

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LOS ADMINISTRADORES

Los miembros del Consejo de Administración de Neinor Homes, S.A. (“**Neinor**” o la “**Sociedad**”), reunidos en la sesión celebrada el 25 de febrero de 2025, y siguiendo lo dispuesto en el artículo 118 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, así como en el artículo 8 b) del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, que desarrolla la Ley del Mercado de Valores, declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales individuales de la Sociedad así como las consolidadas de la Sociedad con sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024, formuladas por el Consejo de Administración en su referida reunión de 25 de febrero de 2025 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad y de las sociedades comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, y que los informes de gestión complementarios de las Cuentas Anuales individuales y consolidadas incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de Neinor y de las sociedades comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Madrid, 25 de febrero de 2025

D. Ricardo Martí Fluxá

Presidente del Consejo

D. Borja García-Egotxeaga Vergara

Consejero Delegado

D. Juan Pepa

Consejero

D. Aref H. Lahham

Consejero

D^a. Anna M. Birulés Bertran

Consejero

D. Van J. Stults

Consejero

D. Alfonso Rodés Vilà

Consejero

D. Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola

Consejero

D. Andreas Segal

Consejero

Neinor Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Auditoría Independiente

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el 31 de diciembre de
2024, elaboradas conforme a las Normas
Internacionales de Información Financiera
e Informe de Gestión Consolidado

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Neinor Homes, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas**Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Neinor Homes, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valoración de la cartera de suelos "development"

Descripción

El Grupo posee una cartera de suelos clasificados como "development", distribuida por todo el territorio nacional, cuyo valor neto contable al 31 de diciembre de 2024 asciende a 416 millones de euros.

El Grupo periódicamente valora estas existencias a coste de adquisición o a valor de mercado si este último fuera inferior y utiliza estudios de terceros expertos ajenos a la entidad para determinar el valor de mercado de su cartera de suelos.

La determinación del valor de mercado de la cartera de suelos constituye una cuestión clave de nuestra auditoría, dado que el método residual dinámico, que es el método de valoración generalmente aplicado a estos activos, requiere de la realización de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa, entre las que destacan los precios de venta futuros y el ritmo de ventas de las distintas promociones, los costes estimados a incurrir para el desarrollo de las promociones, los tiempos de desarrollo de los suelos en cartera en base a su situación urbanística y la tasa interna usada en la actualización en consideración a la naturaleza de cada activo.

Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las valoraciones de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales consolidadas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión del diseño e implementación de los controles relevantes que mitigan los riesgos asociados al proceso de valoración de la cartera de suelos, así como pruebas de verificación respecto a que los citados controles operan eficazmente.

Para la determinación del valor recuperable de los activos, hemos obtenido los informes de valoración de los expertos contratados por el Grupo para la valoración de la totalidad de la cartera de suelos "development".

En este sentido, hemos evaluado la competencia, capacidad y objetividad de los valoradores contratados por el Grupo, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría, para lo cual, con la colaboración de nuestros especialistas internos en valoración hemos analizado los procedimientos y metodología de valoración utilizada por dichos expertos. A estos efectos, se ha realizado una valoración masiva automática de la cartera de suelos "development" disponibles en la cartera del Grupo al cierre del ejercicio anterior, tomando en consideración distintas variables macro y microeconómicas que afectan a cada activo para conformar una expectativa de la valoración, así como una valoración individualizada independiente acorde a RICS para una muestra de activos, en bases selectivas, con el objetivo de verificar esta

Por todo lo anterior, hemos considerado esta cuestión como clave en nuestra auditoría.

valoración masiva. Asimismo, para una muestra en bases selectivas de la cartera de suelos, hemos revisado que los inputs técnicos utilizados por la Dirección del Grupo y por el valorador sean conformes a las características urbanísticas de los activos.

Por último, hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación con estos aspectos, que se incluyen en las notas 4.7 y 13 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

El resultado de los procedimientos realizados referentes a la valoración de la cartera de suelos ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Valoración de las inversiones inmobiliarias	
Descripción	Procedimientos aplicados en la auditoría
El Grupo gestiona una cartera de activos inmobiliarios para obtener rentas y/o apreciación del capital, situados en territorio nacional, cuyo valor neto contable al 31 de diciembre de 2024 asciende a 132 millones de euros.	Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión del diseño e implementación de los controles relevantes que mitigan los riesgos asociados al proceso de valoración de las inversiones inmobiliarias, así como pruebas de verificación respecto a que los citados controles operan eficazmente.
El Grupo valora periódicamente estos activos a su valor razonable y utiliza estudios de terceros expertos ajenos a la entidad para determinar su valor de mercado.	Para la determinación del valor razonable de los activos, hemos obtenido los informes de valoración de los expertos contratados por el Grupo para la valoración de la totalidad de las inversiones inmobiliarias del ejercicio 2024.
La determinación del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias constituye una cuestión clave de nuestra auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, el método de valoración generalmente aplicado a los activos de patrimonio en renta es el de “Descuento de flujos de caja”, que requiere realizar estimaciones sobre los ingresos netos previstos en base a su situación arrendaticia	En este sentido, hemos evaluado la competencia, capacidad y objetividad de los valoradores expertos contratados por el Grupo, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría, para lo cual, con la colaboración de nuestros especialistas internos en valoración hemos analizado los procedimientos y

actual y/o futura de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado, el valor residual del activo al final del período de proyección, y la tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización.

Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones clave utilizadas para la valoración de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales consolidadas.

Por todo lo anterior, hemos considerado esta cuestión como clave en nuestra auditoría.

metodología de valoración utilizada por los expertos contratados. Asimismo, hemos verificado que la valoración contable de las inversiones inmobiliarias está en concordancia al informe del experto de la Dirección. Para las nuevas inversiones inmobiliarias del ejercicio 2024, se ha realizado una valoración alternativa independiente una vez revisados que los inputs técnicos utilizados por la Dirección del Grupo y por el experto valorador (rentas, tasas de ocupación, período de comercialización y rendimientos esperados) sean conformes a la información disponible del propio activo y/o de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad del Grupo. Adