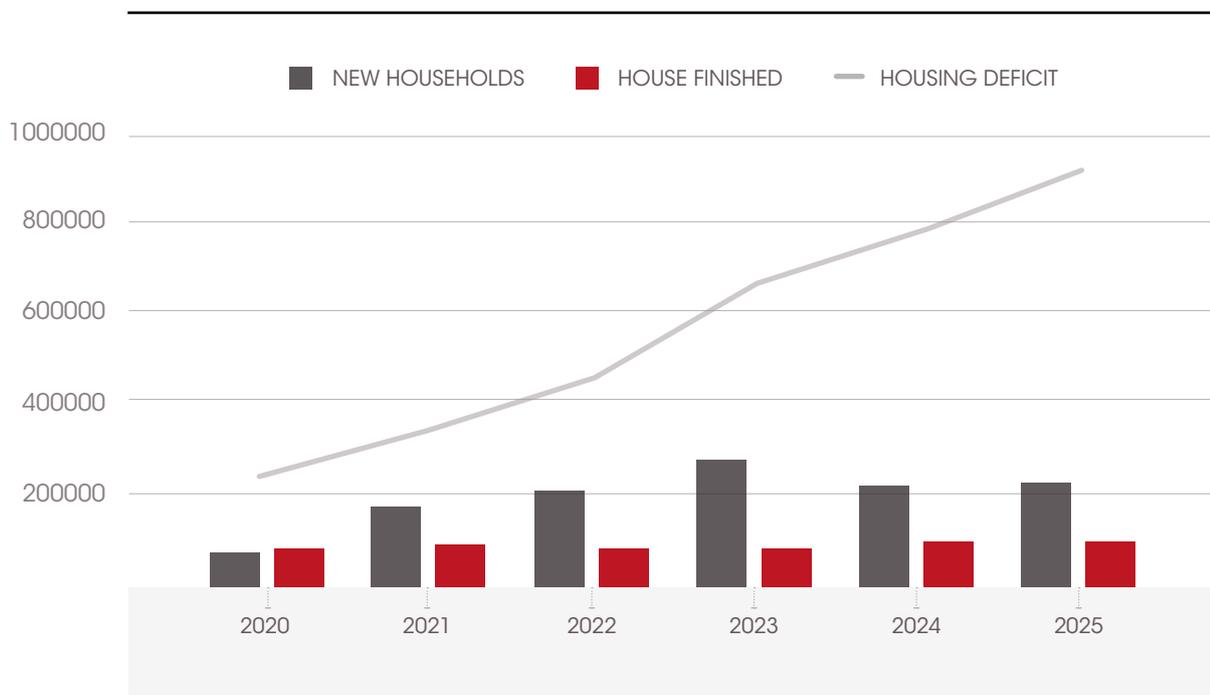
## La población española creció 1,6 millones en los últimos 5A y se prevé una aceleración hasta 2029

### CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN ESPAÑOLA (2019-2029)



1. Entre 2029 y 2023.  
 2. Neinor Homes estima  
 Fuente: INE y Fomento

La tendencia en estos últimos 5 años es que se ha producido un déficit grande entre las viviendas terminadas y la creación de nuevos hogares, que ha provocado que haya un problema de déficit de viviendas acumulado que supone ahora mismo que en 2025 estemos hablando de un déficit de casi 1 millón de viviendas.



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 conjuntamente con **Cevasa** ha llevado a cabo una colaboración público-privada **con el Ayuntamiento de Barcelona y el Área Metropolitana 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 2024, logró entregar cerca de 435 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 2024 Neinor Homes ha entregado 258 viviendas de promoción libre con un precio por debajo de 200.000 € (con un precio medio de 167.000€), **cumpliendo la compañía su objetivo de que el 10% de sus viviendas entregadas, en ejecución o en diseño anualmente sean vivienda asequible**.

Además de las entregas realizadas, cuenta con una cartera de proyectos de 96 viviendas en construcción y 109 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.

### Objetivo del Plan Estratégico cumplido

VIVIENDAS ENTREGADAS DE PRECIO ASEQUIBLE

**258**

VIVIENDAS ENTREGADAS DE PROTECCIÓN(VPT)

**177**

VIVIENDAS EN CONSTRUCCIÓN DESTINADAS AL ALQUILER SOCIAL

**296**

## > 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 2024 se han entregado 177 viviendas protegidas de precio tasado (VPT) a un precio medio de 138.000€ ubicadas en la provincia de Guadalajara. Además, Neinor Homes tiene en la actualidad un total de 816 viviendas de promoción protegida en distintas fases de producción, de las cuales 472 viviendas ya están en construcción.

## > 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 la promoción y gestión de más de 4.500 viviendas destinadas al alquiler asequible en Barcelona y su área metropolitana.

Este acuerdo, formalizado en 2021, representa un hito en la colaboración público-privada de estas características en España, fomentando el acceso de la población a viviendas de alquiler asequible.

Actualmente se está trabajando en el desarrollo de dos de las cuatro fases en las que se estructura el proyecto, cuyas viviendas entrarán en explotación entre 2025 y 2028.

En este momento, cuatro promociones, que suman un total de 296 viviendas, se encuentran en fase de construcción, a las que se incorporarán otras cinco promociones entre el primer y segundo trimestre de 2025, alcanzando así un total de 688 viviendas en fase de obra.

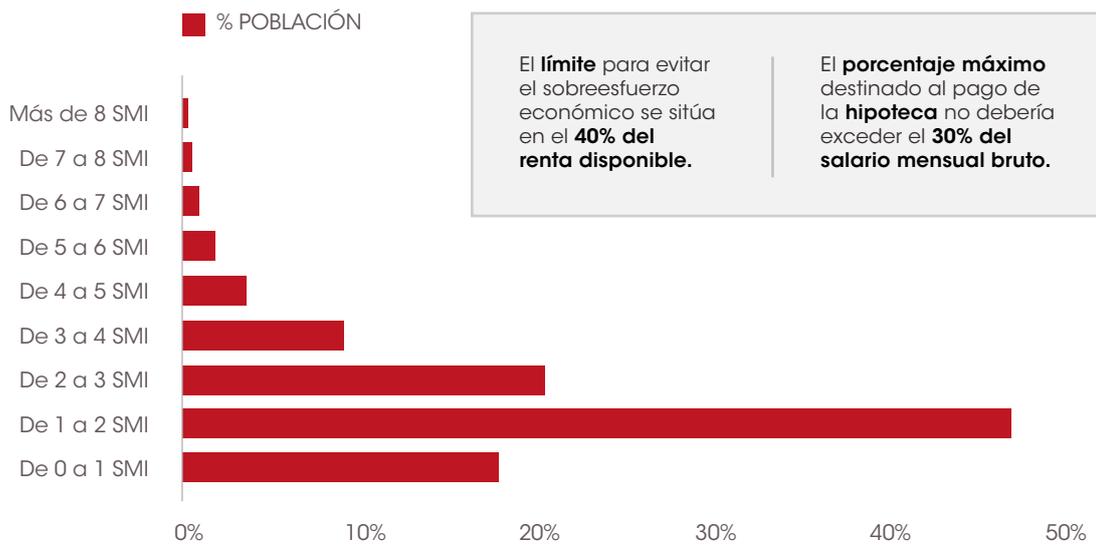
Complementariamente, se están logrando avances significativos en el lanzamiento de las promociones correspondientes a la Fase 2, con un volumen de 661 viviendas e iniciándose en paralelo el análisis de las futuras fases del proyecto.

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 3 operaciones de venta con distintas compañías / fondos como Santander Alternative Investments, Ares o Roundhill, por un importe total de 95 millones de euros, poniendo en el mercado de alquiler un total de 482 viviendas y 8 locales comerciales, y en dos de estas operaciones los inversores han confiado en Neinor para la gestión de las viviendas.

A cierre de 2024 Neinor Homes cuenta con un portfollio de cerca de 5.276 unidades de viviendas de alquiler en gestión. De esas 5.276 viviendas, 465 son viviendas en propiedad y 462 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.

A 31 de diciembre de 2024 el observatorio está terminando de 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 a través de un completo informe** (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 el primer trimestre de 2025 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.**

## 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 **6.940 viviendas libres** (2.209 de ellas terminadas en 2023) lo que, de media, representa el **5.9% del total de viviendas terminadas en nuestras zonas de actuación** (el 6,7% en 2023).



#### VIVIENDA PROTEGIDA\*

En los dos últimos años hemos construido un total de **1.154 viviendas protegidas**, 457 de ellas en 2023. En 2023, Neinor Homes promovió el **77%** de las viviendas de Protección Oficial de la provincia de Guadalajara.



#### 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**.

\*Los datos hacen referencia al ejercicio 2023 porque siempre realizamos el informe del impacto social correspondiente al año anterior.

Además, en el ejercicio **2024 se ha cumplido con los siguientes 4 puntos del Plan Estratégico de Sostenibilidad:**

### **IMPULSAR**

la construcción de viviendas de protección social para la venta, buscando que el 10% de las viviendas entregadas, en fase de ejecución o de diseño cada año sean vivienda protegida. En **2024** contamos con:

**177** VIVIENDAS PROTEGIDAS ENTREGADAS EN RÉGIMEN DE VPT

**472** VIVIENDAS EN FASE DE CONSTRUCCIÓN

**344** VIVIENDAS EN FASES DE DISEÑO Y PRODUCCIÓN

### **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), siendo al menos el 10% de las viviendas entregadas/ en ejecución/ en diseño cada año viviendas asequibles. En **2024** contamos con:

**258** VIVIENDAS ASEQUIBLES ENTREGADAS

**96** VIVIENDAS EN FASE DE CONSTRUCCIÓN

**109** VIVIENDAS EN FASES DE PROYECTO

### **FOMENTAR E IMPULSAR**

los acuerdos públicos-privados para el desarrollo y construcción de vivienda destinada al alquiler social, debiendo entregar o tener en fase de ejecución o de diseño al menos el 10% de viviendas destinadas al alquiler social cada año. En **2024** contamos con:

**296** VIVIENDAS EN FASE DE CONSTRUCCIÓN

**661** FASES DE DISEÑO DEL ACUERDO PÚBLICO-PRIVADO HMB

### **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.

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

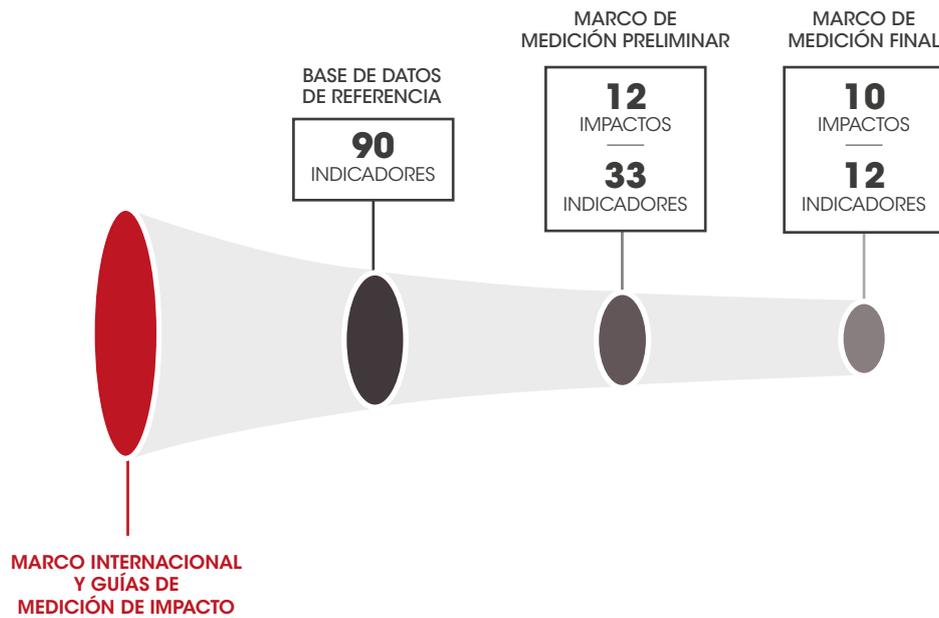


FIGURA 2 | Matriz de priorización



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.

A lo largo de los últimos tres ejercicios, hemos seguido midiendo el impacto de nuestras promociones terminadas utilizando el mismo marco de medición final. A continuación presentamos los resultados obtenidos de la última medición de impacto realizada, correspondiente a aquellas promociones terminadas a lo largo de 2023, de manera agregada y/o comparativa respecto a las mediciones anteriores:

1. HABITABILIDAD, BIENESTAR Y COHESIÓN SOCIAL			
1.1	<b>ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA</b>	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 <b>6.940</b> (2.209 de ellas terminadas en 2023) lo que representa el <b>5,9% del total de viviendas terminadas en nuestras zonas de actuación</b> (el 6,7% en 2023).</p> <p>En los tres ejercicios donde se ha realizado la medición de impacto, hemos construido un total de <b>1.154 viviendas protegidas</b>, 457 de ellas en 2023. En el año 2023, <b>Neinor Homes promovió el 77% de las viviendas protegidas en la provincia de Guadalajara</b>, cercana a Madrid, una de las zonas más tensionadas y con mayor necesidad de vivienda asequible del país.</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 ha podido ser repetido en los siguientes ejercicios en los que se ha llevado a cabo la medición, debido al mayor coste del alquiler de las promociones lanzadas al mercado. No obstante, la presencia en el mercado de alquiler presenta otras ventajas para los consumidores, como son una mayor flexibilidad, la no necesidad de grandes cantidades de capital para acceder a una vivienda, o el aumento de oferta global bruta de vivienda.</p>
1.2	<b>ACCESIBILIDAD A SERVICIOS BÁSICOS</b>	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, <b>hemos incrementado, de media, en 12,5 veces la accesibilidad a servicios básicos de los habitantes de nuestras viviendas</b> , respecto a la media de la zona donde se sitúan nuestras promociones (13,6 veces en 2023).
1.3	<b>PROMOCIÓN DE UN ESTILO DE VIDA SALUDABLE</b>	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, <b>incrementan en 4,2 veces la accesibilidad a instalaciones deportivas</b> respecto a la media provincial (3,1 veces para los desarrollos terminados en 2023) y <b>el tamaño de las zonas verdes disponibles a 10 minutos a pie en 2,3 veces</b> (2,1 veces en 2023).
1.4	<b>BIENESTAR FAMILIAR Y COHESIÓN SOCIAL</b>	Promovemos la interacción familiar y la creación de una comunidad fuerte y unida.	Nuestras viviendas terminadas en los tres años de medición de impacto tienen, de media, un <b>26% más de zonas comunes que la media de la comunidad autónoma donde se ubican</b> , un 24% para las viviendas promovidas en 2023.

## 2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y DESARROLLO LOCAL

2.1	<b>GENERACIÓN DE EMPLEO</b>	<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 2023, 2022 y 2021, <b>hemos creado 20.355 empleos directos e indirectos</b>, 6.529 de ellos creados durante 2023, teniendo en cuenta los empleos creados durante la fase de construcción y durante la fase de habitabilidad de las viviendas.</p>
2.2	<b>REGENERACIÓN URBANA</b>	<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 <b>aportación directa de Neinor a través de impuestos</b> en los municipios en los cuales ha desarrollado su actividad en los dos últimos años ha sido de <b>52,1 millones de euros</b>, de los que 14,6 millones corresponden a 2023. Los residentes de las viviendas terminadas en 2023, 2022 y 2021, por su parte, aportarán <b>5 millones de euros anualmente a las arcas municipales</b> mediante el pago de impuestos recurrentes como el IBI o el IVTM.</p>
2.3	<b>PROMOCIÓN DEL NEGOCIO Y COMERCIO LOCAL</b>	<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 2023, 2022 y 2021 <b>genera 99,5 millones de euros anuales de beneficios para los comercios locales</b>.</p>

## 3. EFICIENCIA DE RECURSOS Y MEDIOAMBIENTE

3.1	<b>IMPULSO DE MOVILIDAD SOSTENIBLE</b>	<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 <b>hace que esta red de transporte público se amplíe, llegando a lugares donde antes estaba menos presente</b>.</p>
3.2	<b>DISEÑO DE VIVIENDA EFICIENTE</b>	<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 2023, 2022 o 2021 <b>ahorrrará de media 1.782 euros al año en costes energéticos</b> (2.323 euros en el caso los residentes de las viviendas terminadas en 2023). Estimamos que las familias que compren una casa terminada por Neinor Homes a lo largo de 2023 van a ahorrar más de un 5% de su renta anual gracias a los menores costes energéticos.</p>

## 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

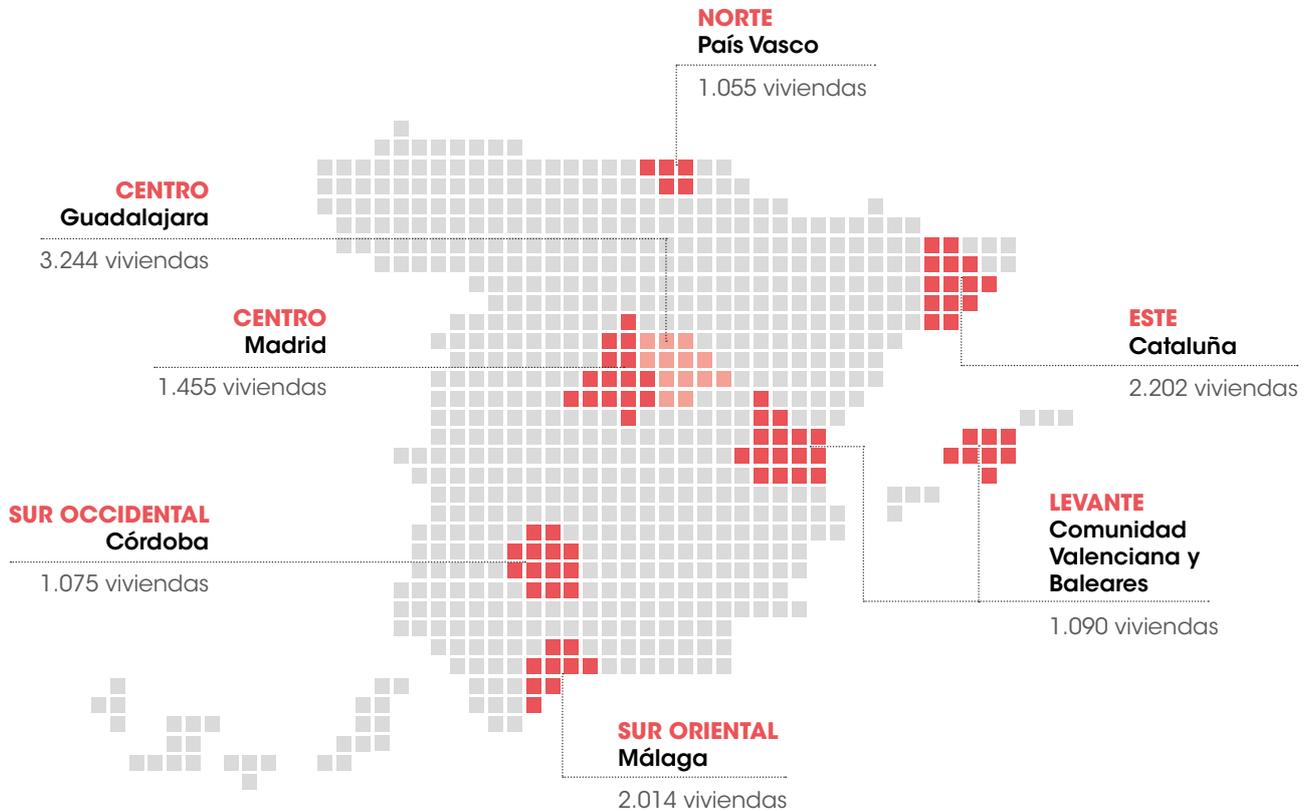
A través de la **innovación**, Neinor Homes **optimiza** el desarrollo de los diferentes procesos, incorpora nuevos servicios, sistemas constructivos, tecnologías y materiales. Integración de toda la cadena de valor en un **entorno digital**, con el objetivo de incrementar la productividad, fomentar 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 **1,50 mill. de m<sup>2</sup>**



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 2024 ha seguido siendo un año de profundo desarrollo institucional con la consolidación de Neinor Homes como promotora de referencia gracias a la **entrega de 1.975 viviendas y a tener, a finales de 2024, más de 5.000 viviendas en diferentes fases de producción (1.948 viviendas en fase de lanzamiento y 3.100 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 2024 ha comprado suelo por valor de 48,8 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 502 millones de euros, alcanzando un beneficio neto de 63 millones de euros y un EBITDA de 102 millones de euros. Asimismo, se han pagado 15 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 2024 ascendía a 1.067 millones de euros, en línea con 2023\*.

En el ejercicio 2024, el valor económico generado fue de **521 millones de euros** y el valor económico distribuido de **454 millones de euros**, con un valor económico retenido de **67 millones de euros**.

En el ejercicio 2024, Neinor Homes continúa con su estrategia de coinversión mediante la firma de acuerdos, Joint Ventures (JVs) con otros socios y demostrando así su capacidad para la gestión integral de carteras de su actividad. Destacando en 2024 la operación corporativa de entrada en el capital de la inmobiliaria Habitat, pasando a encargarse Neinor Homes de la gestión integral de ésta.

\*Para más información ver Cuentas Anuales.

### VALOR ECONÓMICO GENERADO

**521 M€**

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

### VALOR ECONÓMICO DISTRIBUIDO

**454 M€**

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

### VALOR ECONÓMICO RETENIDO

**67 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 **591 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 **3.307 profesionales**.

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



**591**  
EMPLEOS DIRECTOS

**3.307**  
EMPLEOS INDIRECTOS<sup>1</sup>



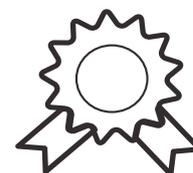
### VALOR AMBIENTAL

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, 53% de nuestras promociones tiene Certificado Energético BA/BB y el 34% 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**.

**Tal y como hemos mencionado anteriormente, 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. Dicho Plan fue actualizado y revisado a finales del ejercicio 2023 y también en el año 2024, según se ha explicado en el apartado 3 de la presente Memoria, en función del análisis de riesgos y oportunidades medioambientales y el impacto de la compañía en el entorno y las personas (análisis de doble materialidad).

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

Para mayor detalle sobre el grado de cumplimiento y las líneas de acción resultantes tras la actualización del Plan consultar el punto 3.

## > 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**

---

**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.



Promoción **Limonar Homes**



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 2024 gracias a la concienciación de Neinor Homes, hemos conseguido **reducir el consumo un 12,19%** 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

Gracias a nuestro firme compromiso con la sostenibilidad ambiental, estas acciones han mejorado los indicadores ambientales y fomentado la concienciación en las oficinas de Neinor Homes. En **2024**, hemos conseguido una reducción del **12,19%** en el consumo energético en comparación con el año anterior, registrando un total de **216.025 KW** frente a los **246.031 KW** en 2023.

Por otra parte, el consumo de papel ha aumentado un **13%** respecto al anterior debido al **aumento de documentos legales, contratos de compraventa, arrendamientos, escrituras, y acuerdos**; a pesar de estar digitalizando todos estos procesos, todavía existen situaciones en las que se requiere una versión impresa para su firma o validación legal. Hemos pasado del **gasto de papel por empleado de 2,00 a 2,84 en el 2024**. El consumo total a nivel de compañía ha sido de **1.564,8 KG, 652** paquetes (647 paquetes en 2023).

Neinor Homes tiene un fuerte compromiso con la sostenibilidad y el medioambiente. Por ello, ha adaptado todas sus instalaciones para facilitar el reciclaje de todo tipo de residuos. Asimismo, cumple con la legislación vigente en relación con la gestión y tratamiento de materiales **como papel confidencial, fluorescentes, tóner, pilas y productos sanitarios**, contando con una empresa externa especializada en la recolección de cada tipo de residuo en sus oficinas.

La compañía continúa apostando por reducir el impacto ambiental. En 2023, y como consecuencia del cambio de ubicación de la oficina de Bilbao, se produjo un incremento en la destrucción de documentación. Sin embargo, se ha normalizado en el 2024 y **se ha conseguido disminuir en un 76 %** respecto al año pasado. Gracias también a **la reducción física de la documentación, centrándose en su digitalización** para mejorar la eficiencia y reducir la acumulación de papel.

También se han reciclado **102 kg de tóner, 5 kg de metal de llaves, 21 kg de pilas y 112 kg de productos higiénicos sanitarios**, logrando una **reducción del 75%** en la generación de residuos y superando significativamente los resultados obtenidos el año pasado.

Los empleados de Neinor Homes han reducido los desplazamientos laborales en vehículo a **558.197 km** en comparación con los **617.023 km** recorridos en **2023**. Este esfuerzo ha contribuido a un menor consumo de combustible, representando un gasto de **204.362 €**. En **2024** hemos logrado reducir el consumo de combustible al minimizar los desplazamientos en vehículos personales y otros medios de transporte.

Por último, el consumo de agua en nuestras siete delegaciones territoriales se ha situado en torno a los **1.155 m<sup>3</sup>**, evidenciando una reducción del **11%** en comparación con el año anterior.

\* El consumo de agua del ejercicio 2024 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.

\*\* Sólo se ha tenido en cuenta el consumo de agua de las 7 delegaciones de Neinor Homes, ya que el consumo de las 4 delegaciones de Habitat no se considera material debido a su breve periodo de pertenencia a Neinor Homes (3 meses).

### COMPARATIVA CONSUMOS ÚLTIMOS CUATRO AÑOS

	AÑO 2021	AÑO 2022	AÑO 2023	AÑO 2024
Nº empleados	<b>328</b>	<b>297</b>	<b>283</b>	<b>223</b>
kwh consumidos	<b>305.913</b>	<b>282.788</b>	<b>247.327</b>	<b>216.025</b>
Kg papel consumido	<b>1.500</b>	<b>1.855</b>	<b>1.553</b>	<b>1.564</b>
Consumo papel por empleado	<b>2,10</b>	<b>2,54</b>	<b>2,23</b>	<b>2,84</b>

\* 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><b>INVERSORES Y ACCIONISTAS</b></p>	<p>Los accionistas son un <b>excelente termómetro de la confianza</b> que tiene una compañía y de su salud financiera.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Día del accionista</li> <li>• Junta General de Accionistas</li> <li>• Página web de Relación con Inversores</li> <li>• Comunicaciones vía email</li> <li>• Comunicados de prensa</li> <li>• Presentaciones corporativas y de producto</li> </ul>
 <p><b>CLIENTES</b></p>	<p>Los clientes son <b>la razón de ser de Neinor Homes,</b> esforzándose en ofrecerles el mejor servicio y la mayor calidad posible para lograr su máxima satisfacción.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Página web Corporativa</li> <li>• App Neinor Experience</li> <li>• Buzón de la promoción con atención personalizada por gestor NEXT</li> <li>• Neinor Store</li> <li>• Comunicaciones a clientes</li> <li>• Newsletters</li> <li>• Encuestas de satisfacción</li> <li>• Atención directa gestor Neinor Experience</li> <li>• Web personal del cliente</li> <li>• Call Center personalizado con gestor NEX</li> </ul>
 <p><b>EMPLEADOS</b></p>	<p>Los empleados son <b>los que hacen Neinor Homes</b> 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"> <li>• Reuniones con el CEO</li> <li>• Encuesta de clima laboral</li> <li>• Canal Ético</li> <li>• Newsletter corporativa</li> <li>• Evaluaciones del desempeño</li> <li>• Canal de ineficiencias</li> </ul>

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

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**  
**54.394**  
seguidores



**FACEBOOK**  
**11.000**  
seguidores



**INSTAGRAM**  
**15.100**  
seguidores



**TWITTER**  
**3.711**  
seguidores



**YOUTUBE**  
**1.700**  
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 2024 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, apoyo a la familia, desarrollo personal y profesional, se sumó el **Plan de Igualdad** aprobado en 2023, 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 colabora con Wellhub (anteriormente Gympass), que ofrece 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.
- **Regalos empresariales solidarios.** Este 2024 y como detalle navideño los empleados de Neinor Homes contaron con unas libretas únicas pintadas a mano desde el taller de Bilbao de **Nahiarte, espacio de creación artística que ofrece un programa de desarrollo personal y profesional para personas con discapacidad psíquica y/o intelectual.**
- Anima a sus empleados a que contribuyan al cuidado del medio ambiente que "es cosa de todos". Iniciativas como: la instalación de nuevos contenedores de reciclaje en las oficinas para intentar reducir el número de papeleras y bolsas, y facilitar, de esta manera, las labores de limpieza del personal de limpieza

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 secciones con imágenes de apoyo:

- AHORRA Y EXPLOTA TODO EL POTENCIAL DE TU NUEVA VIVIENDA**
  - Observa tus consumos:** "Compara con tu anterior factura y evita sorpresas consultando lo que has gastado desde principio de mes hasta hoy." Incluye una imagen de una mano con un teléfono.
  - ¡Reduce tus gastos lo antes posible!**
  - Aprovecha nuestra asesoría energética:** "Comprueba que tus potencias contratadas y los precios de tus contratos estén siempre optimizados." Incluye una imagen de una pareja mirando un teléfono.
  - ¡Podrás ahorrar hasta un 30%!**
  - Consumo en las horas más baratas:** "Planifica tus consumos con nuestro semáforo energética para que no te cojan de sorpresa las olas de calor ni las olas de frío." Incluye una imagen de un semáforo.
  - Con Hobeem estarás siempre informado**
- Ahorro y sostenibilidad:** "Aprende sobre sostenibilidad y eficiencia y sácalo al máximo partido a tu vivienda." Incluye una imagen de una mano con un teléfono.
- De A a triple A: APRENDE, ACTUA, AHORRA**
- ¿CÓMO LO HAGO?**
  - 1. Descarga Hobeem App
  - 2. Regístrate en Hobeem
  - 3. Canjea el código de Neinor
  - 4. Activa el Contador

Esta forma de tratar a nuestros clientes nos ha hecho ser **elegidos en 2024, por segundo año consecutivo, la "Promotora Inmobiliaria del Año" por nuestro servicio de atención al cliente en el área de Preventa**, en la 14ª edición del 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, que algunas ocasiones son incluso, multiplicadas por la compañía.

- Neinor Homes anima a la solidaridad de sus empleados, **recogiendo dinero para ayudar a los valencianos afectados por la DANA que inundó y destruyó varios municipios de Valencia**, comprometiéndose a duplicar, como mínimo, la cantidad recaudada por toda la plantilla. Las cantidades donadas se destinaron a la ayuda directa de las víctimas para cubrir sus necesidades básicas y a labores de rehabilitación, con especial foco en aquellas de nuestros clientes que se han visto especialmente afectados, como el caso de la promoción de Neinor Homes en Paiporta (Paiporta Homes), donde se ha colaborado en la reconstrucción y puesta en marcha de los servicios básicos.
- **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.
- Neinor Homes además de **sufragar las inscripciones de empleados y familiares y patrocinar la I MARCHA Quince - Por el Autismo**, colabora con la Fundación realizando una donación a la Fundación Quinta y el Colegio CEPRI que están enfocados a ayudar a las personas autistas, a entender el autismo, y a compartir la vida con las personas autistas, acercándonos a su realidad.
- Colaboración con la **FUNDACION DEPORTE Y DESAFIO** a través de la participación en una cena benéfica con la que esta comunidad deportiva podrá ayudar a jóvenes con diversidad funcional a demostrarse a sí mismos y a los demás que pueden llegar más lejos, y cuya labor es orientar y apoyar, fomentando la autonomía y el empoderamiento personal de cada individuo.
- **Colaboración con la Fundación A LA PAR, contratando e incorporando a la actividad de Neinor Homes a personas de la Fundación con discapacidad intelectual.** La Fundación A LA PAR cuenta con más de 75 años de historia dando respuesta a los retos y necesidades de este colectivo, trabajando por los derechos y oportunidades de las personas con discapacidad intelectual en nuestra sociedad, diseñando apoyos donde encuentra barreras. En el 2024 se contrató en la oficina de Madrid a Adrián, que cubrió el puesto de Recepción durante las vacaciones del personal de este departamento.
- Al igual que en años anteriores, **Neinor Homes realizó en 2024 una donación al Hospital San Joan de Déu**, entidad sin ánimo de lucro y centro de referencia mundial en pediatría, obstetricia y docencia que compagina los avances científicos con el lado más humano de la asistencia. A través de las aportaciones de Neinor se han podido sufragar gastos de cuidadores y animadores con el ánimo que ningún niño con enfermedad grave, esté solo en su habitación. Además, el hospital se encuentra ubicado en Esplugues de Llobregat donde Neinor Homes está desarrollando una fuerte actividad, promoviendo más de 800 viviendas.

## > 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, sigue realizando acciones encaminadas a fomentar y promover vínculos con dichas zonas, así como el desarrollo de sus comunidades. Claro ejemplo de ello es el patrocinio de Neinor Homes con el **club ciclista Eibarrés** por el que, al igual que en años anteriores, ha patrocinado diferentes carreras ciclistas y eventos que desarrolla el club y cuyo principal objetivo es promocionar el ciclismo a todos los niveles. O con la colaboración y ayudas a asociaciones o fundaciones ubicadas en las zonas de actividad de la promotora como: Las Rozas (I MARCHA Quince - POR EL AUTISMO) y Esplugues de Llobregat (Hospital San Joan de Déu). Actuaciones explicadas en el punto anterior

- Patrocinio de diferentes **actividades deportivas y culturales**.

En el **área de Alovera (Guadalajara)** donde Neinor está desarrollando promociones residenciales y para la integración con la comunidad a través del patrocinio del equipo infantil del Club de Atletismo de Alovera y participación en talleres culturales en las fiestas).

- **Cooperación voluntaria para fomentar y promover el deporte y sus valores:** Colabora y apoya a Fundación "Osos del Pardo" Rugby (Madrid) en sus categorías infantiles.
- **Patrocinio de la Cámara de Comercio de Bilbao** para el fomento y mejora del tejido empresarial de la zona de Bilbao.



**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.

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

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:

**RENTAL<sup>1</sup>** 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.

**ESSENTIAL<sup>2</sup>.** 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, destacando en 2024 la operación corporativa de entrada en el capital de la inmobiliaria Habitat, pasando a encargarse Neinor Homes de la gestión integral de esta.

<sup>1</sup> Ampliado en el punto 5.3

<sup>2</sup> **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
- Modelo de prevención de la responsabilidad penal corporativa
- Plan de igualdad

Todas las normativas que elaboramos se basan en un profundo estudio y análisis de nuestras necesidades y de la normativa vigente, y se desarrollan con un enfoque de mejora continua. En este sentido, la mayoría de ellas están publicadas en nuestra página web, donde cualquier interesado puede consultar su detalle, profundidad y descripción, así como las responsabilidades y elementos asociados.

## 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 17 de abril de 2024 tuvo lugar la **séptima Junta General de Accionistas de Neinor Homes con un quórum del 70,13% del capital social** (0,63% presente y 69,49% representado). **Todos los puntos (11) del orden del día fueron aprobados con un porcentaje de votos a favor superior al 98%**, salvo dos puntos correspondientes a la modificación de la Política de Remuneraciones y al Informe Anual de Remuneraciones que fueron aprobados con un porcentaje del 88,31% y 96,31% 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 2023 uno de los puntos con mayor porcentaje de aprobación de la Junta General de Accionistas, con un **99,98% 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 18 de diciembre de 2024 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.

Por otra parte, la compañía publicó durante el ejercicio 2024 distintas notas de información privilegiada y de otra información relevante que muestran los hitos más importantes del ejercicio 2024, como son los acuerdos de reparto de dividendos, el cumplimiento del plan estratégico, la emisión de un segundo bono verde por 325 millones de euros o la participación de un 10 % de la compañía en Habitat, en el que se llega a un acuerdo para ceder la gestión de toda la compañía a Neinor Homes que **actuará como Delivery Partner Manager** supervisando el diseño de los proyectos, la concesión de las licencias, su comercialización, su construcción y todas las áreas de back-office.

## 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 2024 se ha reunido en 15 ocasiones, y en 4 de ellas se han tratado temas de ESG.

A cierre de 2024 la **composición del Consejo** es la siguiente:

**44%**  
CONSEJEROS  
INDEPENDIENTES

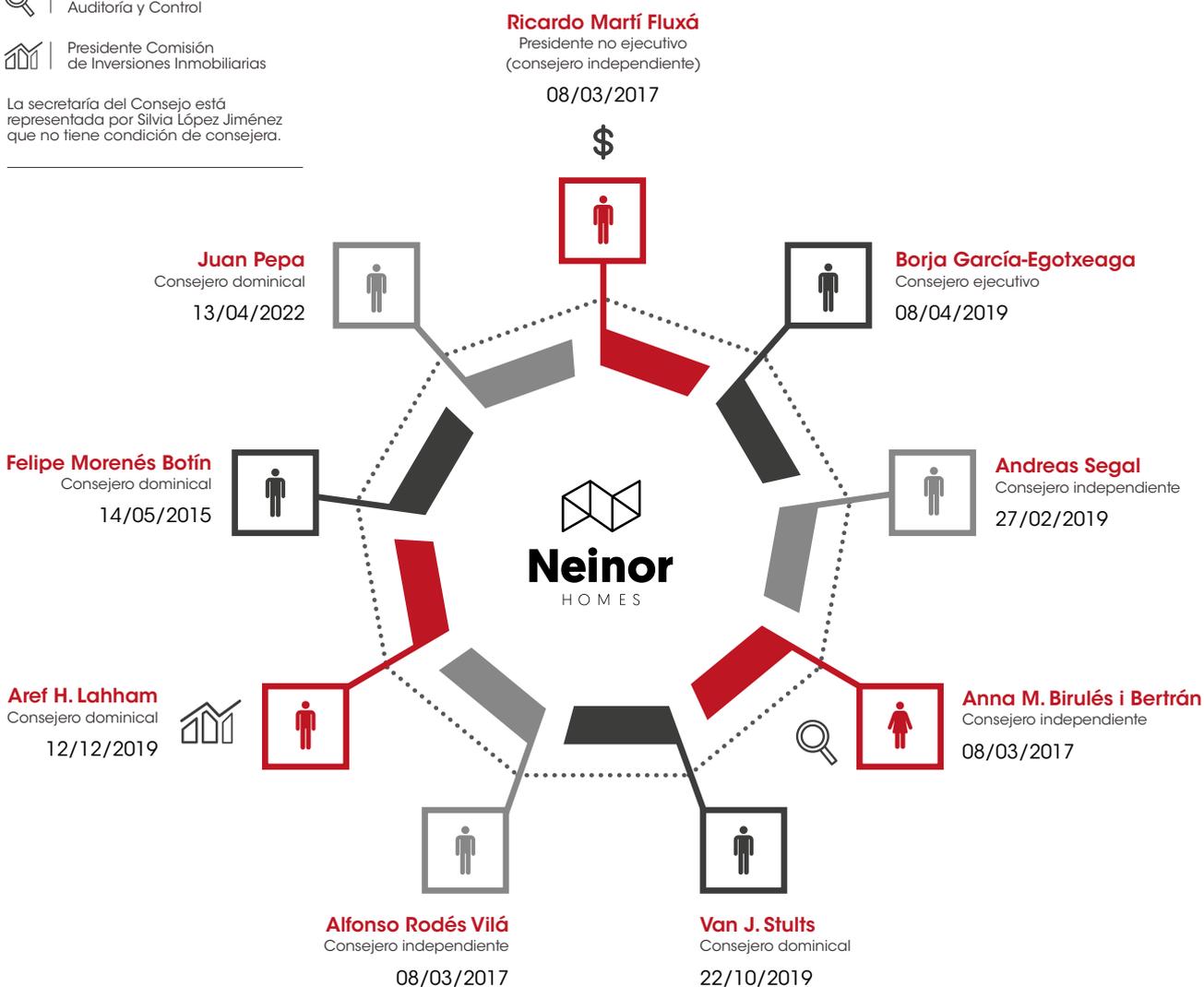
**11%**  
MUJERES

\$ | Presidente Comisión de Nominamientos 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 ejercicio anterior.

En el ejercicio 2024, se ha procedido a realizar la evaluación del Consejo y sus comisiones de manera interna.

**Las conclusiones de las evaluaciones externas e internas de años anteriores han resultado muy positivas**, mencionando expresamente los siguientes párrafos:

*"Tras el análisis de los resultados del proceso de autoevaluación llevado a cabo por PwC a través de las entrevistas con los consejeros, el análisis de la documentación y normativa interna, así como del análisis comparativo, se refleja, en términos generales, la eficiencia y el buen funcionamiento del Órgano de Administración de Neinor Homes, obteniéndose una valoración muy positiva en relación con los siguientes aspectos":*

- Estructura del Consejo, diversidad de sus miembros, funcionamiento interno, procesos de toma de decisiones, interacción con la alta dirección, políticas de Compliance, funcionamiento y valoración de las comisiones, desempeño del Presidente, CEO, secretaria del Consejo y Dirección de GRC y auditoría Interna.

*"Neinor Homes mantiene un sólido modelo de gobierno, un Consejo de Administración caracterizado por su unidad, actividad y dedicación, con un alto valor profesional y humano, los cuales atesoran conocimientos y experiencia complementarios que les permite enriquecer los debates y contribuir a un correcto y eficiente funcionamiento en los distintos órganos de administración".*

En todas las evaluaciones al Consejo realizadas tanto internamente como externamente, a excepción de la diversidad en cuanto a la presencia del género con menor representación, la compañía ha **logrado evaluaciones muy por encima de sus competidores y en línea con las mejores compañías internacionales** en cuanto a gobierno corporativo.

De la misma manera, en el ejercicio 2024 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, seguir incrementando la formación al consejo, monitorización de los resultados de las JV creadas en las que Neinor participa y, en el caso de que se produzca una oportunidad, incrementar el porcentaje de consejeros independientes en el Consejo.

En todos los años precedentes en los que se ha realizado una evaluación interna 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 coEzadas (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.

En el presente ejercicio la evaluación se ha basado en la experiencia de nuestro equipo en gobierno corporativo, conocimiento de la empresa, comparación con normativa, revisión de otras empresas, análisis de actas de reuniones, asistencia a algunas reuniones de Comités, análisis y revisión de la documentación presentada y conversaciones con los miembros del Consejo.

### **Los ámbitos de revisión que se han considerado han sido:**

#### **Cumplimiento de buenas prácticas**

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.

#### **Formación del Consejo**

##### **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 y Efectividad del Consejo**

- 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.
- Efectividad del Consejo.

#### **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.

#### **Evaluación de las diferentes comisiones**

## 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 2024 los consejeros han recibido formación sobre las siguientes materias:

- Estrategia ESG y normativa en materia de sostenibilidad.
- Situación Macroeconómica y evolución sector inmobiliario.
- Inteligencia artificial. Introducción sector inmobiliario.
- Prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo.
- **Actualización normativa:** Guía técnica 1/2024 sobre Comisiones de Auditoría de entidades de interés público.

## > COMISIONES DELEGADAS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

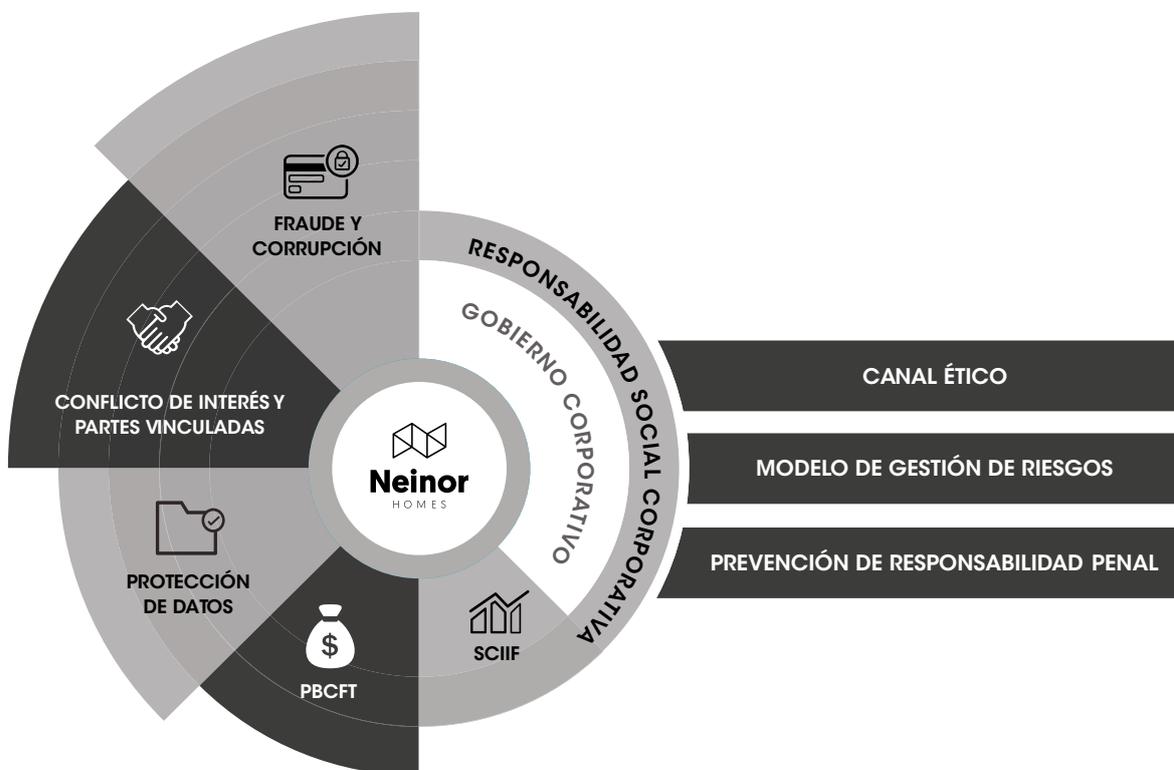
Para una **mayor eficacia del ejercicio de sus funciones** el Consejo cuenta con las siguientes comisiones delegadas, cuyo funcionamiento está regulado en el Reglamento del Consejo:



<sup>1</sup> 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.

El impacto de este modelo de gestión no solo se refleja en su efectividad interna, sino que también ha sido reconocido externamente. Gracias al esfuerzo y la excelencia de la labor del equipo de Control de Gestión y Controllers de Neinor Homes, el Global Chartered Controller Institute (GCCCI), institución de prestigio internacional, ha concedido a la compañía el **"Premio Excelencia en Innovación en Control de Gestión"**, un reconocimiento que refuerza su posicionamiento como referente en la transformación del sector inmobiliario en España.

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

## > 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 2024 no se recibieron denuncias sobre ámbitos relacionados con violaciones de los derechos humanos y la mayor parte de las comunicaciones trataban 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.

Durante el ejercicio se trató una denuncia relacionada con un posible caso de acoso laboral, la cual fue remitida a una Comisión Instructora siguiendo el Protocolo de Actuación contra el Acoso. Esta comisión determinó la no existencia de acoso y planteó ciertas medidas encaminadas a construir un buen clima laboral y solucionar la situación acontecida de forma amistosa.

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 2024 el 100% de los empleados de Neinor Homes y de las filiales Quabit Construcción y Renta Garantizada recibieron la formación obligatoria anual en ética y compliance, que en esta ocasión fue realizada de forma asincrónica concluyendo en una prueba escrita.

Adicionalmente, todos los empleados de Neinor Homes recibieron una formación optativa sobre novedades en ESG y normativa relacionada, introducida por el CEO e impartida por los directores de GRC y ESG y de Producto e Innovación, que trató asuntos como las nuevas normativas de Taxonomía Europea, CSRD o CSDD

## > MODELO DE GESTIÓN DE RIESGOS

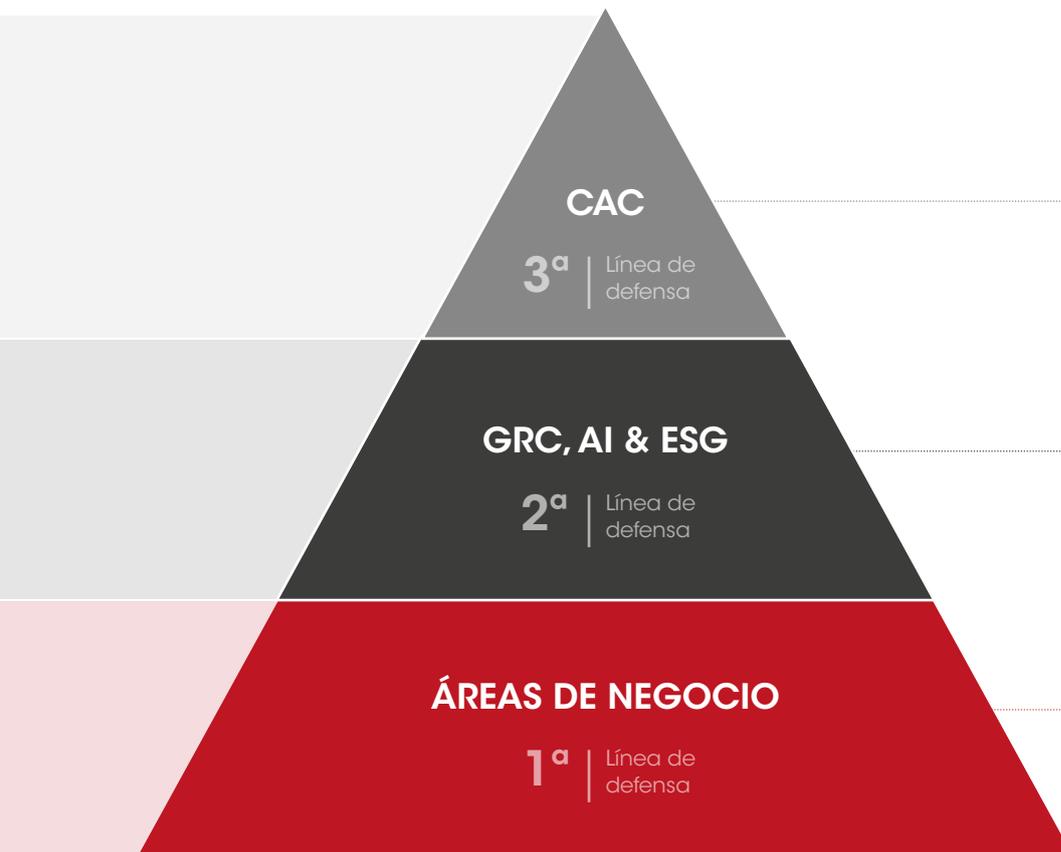
Neinor Homes realiza una gestión continua de sus riesgos bajo un **Sistema Integrado de Control interno (SIC)**. Este **cuadro de mando integral** asocia los **riesgos** con los **objetivos estratégicos**, los **procesos** y las **actividades de control** en las que se incorporan los responsables de 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 por tercera vez 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. Adicionalmente en 2023 y 2024 la compañía ha procedido a revisar sus riesgos corporativos, procediendo a disgregar aquellos que no habían supuesto variaciones o permanecían en la situación inicial como los riesgos del entorno, operacionales o de cumplimiento y los que han podido verse afectados por la situación del mercado y las expectativas de los grupos de interés, como los riesgos financieros y de mercado, los riesgos estratégicos y los de cambio climático, ámbitos sobre los que se han tomado medidas que explicamos a continuación del detalle de los grupos de riesgos de Neinor Homes.

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.

En el ejercicio **2023 y 2024** se ha producido la **actualización operativa / revisión de riesgos**, sobre aquellos que la compañía ha considerado que su impacto o probabilidad se ha modificado sustancialmente. A continuación, exponemos un breve resumen de la variación que ha podido producirse en determinados grupos de riesgo (considerando dichos riesgos brutos o inherentes) y las medidas tomadas de cara a la conversión de dichos riesgos a residuales.

En este sentido, los tres primeros grupos de riesgos, del entorno, operacionales y de cumplimiento, si bien su alcance se ha visto afectado por el aumento del perímetro de negocio del grupo, no se han producido factores que afecten a la gestión de dichos riesgos por lo que las medidas y controles adoptados por la compañía se han considerado suficientes.

En cuanto a los riesgos financieros y de mercado, se produjo un incremento del riesgo de inversión y expectativas de rentabilidad de los accionistas / inversores, dada la reducción de márgenes operativos consecuencia de los incrementos de costes de producción y de suelo no soportados por los incrementos de precio. Esto, junto con la baja valoración bursátil respecto a GAV que mantenían las compañías inmobiliarias cotizadas, de falta de atracción a inversores por la compañía, con un riesgo de salida de inversores a corto plazo o liquidación de la cartera de la compañía.

Por ello se ha estructurado un atractivo plan de dividendos a los accionistas articulada a través de los beneficios de la compañía, una menor aportación de capital a los proyectos que explicaremos posteriormente, reducción de capital y una mejora en la gestión de la financiación.

Respecto a los **riesgos financieros**, alcanzando el techo de la subida de los tipos de interés a finales de 2023, con la consecuente mayor dependencia del crédito, peores condiciones del mismo y peor estructura de balance motivada por el apalancamiento, la compañía amortizó y renegó la deuda vigente en el primer trimestre de 2024 y obtuvo un nuevo bono verde en el último trimestre del 2024.

En relación a los **riesgos estratégicos** y muy vinculado con las expectativas de inversores mencionadas anteriormente, el incremento de los precios del suelo y reducción de los márgenes operativos requerían una mayor aportación de capital para el mantenimiento del negocio, situación incompatible con el retorno vía liquidez o valor requerido por los inversores, por lo que la compañía, ha considerado una serie de medidas de cara a asegurar un crecimiento eficaz y eficiente a medio y largo plazo, fundamentalmente a través de la diversificación del negocio (integración de la construcción, gestión operativa de compañías, alquiler propio y de terceros, senior living, operaciones de venta y gestión del BTR) y de la coinversión con otros inversores y fondos a través de vehículos de inversión con una aportación minoritaria de capital, pero con la gestión operativa de dichos vehículos para la promoción residencial y de otras formas de residencia.

A 31 de diciembre de 2024 la compañía considera que dichas medidas tomadas para la mitigación o eliminación de ambos grupos de riesgos han tenido un comportamiento satisfactorio de cara al aseguramiento de la viabilidad de la compañía y las expectativas de los accionistas.

En los **dos últimos años** (31/12/2022 a 31/12/2024) la compañía ha incrementado su **valor en bolsa un 106%** si atendemos a la valoración de la acción y de un **143% como el retorno total**, considerando dicha revalorización, incrementada por los dividendos repartidos.

Por último, en el ejercicio 2024 la compañía se ha focalizado en la revisión y desarrollo de los riesgos de cambio climático y de los ámbitos globales de ESG, para lo cual se ha procedido a analizar los riesgos y oportunidades derivados de distintos temas y subtemas medioambientales, sociales y de gobernanza definidos por el estándar ESRS 1 de la CSRD, de cara a anticiparnos al reporte obligatorio para el próximo año que deberá realizar la compañía.

La base del registro preliminar de los riesgos y oportunidades identificados se ha identificado internamente por el área de sostenibilidad de la compañía considerando adicionalmente diferentes aportaciones de compañías de consultoría de ESG de solvencia reconocida.

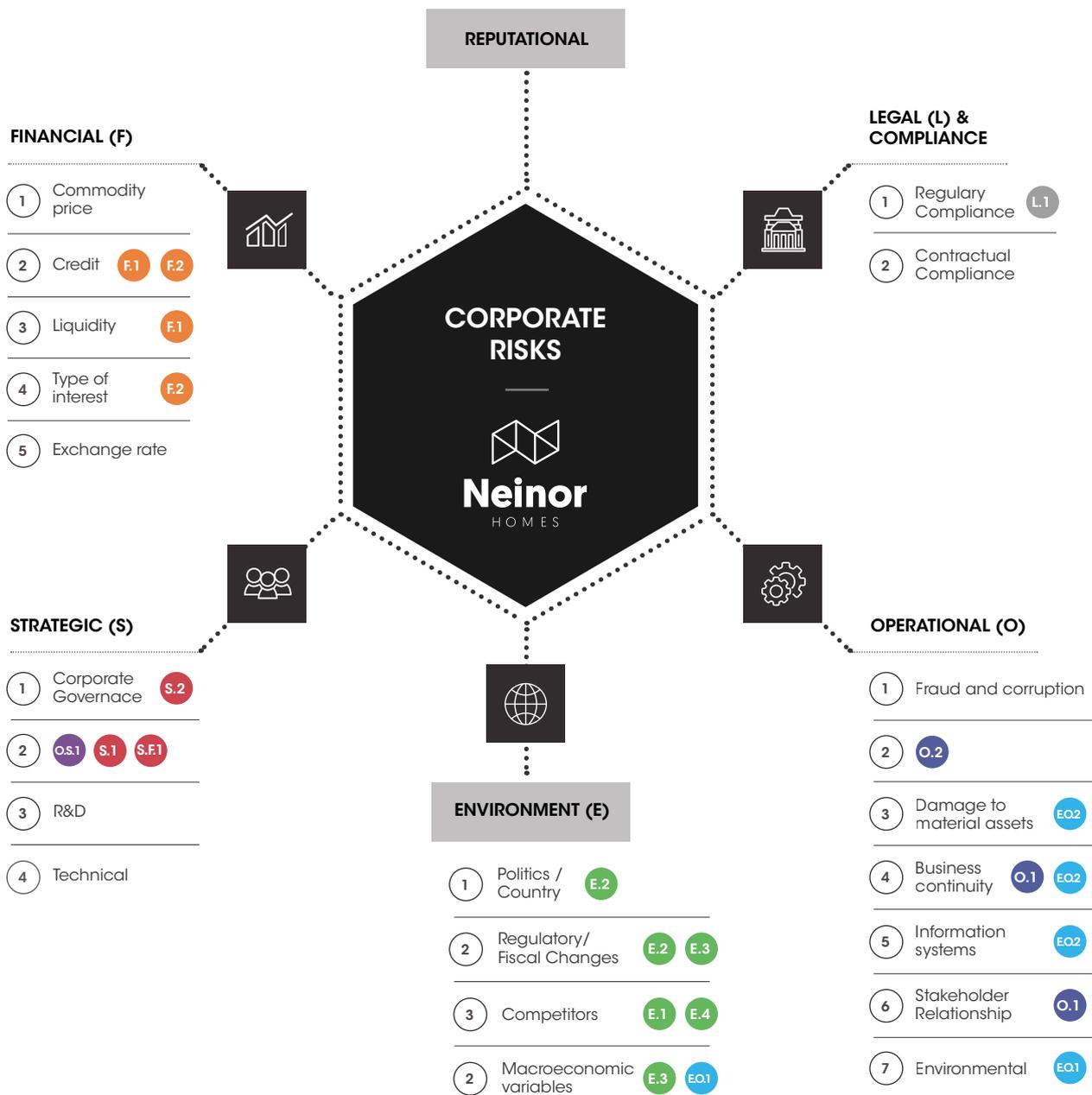
Dicho análisis preliminar se ha enriquecido mediante la consideración de las últimas tendencias de mercado, la revisión de marcos regulatorios y de divulgación medioambiental, y las expectativas de los grupos de interés, quienes han tenido la oportunidad de evaluar los temas de sostenibilidad y expresar su opinión acerca de posibles temas no considerados. Entre la regulación y marcos de divulgación destacan las recomendaciones TCFD y la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, para la identificación y evaluación de riesgos tanto físicos como de transición. Además, se han considerado los criterios de las principales agencias de rating, como MSCI y S&P Global, así como la contribución de Neinor Homes a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas, permitiendo identificar asuntos materiales que tienen repercusión sobre la sostenibilidad a largo plazo.

La definición de riesgos y oportunidades mantiene un estrecho vínculo con los impactos generados por Neinor Homes y su dependencia sobre la sociedad y el medio ambiente. Por ello, durante este proceso, se ha mapeado la relación entre impactos/dependencias, riesgos y oportunidades, teniendo en cuenta su origen dentro de las actividades de la cadena de valor. Este ejercicio es crucial para definir futuras líneas de acción y establecer un plan estratégico fundamentado, puesto que nos permite conocer en qué fases se originan los impactos materiales y la naturaleza de los efectos financieros.

Como resultado de lo anterior, **se han identificado un total de 76 impactos, 69 riesgos y 41 oportunidades, agrupados en 37 subtemas:**

TEMA	SUBTEMA
<b>Cambio climático</b>	Adaptación al cambio climático
	Mitigación del cambio climático
	Energía
<b>Contaminación</b>	Contaminación del aire
	Contaminación del agua
	Contaminación del suelo
	Sustancias preocupantes
	Sustancias extremadamente preocupantes
	Microplásticos
<b>Agua y recursos marinos</b>	Agua
	Recursos marinos
	Vertidos de agua
	Vertidos de agua en los océanos
<b>Biodiversidad</b>	Factores de incidencia directa sobre la pérdida de biodiversidad
	Incidencias sobre el estado de las especies
	Incidencias sobre los servicios ecosistémicos y dependencias de estos servicios
<b>Uso de recursos</b>	Entradas de recursos, incluida la utilización de los recursos
	Residuos
<b>Fuerza de trabajo propia</b>	Condiciones de trabajo
	Igualdad de trato y oportunidades para todos
	Otros derechos laborales
<b>Trabajadores en la cadena de valor</b>	Condiciones de trabajo
	Otros derechos laborales
<b>Comunidades afectadas</b>	Derechos económicos, sociales y culturales de los colectivos
	Derechos civiles y políticos de los colectivos
	Derechos de pueblos indígenas
<b>Consumidores y usuarios finales</b>	Incidencias relacionadas con la información para los consumidores o usuarios finales
	Seguridad personal de los consumidores o usuarios finales
	Preferencias de los consumidores
	Inclusión social de los consumidores o usuarios finales
<b>Gobernanza</b>	Cultura corporativa
	Corrupción y soborno
	Protección de los denunciantes
	Compromiso político y actividades de los grupos de presión
	Gestión de las relaciones con los proveedores, incluidas las prácticas de pago
<b>Específico de Neinor Homes</b>	Alineamiento con Taxonomía Europea
	Ciberseguridad

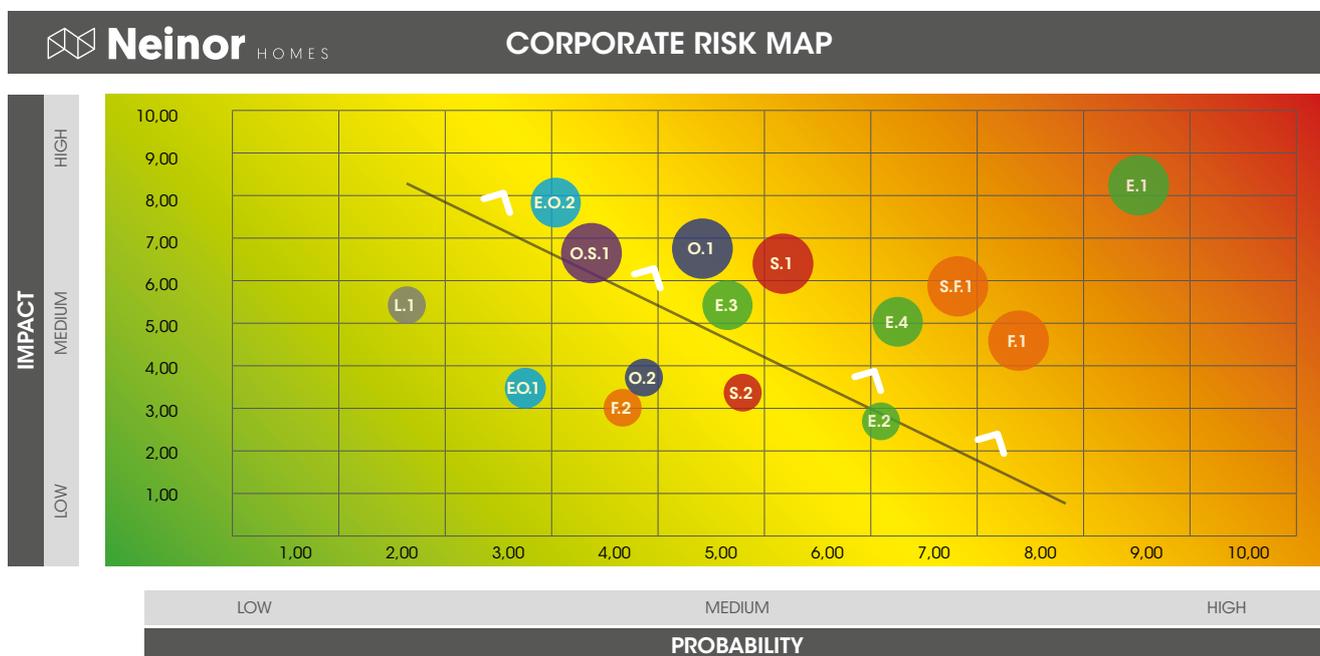
Dado que el Sistema Integrado de Control (SIC) implantado es una herramienta dinámica, que pretende proporcionar información actualizada y continua de los posibles riesgos a los que se enfrenta la compañía Neinor Homes recopila periódicamente de las diversas fuentes de detección de riesgos definidas, 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.

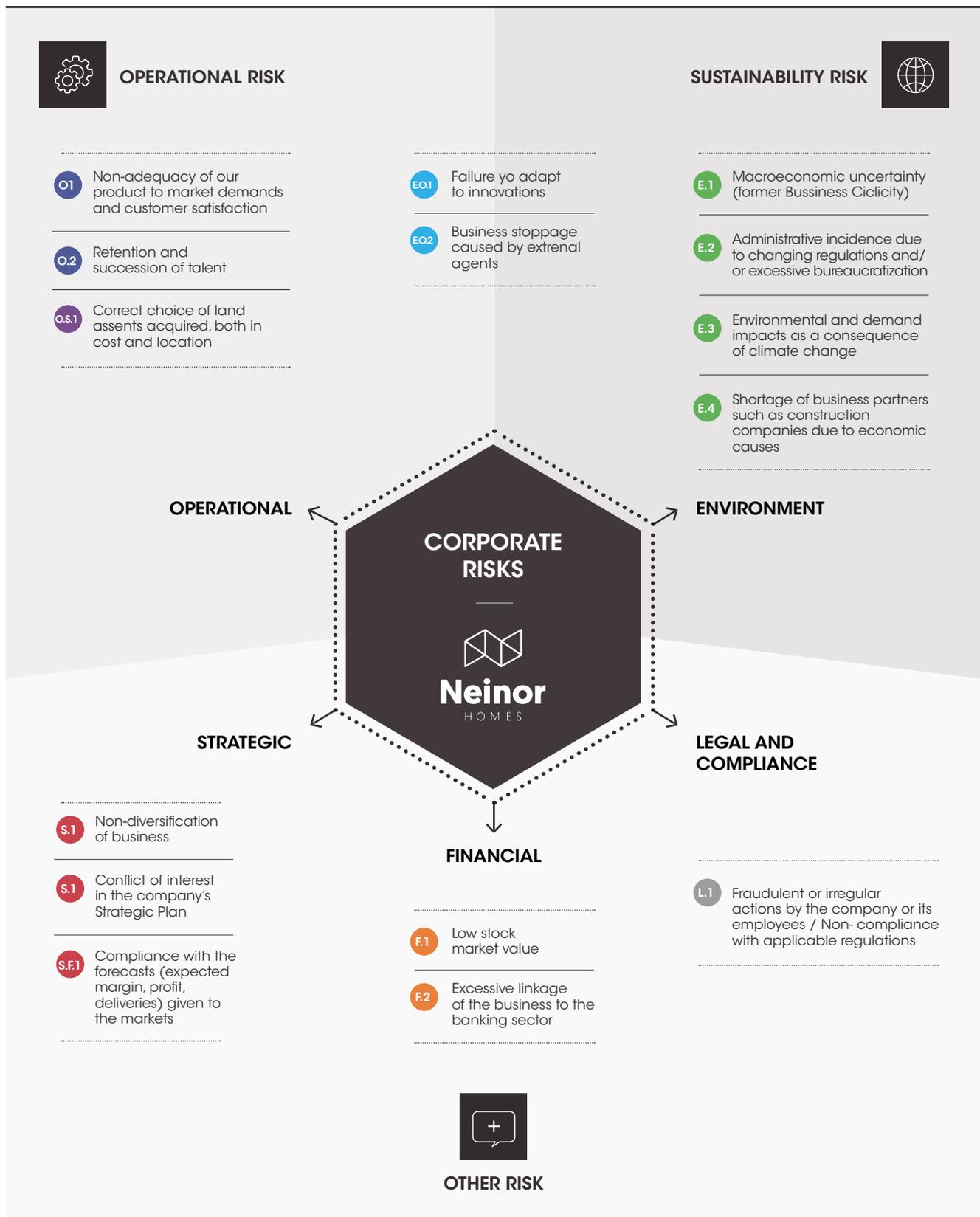
Como decíamos al principio, Neinor Homes ha actualizado en tres ocasiones su Mapa de Riesgos Corporativo, produciendo una revisión parcial de los mismos en los ejercicios 2023 y 2024, focalizándose en una parte en los riesgos ESG dando continuidad al análisis de los riesgos medioambientales y climáticos que la compañía realizó en a finales del ejercicio 2022, año desde el que analiza la afectación física de los riesgos climáticos en 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 prevalecerse 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 2024 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.

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 gestiona el **Formulario de Autoevaluación de Potenciales Inversores**, que deben 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 y para dar cumplimiento a la normativa en la materia, anualmente se realiza una auditoría tanto interna como externa. Cabe destacar que en todas las revisiones anuales preceptivas realizadas por expertos externos las conclusiones han sido sin salvedades, destacando como conclusión global que "el Grupo Neinor Homes cuenta con un modelo de lucha contra el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo adecuado, eficiente y en constante evolución y mejora continua.". Los informes de auditoría realizados por AENOR también destacan como puntos fuertes el "apoyo en materia de PBC/FT en los procesos de comercialización y entrega, así como la formación impartida a estos canales internos y externos. Desarrollo de directrices y procedimientos.", siendo también un referente para empresas del sector.

De la misma manera, por parte de la Unidad de PBC/FT se desarrolla un proceso de mejora continua de cara a implantar aquellas medidas que permitan un mayor control, eficacia y eficiencia en el procedimiento, destacando durante 2024 la creación de un WF para la formalización de las operaciones de obra nueva, de cara a evitar el envío masivo de correos y que la documentación se integre directamente en el módulo de control de la compañía (Prinex). Dicho procedimiento será implantado en el primer trimestre de 2025.

El modelo de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo es auditado anualmente.

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 **2024 la Unidad de PBC analizó** un total de **3.420 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 3.420 operaciones, se generaron alertas para 1.216, 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 963 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.

Promoción **Santa Clara Homes**



## > 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.

Está previsto realizar durante el ejercicio 2025 una auditoría voluntaria en materia de Protección de Datos similar a la realizada en 2023, a fin de evaluar el estado de las recomendaciones emitidas en aquella auditoría y revisar la situación del grupo en este ámbito, tras los cambios en el mismo con la entrada en el capital de Habitat.

En este sentido, concedores de la **importancia de la concienciación** sobre protección de datos y ciberseguridad, en 2024 se han vuelto a realizar **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.

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**.

Neinor Homes  
cuenta con  
la certificación



En 2024 se ha realizado una auditoría interna del SGSI, de acuerdo con el Plan de Auditoría aprobado por la Comisión, en la que se evaluó el estado del cumplimiento del sistema con la ISO 27001, revisando además el estado de las incidencias detectadas en las últimas pruebas controladas de penetración, que volvieron a realizarse únicamente sobre aquellos sistemas con posibles riesgos o vulnerabilidades ante un posible atacante.

El resultado de esta auditoría ha evidenciado una **mejoría con respecto a las observaciones emitidas en la auditoría realizada en 2023**, habiéndose solucionado de manera inmediata aquellos aspectos que suponían un riesgo potencial en el momento de realización de aquella auditoría, y no encontrando nuevos asuntos de relevancia.

A lo largo del ejercicio se realizaron varias pruebas controladas de phishing mediante técnicas de ingeniería social sobre los empleados de la compañía, a fin de alertar y concienciar sobre posibles atacantes reales que pudieran tratar de acceder a los servidores corporativos u obtener información sensible.

## > 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, el **servicio de PAPERNEST, 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.

Estas acciones se complementan con el servicio de **HOBEEEN**, compañía dedicada a la gestión energética del hogar, para que una vez escriturada la vivienda el cliente tenga acceso, de forma totalmente gratuita a su innovadora App en la que podrá consultar sus consumos, optimizar y ahorrar para contribuir al medio ambiente con una **gestión más sostenible de su hogar**.

**A cierre del ejercicio 2024 Neinor Homes contaba con más de 24.452 clientes.**

## > SERVICIOS DE VALOR AÑADIDO



### **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.

## > 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.

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:



**“Elegido Mejor Servicio de Atención al Cliente 2025”, en la categoría de Promotoras Inmobiliarias.**

### 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** cambió la forma de actuar con nuestros clientes digitalizando parte de nuestros procedimientos:

- Visitas virtuales para conocer las Promociones.
- Reservas on line.
- Firmas electrónicas de documentos.

En 2024, **519 compradores han sido protegidos** bajo las pólizas de Neinor Homes ante posibles contingencias que dificultasen seguir adelante con el pago de sus futuras viviendas:

- **FHP** ha asegurado ante situaciones de desempleo, IT u hospitalización a 300 compradores.
- **Vidacaixa** ha garantizado la Incapacidad Permanente absoluta y Fallecimiento por cualquier causa a 159 compradores, recibiendo sus herederos una ayuda para hacer frente al pago de la vivienda.
- **Coverliving** ha asegurado a 60 compradores para que puedan hacer frente a su hipoteca o cualquier otro tipo de financiación, incluidos préstamos personales y familiares, en situaciones de desempleo, IT u hospitalización por accidente.

- Flexibilidad en pagos.

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

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 2024 han sido:

- Dato medio del **ISC del año\_ 3,40 sobre 4 (siendo 3,34 en 2023)**

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](http://www.neinorexperience.com)  
o a través de la App.

**Neinor Homes ha llegado a un acuerdo con Hobben**, compañía dedicada a la gestión energética del hogar. Una vez escriturada la vivienda, el cliente **tendrá acceso de forma totalmente gratuita a su innovadora App**. Podrá consultar consumos, aprenderá a ahorrar de una forma rápida, sencilla y contribuirá al medio ambiente con **una gestión más sostenible de su hogar**.

Podrá analizar **sus consumos por horas, por días y por tipo de dispositivo** para identificar sus mayores consumos. Aprenderá a ahorrar energía y disfrutar de un hogar más sostenible evitando sorpresas.

Además, podrá conocer el precio de la energía y comparar las mejores ofertas del mercado. Al finalizar el año, se realizará una **auditoría energética de su hogar** para descubrir si la potencia de su contrato y el tipo de tarifa se adecúa a las necesidades de su vivienda y si hay mejores opciones.

**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.

Neinor Homes ha sido galardonado, por segundo año consecutivo, con el **premio de Líderes en Servicio, 'Elegido Mejor Servicio de Atención al Cliente 2025'**, en la categoría de PROMOTORAS INMOBILIARIAS 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.

En concreto, **se ha reconocido la calidad de nuestro servicio de Atención al Cliente en el área Preventa y Call Center NEX que ha logrado la mejor valoración del total de empresas evaluadas** de nuestra categoría con una puntuación de 9,83.

La escucha activa, el tiempo de respuesta y la calidad de la atención recibida han sido algunos de los aspectos que se han tenido en cuenta en la ponderación y deliberación final.

Los resultados se han medido en base a 220 tests Mystery Shopper y 2.000 encuestas de satisfacción emitidas, a través de llamadas telefónicas, emails, interacción a través de web y redes sociales, entre otros canales.

## > 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 2024 se han resuelto 88.961 incidencias con un tiempo de respuesta medio de 1 minuto.

## PRINCIPALES CIFRAS EN 2024

44.687

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

6.793

Nuevos  
contactos

1.026

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 2024 Neinor Homes ha recibido 88.961 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 2024 se continúa por octavo 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

Lo primero debemos recordar que **el sector de la construcción es responsable** del 36% del consumo final de energía global, **de casi el 40% de las emisiones totales directas e indirectas de CO<sub>2</sub>** y de más del 45% de la generación de residuos

Estas emisiones están directamente ligadas al cambio climático y a cómo afecta negativamente dicho cambio al entorno y los recursos naturales.

Alcanzar la neutralidad climática pasa por abordar la descarbonización del sector de la construcción de una forma integral, considerando tanto el carbono operativo como el carbono embebido, y teniendo en cuenta las emisiones directas e indirectas del ciclo completo.

*En este sentido, **el mundo que vayamos a dejar a nuestras próximas generaciones es muy importante para Neinor Homes,***

lo que hace que el objetivo de reducir su huella de carbono sea uno de sus tres principales objetivos del Plan estratégico de Sostenibilidad (junto al hacer viviendas más eficientes energéticamente y el incrementar la accesibilidad a la vivienda en España)

Por ello dentro de 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.**

Neinor Homes publicó las emisiones de CO<sub>2</sub> de alcance 1 y 2 de los ejercicios 2021, 2022 y 2023 en las memorias de los ejercicios anteriores.

Y respecto al alcance 3, Neinor Homes, analizando los datos de actividad específicos y usando como referencia las guías técnicas de alcance 3 del GHG Protocol, calculó sus emisiones en los ejercicios 2021 y 2022, publicadas en las memorias de ejercicios anteriores, no publicando estas emisiones en el ejercicio 2023 para evitar dar información que pudiera confundir al mercado debido a la gran disparidad de criterios y posibilidades que daban mediciones muy distintas en función de los parámetros asumidos y escogidos, en referencia a la selección de promociones y su extrapolación posterior, a la consideración de las viviendas entregadas versus las construidas a la no existencia de criterios en cuanto a los metros de construcción a considerar, años de vida útil... y múltiples factores que detallamos en la memoria del ejercicio 2023.

### LOS 3 PRINCIPALES OBJETIVOS DEL PLAN DE SOSTENIBILIDAD

**Incrementar la accesibilidad a la vivienda en España**

**Reducir la huella de carbono del sector**

**Hacer viviendas más eficientes energéticamente**

En este sentido, de cara a incrementar una mayor transparencia en el ejercicio 2021, se comenzó a marcar las premisas y metodología que la compañía debía realizar para la medición de su huella de carbono y se optó por el análisis del ciclo de vida (ACV) como el método más exacto y fiable de las diferentes alternativas actuales.

Desde el ejercicio 2022 todos los proyectos con los que cuenta la compañía cuentan con el ACV y los atributos escogidos para su medición han sido analizados por la compañía en función de un profundo estudio y escucha con diferentes grupos de interés, expertos en sostenibilidad, compañías inmobiliarias, normativa... atributos y características con las que cuenta nuestra medición del ACV que explicamos posteriormente en el apartado de emisiones de alcance 3.

Incidimos mucho en el alcance 3, pues en el sector promotor los alcances 1 y 2 son insignificantes en comparación con el alcance 3, siendo este, en todos los años que hemos publicado nuestras emisiones, el responsable de más de un 99,8% del total de las emisiones.

Por ello, en el ejercicio 2024 la compañía está en disposición de publicar por primera vez las emisiones de sus promociones terminadas en el presente ejercicio (2024), mediante el ACV y la metodología explicada posteriormente en el detalle y desarrollo del alcance 3.

HUELLA DE CARBONO EN TONELADAS	EJERCICIO 2024	TONELADAS	% S/TOTAL
<b>254.700</b>	Alcance 1	<b>220</b>	<b>0,09%</b>
	Alcance 2	<b>185</b>	<b>0,07%</b>
	Alcance 3	<b>254.295</b>	<b>99,84%</b>
		<b>254.700</b>	

RATIOS DE EMISIONES EJERCICIO 2024	
Toneladas de carbono emitidas por vivienda construida*	<b>185</b>
Toneladas de carbono emitidas por millón de € de valor económico generado	<b>489</b>

\*Trasladamos la ratio de toneladas de CO<sub>2</sub> por vivienda construida al estar directamente relacionada con las emisiones calculadas por las promociones entregadas y no variar nuestra tipología de viviendas anualmente, dado que las tipologías y tamaños medios de nuestras viviendas, así como las zonas comunes suelen ser bastante homogéneas cada año.

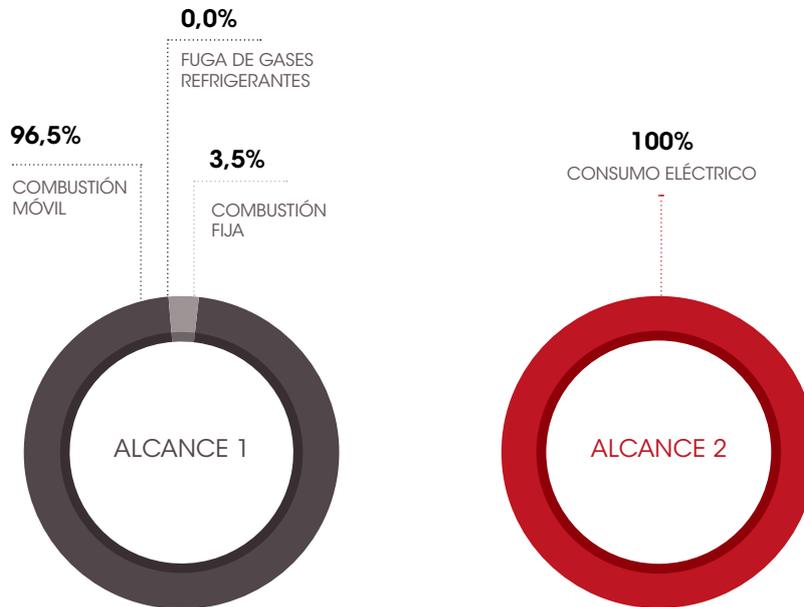
No lo facilitamos por metro cuadrado dada la múltiple casuística que puede haber en su consideración y que podría generar confusión, construidos, útiles, calefactables, superficie pisable, bajos, sótanos, zonas comunes, etc.

## > RESULTADOS DE LA HUELLA DE CARBONO 2024

[ALCANCES 1 Y 2]

ALCANCE / FUENTE DE EMISIÓN	EMISIONES (tCO <sub>2</sub> e)		
	EMISIONES 2024	EMISIONES 2023	EMISIONES 2021
<b>Alcance 1</b>	<b>219,97</b>	<b>182,26</b>	<b>219,08</b>
Combustión fija	7,74	4,35	79,74
Combustión móvil (vehículos de renting)	212,23	177,91	137,25
Fuga de gases refrigerantes	0,00	0,00	2,09
<b>Alcance 2</b>	<b>185,00</b>	<b>225,39</b>	<b>131,01</b>
Consumo de electricidad	185,00	225,39	131,01
<b>Total (tCO<sub>2</sub>e)</b>	<b>404,97</b>	<b>407,65</b>	<b>350,09</b>

### EMISIONES POR FUENTE DE EMISIÓN (%)



## ALCANCE 1

La **combustión móvil**, principal fuente de emisión del alcance 1, registró un incremento del 54,6% 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 90,3% 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.

## ALCANCE 2

Las emisiones asociadas al **consumo de energía eléctrica** contribuyeron al 45,7% de las emisiones de alcance 2 durante el 2024. Estas emisiones han disminuido un 17,92% durante el 2024 con respecto al 2023 gracias a la contratación de comercializadora de energía 100% renovable en una de sus oficinas y puntos de venta, así como a la disminución de Neinor Stores (puntos de venta) abiertos durante 2024.

Además, y con respecto al año base, en 2024 se ha conseguido reducir el consumo eléctrico en un 41,2%.

Neinor Homes mantiene su compromiso de reducir sus emisiones de alcances 1 y 2 en un 42% para 2030 respecto a 2021.

Promoción **Creative Homes**



## > RESULTADOS DE LA HUELLA DE CARBONO 2024

[ALCANCE 3]

### EVOLUCIÓN DE EMISIONES

#### PREMISAS

El análisis del ciclo de Vida (ACV), está basado enormemente en las declaraciones ambientales de producto (DAPs), que son diferentes en cada país dado que están calculados en función del mix energético de cada país y este es diferente según la energía que consuman. (de esta manera hay diferentes bases de datos ambientales).

Aunque en España no hay una base de datos ambiental, con sus coeficientes de emisión, los DAP´s están regulados por la ISO 14025.

No hay ningún estándar a seguir nacional o europeo que indique los parámetros a considerar en un ACV, por lo que en su análisis no hay una armonización a nivel europeo. Algunos ejemplos:

- No existen criterios homogéneos en cuanto a los metros a considerar que indique la distribución de las emisiones en los mismos.
- Para medir la huella de carbono en base al ACV, en función de cada país, se pueden considerar determinadas fases del ACV o todas sus fases.
- En cuanto a las emisiones en la fase de construcción también dependen de cada país el considerar todas o algunas de sus partes de construcción: estructura, fachada, instalaciones, acabados, urbanización...

#### METODOLOGÍA Y DETALLE DE LAS EMISIONES DE ALCANCE 3.

2024				
A1-A3	A4-5	B1-5	C1-4	B6-7
123.599.245,24	7.914.187,04	69.598.742,20	18.086.156,28	35.096.447,41
CARBONO EMBEDIDO			CARBONO OPERACIONAL	
219.198.330,76			35.096.447,41	
TOTAL (Kg) 254.294.778,17				

A continuación presentamos las consideraciones que se han tenido en cuenta a la hora de realizar el ACV que nos permita cuantificar los impactos ambientales de las edificaciones en relación al PCG, Potencial de Calentamiento Global.

Con el fin de **evaluar la carga ambiental** de los diferentes procesos, se lleva a cabo un ACV conforme a las normas internacionales ISO 14040 y 14044, 15804 y 15978 y las directrices del ILCD Handbook. La metodología ACV presenta un **enfoque holístico** para estimar los impactos ambientales relacionados con todo el ciclo de vida de un producto o servicio. Los límites del estudio comprenderán la cadena que se extiende **desde la fabricación de los productos hasta el fin de vida de las obras ejecutadas**. De la cuna a la tumba.

## 1. ANÁLISIS DEL CICLO DE VIDA

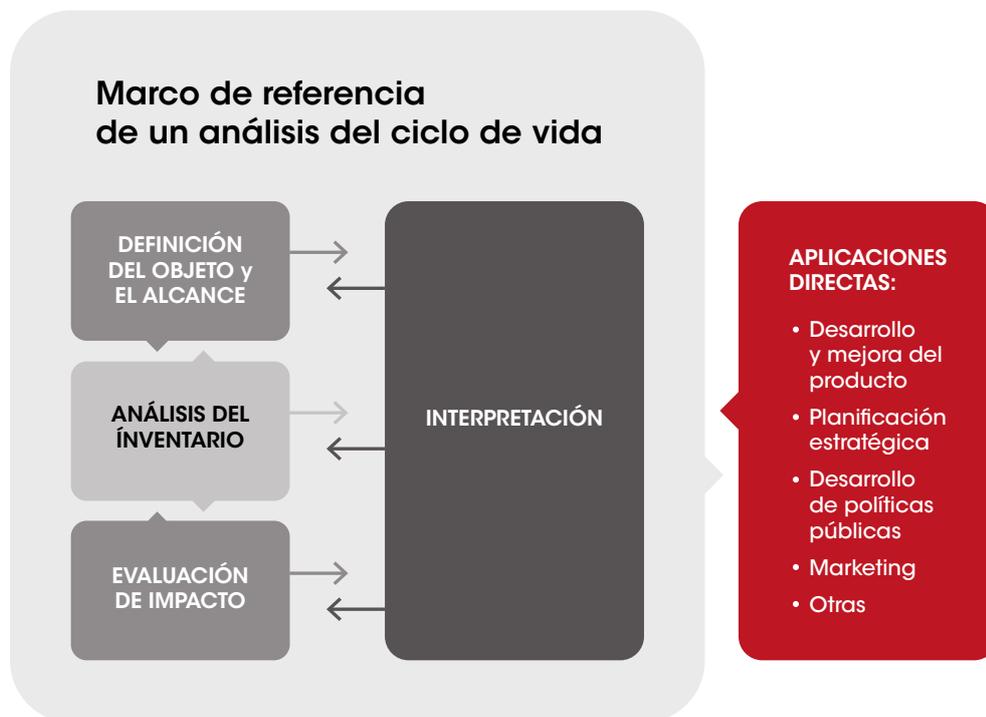
La norma UNE-EN ISO 14040 define el ACV como: "una técnica para evaluar los aspectos ambientales y los potenciales impactos asociados con un producto proceso, o actividad mediante: la recolección de un inventario de las entradas y salidas relevantes de un sistema; la evaluación de los potenciales impactos medioambientales asociados con esas entradas y salidas; y la interpretación de los resultados de las fases de análisis y evaluación de impacto de acuerdo con los objetivos del estudio".

De esta definición se deduce que el ACV es una herramienta que se puede emplear para evaluar las cargas de tipo ambiental asociadas a un producto teniendo en cuenta su ciclo completo. Es una metodología que intenta identificar, cuantificar y caracterizar los diferentes impactos ambientales potenciales, asociados a cada una de las etapas del ciclo de vida de un producto. Por lo tanto, para una determinada actividad, el problema no solo queda circunscrito al proceso industrial, sino que también es necesario establecer cuál es la parte proporcional de contaminación de todas las actividades previas y posteriores que el producto en cuestión origina. El ACV constituye de esta forma una herramienta ambiental útil en el diseño de soluciones alternativas, que busquen la reducción de impactos potenciales y se orienten hacia la búsqueda de un desarrollo sostenible.

El enfoque del ciclo de vida tiene en cuenta el conjunto de flujos de recursos e intervenciones ambientales asociadas a un producto u organización desde la perspectiva de la cadena de suministro. Incluye todas las etapas desde la adquisición de materia prima, pasando por los procesos de tratamiento, distribución y uso, hasta los de fin de vida, así como todos los impactos ambientales asociados, efectos sobre la salud, amenazas relacionadas con los recursos, cargas para la sociedad e interacciones pertinentes. Este enfoque es fundamental para poner de manifiesto las posibles interacciones entre los diferentes tipos de impactos ambientales asociados a decisiones específicas, tanto políticas como de gestión, y para evitar que se produzcan desplazamientos no intencionados de las cargas. Esto contribuirá a adoptar las opciones que sean medioambientalmente más positivas.

El software escogido para la realización de los ACV's es el programa TCQIGMA. Este constituye una herramienta que permite calcular los impactos ambientales, sociales y económicos asociados a un producto a lo largo de todo su ciclo de vida. Este software cuenta bases de datos que contienen librerías de distintos autores con datos de energía, materiales, transporte y métodos de evaluación de impacto.

La normativa empleada para la realización del ACV es la planteada en los estándares internacionalmente aceptados<sup>1</sup>, cuya metodología establece una serie de principios fundamentales para la realización del ACV. De acuerdo con la ISO 14040, el ACV consta de cuatro fases de trabajo interrelacionadas según una secuencia más o menos definida: definición de los objetivos y el alcance, análisis de inventario, evaluación del impacto e interpretación de resultados (Figura 1).



### a | Definición del objetivo y alcance del estudio

La definición del objetivo y alcance del estudio es la primera fase en un ACV. En esta fase se define la aplicación prevista y los motivos que llevan a realizar el estudio. Además de especificar las personas a las que se prevé comunicar los resultados y si estos se emplearán en aseveraciones comparativas de divulgación pública.

Seguidamente, es necesario definir el alcance del ACV estableciendo los límites del sistema que definan los procesos unitarios que van a estar incluidos en el mismo, ya que debido a la naturaleza global un ACV completo podría resultar realmente extenso. Esto incluye una descripción en la que se debe especificar sistema a estudiar, las funciones del sistema, unidad funcional, límites del sistema, procedimientos de asignación, categorías de impacto seleccionadas, requisitos relativos a los datos, suposiciones, limitaciones y tipo de informe y de revisión crítica. La definición de la unidad funcional perseguirá la cuantificación de las funciones identificadas del producto acordes con el objetivo y alcance.

Figura 1. Etapas de un ACV de acuerdo con la serie de normas ISO 14040. (Fuente: Norma ISO 14040:2006).

## **b | Análisis de inventario**

Constituye la segunda fase, en ella se procede a la realización de un inventario que recoge para cada proceso unitario incluido dentro de los límites del sistema las correspondientes entradas y salidas. Los principales datos recogidos se corresponden con entradas de energía, entradas de materia prima, entradas auxiliares, productos, coproductos y residuos, emisiones y otros aspectos ambientales, entre otros.

Con este inventario se pretende obtener los datos y los procedimientos de cálculo para identificar y cuantificar todos los aspectos ambientales adversos. Las limitaciones a la hora de conseguir algunos valores o la detección de datos que inicialmente se consideraban despreciables, pero que en el avance del estudio se detecta que esta suposición era errónea, pueden derivarse en modificaciones de los objetivos o del alcance inicialmente planteado del estudio.

Para garantizar la reproducibilidad del estudio es importante que los datos sean representativos, confiables y fiables, para lo que se definen criterios de validez de datos. Estos deben contemplar factores como tiempo y lugar de recolección o tecnología empleada, entre otros.

## **a | Evaluación de Impacto del Ciclo de Vida (EICV)**

El objetivo principal de esta fase es proporcionar información para abordar el cálculo que permita evaluar los resultados del inventario del ciclo de vida de un sistema y detectar los impactos ambientales potenciales.

Esta fase consta de elementos obligatorios como la selección de las categorías de impacto, indicadores de cada categoría, modelos de clasificación y caracterización, frente a otras que presentan un carácter opcional y que pueden ser utilizados dependiendo del objetivo y el alcance del ACV (normalización, agrupación, ponderación y análisis de calidad de los datos).

## **b | Interpretación de resultados**

La interpretación es la fase de un ACV en la que se discuten los resultados de análisis del inventario y/o evaluación de impacto. Los resultados de esta interpretación son la base para obtener las conclusiones, recomendaciones y toma de decisiones de acuerdo con el objetivo y alcance definidos. Permite determinar en qué fase del ciclo de vida del producto se generan las principales cargas ambientales y por tanto que puntos del sistema evaluado pueden o deben mejorarse. En los casos de comparación de productos equivalentes se podrá determinar cuál presenta un mejor comportamiento ambiental.

## 2. HERRAMIENTA INFORMÁTICA UTILIZADA

El estudio de ACV se ha realizado empleando el software TCQiGMA. Esta herramienta desarrollada por ITeC permite realizar un Análisis de Ciclo de Vida completo con múltiples métodos para la evaluación de impactos que permiten calcular los impactos siguiendo las recomendaciones de las normas ISO y ILCD Handbook.

El software es una aplicación online que va mejorando continuamente y que permitirá al usuario actualizar la información del Software de forma continuada con el mismo coste.

### 2.1 Base de Datos

La base de datos utilizada es la de las partidas de Neinor, con la base e impactos ambientales creadas por ITeC, a partir de las partidas del Banco Bedec. Se mantiene la estructura de creación de la Empresa Neinor, creando la información necesaria para conseguir el cálculo de Análisis de Ciclo de Vida según Norma, y conocer la Huella de Carbono, entre otros impactos, relacionados con la gestión de residuos y la economía circular.

### 2.2 Indicadores de calidad de los datos

Otro elemento importante de TCQiGMA es el sistema de indicadores de calidad de los datos acorde con los requisitos expuestos en la ISO 14044. Este sistema evalúa la idoneidad de los datos asignándoles una puntuación ponderada teniendo en cuenta el perfil que se haya definido y permite hacer análisis de incertidumbre mediante el método de Montecarlo. En este sentido, los datos primarios utilizados en este ACV son de máxima calidad.

### 2.3 Inventario de ciclo de vida

Una vez identificados los datos necesarios que han sido necesarios para el análisis, se procede a la elaboración del inventario del ciclo de vida. Primero se buscan y recogen aquellos datos que no están contenidos en las librerías de la herramienta y se introducen en los registros de los procesos, lo que permite llegar a un nivel de información superior al 90%, aspecto que diferencia el cálculo de la herramienta de otros cálculos del mercado.

Posteriormente TCQiGMA genera automáticamente un árbol de procesos o diagrama de flujos uniendo todos los procesos.

### 2.4 Evaluación de impacto

TCQiGMA incluye además varios métodos de evaluación de impacto reconocidos. Todos utilizan el procedimiento de caracterización por el cual se calcula la contribución relativa de una sustancia a una categoría de impacto determinada. Algunos de los métodos mencionados también utilizan otros procedimientos como la evaluación de daño, la normalización o la ponderación.

## Etapas del ciclo de vida

En la norma UNE-EN 15804 en la cual se distinguen las siguientes las sucesivas etapas del ciclo de vida.

- **Etapa de producto:** consistente, en nuestro caso, en el suministro de materias primas, transporte de materias primas y fabricación de los materiales (los productos) que compondrán cada sección de firme o de explanada.
- **Etapa de proceso de construcción:** consistente, en nuestro caso, en el transporte a la obra y en su puesta en obra.
- **Etapa de uso:** consistente en todo lo relativo a las actuaciones y funcionamiento de la estructura en si de las secciones de firme o de explanada, tales como su mantenimiento, reparación, sustitución y rehabilitación.
- **Etapa de fin de vida:** consistente en la demolición, transporte hasta el lugar de tratamiento de los residuos, tratamiento de los residuos para su reutilización, recuperación y/o reciclaje, o su eliminación, incluyendo también el suministro y el transporte de todos los materiales y productos, y el uso de energía y agua asociado.

### > INFORMACIÓN DEL CICLO DE VIDA DEL PRODUCTO DE LA CONSTRUCCIÓN

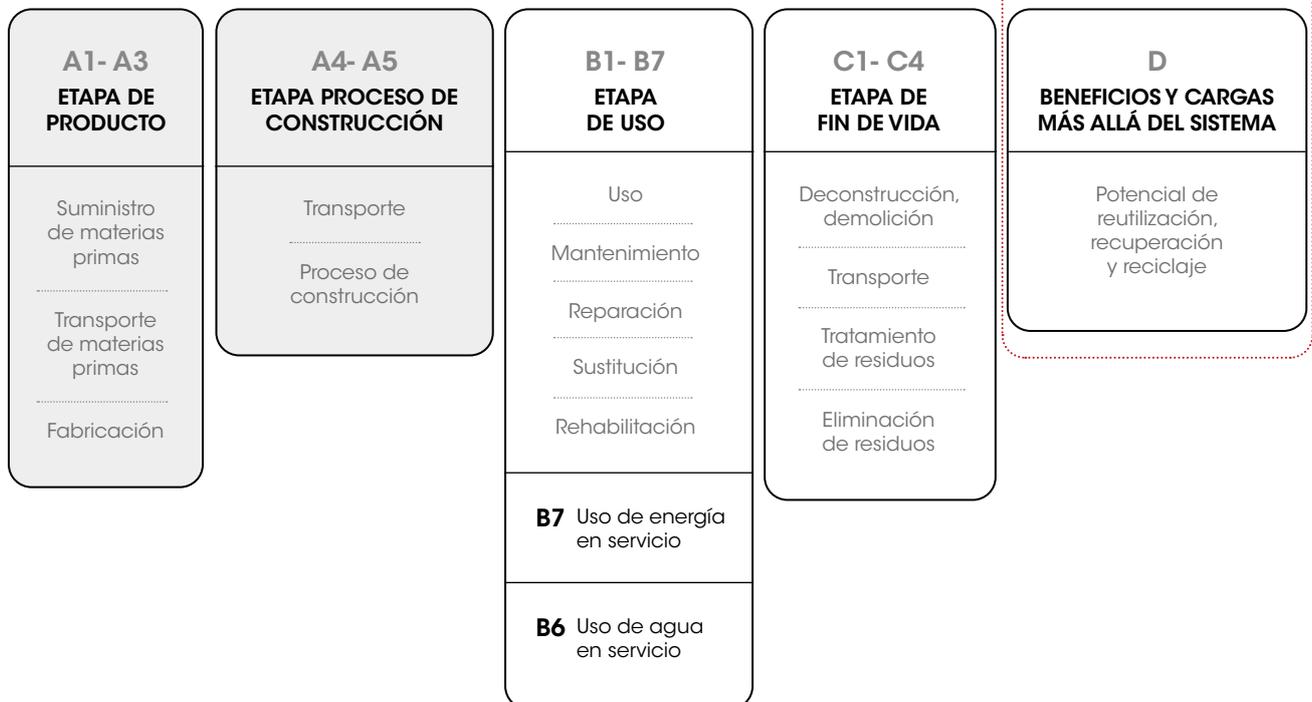


Figura 1: Etapas del ciclo de vida de un producto de construcción según UNE-EN 15804

Para concluir y en base a lo comentado anteriormente, les trasladamos que en Neinor Homes las premisas de cálculo del ACV que se han considerado son las siguientes.

- Todos los elementos de la construcción.
- Todas las fases del ACV (de la cuna a la tumba)
- Todos los metros construidos del desarrollo.
- Una vida útil de 50 años.
- La base de datos de Bedec del Itec usada por Neinor Homes esta homologada por el marco Levels

Hemos considerado estos criterios de cara a alinearnos lo máximo posible a Level(s) dado que la directiva EPBD es el marco que se toma de referencia para la medición de la sostenibilidad en la edificación.

### LEVEL(S) KEY INDICATORS

1	2	3	4	5	6
GREEN HOUSE GAS EMISSIONS ALONG A BUILDING'S LIFE CYCLE	RESOURCE EFFICIENT + CIRCULAR MATERIAL	EFFICIENT USE OF WATER RESOURCES	HEALTHY + COMFORTABLE SPACES	ADAPTATION + RESILIENCE	OPTIMISED LIFE CYCLE COST AND VALUE
Use stage energy performance	Bill of quantities	Use stage water consumption	Indoor air quality	Protection of occupier health + thermal comfort	Life cycle cost
Kilowatt hours per square metre per year [kWh/m <sup>2</sup> /yr]	Unit quantities mass + years	m <sup>2</sup> /yr water per occupant	Parameters for ventilation, CO <sub>2</sub> + humidity Target list of pollutants: TVOC, formaldehyde, CMR, VOC, LCI ratio, mold, benzenem, particulates, radon	Projected % time out of range in the years 2030 and 2050 [see also 4.2]	Euro per square metre [€/m <sup>2</sup> /yr]
Life cycle Global Warming Potential	Construction + demolition waste + materials		Time outside of thermal comfort range	Increased risk of extreme weather events	Value creation + risk exposure Indoor air quality
KgCO <sub>2</sub> equivalents per square metre per year	Kg of waste + materials per m <sup>2</sup>		% of the time out range during the heating and cooling seasons	Level 1 ckecklist [under development]	Level 1 ckecklist
	Design for adaptability use		Lighting + visual comfort use	Increased risk of flood events	
	Adaptability score		Level 1 checklist	Level 1 ckecklist [under development]	
	Design for deconstruction, reuse + recycling		Acoustics + protection agains noise		
	Deconstruction score		Level 1 checklist		

## LEVEL(S) KEY INDICATORS



## CAMINO A LA DESCARBONIZACIÓN

En este sentido cabe destacar las alianzas que se han alcanzado en los dos últimos ejercicios 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 CO<sub>2</sub> 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 CO<sub>2</sub> 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 porfolio 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.

### **Neinor Homes y Heidelberg firman un acuerdo para implantar hormigones bajos en**

**Carbono:** El objetivo de este acuerdo estratégico de colaboración es seguir impulsando la incorporación de productos y soluciones bajos en carbono a los desarrollos de las promociones. Esta alianza dará continuidad a la implementación de productos y soluciones bajos en carbono de la gama eco build de Heidelberg en las promociones de Neinor Homes.

<https://www.neinorhomes.com/en/noticia/neinor-homes-y-heidelberg-firman-unacuerdo-para-implantar-hormigones-bajos-en-carbono/>

<https://www.heidelbergmaterials.es/es/neinor-homes-y-heidelberg-se-alian-para-implantar-hormigones-bajos-en-carbono>.

### **Neinor Homes reducirá la huella de carbono en sus proyectos en virtud de un acuerdo con**

**Holcim España.** Neinor Homes y Holcim España, del Grupo Holcim líder mundial en soluciones innovadoras y sostenibles para la construcción, han anunciado la firma de un acuerdo en virtud del cual la promotora implementará hormigones ECOPact en sus promociones. Esta gama de hormigones contribuye a la reducción de la huella de carbono ya que es capaz de disminuir, a través de mezclas optimizadas, el contenido de CO2 entre un 30% y un 70% sin compensaciones, con respecto a otros hormigones diseñados con cemento de tipo 1.

### **Neinor Homes firma un acuerdo con TECHNAL para reducir hasta en un 88% la huella de carbono.**

Un acuerdo de colaboración para fomentar el uso de aluminio reciclado en las promociones residenciales de Neinor Homes, material que permite reducir hasta el 88% la huella de carbono. De este modo, las nuevas viviendas de Neinor Homes contarán con ventanas y puertas TECHNAL, fabricadas con Hydro CIRCAL® 75R, el aluminio reciclado de la marca, que está producido con, al menos, un 75% de chatarra posconsumo y cuenta con una huella de carbono de 1,9 kg de CO2/kg de aluminio, un 88% menor que la empleada según la media europea.

<https://www.estrategiasdeinversion.com/actualidad/noticias/empresas/neinorhomes-firma-un-acuerdo-con-technal-para-n-706193>

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 53% de nuestras promociones tiene Certificado Energético BA/BB y el 34% 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 2024 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.

### > 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  
**8.500** 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.

Actualmente nuestra apuesta por la certificación BREEAM® se ha ralentizado, **enfocándonos más en el cumplimiento en taxonomía y en la reducción de emisiones de nuestras promociones.** El principal motivo de esta iniciativa fue proporcionar 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 ser un referente para que otras promotoras y patrimonialistas nos secundaran. Y de esta manera afianzar en España uno de los sellos medioambientales más reconocidos a nivel mundial, habiendo sido la promotora con más certificaciones obtenidas a origen y así cumplir uno de nuestros propósitos de ser referencia y marcar el camino.

En este sentido, en 2024 hemos avanzado en el cumplimiento de este compromiso. **Del total de promociones entregadas desde la fundación de la compañía (196), 82 tienen el certificado final BREEAM®** o están en proceso de certificación, lo que supone un **40,81%**. De estas 82 promociones, 68 cuentan con el certificado en nivel bueno y 8 en nivel muy bueno.

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 CO<sub>2</sub>
- **Reciclaje de residuos** generados en la obra.
- **Adquisición legal** de madera.
- Instalación de **separadores de grasas** para minimizar la contaminación de cursos de agua.



## > 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>

Actualmente Neinor Homes cumple con **su objetivo estratégico de valorizar más de un 80 % de los residuos de obra**, siendo la normativa un 70 %, cumpliendo así con otro de los principales objetivos de nuestro Plan Estratégico en cuanto a Economía Circular.

**Neinor Homes alcanza el 90% en valorización de residuos de construcción y demolición, un 20% por encima de la norma:** la promoción de viviendas San Andrés Homes en Arrasate-Mondragón ha sido la primera en España en alcanzar este logro que marca un hito en el sector de la construcción residencial.

<https://observatorioinmobiliario.es/noticias/esg/neinor-homes-alcanza-el-90-envalorizaci%C3%B3n-de-residuos-de-construcci%C3%B3n-y-demolici%C3%B3n/>

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** (4 días como criterio mínimo de la compañía, pudiendo incrementarse según las necesidades presenciales de cada departamento y las circunstancias personales de cada empleado) 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.

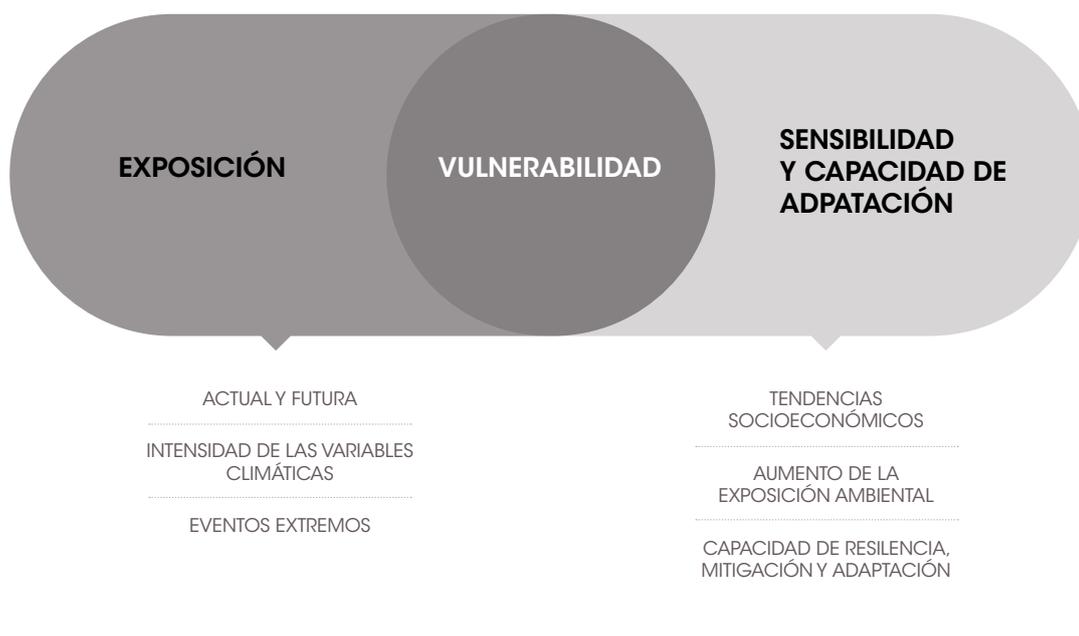
### > VULNERABILIDAD DE INFRAESTRUCTURAS Y PROYECTOS

La taxonomía de la UE determina una serie de peligros climáticos que deben tenerse en cuenta para el estudio de la vulnerabilidad<sup>1</sup>. 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.

<sup>1</sup> 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 negativamente<sup>2</sup>. 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

<sup>2</sup> 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)
<b>Corto Plazo (&lt;10 años)</b> <b>SSP2-RCP2.6</b>	Variaciones de la temperatura (aire, agua dulce, agua marina)	V3	<b>V5</b>	<b>V4</b>
	Precipitaciones fuertes (lluvia, granizo, nieve o hielo)	<b>V4</b>	V3	<b>V5</b>
	Inundaciones (fluviales, pluviales, costeras y/o subterráneas)	<b>V4</b>	V3	<b>V5</b>
	Ola de calor	V3	<b>V5</b>	<b>V4</b>
<b>Largo Plazo (&gt;30 años)</b> <b>SSP2-RCP8.5</b>	Variaciones de la temperatura (aire, agua dulce, agua marina)	<b>V4</b>	<b>V5</b>	<b>V4</b>
	Ola de calor	<b>V4</b>	<b>V5</b>	<b>V4</b>
	Sequía	V3	<b>V4</b>	<b>V5</b>
	Estrés híbrido	V3	<b>V4</b>	<b>V5</b>

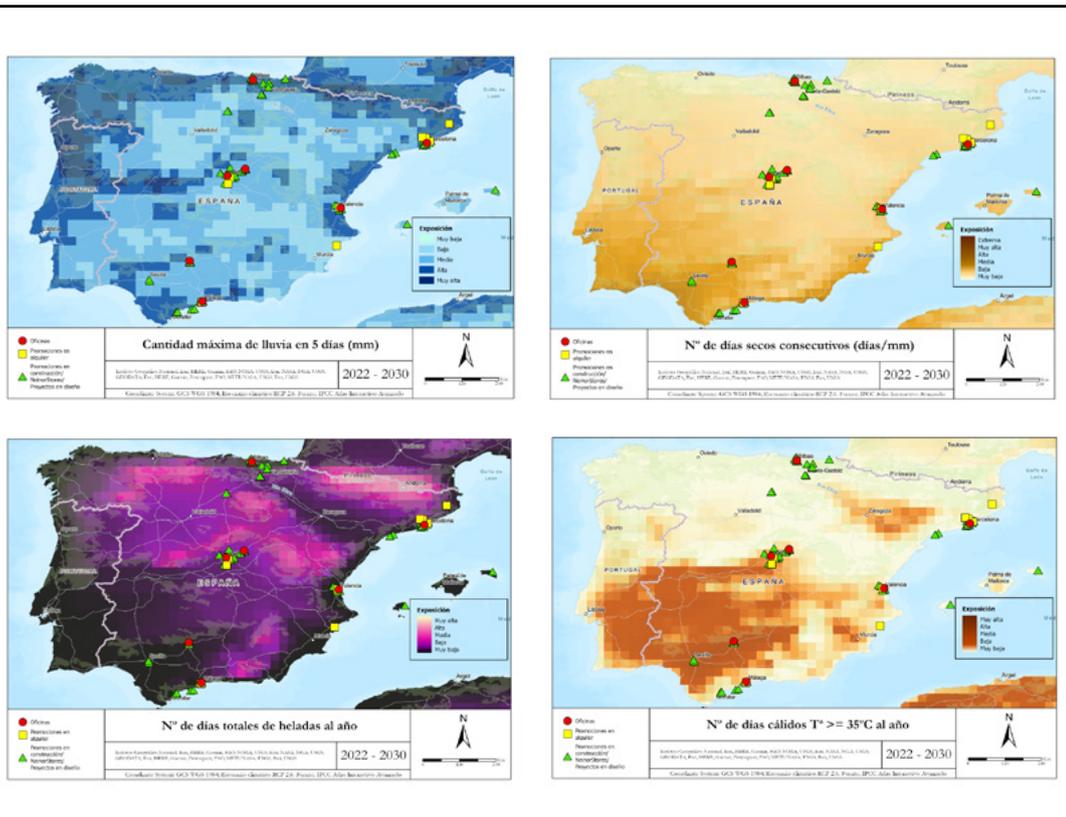
Por un lado, los activos inmobiliarios en construcción y las Neinor Stores (corto plazo) del norte peninsular presentan una vulnerabilidad media frente a las variaciones de temperatura y las olas de calor. A su vez, presentan una vulnerabilidad alta a las precipitaciones de carácter fuerte y a las inundaciones 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 APAPTACIÓN 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
<b>Ola de calor y estrés térmico</b>	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
<b>Estrés hídrico y sequía</b>	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	Implementada
	Instalación de contadores individuales para la medición del consumo de agua	E + P	Implementada
	Uso de aparatos de alta eficiencia	E + P	Implementada
	Medidas de diseño para el reciclaje de agua	p	Implementada
<b>Precipitaciones Fuertes</b>	Instalación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible	E + P	En revisión
<b>Inundaciones - Evitar</b>	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

PELIGROS CLIMÁTICOS	MEDIDAS DE ADAPTACIÓN	APLICACIÓN	ESTADO DE IMPLEMENTACIÓN DE MEDIDAS
<b>Inundaciones - Resistir</b>	Sellado de las paredes exteriores del edificio mediante recubrimientos impermeables	E + P	Implementada
	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	Implementada
	Revisión de desagües y tuberías, junto con el estado de las fosas sépticas	E + P	Implementada
<b>Inundaciones - Tolerar</b>	Establecimiento de un buen sistema de drenaje	E + P	Implementada
	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

Promoción **Artola Homes**



## 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

---

Esplugues de Llobregat es el municipio más pequeño en extensión del Baix Llobregat (Barcelona) con tan solo 4,6 km<sup>2</sup>. Limita con los municipios de Barcelona, Cornellá de Llobregat, Sant Just Desvern, Sant Joan Despí y Hospitalet de Llobregat. En las últimas décadas ha pasado de ser una población eminentemente industrial a una ciudad de servicios, que ha sabido conservar sus señas de identidad. Destaca especialmente su singular casco antiguo y su amplia red de parques y zonas verdes como el parque de la Solidaridad, el del Torrent d'en Farré o el de Can Vidalet, entre otros.

Con el lanzamiento de las promociones de NOBA HOMES queremos dar respuesta a las nuevas necesidades que surgen en la sociedad, concretamente en Esplugues de Llobregat. Nuevas viviendas que van a ofrecer una experiencia de ciudad nueva, joven, familiar, sostenible y diferencial.

Junto con la urbanización privada de cada parcela, el planeamiento diseña un espacio/pasillo verde con más de 26.000 m<sup>2</sup>, zonas con vegetación, plazas, ramblas y jardines, con nuevos equipamientos que cohesionarán y unirán todas las parcelas del sector, generando una sensación de espacio libre para disfrutar del paseo peatonal, del mobiliario urbano y del carril bici. El peso de este circuito en el nuevo sector es de un atractivo comercial indiscutible. En las zonas verdes privadas prevalecerán los elementos de macetas y césped artificial, dada la existencia de sótanos bajo los solados.



## **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 m<sup>2</sup>, 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 y con previsión de entrega para 2025.

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 2024 la

---

### Certificación de AENOR

---



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.

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.

- **Acuerdo colaborativo Hobeem (app innovadora y gratuita) y Neinor Homes:**

<https://www.estrategiasdeinversion.com/actualidad/noticias/empresas/neinor-homes-ayuda-a-sus-clientes-a-ahorrar-hasta-n-704121>.

Novedoso servicio que Neinor Homes ofrece de forma **#pionera** en el sector, gracias a la firma de un acuerdo con **Hobeem** para que nuestros clientes realicen un seguimiento constante de sus consumos energéticos y aseguren el **#ahorro** en su día, impulsando un estilo de vida más **#sostenible** y responsable con el **#medioambiente**.

- **Neinor Homes participa en el proyecto internacional INDICATE para cuantificar y establecer límites en la huella de carbono de los edificios:**

<https://www.estrategiasdeinversion.com/actualidad/noticias/empresas/neinor-homes-colabora-en-el-proyecto-indicate-n-724735>

Iniciativa, coordinada por la Universidad de Sevilla y GBCE que busca establecer una metodología unificada en el cálculo de la huella de carbono en el sector de la construcción.

Neinor Homes como pionera en el cálculo de ACV de sus proyectos, ha aportado los datos del potencial de calentamiento global (PCG) de varias de sus promociones en todo el ciclo de vida.

Esta colaboración subraya el compromiso de Neinor Homes en la reducción de las emisiones de carbono de sus promociones en todo su ciclo de vida, marcando un hito clave en el impulso de la sostenibilidad en el sector de la construcción.

## **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 2024 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 donde todos los responsables en la redacción del proyecto trabajan en el mismo modelo lo que permite un flujo de datos y una interacción en tiempo real. 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.

## > TRANSFORMACIÓN DIGITAL

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 viabilidad del proyecto, pasando también por cómo construimos.

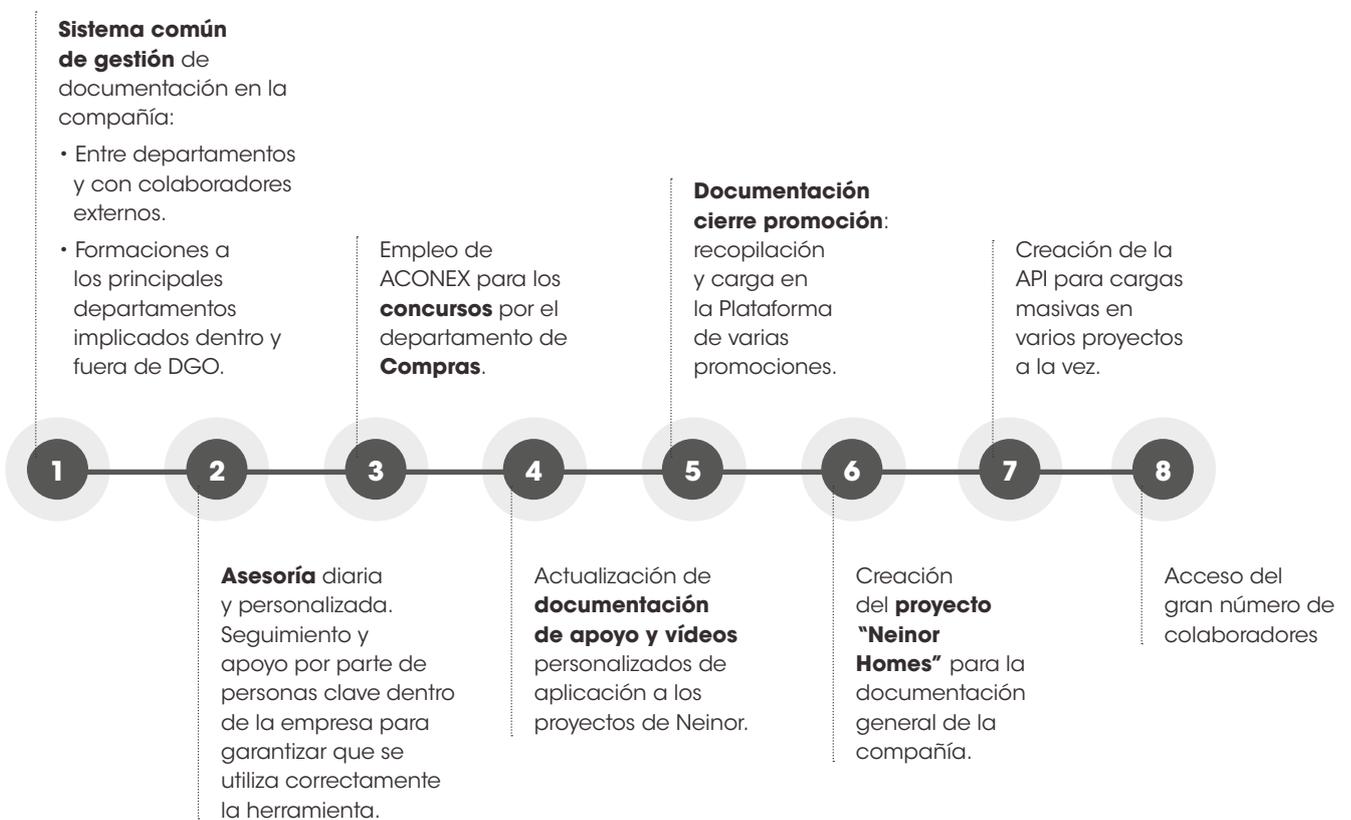


## ACONEX

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 LOGRADOS CON LA HERRAMIENTA?

#### 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.
- **+ 4.667 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.

## **PORTAL DEL CLIENTE**

Mejor servicio al cliente, permitiéndole acceder a toda la información de sus contratos de venta y alquiler en cualquier momento y lugar y desde cualquier dispositivo móvil.

- Fortalece y optimiza el servicio a los clientes.
- Permite a los compradores e inquilinos acceder de inmediato a la información de sus contratos.
- Accesible desde cualquier lugar.
- Acceso sencillo a los detalles contractuales, datos económicos e imágenes.
- Gestiona sus pagos, facturación e incidencias en la propiedad.
- Encuentra información sobre sus propiedades e inmuebles.
- Personaliza su experiencia con las opciones disponibles en el Portal del Cliente de Prinex.

## **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.

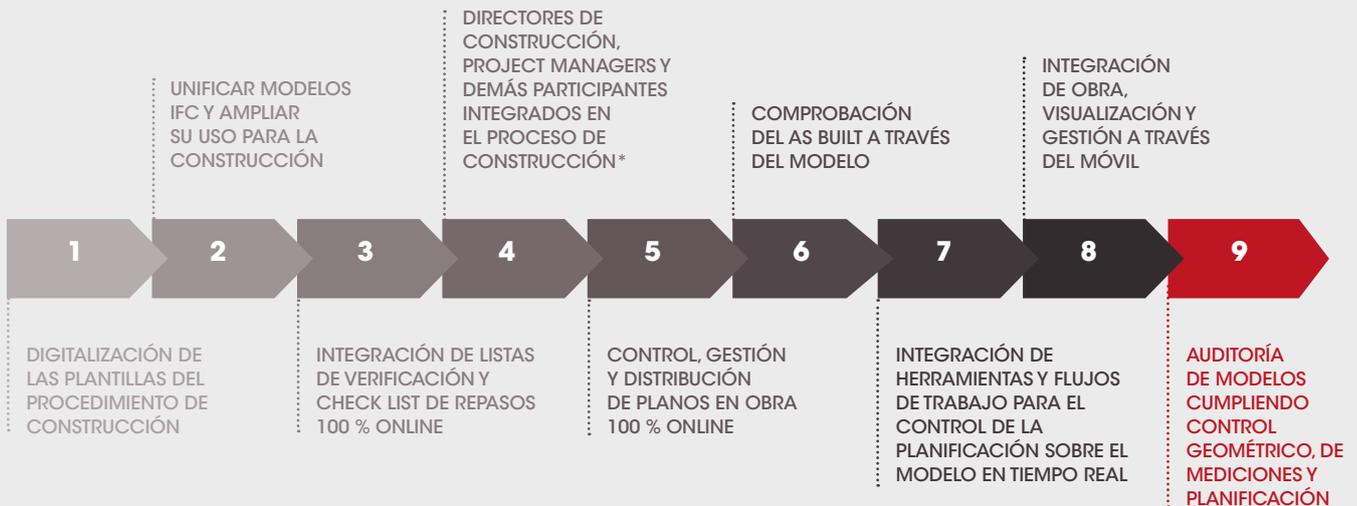
Hasta la fecha **hemos conseguido:**



## Situación Actual



## Objetivos 2024



\* 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.

09

CONTAMOS CON  
UN **EQUIPO HUMANO**  
**COMPROMETIDO**

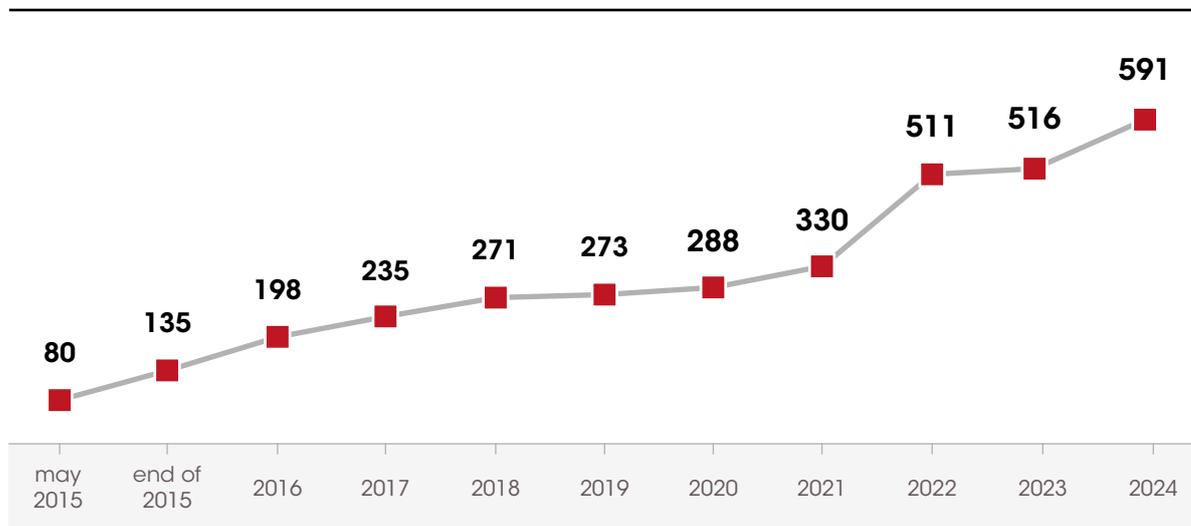


Una de las prioridades de Neinor Homes es ofrecer a su equipo humano un **entorno atractivo** donde poder desarrollarse profesionalmente y donde poder conciliar la vida personal con el trabajo. Todo ello cimentado en la **igualdad de oportunidades, la transparencia, la salud y la seguridad**.

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 7,4 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



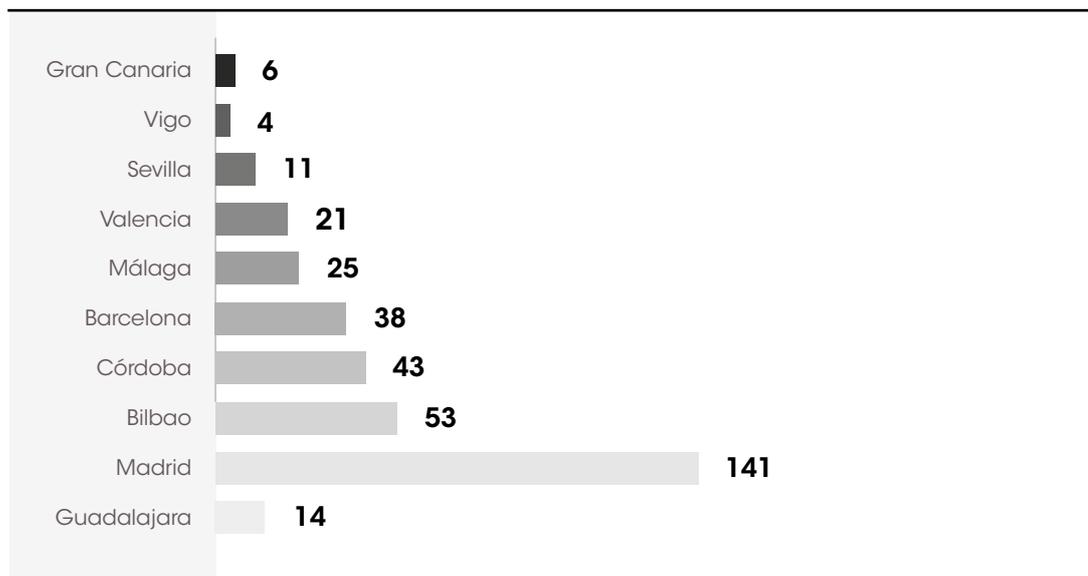
En 2024 Neinor Homes ha contado con una plantilla formada por **356 empleados\***, con un **51,12 % de hombres** y un **48,88 % de mujeres**. Neinor Homes sigue apostando por el talento y la profesionalidad a la hora de formar a sus equipos de trabajo, por lo que cuenta con diversidad de perfiles. En este sentido, la **edad media** de los empleados en 2024 ha sido de **46,03 años**.

\*No se considera en estos cálculos los empleados de Renta garantizada (39) ni de Quabit Construcción (196) que se están integrando en el grupo.

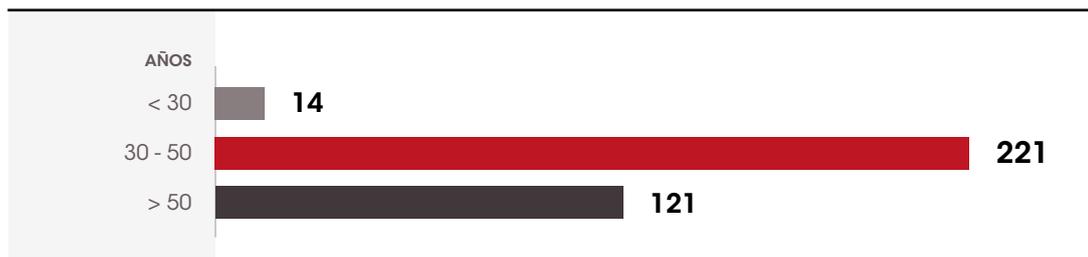
En 2022 la cifra de empleados se incrementó considerablemente debido al crecimiento inorgánico del Grupo a través de dos operaciones corporativas que incorporaron Renta Garantizada y Quabit Construcción al mismo. Tal y como veníamos comentando anteriormente, en este 2024 la compañía se ha involucrado en un nuevo reto de crecimiento asumiendo el 10% de la Promotora Habitat, subrogando el 100% de su plantilla y creciendo, de esta forma, exponencialmente tanto en activos como en personal y en centros de trabajo.

Actualmente, Neinor se encuentra presente en **10 territorios** a nivel peninsular: Madrid, Bilbao, Córdoba, Barcelona, Málaga, Valencia, Guadalajara, Vigo, Gran Canaria y Sevilla.

#### 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 62% de la plantilla se encuentra en el intervalo de entre 30 y 50 años. Además, durante este 2024 se incorporaron 129 nuevos trabajadores de los cuales 75 tenían más de 45 años. Este dato es muy significativo y es considerado un valor muy importante en la compañía. La discriminación por razón de edad, a nuestro entender, va a ser en un futuro una de las mayores discriminaciones en el mundo empresarial, que ya se está haciendo patente. En este sentido, Neinor Homes aprovecha el conocimiento que poseen estos empleados gracias a su amplia vida laboral: más del 33 % de su plantilla refleja este hecho.

En Neinor Homes como promotora el **99,45% de los empleados están sujetos al convenio colectivo de la construcción** vigente en la comunidad autónoma en la que esté establecida su sede, siendo sólo el 0,55% que están vinculados al convenio de gestión y mediación inmobiliaria. 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 (39) ni de Quabit Construcción (196) que se están integrando en el grupo.

Consideramos que las medidas en el plano social y los análisis e información ofrecidas por el equipo de RRHH en esta materia, es representativa de la mayor parte de la plantilla que trabaja en Neinor Homes.

Los datos e información de plantilla relevantes de Quabit Construcción distorsionarían los datos globales, en la medida que las características del negocio y sus peculiaridades son totalmente distintas; por tener el género masculino como el más representativo en las obras (motivado por el tipo de sector), porque el tipo de contratación es muy distinto entre constructoras y oficinas, por la diferente tasa de accidentalidad que hay entre constructoras y oficinas, y por otros múltiples factores.

En este sentido creemos que es mejor desglosar la información de Quabit Construcción, teniendo en cuenta la singularidad que tienen las compañías constructoras. Mostramos los principales datos de información correspondientes únicamente a la parte de la constructora y hemos considerado que es mejor separarlo de esta manera mientras que el desglose detallado de Neinor Homes lo estamos dando en toda la información facilitada por el equipo de RRHH específicamente con anterioridad.

Dada la materialidad de dicha plantilla, a continuación, mostramos los siguientes datos de la compañía constructora que consideramos relevantes en materia de RRHH.

A 31 de Diciembre de 2024, el número de empleados con los que contaba Quabit Construcción ascendía a 196. Entre los cuales, 2 de ellos, contaban con certificados de discapacidad.

- Los accidentes laborales han sido 21, de los cuales 8 han sido con baja laboral y 13 sin ella. Siendo la **totalidad de estos 13 sin baja, accidentes leves.**
- La compañía hace un exhaustivo y riguroso seguimiento de las medidas de seguridad en obra, impartiendo formación sobre esta materia a sus empleados.
- El número de horas de formación han sido de 729 h
- El índice de absentismos ha sido de 6,59%
- En el ejercicio 2024 se han sido solicitado permisos parentales (maternidad, paternidad, lactancia...) por un total de 5 empleados, suponiendo unas bajas por dichos permisos de 595 días.
- El salario medio por **categorías de Quabit** es:

	SALARIO MEDIO
Altos Directivos	190.280
Ingenieros y Técnicos	46.446
Administrativos	25.064
Personal de Producción	32.982

## 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 13 mujeres en puestos STEM (Science, Technology, Engineering and Mathematics) o puestos similares, además el 32 % 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:



### 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.

Plan  
de Igualdad  
aprobado  
en 2023.



### 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 40,97%, siendo la remuneración media **del Grupo de 55.521 €: 69.472 € en los hombres y de 41.009 € 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.



## ANÁLISIS DE EQUIDAD RETRIBUTIVA POR GÉNERO<sup>1</sup>

CATEGORIA	PROMEDIO DE RETRIBUCIÓN	Nº PERSONAS	PROMEDIO DE EDAD	PROMEDIO DE ANTIGÜEDAD	% VARIACIÓN	PROMEDIO RETRIBUCIÓN AJUSTADA	% VARIACIÓN AJUSTADO
<b>TOP MANAGEENT</b>					<b>68,29%</b>		
Hombre	259.980€	9	46,32	8,78			
Mujer	82.456€	3	44,97	10,85			
<b>DIRECTORES DE AREA</b>					<b>-0,79%</b>		
Hombre	102.548€	36	54,41	10,30			
Mujer	103.359€	8	49,58	9,86			
<b>RESPONSABLES</b>							
Hombre	62.488 €	42	47,99	7,32	19,13%		
Mujer	50.534 €	30	45,7	8,91			
<b>TÉCNICOS</b>							
Hombre	45.569 €	72	43,98	6,04	12,35%		
Mujer	39.943 €	68	42,69	6,89			
<b>ADMINISTRATIVOS</b>							
Hombre	26.899 €	17	46,31	6,58	-0,44%		
Mujer	27.017 €	64	44,73	8,54			
<b>PERSONAL DE OBRA</b>							
Hombre	46.689 €	6	53,02	2,52			
Mujer	0 €	0	0	0			
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>55.521€</b>	<b>355</b>	<b>46</b>	<b>7,82</b>	<b>40,97%</b>		

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

\*En la tabla de Análisis de la Equidad contamos con 355 ya que no se tiene en cuenta al Consejero Delegado

## COMPARATIVA %VARIACION BRECHA SALARIAL

	%VARIACION		%VARIACION AJUSTADO	
	2023	2024	2023	2024
TOP MANAGEMENT	<b>68,29%</b>			
DIRECTORES/AS ÁREA	<b>29,76%</b>	<b>-0,79%</b>	<b>19%</b>	
RESPONSABLES	<b>22,63%</b>	<b>19,13%</b>		
TÉCNICOS/AS	<b>16,11%</b>	<b>12,35%</b>		
ADMINISTRATIVOS/AS	<b>2,97%</b>	<b>-0,44%</b>		
PERSONAL DE OBRA	<b>40,89%</b>			

La brecha salarial del 68,29% en la categoría de Top Management en el ejercicio 2024 es tan elevada porque corresponde a la inclusión en la Alta Dirección de 4 empleadas del género femenino que tenían menos responsabilidad y no formaban parte del Top Management en años anteriores.

Sin embargo, en el resto de las categorías se refleja un descenso significativo, destacando la categoría de Directores/as de área en la que no sólo se ha reducido la brecha si no que en 2024 el promedio de retribución de mujeres es superior en un 0,79% en proporción al de los hombres.

Podemos decir, que la compañía ha tenido un efecto positivo en la reducción de la brecha de género; reducción sustancialmente reflejada en cada diferente categoría y ratios.

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.

Un claro ejemplo de esto es que, si nos centralizamos en la categoría de administrativos/as, el número de mujeres en ella es más elevado y el promedio de retribución es superior en las mujeres respecto a los hombres (0,44%). Hemos finalizado el 2024 con una mayor equidad entre hombres y mujeres alcanzando los siguientes datos: 48,88% mujeres y 51,12% 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.

Se trata de un sector en el que hay mayor presencia de hombres que de mujeres, y aunque en los últimos años se va consiguiendo mayor equidad, la realidad es que a la hora de contratar profesionales con experiencia esta igualdad es mucho más difícil y en ocasiones prácticamente imposible para algunos puestos/categorías, como puede ser por ejemplo la obra.

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

La aprobación del Plan de Igualdad supuso el cumplimiento de un hito del Plan de Sostenibilidad 2022-2025. El siguiente hito por cumplir, también contemplado en dicho Plan, era 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). Dicho hito **se ha materializado en este 2024, formando a toda la plantilla en igualdad y prevención del acoso sexual y por razón de sexo**, además de formar a los responsables de selección en formación específica en selección con perspectiva de género.

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 2024 por los 4 Consejeros Independientes (1 mujer y 3 hombres) ha sido 132.212 €.

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 2024 el Consejo se ha reunido 15 veces, la Comisión de Auditoría y Control 8 veces, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones 4 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 Neinor Homes **hemos contado con 6 empleados con capacidades diferentes durante el 2024**, además de la colaboración directa de **3 trabajadores de subcontratas de limpieza** que han prestado servicios en nuestros centros de trabajo para el correcto mantenimiento de las oficinas.

## 9.2. DESARROLLO PROFESIONAL Y PERSONAL DE LOS EMPLEADOS

Los logros alcanzados hasta el momento y el continuo crecimiento de la compañía han dado como resultado **129 nuevas incorporaciones en 2024, de las cuales 118 pasaron a formar parte de plantilla en octubre de 2024 tras asumir la gestión de los activos de la promotora Habitat. De las 11 altas restantes podemos detallar que se tratan de puestos técnicos y comerciales donde hemos incorporado a 5 mujeres y 6 hombres.**

De las 129 incorporaciones, 65 han sido mujeres y 64 hombres, 10 < 30 años, 70 de entre 30-50 y 49 > de 50 años. Han sido posibles gracias a la **búsqueda de la mejor capacitación profesional y la atracción del talento** en la selección de personal.

En 2024 la tasa de contratación es de **7,48 % (es importante tener presente que con el índice de contratación estamos haciendo referencia al % de incorporaciones como consecuencia de un proceso de selección (11 contrataciones) y no de la subrogación de personal).**

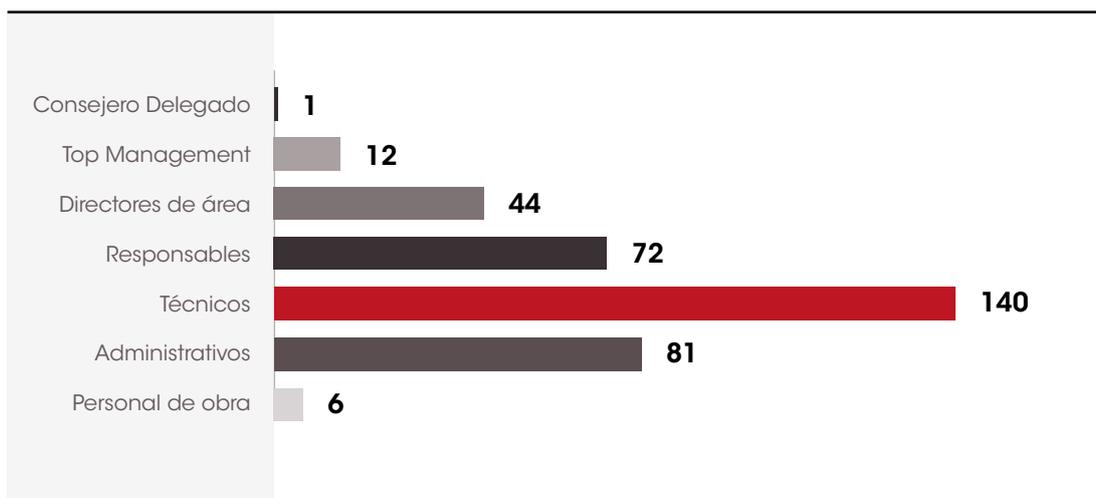
En 2024 se ha trabajado intensamente en poder **internalizar los procesos de selección para el mayor número de posiciones** con la finalidad de poder contar con la valiosa información que facilita dichos procesos, habiéndose cerrado el **100%** de las incorporaciones por esta vía. A pesar de ser un año 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 baja exceptuando la incorporación de esas 118 personas en octubre de 2024 tras asumir la gestión de los activos de H y que principalmente han sido puestos técnicos/obra, donde los requisitos para los mismos 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 **dos promociones internas durante este 2024.**

Neinor Homes defiende el **empleo de calidad** y fomenta el sentimiento de pertenencia de sus trabajadores y su consolidación, por lo que prácticamente la totalidad de la plantilla, un 99,44% tiene un contrato fijo, un 98,87% a jornada completa. 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 2024 ha seguido decreciendo a un **11% (en el 2023 el índice de rotación era de 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 consolidado, de gran experiencia en el sector y que apuestan por su crecimiento en una de las promotoras líderes en el mercado.

En **2024** el número de **ceses no voluntarios** ha sido **17**: 6 mujeres (entre 30-50 años) y 11 hombres (5 entre 30-50 años y 6 > de 50 años). El total de ceses, cuya mayoría ha sido por causas objetivas, siguen siendo consecuencia de procesos de reestructuraciones organizativas. Durante los dos últimos años hemos intentado reubicar al mayor número de compañeros posibles a otras áreas, pero en 2024, a pesar del esfuerzo, hemos tenido que desvincular a algunos trabajadores 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			> 50 AÑOS	CONSEJERO DELEGADO	TOP MANAGEMENT	DIRECTORES DE ÁREA	RESPONSABLES	TÉCNICOS	ADMINISTRATIVOS	PERSONAL DE OBRA
		< 30 AÑOS	30 - 50 AÑOS									
CONTRATO FIJO	174	180	14	221	119	1	12	44	72	138	81	6
CONTRATO TEMPORAL	0	2	0	0	2	0	0	0	0	2	0	0
JORNADA COMPLETA	171	181	13	220	120	1	12	44	72	140	77	6
JORNADA PARCIAL	3	1	1	1	1	0	0	0	0	0	4	0

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. En este 2024 se han realizado 2 contrataciones en beca y 1 incorporación con contrato en prácticas.

## 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 2024 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 empleados al inicio del 2024, los 118 participantes mostraron especial interés en poder participar proactivamente en el diseño de la formación para este ejercicio.

En este 2024 debemos destacar especialmente que, aunque en la mayoría de los puestos de trabajo de Neinor Homes el inglés no es una herramienta habitual en el día a día, este año se ha querido dar un salto cualitativo en el plan de formación y poder responder a la demanda de los trabajadores en formación en idiomas. Se ha optado por una plataforma interactiva en la que todos los trabajadores puedan encontrar la posibilidad de aprender y mejorar tanto su nivel de inglés como otros idiomas con la mayor flexibilidad posibles en cuanto a la gestión laboral y conciliación familiar.

Una vez más en el curso de Ética, Compliance y Sostenibilidad se dieron y recordaron a los empleados consejos y herramientas para mejorar su eficiencia energética tanto en las oficinas como en sus residencias.

A continuación, pasamos a dar mayor detalle del plan de formación, es importante tener presente que este Plan Formativo fue diseñado antes de la subrogación.

Neinor Homes pone a disposición de los empleados una **plataforma de formación** en la que se van incorporando las diferentes acciones formativas para que en todo momento los empleados tengan acceso a ellas. En 2024 se han impartido un total de **13.336 horas de formación**, siendo la media de horas **por empleado de 55,10 horas**. Hemos conseguido aumentar las horas de formación por empleado en un 75,42 % respecto a 2023 y la media de coste (inversión) en estas **acciones formativas ha aumentado a 218,48€ por empleado**. El coste total en 2024 ha sido de 52.872€, lo que ha supuesto un aumento de la inversión en formación de un 65% con respecto al 2023.

Para Neinor Homes la formación y el crecimiento profesional y personal de sus empleados es clave, por ello, la identificación de necesidades se hace desde todas las fuentes posibles (trabajadores, responsables, DGs y RLT).

Durante el 2024 se hemos intentado dar un salto tanto cualitativo como cuantitativo en formación pudiendo abordar la demanda en idiomas y ofreciendo un amplio abanico, poniendo especial énfasis en inglés. Este proyecto ha permitido que todos los trabajadores puedan invertir con mayor flexibilidad mayor tiempo en formación.

Neinor Homes es una compañía que se basa en el crecimiento profesional y personal de sus trabajadores, por ello, no sólo se centra en elaborar un Plan Formativo Anual que cubra las necesidades de sus equipos si no que potencia y fomenta la posibilidad de ayudar a sus empleados a invertir en Formaciones específicas tanto a través de la Retribución Flexible como ayudándoles en la gestión de becas y ayudas para estas acciones (valorando, en ocasiones, la posibilidad que estas formaciones puedan realizarse parte en el horario laboral).

Algunas de las formaciones impartidas han sido cursos de: **Formación de Igualdad y prevención del acoso sexual y por razón de sexo, Ciberseguridad, Negociación, Formaciones Técnicas, Formación en Herramientas de gestión, Formación en Cumplimiento, fraude, PBC y ética**, entre otros. Se ofrece formación a todos los empleados, indistintamente de que su contrato sea a tiempo completo, parcial o de jornada reducida.

Este año, sin tener en cuenta las formaciones de carácter obligatorio para toda la plantilla, **216 trabajadores** han recibido formación específica de los cuales el 53% (116) mujeres y el 47% (103) hombres.

Por último, existen iniciativas para concienciar e involucrar a los empleados en la Sostenibilidad fomentando su orgullo de pertenencia.

## 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 medidas para garantizar la desconexión: definición de cargas de trabajo, jornada intensiva los meses de verano (última semana de junio, y Julio y Agosto completos), además de haber podido ampliar la jornada intensiva a otros periodos como la semana de Reyes o Semana Santa. 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



El criterio mínimo general para la compañía es de 4 días de teletrabajo al mes, pudiendo incrementarlo sustancialmente, duplicarlo y triplicarlo, y ofrecer así más flexibilidad para la mayor conciliación familiar según el rol que se desempeña y las necesidades presenciales de cada departamento. Por otro lado, la compañía realiza un estudio y valoración individualizado de las solicitudes especiales que pueden darse en la vida personal de sus trabajadores, intentando adaptarse al máximo a las necesidades y circunstancias personales de cada empleado, priorizando el bienestar y equilibrio de ambos (compañía/trabajador; trabajador/compañía).

### 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 2024 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 2024, un total de **8 trabajadores** (5 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 puestos de trabajo 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.

En 2024 Neinor Homes mantiene el teletrabajo apostando 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) se siguen promoviendo hábitos saludables, manteniendo la fruta fresca gratuita en todas nuestras delegaciones, siendo una de las acciones mejor valorada por los compañeros y directores. En este sentido, queriendo dar un salto cualitativo y mirando por cuidar y contar con empleados sanos y felices, se ha implantado WellHub (anteriormente denominado Gympass) un servicio de bienestar integral a través del que la compañía quiere ayudar a los empleados a mantener un estilo de vida saludable. WellHub supone un importante ahorro para los trabajadores en muchos centros deportivos así como en servicios de bienestar integral. **El servicio da acceso a centros relacionados con la actividad física de todo tipo** como son gimnasios, centros de yoga, pilates, natación, artes marciales, crossfit... así como a gabinetes psicológicos, centros de terapia, etc. En definitiva, ofrece a los empleados **salud física y salud mental**.

## 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. **Las 11 nuevas incorporaciones han realizado la formación obligatoria sobre políticas y procedimientos en Seguridad y Salud, siendo informadas y formadas.**

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 2024 ha habido 1 accidente laboral (1 hombre de 31 años) in itinere con baja (9 días), no habiéndose producido accidentes laborales con baja en el entorno de trabajo.

Neinor Homes en 2024 ha tenido una tasa de absentismo del 4,13%, de la cual aproximadamente el 20% del peso es debido a las IT de maternidad y paternidad. Debemos tener en cuenta que NH está volcada, como hemos mencionado en más de una ocasión, en poder facilitar una mayor conciliación familiar, especialmente en etapas tan importantes como el crecimiento de la unidad familiar. Apostamos por que el periodo de adaptación y lactancia pueda ser más beneficioso que el recogido en la normativa, pudiendo disfrutar hasta 20 días laborables y permitiendo en la mayoría de las peticiones que el permiso de paternidad/maternidad pueda ser adaptado a la distribución horaria solicitada por el trabajador (pudiendo acumular/arrastrar este permiso de un ejercicio a otro).

Durante 2024 se han perdido un total de 2.294 jornadas por incapacidad (de todo tipo) entre nuestros empleados. 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 2024 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 en el Canal Ético con una aplicación para comunicar cualquier posible irregularidad, incumplimientos o comportamientos contrarios a la ética, legalidad y las normas que rigen al grupo, donde además pueden reportar incumplimientos de protocolos, transmitir mejoras, etc.

Durante los últimos años podemos observar una evolución descendente en el **índice de rotación voluntaria** situándonos actualmente en un **5,63%**. Probablemente entren muchas variables en juego, pero sin lugar a duda es una clara evidencia de que la compañía es competitiva no sólo en cuanto al equipo de profesionales que conforman los equipos de trabajo, sino también en las condiciones y bienestar que ofrece a sus empleados, siendo valorada por éstos y apostando por permanecer en la promotora líder del mercado inmobiliario.

Por último, se realizan **iniciativas** destinadas a fomentar la interacción de la plantilla, el orgullo de pertenencia y su satisfacción.

Las más valoradas los últimos años son aquellas que permiten poder interaccionar personalmente entre compañeros. **La fiesta de Navidad** era la acción por excelencia en la que todos nos juntábamos y compartíamos anécdotas y experiencias del día a día, pero en las dos últimas ediciones los elevados objetivos de entregas que se centralizan en estas últimas semanas del año han provocado numerosas bajas de última hora. Este es el motivo por el que, finalmente, se ha optado por trasladar la fecha de este evento a un periodo más tranquilo en el que **TODA LA PLANTILLA** pueda disfrutar de unas jornadas diferentes. Actualmente la previsión de esta acción es para el primer semestre del año (2025).

10

SOMOS **SOCIOS**  
**ESTRATÉGICOS** DE  
NUESTROS  
PROVEEDORES

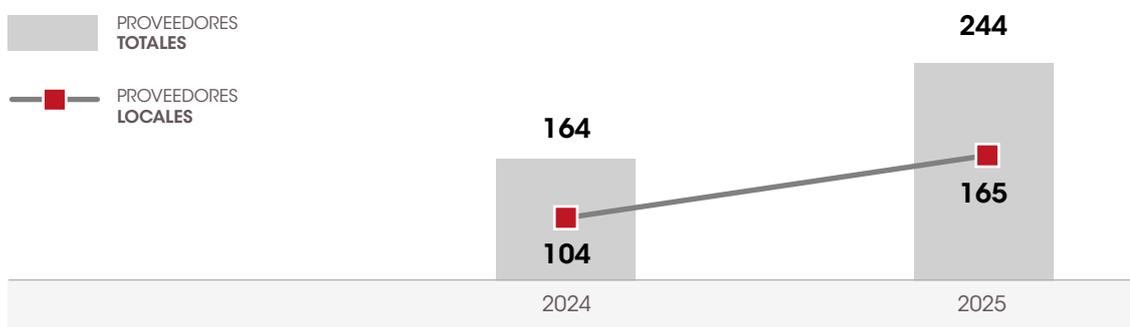


La **relación** que establecemos con **nuestros proveedores** y todos los mecanismos que ponemos en marcha para garantizar el cumplimiento de criterios y requisitos mínimos en términos de calidad, plazos y seguridad y salud, entre otros aspectos, es algo fundamental para el **éxito de nuestra actividad**.

## 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 2024 Neinor Homes ha trabajado con **244 proveedores**. De éstos, 165 (un 68% 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 2024 se ha ampliado la contratación de los Acuerdos Marco de prescripción en proyectos comenzados en 2018. En este año contamos con siete nuevos colaboradores en materia de cerámica (Tau), ventilación (Zehnder, Soler&Palau, Aldes y Jeremías España), pavimentos vinílicos (Grato), y carpintería exterior (Hydro Building Systems Spain-Tecnal), añadiendo más empresas a la lista de colaboradores directos con Neinor Homes

Por otro lado, Neinor Homes ha negociado **más de 65 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 2024 se han firmado **7 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 2024 se han actualizado los Procedimientos de Evaluación de Proveedores, Homologación de Ingenierías, Homologación de Arquitectos, Homologación de Constructora y Licitación de Constructora.

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 2024 Neinor Homes ha contratado **compras por valor de 237 millones de euros de proveedores** para llevar a cabo su actividad, siendo empresas españolas en su totalidad. El 68% 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, frente al 63% del año anterior. El volumen de compra ha aumentado un 12% debido a un aumento 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 2024 se han homologado un total de 40 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 2024 ha realizado 1.358 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

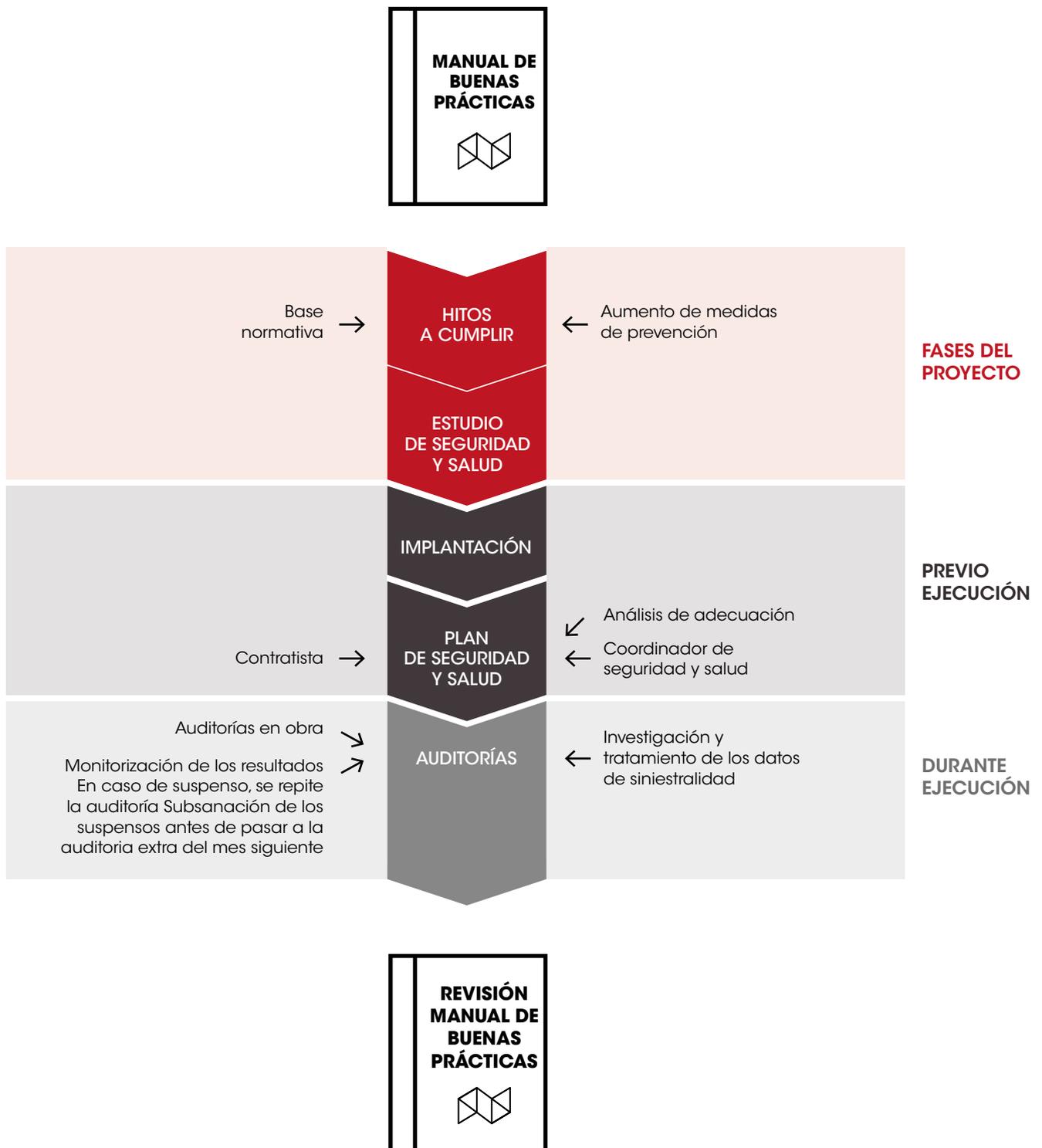
En el entorno de mercado actual existe una gran demanda de mano de obra en el sector de la construcción frente a **trabajadores con una experiencia reducida**, baja cualificación y en ocasiones un **aumento de la siniestralidad laboral**. Para Neinor Homes la seguridad y la prevención de riesgos laborales 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 auditorías que ayudan a concienciar de la importancia y las exigencias de Neinor Homes en esta materia. Así mismo, en los casos necesarios se realizan **cursos de concienciación sobre seguridad y salud en aquellos puntos en los que, según los resultados de las auditorías, se pudiera necesitar refuerzo**.

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.

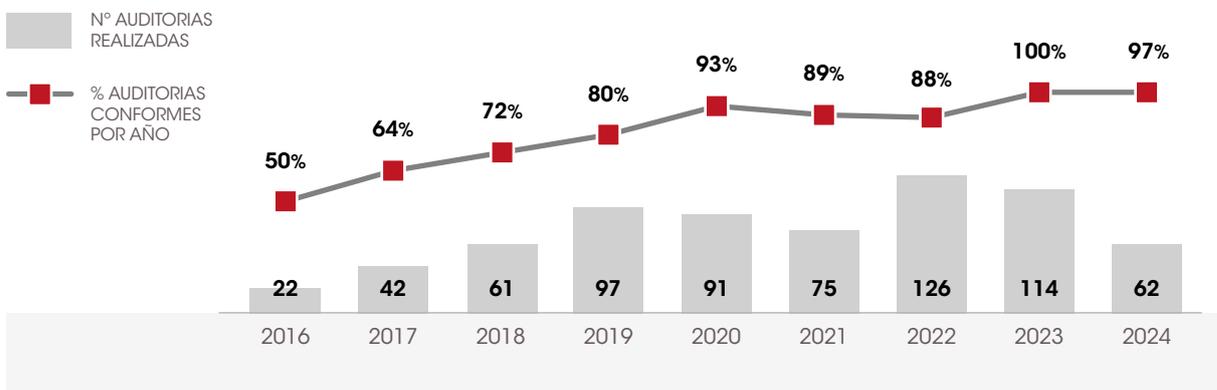


## CRITERIOS DE CONFORMIDAD DE SEGURIDAD Y SALUD EN OBRAS

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 2024 se han realizado **64 Auditorías de Seguridad y Salud**, que han puesto de manifiesto que el 99,4% ha cumplido con la normativa de seguridad y salud y el 91,66% ha cumplido con el Manual de Buenas Prácticas de Neinor Homes. Además, el resultado del 96,7% de estas auditorías ha sido "Conforme".

### % AUDITORIAS CONFORMES POR AÑO Y Nº AUDITORIAS



En 2024 se han producido **74 accidentes**, todos ellos de varones, con un índice de frecuencia de 18,52 y un índice de gravedad de 0,44.

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. 2022*	NEINOR 2022	SECTOR CONST. 2023*	NEINOR 2023	SECTOR CONST. 2024*	NEINOR NOV - 2023
Índice de Incidencia	<b>6131,73</b>	5249,41	<b>6085,22</b>	5456,93	<b>4362,79</b>	3517,15
Índice de Frecuencia	<b>36,94</b>	38,65	Pte. de publicación	36,12	Pte. de publicación	18,52
Índice de Gravedad	<b>1,34</b>	0,91	Pte. de publicación	0,98	Pte. de publicación	0,44

\* Datos del Ministerio de Empleo y Seguridad Social en el sector de la construcción.

Tal y como se refleja en los siguientes gráficos, nos podemos sentir orgullosos al mejorar uno de los puntos principales de nuestro Plan Estratégico: nuestro compromiso con la seguridad y salud en las obras y el riesgo que conlleva:

## COMPROMISO CON LA SEGURIDAD Y SALUD EN LAS OBRAS

En este sentido, todos los años realizamos **auditorías de seguridad** y actualizamos el Manual de Buenas Prácticas en esta materia.

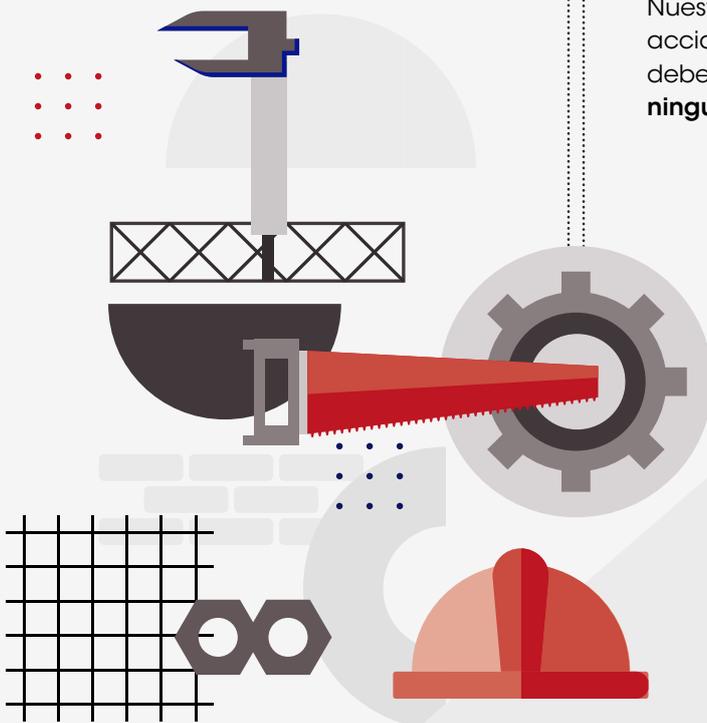
Gracias a las auditorías y al seguimiento de las promociones, así como a las formaciones que se han impartido en algunas obras clave, se han **bajado los ratios de siniestralidad por debajo del sector\*\*** significativamente. En este sentido hacemos hincapié en que este año también hemos mejorado bajando un:

↓ **30%**  
ÍNDICE DE  
INCIDENCIA

↓ **48%**  
ÍNDICE DE  
FRECUENCIA

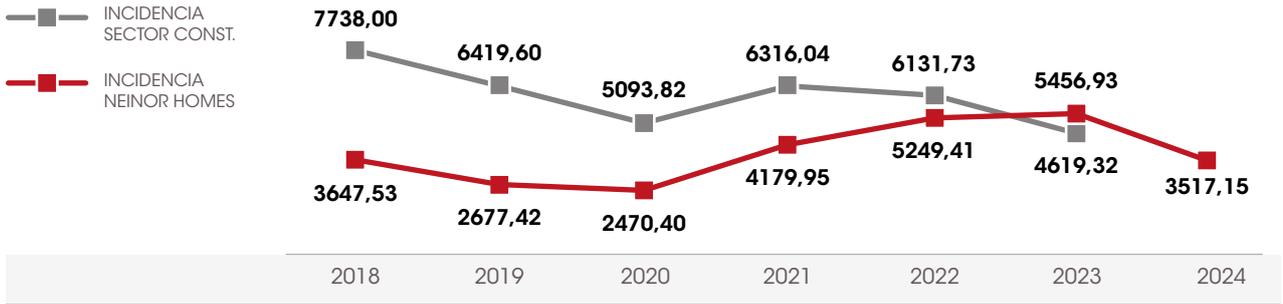
↓ **55%**  
ÍNDICE DE  
GRAVEDAD

Nuestro principal objetivo es tener "0" accidentes graves en obra. En este sentido debemos destacar que **no ha habido ninguna víctima mortal en 2024 ni en 2023.**

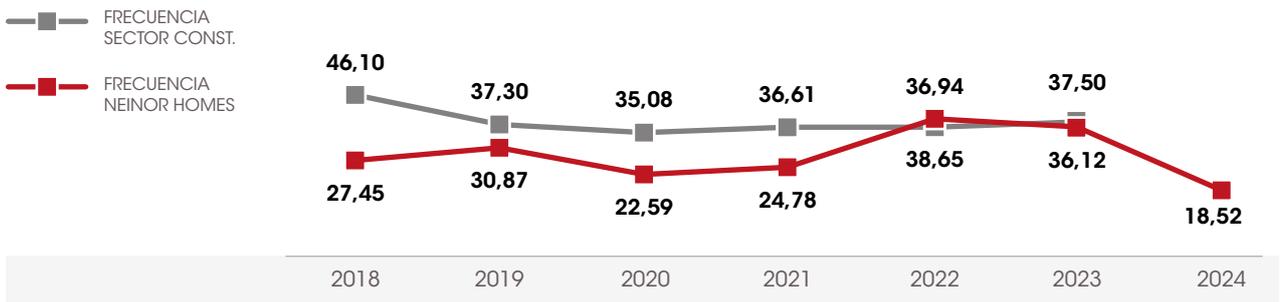


\* los datos del sector son los publicados del 2023, datos vigentes hasta la fecha

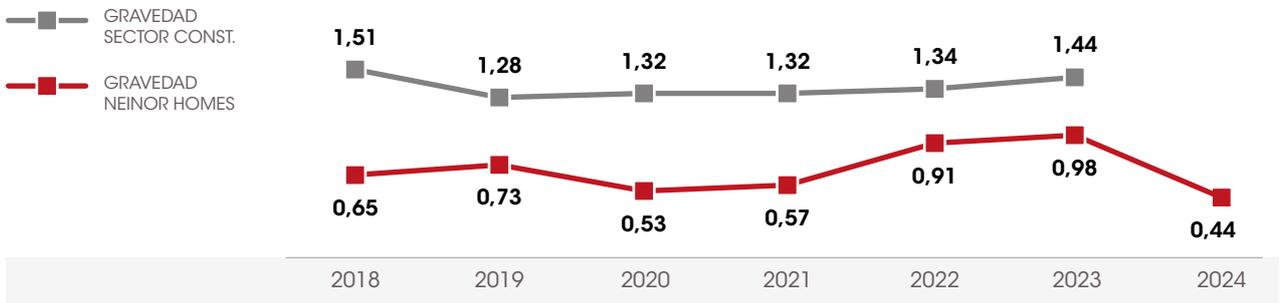
## INCIDENCIA



## 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.

## 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 2024 se han realizado **490 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 primer 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 de 2021](#)

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.

Los fondos obtenidos a través de este bono Verde se destinaron a amortizar deuda corporativa de Quabit Inmobiliaria y de Neinor Homes. 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.

La totalidad del bono fue justificada mediante inversiones en activos verdes durante su primer año de existencia y corroborada por un auditor externo independiente en su informe publicado el 21 de abril de 2022 (KPMG). [Enlace al Informe de Bono Verde 2021](#)

Con fecha 28 de abril de 2023, la compañía comunicó un 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.

En octubre de 2024, la compañía publicó la primera gran actualización de este Marco de Financiación Sostenible.

<https://www.neinorhomes.com/corporate/esg/medioambiente/esg-financiacion-sostenible/marco-de-financiacion-sostenible/>

Esta nueva versión del Marco pretende reflejar los avances de Neinor Homes en materia de sostenibilidad, evidenciados por unos criterios de elegibilidad más estrictos para los activos verdes y una mayor transparencia en cuanto a la alineación con la Taxonomía de la UE.

En virtud de este Marco, Neinor Homes podrá emitir Instrumentos de financiación sostenible, tales como:

- **Bonos y Préstamos verdes:** cuyos ingresos netos se destinen exclusivamente a categorías de proyectos verdes.
- **Bonos y préstamos sociales:** cuyos ingresos netos se destinen exclusivamente a categorías de proyectos sociales.
- **Bonos y préstamos sostenibles:** cuyos ingresos netos se asignan a categorías de proyectos tanto ecológicos como sociales.

En este marco se especifica, entre otras cuestiones, cómo 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.

A continuación se muestran los nuevos criterios de elegibilidad para destinar los fondos obtenidos con la actualización desde el primer Marco de Financiación Sostenible con respecto a la actualización del nuevo Marco de 2024:

CATEGORÍA	CRITERIO DE ELEGIBILIDAD MARCO 2021	CRITERIO DE ELEGIBILIDAD MARCO 2024	
<b>EDIFICIOS VERDES</b>	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.	Adquisición, desarrollo o rehabilitación de edificios que estén alineados con los requisitos establecidos por el marco regulatorio de la Taxonomía Europea. <b>Nuevas construcciones:</b> • Edificios con una demanda de energía primaria al menos un 10% inferior al umbral establecido para los requisitos de los edificios de consumo de energía casi nulo en las medidas nacionales. <b>Edificios rehabilitados:</b> • Edificios residenciales que hayan sido objeto de una renovación que cumpla los requisitos aplicables a una reforma mayor o que conlleve a una reducción de la demanda de energía primaria (PED) de al menos un 30 %	Contribución sustancial: <b>Mitigación del cambio climático</b> Actividad elegible taxonómicamente: <b>7.1. Construcción de nuevos edificios</b> Contribución sustancial: <b>Mitigación del cambio climático</b> Actividad elegible taxonómicamente: <b>7.2. Renovación de edificios existentes</b>
<b>EFICIENCIA ENERGÉTICA</b>	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.	<b>N/A</b>	
<b>VIVIENDA ASEQUIBLE</b>	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).	Adquisición o promoción de edificios con fines residenciales de vivienda de protección oficial según las definiciones comúnmente utilizadas, entre las que se incluyen: • Viviendas de Protección Oficial (VPO); • Viviendas de Protección Pública Básica (VPPB); • Viviendas de Protección Pública y Precio Limitado (VPPL), o en función de los requisitos establecidos por los gobiernos nacionales.	<b>Población destinataria:</b> Beneficiarios que necesiten una vivienda y que no puedan alquilar o comprar propiedades en el mercado libre de su localidad. Los beneficiarios elegibles se seleccionan de acuerdo con los requisitos socioeconómicos establecidos por el gobierno nacional o por los gobiernos regionales que confirman su elegibilidad para una vivienda digna y asequible/social. Dichos requisitos socioeconómicos, establecidos por los gobiernos nacionales o regionales, suelen incluir el nivel de ingresos, el número de miembros de la familia, la propiedad de otros bienes inmuebles, etc.

CATEGORÍA	CRITERIO DE ELEGIBILIDAD MARCO 2021	CRITERIO DE ELEGIBILIDAD MARCO 2024
<b>GENERACIÓN DE EMPLEO</b>	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.	<b>N/A</b>

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 octubre de 2024 la compañía completó con éxito su **segunda emisión de un bono verde**, con un monto de **325 millones de euros**, con **vencimiento en 2030** y un coste de 5.875%, excluyendo el derivado de tipos de interés firmado en 2022; mejorando el coste general de la deuda de Neinor en 62.5 puntos básicos. Este bono recibió una calificación de BB- por parte de Fitch y Standard & Poor's.

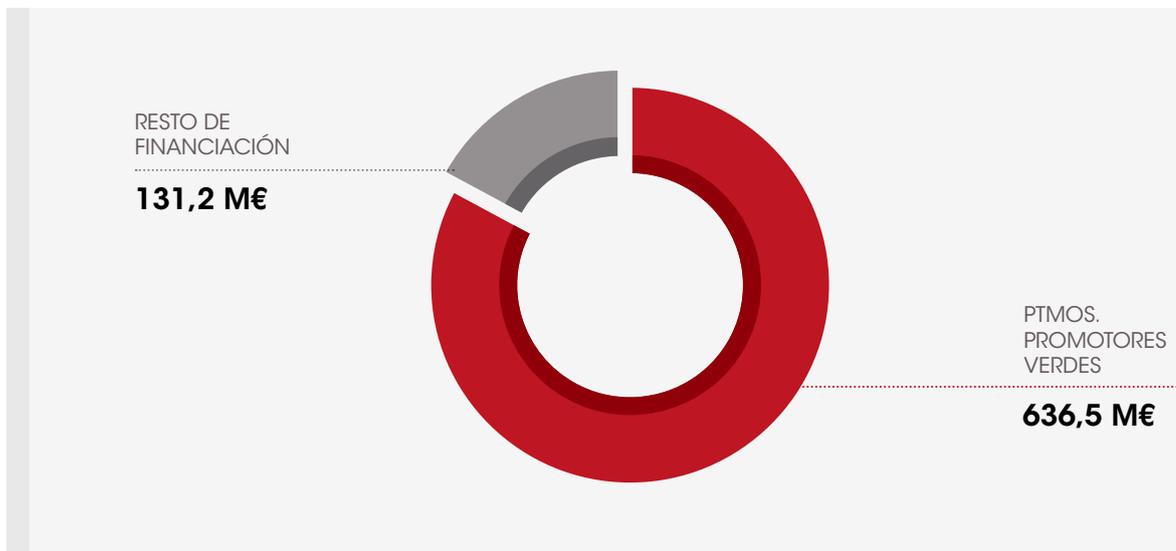
Mediante la emisión de este bono, la empresa planea destinar 175 millones de euros para amortizar sus facilidades de deuda corporativa existentes. Además, busca incrementar su deuda corporativa en 150 millones de euros adicionales para financiar nuevas oportunidades de crecimiento, ya sea a través del propio programa de adquisiciones de la compañía o de oportunidades con sus co-inversores.

La compañía se ha comprometido a invertir una cantidad equivalente al 100% de los ingresos en Proyectos Verdes Elegibles. Estos proyectos estarán plenamente alineados con los Criterios de Contribución Sustancial de la Taxonomía Europea para Edificios Verdes - actividad de nueva construcción y contribuirán a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), fomentando así la sostenibilidad mediante una reducción de la huella de carbono de los edificios durante la fase de construcción y estándares de eficiencia energética de última generación para reducir las emisiones durante el ciclo de vida. Además, algunos de los proyectos también cumplirán con objetivos sociales al aumentar la oferta tanto de alquiler como de venta en un mercado donde existe un déficit estructural de viviendas, en particular de vivienda asequible y social.

## > COMPOSICIÓN DE LA CARTERA DE DEUDA DE NEINOR HOMES

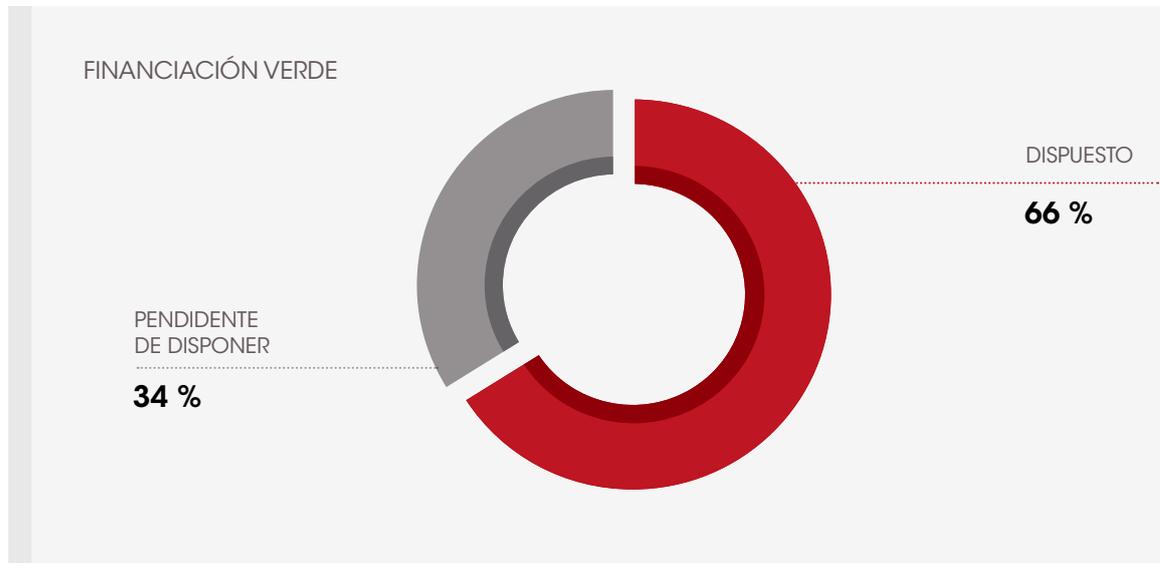
La cartera de deuda Neinor Homes cuenta con otras formas de financiación sostenible, como lo son los Préstamos Promotores Verdes, a través de los cuales la compañía está financiando la mayor parte de sus nuevos proyectos de promoción inmobiliaria en la actualidad. Se consideran **Préstamos Promotores 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 2024, considerando tanto la deuda dispuesta como aquella pendiente de disponer, es la siguiente. Se considera Financiación Verde tanto a la deuda proveniente del Bono Verde como a los ya mencionados Préstamos Promotores Verdes



La deuda de la compañía a 31 de diciembre de 2024 estaba compuesta por financiación sostenible en un 83% (siendo el porcentaje dispuesto sobre el total de un 86%) 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 de la financiación verde de la compañía, habiendo dispuesto de 420,4 millones de € sobre un importe firmado de 636,5 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.



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"><li>• Mitigación del cambio climático</li><li>• Adaptación al cambio climático</li><li>• Uso sostenible y protección de los recursos hídricos y marinos</li><li>• Transición hacia una economía circular</li><li>• Prevención y control de la contaminación</li><li>• Protección y recuperación de la biodiversidad</li></ul>	<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.

Por todo ello, **uno de los principales objetivos estratégicos del Plan de Sostenibilidad de Neinor Homes es aumentar la proporción de promociones o viviendas terminadas alineadas con la Taxonomía Europea en cada ejercicio**, ya que creemos que el hecho de que un edificio esté alineado con la Taxonomía es el mejor indicador de que dicho edificio es sostenible medioambientalmente. A continuación, se muestra la evolución de los dos últimos ejercicios donde podemos apreciar una clara **tendencia positiva**:

	2024	2023	%
Nº promociones alineadas con taxonomía	10	15	(33%)
Nº promociones NO alineadas con taxonomía	6	17	(65%)
<b>% promociones alineadas con taxonomía</b>	<b>63%</b>	<b>47%</b>	<b>+33%</b>
Nº viviendas alineadas con taxonomía	1.027	1.233	(17%)
Nº viviendas NO alineadas con taxonomía	351	1.435	(76%)
<b>% viviendas alineadas con taxonomía</b>	<b>75%</b>	<b>46%</b>	<b>+61%</b>

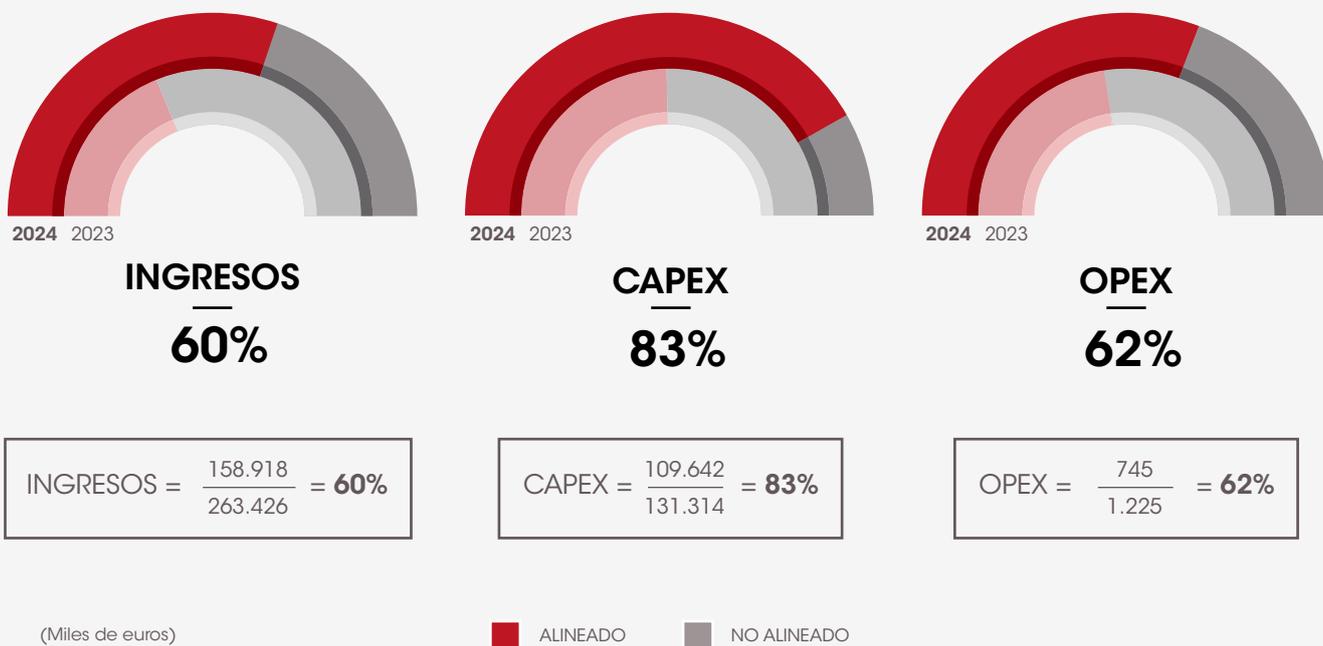
Además, Neinor Homes se ha comprometido a que todas las promociones destinadas a la explotación de arrendamiento terminadas en cada ejercicio cumplan con los requisitos establecidos por taxonomía, puesto que la compañía planifica, diseña y construye estas promociones implantando medidas para que estas cumplan con todos los criterios de alineamiento con la taxonomía. **En los últimos tres ejercicios la compañía ha cumplido con este compromiso en sus promociones destinadas a la línea de negocio Rental.**

A continuación, se muestran los resultados del cálculo de los porcentajes de alineamiento con la Taxonomía para los tres indicadores descritos anteriormente (Ingresos, CapEx y OpEx) de las promociones terminadas en el ejercicio 2024, sin contabilizar otras promociones terminadas en años anteriores y entregadas a lo largo de este ejercicio o las cifras resultantes de otras líneas de negocio, calculados dividiendo las cifras de las promociones alineadas con la taxonomía entre el total de promociones terminadas en el ejercicio, de la siguiente forma:

## Promociones entregadas en 2024 alineadas con la taxonomía

**Total Promociones entregadas en 2024**

El grado de alineamiento con la taxonomía de la UE correspondiente a las promociones terminadas en el **ejercicio 2024 ha sido el siguiente:**



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:



Los objetivos para los que la compañía podría medir su contribución sustancial, de acuerdo con las actividades económicas taxonómicamente elegibles de Neinor Homes, son *Mitigación del Cambio Climático, Adaptación al Cambio Climático y Economía Circular*, no siendo aplicables para la compañía por tanto los objetivos de contribución sustancial *Recursos Hídricos y Marinos, Contaminación y Biodiversidad*.

Se han realizado una serie de pruebas y corroboraciones técnicas sobre los edificios terminados a lo largo de 2024, con el objeto de verificar el cumplimiento de las directrices de contribución sustancial con el objetivo de Mitigación del Cambio Climático, así como con los criterios DNSH (No causar perjuicio significativo) del resto de objetivos medioambientales definidos por el Reglamento.

Las promociones dentro de la cartera de **promociones terminadas en el ejercicio 2024** que, una vez llevadas a cabo estos análisis, se determinó estaban **alineadas con el objetivo de contribución sustancial de Mitigación al Cambio Climático** son:

PROMOCIÓN	ACTIVIDAD ECONÓMICA	INGRESOS	CapEx	OpEx
GRAN CAPITAN	Venta	8.835	4.531	85
RIBERA HOMES II	Venta	19.659	8.249	45
URBAN HOMES IV	Venta	18.413	1.701	51
OLARIZU HOMES IV	Rental	-	10.053	68
ALOVERA HOMES (M22)	Venta	15.446	10.229	73
SON PARC HOMES	Venta	9.763	14.874	110
LAS MESAS R4-R5-R19	Venta	24.294	13.044	95
ÁTICA HOMES (AUDITO)	Venta	7.879	11.645	-
SAN AGUSTÍN HOMES	Venta	20.619	17.998	113
PATRIARCA HOMES	Venta	34.010	17.318	114
		<b>158.918</b>	<b>109.642</b>	<b>754</b>

## > 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/corporate/esg/buen-gobierno/etica-ytransparencia/politicas-y-procedimientos-corporativos/politica-de-derechoshumanos/>
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.

La compañía ha realizado un análisis de elegibilidad previo en el que ha relacionado las actividades económicas que realiza con las actividades contempladas en los Anexos I y II del Reglamento Delegado (UE) 2021/2139, así como en los Anexos I a IV del Reglamento Delegado 2023/2486. Como resultado de este análisis previo, se ha determinado que las actividades elegibles de Neinor Homes 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 estas actividades elegibles para la compañía, se han analizado las partidas y cifras contables, calculando los porcentajes de elegibilidad para los tres indicadores clave de resultados: Volumen de Negocio, CapEx y OpEx. En el ejercicio, los porcentajes de elegibilidad de Neinor para estos tres indicadores clave fueron de un 96,1%, 99,6% y 99,2%, respectivamente.

Sobre la proporción de estas actividades que se considera alineada para la compañía, únicamente se ha analizado el cumplimiento de los requerimientos y reportado únicamente el de aquellas promociones ya finalizadas, ya sea para venta o para alquiler, no incluyendo por tanto promociones en curso que la compañía prevé vayan a estar alineadas con la Taxonomía Europea. 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 terminadas en dicho ejercicio, en este ejercicio las cifras consideradas alineadas solo incluyan promociones terminadas a partir de dicho ejercicio, es decir, en 2022, 2023 y 2024. No se considera por tanto el volumen de negocio de ingresos generados por viviendas vendidas de promociones terminadas antes de 2022, por no haber realizado los análisis pertinentes para determinar si estas promociones estaban alineadas con la Taxonomía Europea, y tampoco el CapEx ni OpEx correspondiente a promociones en curso en fases de producción o de diseño, aun siendo promociones que en un futuro en su entrega cumplan con los criterios y se encuentren alineadas.

## > 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 a partir de 2022. Conforme este indicador se continúe reportando 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 2024, puesto que estas se han calculado con arreglo a lo establecido en el Anexo I del Reglamento delegado (UE) 2021/2178.

	CÓDIGOS	VOLUMEN DE NEGOCIO ABSOLUTO (€)	PROPORCIÓN DEL VOLUMEN DE NEGOCIO (%)	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 (\$/N)	ECONOMÍA CIRCULAR (\$/N)	CONTAMINACIÓN (\$/N)	BIODIVERSIDAD Y ECONOMÍA (\$/N)	GARANTÍAS MÍNIMAS SOCIALES (\$/N)	PROPORCIÓN DEL VOLUMEN DE NEGOCIO QUE SE AJUSTA A LA TAXONOMÍA 2023 (%)	PROPORCIÓN DEL VOLUMEN DE NEGOCIO QUE SE AJUSTA A LA TAXONOMÍA 2022 (%)	CATEGORÍA (ACTIVIDAD FACILITADORA) (F)	CATEGORÍA (ACTIVIDAD DE TRANSICIÓN) (T)
<b>A. ACTIVIDADES ELEGIBLES SEGÚN LA TAXONOMÍA</b>																	
<b>A.1 ACTIVIDADES MEDIOAMBIENTALES SOSTENIBLES (SE AJUSTAN A LA TAXONOMÍA)</b>																	
CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS NUEVOS	7.1	284.642.761	58,5%	58,5%	0,00%	0,00%	S	S	S	S	S	S	S	58,5%	31,9%		
RENOVACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES	7.2	7.115.940	1,5%	1,5%	0,00%	0,00%	S	S	S	S	S	S	S	1,5%	0,0%	T	
<b>VOLUMEN DE NEGOCIOS (A.1)</b>		<b>291.758.701</b>	<b>59,9%</b>	<b>59,9%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>								<b>59,9%</b>	<b>31,9%</b>		
<b>A.2 ACTIVIDADES NO MEDIOAMBIENTALES SOSTENIBLES (NO SE AJUSTAN A LA TAXONOMÍA)</b>																	
CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS NUEVOS	7.1	171.266.161	35,2%														
RENOVACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES	7.2	860.266	0,2%														
ADQUISICIÓN Y PROPIEDAD DE EDIFICIOS	7.7	3.835.515	0,8%														
<b>VOLUMEN DE NEGOCIOS (A.2)</b>		<b>175.961.941</b>	<b>36,2%</b>														
<b>TOTAL (A.1+ A.2)</b>		<b>467.720.643</b>	<b>96,1%</b>											<b>59,9%</b>	<b>31,9%</b>		
<b>B. ACTIVIDADES NO ELEGIBLES SEGÚN LA TAXONOMÍA</b>																	
<b>VOLUMEN DE NEGOCIOS</b>		<b>18.972.501</b>	<b>3,9%</b>														
<b>TOTAL (A + B)</b>		<b>486.693.144</b>	<b>100,0%</b>														

\*No se incluye en este apartado la posible contribución sustancial con los objetivos Recursos Hídricos y Marinos, Contaminación o Biodiversidad, al no ser aplicables a ninguna de las actividades económicas taxonómicamente elegibles para la compañía

	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)	RECURSOS HÍDRICOS Y MARINOS (\$/N)	ECONOMÍA CIRCULAR (\$/N)	CONTAMINACIÓN (\$/N)	BIODIVERSIDAD Y ECONOMÍA (\$/N)	GARANTÍAS MÍNIMAS SOCIALES (\$/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)
<b>A. ACTIVIDADES ELEGIBLES SEGÚN LA TAXONOMÍA</b>																
<b>A.1 ACTIVIDADES MEDIOAMBIENTALES SOSTENIBLES (SE AJUSTAN A LA TAXONOMÍA)</b>																
CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS NUEVOS	7.1	99.588.023	34,0%	34,0%	0,00%	0,00%	S	S	S	S	S	S	S	34,0%	30,0%	
ADQUISICIÓN Y PROPIEDAD DE EDIFICIOS	7.7	10.053.424	3,4%	3,4%	N/A	0,0%	S	S	S	S	S	S	S	3,4%	0,0%	
CapEx (A.1)		109.641.447	37,4%	37,4%	0,00%	0,00%								37,4%	30,0%	
<b>A.2 ACTIVIDADES NO MEDIOAMBIENTALES SOSTENIBLES (NO SE AJUSTAN A LA TAXONOMÍA)</b>																
CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS NUEVOS	7.1	182.393.739	62,2%													
CapEx (A.2)		182.393.739	62,2%													
TOTAL (A.1+ A.2)		292.035.186	99,6%											37,4%	30,0%	
<b>B. ACTIVIDADES NO ELEGIBLES SEGÚN LA TAXONOMÍA</b>																
VOLUMEN DE NEGOCIOS		1.166.639	0,4%													
<b>TOTAL (A + B)</b>		<b>293.201.826</b>	<b>100,0%</b>													

\*No se incluye en este apartado la posible contribución sustancial con los objetivos Recursos Hídricos y Marinos, Contaminación o Biodiversidad, al no ser aplicables a ninguna de las actividades económicas taxonómicamente elegibles para la compañía

CÓDIGOS	OpEx ABSOLUTO (€)	PROPORCIÓN DEL OpEx (%)	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 (\$/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)
<b>A. ACTIVIDADES ELEGIBLES SEGÚN LA TAXONOMÍA</b>																
<b>A.1 ACTIVIDADES MEDIOAMBIENTALES SOSTENIBLES (SE AJUSTAN A LA TAXONOMÍA)</b>																
CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS NUEVOS	7.1	3.029.264	68,8%	68,8%	0,00%	0,00%	S	S	S	S	S	S	S	68,8%	54,1%	
RENOVACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES	7.2	14.860	0,3%	0,3%	0,00%	0,00%	S	S	S	S	S	S	S	0,3%	0,0%	T
ADQUISICIÓN Y PROPIEDAD DE EDIFICIOS	7.7	351.643	8,0%	8,0%	N/A	0,0%	S	S	S	S	S	S	S	8,0%	0,0%	
OpEx (A.1)		3.395.767	77,1%	77,1%	0,00%	0,00%								77,1%	24,1%	
<b>A.2 ACTIVIDADES NO MEDIOAMBIENTALES SOSTENIBLES (NO SE AJUSTAN A LA TAXONOMÍA)</b>																
CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS NUEVOS	7.1	734.642	16,7%													
ADQUISICIÓN Y PROPIEDAD DE EDIFICIOS	7.7	238.098	5,4%													
CapEx (A.2)		972.740	22,1%													
TOTAL (A.1+ A.2)		4.368.507	99,2%											77,1%	24,1%	
<b>B. ACTIVIDADES NO ELEGIBLES SEGÚN LA TAXONOMÍA</b>																
OpEx		36.374	0,8%													
<b>TOTAL (A + B)</b>		<b>4.404.881</b>	<b>100,0%</b>													

\*No se incluye en este apartado la posible contribución sustancial con los objetivos Recursos Hídricos y Marinos, Contaminación o Biodiversidad, al no ser aplicables a ninguna de las actividades económicas taxonómicamente elegibles para la compañía

12

**ESTRATEGIA: CÓMO SE  
ENTIENDE LA SOSTENIBILIDAD  
DESDE NEINOR HOMES,  
LO QUE ESTAMOS  
INTENTANDO  
CONSEGUIR**



## 12. ESTRATEGIA: CÓMO SE ENTIENDE LA SOSTENIBILIDAD DESDE NEINOR HOMES, LO QUE ESTAMOS INTENTANDO CONSEGUIR

A fecha de publicación de la presente Memoria de Sostenibilidad 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 qué es la sostenibilidad para nuestra compañía, 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.

### QUÉ ES LA SOSTENIBILIDAD PARA NOSOTROS.

La definición de sostenibilidad es "que se puede sostener", se basa en el principio de asegurar las necesidades del presente sin comprometer las necesidades de las generaciones futuras, un proceso es sostenible cuando puede mantenerse por sí mismo.

**En base a esto y a lo que creemos relevante, consideramos que sería inviable hablar de la sostenibilidad en Neinor Homes si Neinor Homes no existiera, por ello lo más importante para hablar de la Sostenibilidad de Neinor Homes es la viabilidad de la compañía en el tiempo** y esta creemos que va íntimamente ligada a la confianza de sus clientes e inversores, la adecuación / adaptación y capacidad de aprendizaje en los cambios de la sociedad y tecnológicos, el crecimiento de la compañía y el beneficio de la misma.

Por ello, en cuanto a Sostenibilidad, nuestra primera premisa será el aseguramiento del negocio, porque tenemos "que asegurar las necesidades del presente" y por ello este negocio y la promoción de viviendas creará empleo, riqueza local, contribuirá al tesoro y al pago de servicios públicos mediante sus impuestos, hará viviendas más eficientes, permitiendo un mayor ahorro a las personas, producirá una mayor satisfacción en las personas por las condiciones de su vivienda, sus zonas comunes, su iluminación natural... en definitiva, el mantenimiento de esta actividad empresarial mejora la calidad de vida de las personas y de la sociedad en general.

Por otra parte, en cuanto a "no comprometer las necesidades de las generaciones futuras" la compañía se basa en los compromisos y *logros que se señalan en el apartado de medioambiente*.

A continuación, detallamos los aspectos principales en los que trabajamos y por los cuales estamos más satisfechos de nuestro desempeño como compañía.

## > 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 y que aseguran y monitorizan las mismas oportunidades en la captación de talento, la formación, el desarrollo de carrera....
- Implantación de medidas que favorezcan la sostenibilidad y un estilo de vida saludable para nuestros empleados. Actuaciones que hemos llevado a cabo como el reparto de fruta fresca en oficinas, talleres de mindfulness, colaboración para la práctica deportiva con centros deportivos, acceso a terapia y herramientas de nutrición saludable o formación para tener tanto en las oficinas como en cada vivienda particular un menor consumo energético, creemos que fomentan la concienciación de nuestros empleados y benefician su salud.
- Relevantes medidas de conciliación implantadas. (Ver apartado 9.4, Bienestar y Conciliación)
- Hemos mejorado por décimo año consecutivo en cuanto a la seguridad física en nuestras promociones, las tasas de accidentabilidad y siniestrabilidad que se dan en el sector, consiguiendo en 2024 tener unos ratios de incidencia, frecuencia y gravedad inferiores a la media del sector (Ver punto 10.4).

### 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://www.neinorhomes.com/corporate/esg/compromisosocial/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 cuatro ejercicios y que cumple con que al menos un 30% de sus viviendas escrituradas / en curso / o en proyecto sean de protección pública o tengan una accesibilidad económica significativamente superior a la media de los grandes focos urbanos de demanda de vivienda.
- 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 antes y después de la adquisición de la vivienda, para poder hacer frente al pago de su nueva vivienda frente a la pérdida involuntaria de empleo, incapacidad temporal u hospitalización por accidente desde la firma de su contrato de compraventa y cubriendo también el pago de la cuota hipotecaria desde la firma de la escritura hasta un máximo de 5 años.
- Se ofrece de manera gratuita a nuestros clientes una APP (Hobeen) mediante la cual pueden controlar sus consumos, gastos energéticos y analizar los tiempos, electrodomésticos que más consumen, así como disponer de consejos medioambientales de cara a ser más eficientes energéticamente y cuidar el medioambiente. Por otra parte, también se ofrecen los servicios de contratación de suministros, a los que nuestros clientes pueden acceder de manera más sencilla, exclusiva y personalizada.
- Se ha reconocido la calidad de nuestro servicio de Atención al Cliente en el área Preventa y Call Center NEX, al haber sido galardonado, por segundo año consecutivo, con el **premio "Mejor Servicio de Atención al Cliente 2025", en la categoría de PROMOTORAS INMOBILIARIAS**. Donde se ha tenido en cuenta la escucha activa, el tiempo de respuesta y la calidad de la atención recibida, entre otros aspectos.

## 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).

En el ejercicio 2024 las emisiones de la compañía han ascendido a 254.700 toneladas de CO<sub>2</sub>, siendo un 99,84% de estas emisiones de alcance 3. Neinor Homes cumple con su objetivo de ir reduciendo anualmente sus emisiones de alcances 1 y 2, no siendo comparable el alcance 3 publicado en el presente ejercicio con las emisiones de alcance 3 de ejercicios anteriores, por haberse producido un cambio de metodología explicado en la presente memoria y en las de ejercicios anteriores.

- Primera promotora inmobiliaria cotizada nacional en realizar un análisis de riesgos climáticos de sus viviendas. (Ver punto 8.4).

- 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, cumpliendo así uno de los principales objetivos de su Plan Estratégico: incrementar el alineamiento en cada ejercicio. El porcentaje de alineamiento en cuanto a promociones terminadas ha pasado del 47% en 2023 al 63% en 2024, mientras que en viviendas terminadas ha pasado del 46% en 2023 al 75% en 2024. (Ver punto 11).
- La compañía ha reciclado / valorizado al menos un 80% total de los residuos ocasionados en la construcción de las promociones terminadas.

En el ejercicio 2024 la compañía ha cumplido su objetivo estratégico de incrementar el número de promociones y viviendas que se encuentran alineadas con la taxonomía en relación a las promociones terminadas en el ejercicio.

- La compañía lleva desde el inicio de su trayectoria, incorporando medidas de reducción del consumo de agua tanto en las viviendas como en las zonas comunes de las promociones.

## EN EL PLANO DE GOBIERNO CORPORATIVO

- Primera promotora inmobiliaria cotizada nacional en emitir un primer bono verde (2021), justificarlo en el ejercicio siguiente en su totalidad y lanzar un segundo bono verde en el ejercicio 2024, actualizando su marco de financiación sostenible. (Ver punto 11).  
<https://www.neinorhomes.com/corporate/esg/medioambiente/esgfinanciacion-sostenible/marco-de-financiacion-sostenible/>
- 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://www.neinorhomes.com/corporate/esg/medioambiente/plande-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, estando siempre verificada por un tercero independiente.  
<https://www.neinorhomes.com/corporate/esg/medioambiente/reporting-y-politicas/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 las medidas que ha tomado para asegurar el negocio, la viabilidad y sostenibilidad de la compañía como ha sido su política de reparto de dividendos o la diversificación de su negocio, así como la creación de nuevos vehículos de coinversión para la obtención de crecimientos eficientes en capital ha llevado a Neinor Homes a ser la compañía con mayor reparto de dividendos del mercado continuo español, así como la compañía que más ha crecido en su valoración bursátil en el último ejercicio. (Ver punto 5.2)



Aun así...

## **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"> <li>• Mejorar en la atención del cliente (postventa).</li> </ul>	✓
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mejorar los procesos del área de Recursos Humanos.</li> </ul>	En desarrollo
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mejorar los procesos de la compañía referentes a atención y ejecución de proyectos.</li> </ul>	En desarrollo
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizar la tercera medición impacto social de todas nuestras promociones.</li> </ul>	✓
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Buscar medios de construcción, materiales y de diseño, para reducir la huella de carbono de la compañía por metro cuadrado y reducir esta huella respecto a la del año anterior</li> </ul>	✓
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tener cada vez más promociones con la certificación energética A.</li> </ul>	✓
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ofrecer a nuestros clientes herramientas y medidas a considerar, respecto a eficiencia energética y cuidado del medioambiente en sus viviendas.</li> </ul>	✓
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>	✓
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Participar en el análisis de los problemas de accesibilidad a la vivienda (ESADE).</li> </ul>	✓
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ir creando comunidad y fomentar planes que faciliten la integración local en áreas donde tengamos una alta concentración de producto (Alovera, Esplugues de Llobregat, Urduliz).</li> </ul>	✓
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>	✓

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 2024, 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 2024.

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](http://www.neinorhomes.com)

CUENTAS  
ANUALES 2024

INFORME ANUAL  
DE GOBIERNO  
CORPORATIVO 2024

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 (doble materialidad) realizado en 2024 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. 2024 es el cuarto 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 ANÁLISIS DE LA MATERIALIDAD PASO A PASO



## > RELEVANCIA DE LOS ASUNTOS MATERIALES

Los asuntos ambientales, sociales y de gobernanza materiales para el Grupo son aquellos que, tras un análisis exhaustivo, han sido identificados como los más relevantes tanto por su impacto en el entorno como por la exposición financiera del Grupo a los riesgos y oportunidades que los mismos generan o pueden generar. Estos temas son el resultado del análisis de doble materialidad, que garantiza que los temas prioritarios, definidos en base a la estrategia, cultura y modelo de negocio de Neinor Homes, no sólo sean importantes para el Grupo, sino también para el entorno en el que opera, incluyendo sus grupos de interés.

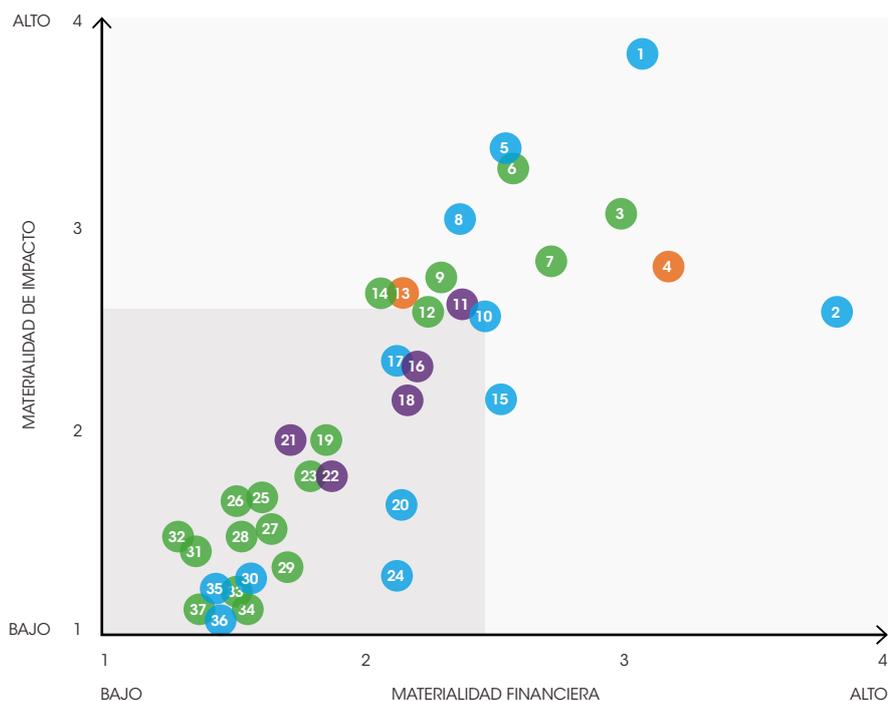
La matriz de materialidad refleja el resultado de este análisis, alineando los objetivos y prioridades del Grupo con los desafíos y oportunidades sostenibles. Entre los temas más importantes, destaca el compromiso de generar un impacto social positivo mediante la ampliación de la oferta de vivienda asequible que cumpla con los más altos estándares de calidad y sostenibilidad, respondiendo a las expectativas de los clientes. En particular, este compromiso se centra en promover la eficiencia energética y garantizar la calidad del producto final.

Sobre la base de la actividad promotora y de construcción, Neinor Homes prioriza la retención del talento y el cuidado de los trabajadores, tanto propios como de la cadena de valor, prestando especial atención a la seguridad y salud en la obra y el sustento de las buenas condiciones laborales.

El compromiso con el desarrollo sostenible es otro pilar clave, centrado en la adaptación y mitigación del cambio climático. El Grupo busca reducir la huella de carbono en toda su cadena de valor, desde la selección de materias primas con bajo impacto ambiental hasta el diseño de productos de bajo consumo energético y alta eficiencia. En línea con estos objetivos, trata de fomentar en todas sus operaciones el uso de materiales reciclados, la adecuada gestión de residuos, y la promoción de la economía circular, convirtiendo estos aspectos en asuntos clave.

Estos temas resumen los 10 asuntos prioritarios que se sitúan en la parte superior derecha de la matriz de doble materialidad. En este ejercicio, los asuntos más significativos para el Grupo consolidado, resultado del proceso de doble materialidad descrito en la siguiente sección (Análisis de doble materialidad), son los siguientes: Preferencias y Derechos económicos, sociales y culturales de los consumidores, Energía, Finanzas Sostenibles, Condiciones de trabajo de toda la cadena de valor, Entrada de recursos, Mitigación y Adaptación al cambio climático, Igualdad de trato y oportunidades, Cultura corporativa, Agua, Ciberseguridad, Residuos, Seguridad Personal de los consumidores.

## NEINOR HOMES - DOBLE MATERIALIDAD



### E. MEDIO AMBIENTE

#### E1. CAMBIO CLIMÁTICO

- 9 Adaptación al cambio climático
- 7 Mitigación del cambio climático
- 3 Energía

#### E2. CONTAMINACIÓN

- 23 25 27 Aire, agua, suelo
- 29 31 Sustancias preocupantes
- 32 Microplásticos

#### E3. AGUA Y RECURSOS MARINOS

- 12 Agua
- 33 Recursos marinos
- 28 34 Vertidos de agua

#### E4. BIODIVERSIDAD

- 26 Pérdida de biodiversidad
- 37 19 Especies y servicios ecosistemáticos

#### E5. RECURSOS Y ECONOMÍA CIRCULAR

- 6 Entrada de recursos
- 14 Residuos

### S. SOCIAL

#### S1. PERSONAL PROPIO

- 5 Condiciones de trabajo
- 8 Igualdad de trato y oportunidades
- 20 Otros derechos laborales

#### S2. TRABAJADORES DE LA CV

- 10 Condiciones de trabajo
- 30 Otros derechos laborales

#### S3. COMUNIDADES AFECTADAS

- 1 Derechos económicos, sociales y culturales
- 35 Derechos civiles y políticos
- 36 Derechos de los pueblos indígenas

#### S4. CONSUMIDORES Y USUARIOS

- 15 Seguridad personal
- 2 Preferencias de los consumidores
- 17 Inclusión social
- 24 Información

### G. GOBERNANZA

#### G1. CONDUCTA EMPRESARIAL

- 11 Cultura corporativa
- 16 Protección de denunciantes
- 18 Corrupción y soborno
- 21 Compromiso político y grupos de presión
- 22 Prácticas de pago con proveedores

#### B. ESPECÍFICOS DE LA ENTIDAD

- 4 Mayor alineamiento con la Taxonomía UE
- 8 Ciberseguridad

El conjunto de 37 subtemas evaluados en este ejercicio se ha ordenado en dos ejes para reflejar su materialidad y nivel de prioridad. Cada eje representa el tipo de materialidad, de impacto o financiera, en una escala del 1 al 4, donde el 1 se corresponde con el menor impacto o efecto financiero y el 4 representa el impacto o efecto más alto. Algunos de estos temas, como la contaminación o la biodiversidad, aunque relevantes, no han sido identificados como materiales por los motivos que se exponen a continuación. Todos ellos figuran en la zona gris de la misma gráfica.

Comparando los resultados con el año anterior, no se han identificado cambios sustanciales, si bien el análisis actual permite adoptar un enfoque estratégico más completo y holístico, al considerar no sólo el origen de los impactos, riesgos y oportunidades y sus potenciales efectos, sino también la opinión directa de las partes interesadas.

## JUSTIFICACIÓN DE ASUNTOS NO MATERIALES

A pesar de la elevada dependencia del sector de la construcción en los servicios ecosistémicos, la industria está estrictamente regulada por normativas europeas, nacionales y locales, que velan por la protección del medioambiente y la salud pública, prohibiendo cualquier práctica no sostenible.

Los proyectos de vivienda nueva se desarrollan en áreas urbanas y terrenos edificables, previamente **descontaminados** y sometidas a evaluaciones de impacto ambiental (EIA), que salvaguardan las áreas protegidas y de alto valor ecológico. Además, la compañía incorpora prácticas de rehabilitación y mejora del entorno en todas sus promociones, priorizando el uso responsable del suelo, la economía circular y valorización de residuos, así como la protección de la **biodiversidad**. Todo esto se acompaña de estrictos controles internos diseñados para mitigar potenciales impactos, desde los vertidos accidentales o los ruidos y vibraciones durante las obras hasta la salud de los empleados. Estos controles se extienden a la cadena de suministro, tratando de minimizar el riesgo generado por proveedores y subcontratistas. La compañía favorece la contratación de proveedores locales, quienes deben comprometerse a cumplir el Código Ético para terceros.

En relación a la **contaminación del aire**, se ha realizado un análisis sectorial para minimizar la incertidumbre, constatando que el sector inmobiliario - Construcción y Real Estate - contribuye en un 1% al total de emisiones generadas en España (SO<sub>2</sub>, CO, CH<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, NH<sub>2</sub>, PM2.5, PM10, NMVOC). Por el contrario, el sector del "Transporte y Almacenamiento", aunque resulta más significativo, no supera el 15% del total<sup>1</sup>.

El mismo argumento se extiende al respeto a los **derechos humanos y laborales**, protegidos por nuestras Políticas Internas, alineados a los Principios Rectores de las Naciones Unidas y la declaración de la OIT, y las Prácticas de Buen Gobierno, enfocadas en la **prevención de la corrupción y soborno, la protección de denunciantes** y la integridad de las **relaciones comerciales** aguas arriba y aguas abajo.

## > ANÁLISIS DE DOBLE MATERIALIDAD

Como parte de nuestro compromiso con la transparencia y la responsabilidad, seguimos las recomendaciones de la Comisión Europea, recogidas en la Directiva de Información sobre Sostenibilidad Corporativa (CSRD, por sus siglas en inglés) y los estándares de reporte de sostenibilidad europeos (ESRS, por sus siglas en inglés), así como las directrices de la EFRAG, para asegurar que nuestro análisis de doble materialidad nos permita que nuestros informes reflejen con precisión y completitud los impactos, riesgos y oportunidades del Grupo en su conjunto.

Como resultado, este año hemos actualizado y mejorado nuestra metodología, al incorporar el concepto de doble materialidad al análisis de impacto, adoptado en años anteriores por referencia a los estándares GRI (Global Reporting Initiative) y la Guía para la Elaboración de Memorias de Sostenibilidad de dichos estándares.

El principal objetivo del **Análisis de Doble Materialidad** es identificar los temas más relevantes para la compañía y sus grupos de interés, mediante la evaluación de impactos, riesgos y oportunidades (IROs), que servirán de base para la elaboración de nuestros planes y acciones. Siguiendo esta nueva metodología, la evaluación se realiza con dos perspectivas

- **Materialidad de impacto** (de dentro hacia afuera): evalúa los impactos, positivos o negativos, actuales o potenciales, de la compañía en las personas y el medioambiente, en el corto, medio y largo plazo, teniendo en cuenta tanto nuestras operaciones internas como aquellas a lo largo de la cadena de valor.
- **Materialidad financiera** (de fuera hacia adentro): evalúa cómo los cambios en la sociedad o en el medio ambiente, derivados o no de los impactos generados por la actividad económica, pueden afectar positiva o negativamente a nuestra posición financiera o a nuestra reputación.

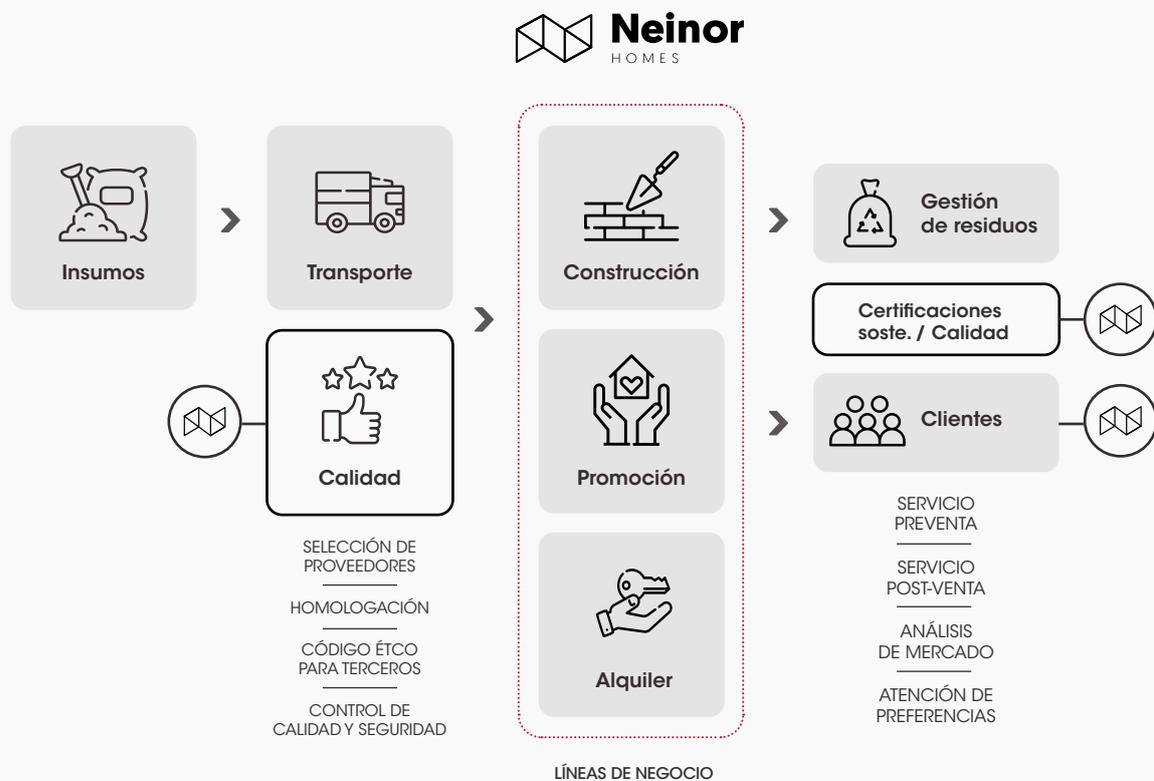
Este análisis tiene en cuenta las opiniones y percepciones de los grupos de interés, con el objetivo de comprender cómo se ven o podrían verse afectados por nuestra actividad empresarial o por sus relaciones comerciales, directas o indirectas, a lo largo de la cadena de valor. Además, nos permite valorar el potencial impacto financiero para el negocio, definir medidas de control y mitigación de riesgos, y desarrollar iniciativas para aprovechar las oportunidades emergentes. Mediante la combinación de ambas perspectivas, podemos priorizar las acciones de sostenibilidad en función de su relevancia y alinearlas con las iniciativas estratégicas del Grupo.

<sup>1</sup> Análisis de datos temporales del sector de la construcción, real estate y transporte y almacenamiento sobre emisiones no GEI desde el año 2008 hasta el 2021, último año disponible. **Fuente**, Eurostat.

## ANÁLISIS DEL CONTEXTO Y DE LA CADENA DE VALOR

Con el objetivo de ofrecer una visión integral de las cuestiones de sostenibilidad relevantes del Grupo consolidado y sus grupos de interés, el proceso de doble materialidad comienza con el análisis exhaustivo del entorno en el que opera.

Determinar el conjunto de actividades de toda la cadena de valor, susceptibles de generar impactos materiales, y evaluar su nivel de dependencia con el entorno representan el punto de partida de esta fase inicial, que culmina con la definición del perímetro de análisis y la identificación de grupos de interés relevantes.



La naturaleza del sector de la construcción y promoción inmobiliaria implica una compleja cadena de valor en la que intervienen múltiples actores. De manera particular, se han identificado como elementos clave de este análisis los empleados, accionistas, inversores y coinversores, las relaciones con proveedores y subcontratistas, la cadena de suministro, los clientes actuales y potenciales, la comunidad, las administraciones públicas y los reguladores y, por último, las entidades financieras.

Neinor Homes trabaja con varios tipos de proveedores: empresas constructoras subcontratadas, empresas de transporte, profesionales especializados (arquitectos, directores de ejecución de obra, coordinadores de seguridad y salud, consultores y auditores) y empresas de materiales y prestación de servicios (extracción y suministro de materias primas, mobiliario de cocina, emisores de certificaciones técnicas, controladores de calidad, gestión de residuos, APIs). Mantener relaciones sólidas con los mismos es fundamental para garantizar la integridad y solidez del modelo de negocio. No obstante, el impacto que generan los mismos en el negocio y el entorno no es uniforme ni igual de significativo. En el marco de este análisis, cuyo propósito es identificar los aspectos más relevantes para la compañía, Neinor se enfoca en aquellos subcontratistas y proveedores vinculados a actividades intensivas en recursos, tales como los servicios de logística y gestión de residuos, la extracción y suministro de materias primas, y las empresas constructoras subcontratadas, cuyos impactos financieros y medioambientales son más significativos.

Los clientes actuales y potenciales de Neinor Homes abarcan todo el territorio nacional, principal mercado en el que opera. Comprender sus expectativas en términos de calidad y sostenibilidad, así como los factores económicos, sociales y demográficos que pueden influir en su comportamiento y demanda, resulta fundamental para la compañía. Una mala gestión de proyectos o una falta de compromiso social y medioambiental puede erosionar la confianza tanto de la comunidad como de los inversores, mientras que lo contrario, puede ampliar las oportunidades de mercado y consolidar el posicionamiento de la marca.

Siendo conscientes de la relevancia de la regulación en nuestro sector, la administración pública, en particular, y los organismos internacionales, en general, se identifican como actores clave. Las políticas urbanísticas, los procesos de concesión de vivienda y la normativa medioambiental y social, están estrechamente vinculados al código ético y de buen gobierno que Neinor Homes se compromete a cumplir. La falta de compromiso normativo y obsolescencia legislativa puede derivar en multas y sanciones, además de problemas internos con accionistas, inversores y la comunidad en general. Del mismo modo, se reconoce la relevancia de las entidades financieras no sólo en nuestras propias operaciones sino en los agentes involucrados, como proveedores y clientes, por condicionar su capacidad crediticia y de ahorro o sus decisiones de financiación e inversión. Asimismo, las entidades financieras son ejecutoras de la Taxonomía de la UE, sobre la que la compañía reconoce una oportunidad para acceder a mejores condiciones de financiación mientras contribuye a la financiación sostenible, atrayendo a inversores que priorizan proyectos alineados con objetivos ambientales y sociales.

En definitiva, se han identificado como principales grupos de interés los siguientes:

- **Grupos internos:** Accionistas, Consejeros, Directivos y Empleados
- **Grupos externos:** Proveedores y subcontratistas, Clientes, Logística, Administración Pública y Entidades Financieras.

Todos ellos se han tenido en cuenta para la identificación y mapeo de impactos, riesgos y oportunidades potencialmente materiales, que representa la siguiente fase de este proceso.

El proceso de identificación de IROS se encuentra explicado en el modelo de gestión de riesgos.

En la evaluación y priorización la opinión de los grupos de interés se ha capturado mediante un cuestionario individual que presenta una estructura común en cuanto a las preguntas relativas a los tres grandes temas de sostenibilidad - ambiental, social y de gobernanza -, y una parte específica, adaptada a cada grupo. En total, se han realizado un total de 40 preguntas, de las cuales 37 son temáticas, en las que el encuestado ha evaluado la magnitud de los potenciales impactos identificados, así como la repercusión financiera que los riesgos y oportunidades (derivados o no de la actividad empresarial) podrían tener en el negocio en caso de materializarse, utilizando para ello una escala del 1 al 4 (siendo 1 muy poco relevante y 4 muy relevante). Los grupos de interés, tanto internos como externos, que han participado en este proceso de evaluación son los proveedores tier 1, clientes actuales, accionistas, inversores, consejeros y empleados de distintos departamentos.

La metodología también establece que los impactos y riesgos deben ser evaluados tanto desde el punto de vista inherente como residual. El riesgo inherente se refiere a la probabilidad y severidad de un impacto o riesgo antes de aplicar medidas de control, mientras que el impacto o riesgo residual es el que persiste tras la implementación de controles internos y acciones de mitigación. Teniendo en cuenta la estrategia de la compañía, el cumplimiento normativo y el modelo de negocio, los principales grupos de interés han evaluado la materialidad de los IROs bajo esta perspectiva, considerando que las prácticas internas reducen el riesgo inherente asociado a cada asunto potencialmente material.

## MATERIALIDAD DE IMPACTO

La materialidad de los 76 impactos identificados en el análisis de doble materialidad se ha determinado en base a los siguientes criterios:

M

**Magnitud (M):** hace referencia a la relevancia del impacto generado. En el caso de los impactos positivos, se valora la magnitud del beneficio social o medioambiental generado, mientras que en el caso de los impactos negativos se evalúa la severidad del daño causado. Para ello, hemos utilizado una escala del 1 al 4, siendo 1 muy poco relevante y 4 muy relevante.

A

**Alcance (A):** hace referencia a la amplitud del impacto generado en términos de extensión. El alcance de las operaciones de Neinor Homes es nacional, sin embargo, hay impactos que, por su naturaleza, se extienden más allá de su origen, como pueden ser las emisiones de GEI o la contaminación del agua. Para evaluar el alcance, se establecen cuatro rangos: local, provincial, nacional e internacional. Esta información ha sido transformada en términos cuantitativos utilizando una escala que asigna un 25% al alcance local, un 50% al provincial, un 75% al nacional y 100% al internacional.

I

**Carácter irremediable (I):** sólo se evalúan los impactos negativos, con el objetivo de valorar la capacidad de la empresa para remediar el daño causado. La irremediabilidad se clasifica en cuatro niveles: muy remediable, remediable, poco remediable y no remediable, cuantificados en una escala de 25% a 100%, teniendo en cuenta que la materialidad del impacto es mayor cuanto menor sea la capacidad de la empresa para solventar dicho impacto.

P

**Probabilidad de ocurrencia (P):** se utiliza para valorar la probabilidad de que un impacto potencial se materialice en el corto, medio o largo plazo. En dicha evaluación se asigna un 100% a la probabilidad esperada si es alta, un 75% si es media, un 50% si es baja y un 25% si es muy baja. Estos resultados se han ponderado asignando un peso del 50% a la probabilidad de que ocurra en el corto plazo, un 30% a la de medio plazo y un 20% a la de largo plazo.

La materialidad de los **impactos actuales positivos** se calcula en base a la magnitud y el alcance (M\*A), mientras que los **impactos actuales negativos** tienen en cuenta también el carácter irremediable del daño causado (M\*A\*I). La materialidad de los **impactos potenciales**, tanto positivos como negativos, considera también la probabilidad de ocurrencia (M\*A\*P en el caso de impactos **positivos** y M\*A\*I\*P en el caso de impactos **negativos**).

El horizonte temporal considerado para evaluar la probabilidad de ocurrencia en el corto, medio y largo plazo se alinea con lo establecido en la normativa europea. En este sentido, se considera corto plazo el período de referencia de los estados financieros, equivalente a un año, el de medio plazo abarca de 1 a 5 años y el de largo plazo más de 5 años.

La evaluación de la materialidad de impacto cuenta con la participación de todos los grupos de interés previamente mencionados y la opinión interna de un grupo de expertos, con conocimientos específicos en materia ESG y amplia experiencia sobre la estrategia, modelo de negocio y relaciones comerciales de Neinor Homes. Para evitar el sesgo interno de las respuestas, se han tenido en cuenta también los criterios de materialidad de fuentes externas como 'S&P Global' y 'MSCI' en el sector Real Estate y Homebuilding, además de tener en cuenta la evaluación de las Naciones Unidas sobre el nivel de desempeño nacional en la consecución de Objetivos de Desarrollo Sostenible vinculados a dichos asuntos.

El peso relativo de las partes involucradas en la evaluación se ha definido teniendo en cuenta la interacción de cada grupo con la compañía, su nivel de conocimiento en materia de sostenibilidad y la experiencia en el negocio. Como resultado, se han asignado las siguientes ponderaciones:

- **Grupo interno:** Accionistas, Consejeros y Directivos (20%); Grupo de expertos (40%); Empleados (10%)
- **Grupo externo:** Proveedores (10%); Clientes (5%)
- **Fuentes externas:** DJSI (5%); MSCI (5%); ODS (5%)

La materialidad de cada asunto ha sido calculada teniendo en cuenta las puntuaciones que cada uno de los grupos de interés ha asignado a cada impacto identificado en lo que se refiere a alcance, magnitud, probabilidad de ocurrencia en el corto, medio y largo plazo, e irremediabilidad, según aplique. Dichas puntuaciones han sido ponderadas según el peso asignado a cada grupo de interés.

## **MATERIALIDAD FINANCIERA**

La materialidad financiera valora el efecto que pueden tener los riesgos y oportunidades que surgen en el entorno sobre el desempeño, los resultados o la continuidad de la compañía. Los 110 riesgos y oportunidades potencialmente materiales identificados se derivan de los impactos generados por nuestras operaciones y por la cadena de valor, así como de las dependencias con el entorno y relaciones comerciales.

Teniendo en cuenta su carácter potencial, la materialidad de los riesgos y oportunidades se determina en base a la **probabilidad de ocurrencia** y la **potencial magnitud** de su efecto financiero, ambos valorados en el **corto, medio y largo plazo**.

Como resultado de lo anterior, un asunto se considerará material si se espera que el efecto de los riesgos u oportunidades asociados al mismo tengan un efecto significativo sobre la situación financiera, posicionamiento o flujos de efectivo de Neinor Homes.

Teniendo en cuenta la naturaleza y características de los riesgos y oportunidades identificados, las métricas seleccionadas de cara a su evaluación han sido:

- **EBITDA** (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)
- Variación de los **flujos netos de caja** de actividades de explotación, inversión y actividades financieras (**Cash Flow**)
- **Apalancamiento**, el cual incluye la deuda con entidades de crédito, otros pasivos financieros a corto y largo plazo y las deudas con empresas asociadas a corto plazo,
- **Volumen de facturación**
- **Inversiones inmobiliarias**, que incluye el valor de terrenos, edificios y otras construcciones
- **Cotización** de las acciones en bolsa (promedio anual del valor de apertura)

Los umbrales para la evaluación de la magnitud financiera se han definido en base a los resultados de los estados financieros de los dos últimos ejercicios y la cotización en bolsa de las acciones. Dichos umbrales están alineados con el mapa de riesgos actual de la compañía.

UMBRALES DE REFERENCIA PARA EL CÁLCULO DE LA MATERIALIDAD FINANCIERA			
MAGNITUD	ESCALA	CONVERSIÓN	DESCRIPCIÓN DEL EFECTO FINANCIERO
Alta	≥ 20%	4	<b>Desviaciones superiores o igual al 20%</b> sobre el EBITDA, flujos netos de efectivo, apalancamiento, volumen de facturación, valor del inmovilizado material y cotización de las acciones.
Media	15%-19%	3	<b>Desviaciones superiores entre el 15% y el 19%</b> sobre el EBITDA, flujos netos de efectivo, apalancamiento, volumen de facturación, valor del inmovilizado material y cotización de las acciones.
Baja	6%-14%	2	<b>Desviaciones entre el 6% y el 14%</b> sobre el EBITDA, flujos netos de efectivo, apalancamiento, volumen de facturación, valor del inmovilizado material y cotización de las acciones.
Muy baja	≤ 5%	1	<b>Desviaciones hasta el 5%</b> sobre el EBITDA, flujos netos de efectivo, apalancamiento, volumen de facturación, valor del inmovilizado material y cotización de las acciones.

Al igual que en la evaluación de materialidad de impacto, las asunciones para ponderar las respuestas de las partes interesadas sobre la evaluación de los efectos financieros son la relación con la compañía, el nivel de conocimiento en materia ESG y el conocimiento del negocio. Como resultado de lo anterior, la opinión sobre la valoración de los efectos financieros de los Directivos, Consejeros y Accionistas tiene un peso del 30%, los Empleados y Proveedores de un 10% cada uno, los Clientes de un 5% y la del Grupo de Expertos de un 45%.

Por último, tal y como se ha indicado, la puntuación de la materialidad de los riesgos y oportunidades se obtiene considerando la evaluación de magnitud de los grupos de interés y la probabilidad de ocurrencia, ponderada según su prioridad temporal, que asigna un peso del 50% a corto plazo, 30% a medio plazo y 20% a largo plazo.

## **IDENTIFICACIÓN Y PRIORIZACIÓN DE ASUNTOS MATERIALES**

La identificación y priorización de los asuntos materiales representan la fase final del proceso de del Análisis de Doble Materialidad y constituyen la base sobre la que se desarrollará el contenido de la Memoria de Sostenibilidad.

La puntuación resultante del conjunto de impactos, riesgos y oportunidades se ha agrupado en los 37 subtemas - definidos por la normativa y ampliados según las características de Neinor Homes - y ordenado en dos ejes para reflejar su materialidad y el nivel de prioridad. Este ejercicio da lugar a la matriz de doble materialidad del Grupo consolidado, la cual ha sido reevaluada y validada por el criterio experto de las áreas involucradas en este proceso.

Todos aquellos asuntos de sostenibilidad que superen el umbral de materialidad, desde el punto de vista de impacto o financiero, y no sólo de la sinergia de ambos, serán considerados materiales para el Grupo. En este caso, el umbral se ha fijado en 2,5; correspondiente al promedio de la escala utilizada en la evaluación.

## **VALIDACIÓN E INTEGRACIÓN ESTRATÉGICA**

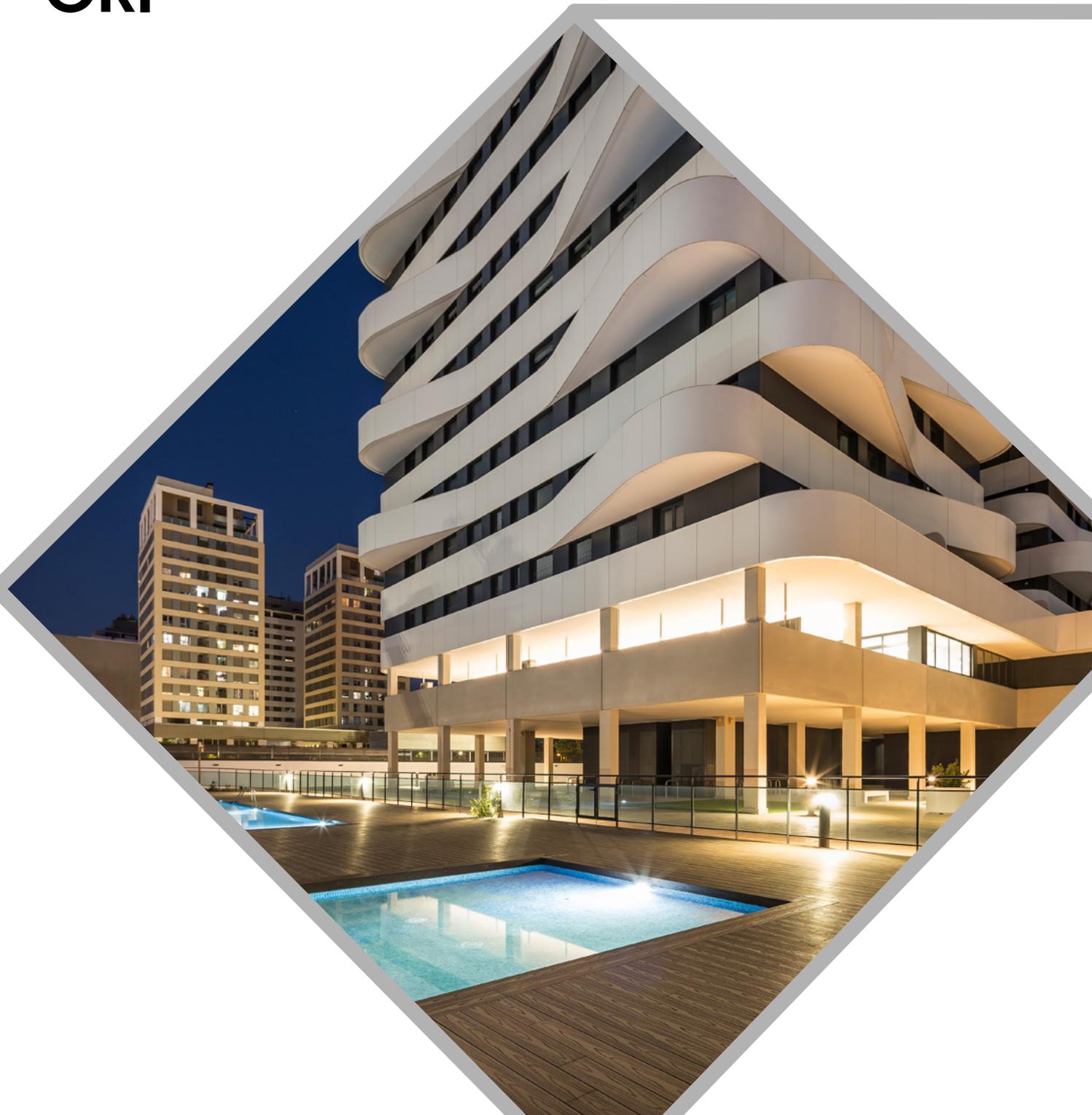
Los asuntos materiales identificados y priorizados a través del proceso metodológico han sido validados por el Equipo Directivo para asegurar que los hallazgos y conclusiones reflejen fielmente la realidad de Neinor Homes. Este proceso de validación no sólo garantiza un alineamiento interno, sino que también facilita la incorporación efectiva de estos resultados en la estrategia y el plan de acción.

A medida que se identifican nuevos temas materiales o algunos dejan de serlo, los enfoques y prioridades son ajustados para asegurar una respuesta a las tendencias y expectativas cambiantes del entorno. Estos cambios en la materialidad son integrados en los procesos de gestión, asegurando que las decisiones estratégicas y operativas, así como los objetivos ESG estén completamente alineados con las actividades de la compañía y las necesidades del entorno.

El carácter singular y transversal de los impactos, riesgos y oportunidades de temática sostenible requiere la integración coordinada de los Sistemas de Control, Auditoría y Gestión de Riesgos del Grupo. Esto se garantiza mediante el **sistema integral de Control, Compliance y Aseguramiento**, que toma como referencia las mejores prácticas del sector.

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 2024 y 31 de Diciembre 2024 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, 27-30
	2-2 Entidades incluidas en los informes de sostenibilidad de la organización	p. 31, 60, 67-68, 80, 84
	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 2024 y 31 de Diciembre 2024 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: <a href="mailto:sustainability@neinorhomes.com">sustainability@neinorhomes.com</a> <a href="mailto:alvaro.conde@neinorhomes.com">alvaro.conde@neinorhomes.com</a> La fecha de publicación de este informe se prevé durante el premier trimestre del 2024.
	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, 41-45, 57-59, 186-188
	2-7 Empleados	P. 5, 162-163, 173-174
	2-8 Trabajadores que no son empleados	P. 5, 162-163, 173-174
	2-9 Estructura de gobernanza y composición	P. 6, 78-81, 171
GRI 2: Contenidos generales 2021	2-10 Designación y selección del máximo órgano de gobierno	P. 6, 78-81, 172
	2-11 Presidente del máximo órgano de gobierno	P. 5, 76-83, 172
	2-12 Papel del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de los impactos	P. 12, 63-66, 89-94, 133-147, 186-188
	2-16 Comunicación de preocupaciones críticas	P. 28, 31, 54, 114
	2-20 Proceso para determinar la remuneración	P. 171
	2-22 Declaración sobre la estrategia de desarrollo sostenible	P. 5-7, 57, 67, 72, 80, 84-85
	2-23 Compromisos de política	P. 63-66

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	Localización de la página o respuesta directa
<b>GRI 2:</b> Contenidos generales 2021	2-27 Cumplimiento de las leyes y reglamentos	No se han recibido multas ni sanciones en 2024
	2-28 Asociaciones de miembros	P. 62, 72-73
	2-29 Enfoque para la participación de las partes interesadas	P. 61
	2-30 Convenios colectivos	P. 186-186, 178-180
<b>GRI 3:</b> Temas Materiales 2021	3-1 Proceso para determinar los temas materiales	P. 224- 227
	3-2 Lista de temas materiales	P. 227
	3-3 Gestión de los temas materiales	P. 224- 227
<b>BUEN GOBIERNO</b>		
<b>GRI 3:</b> Temas Materiales 2022	3-3 Gestión de los temas materiales	P. 76-77, 99-101
<b>GRI 408:</b> 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.
<b>GRI 409:</b> 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.
<b>SOSTENIBILIDAD ECONOMICA E INVERSIÓN RESPONSABLE</b>		
<b>GRI 3:</b> Temas Materiales 2022	3-3 Gestión de los temas materiales	P. 60-61
<b>GRI 201:</b> Desempeño económico 2016	201-1 Valor económico directo generado y distribuido	P. 58-59
	201-2 Implicaciones financieras y otros riesgos y oportunidades derivados del cambio climático	P. 91, 138-143
<b>CADENA DE SUMINISTRO SOSTENIBLE</b>		
<b>GRI 3:</b> Temas Materiales 2022	3-3 Gestión de los temas materiales	P. 185-190
<b>GRI 204:</b> Prácticas de adquisición	204-1: Proporción de gasto en proveedores locales	P. 185-190
<b>GRI 407:</b> 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.
<b>REPUTACIÓN CORPORATIVA</b>		
<b>GRI 3:</b> Temas Materiales 2022	3-3 Gestión de los temas materiales	P.6, 76-77, 99-100
<b>GRI 206:</b> Competencia desleal 2016	206-1: Acciones jurídicas relacionadas con la competencia desleal y las prácticas monopólicas y contra la libre competencia	En 2024 no se han detectado casos de corrupción. En 2024 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 2024 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		
<b>GRI 415:</b> Política pública 2016	415-1 Contribuciones a partidos y/o representantes políticos	P. 99 Neinor Homes no acepta ni concede contribuciones a partidos y/o representantes políticos.
TRANSPARENCIA Y REPORTING CORPORATIVO		
<b>GRI 3:</b> Temas Materiales 2022	3-3 Gestión de los temas materiales	P. 4, 6, 13, 15, Informe de Verificación
<b>GRI 306:</b> Residuos 2020	306-3 Residuos generados	P.66
	306-4 Residuos no destinados a eliminación	P 5, 136
<b>GRI 303:</b> Agua y efluentes 2018	303-5 Consumo de agua	P.66
<b>GRI 302:</b> Energía 2016	302-1 Consumo energético dentro de la organización	P.66
<b>GRI 305:</b> Emisiones 2016	305-1 Emisiones directas de GEI (alcance 1)	P.119-132
	305-2 Emisiones indirectas de GEI (alcance 2)	P.119-132
	305-3 Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3)	P.119-132
PROMOCIÓN DE VIVIENDAS SOSTENIBLES		
<b>GRI 3:</b> Temas Materiales 2022	3-3 Gestión de los temas materiales	P. 133-135, 142-148
ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA		
<b>GRI 3:</b> Temas Materiales 2022	3-3 Gestión de los temas materiales	P. 38-50, 149
<b>GRI 416:</b> 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, 59, 103, 107-113
	416-2 Casos de incumplimiento relativos a los impactos de las categorías de productos y servicios en la salud y la seguridad	P. 114
ESTRATEGIA DE INNOVACIÓN		
<b>GRI 3:</b> Temas Materiales 2022	3-3 Gestión de los temas materiales	P. 63, 149-160
SALUD Y SEGURIDAD LABORAL		
<b>GRI 3:</b> Temas Materiales 2022	3-3 Gestión de los temas materiales	P. 180-182, 193-195
<b>GRI 403:</b> Salud y seguridad en el trabajo 2018	403-1, 403-2, 403-3, 403-4, 403-5, 403-6, 403-7, 403-9	P. 181-182
LIDERAZGO E INFLUENCIA SECTORIAL CON GGI		
<b>GRI 3:</b> Temas Materiales 2022	3-3 Gestión de los temas materiales	P. 52, 62, 67-68, 85, 225-226
ATENCIÓN AL CLIENTE		
<b>GRI 3:</b> Temas Materiales 2022	3-3 Gestión de los temas materiales	P. 106-114

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	Localización de la página o respuesta directa
GESTIÓN DEL CAPITAL HUMANO		
<b>GRI 3:</b> Temas Materiales 2022	3-3 Gestión de los temas materiales	P. 183
<b>GRI 405:</b> Diversidad e igualdad de oportunidades 2016	405-1 Diversidad de órganos de gobierno y empleados	P. 171
	405-2 Ratio entre el salario básico y la remuneración de mujeres y de hombres	P. 168-171
<b>GRI 406:</b> No discriminación 2016	406-1 Casos de discriminación y acciones correctivas emprendida	P. 167-168,178-181

## **INFORME DE VERIFICACIÓN INDEPENDIENTE DEL ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA CONSOLIDADO DE NEINOR HOMES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES DEL EJERCICIO 2024**

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 2024, 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 2024 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 2024.
- 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 2024.
- Comprobación, mediante pruebas, en base a la selección de una muestra, de la información relativa a los contenidos incluidos en el EINF del ejercicio 2024 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 2024 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

En base al *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, así como en base a los *Actos Delegados* promulgados de conformidad con lo establecido en dicho Reglamento, se establece, por primera vez para el ejercicio 2024, 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 medioambientales de uso

sostenible y protección de los recursos hídricos y marinos, transición a una economía circular, prevención y control de la contaminación y protección y restauración de la biodiversidad y ecosistemas (el resto de objetivos medioambientales), y respecto de determinadas actividades incluidas en los objetivos de mitigación y adaptación al cambio climático, adicional a la información referida a elegibilidad exigida en el ejercicio 2023 para las actividades anteriormente indicadas. No obstante, tal como se indica en el apartado “11. Financiación sostenible y cumplimiento con la taxonomía europea” del EINF adjunto, ninguna de las actividades del Grupo se asocia en los ejercicios 2023 y 2024 a actividades económicas elegibles en relación con los objetivos medioambientales ni a las nuevas actividades incluidas en los objetivos de mitigación y adaptación al cambio climático a las que se ha hecho referencia anteriormente. En este sentido, los administradores del Grupo Neinor Homes han incorporado información sobre los criterios que, en su opinión, permiten dar mejor cumplimiento a las obligaciones anteriores y que están definidos en el apartado 11 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 AUDITORES, S.L.

Alicia Izaga

25 de febrero de 2025

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

DELOITTE  
AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/26/01945  
30,00 EUR





**¡OS QUEREMOS!**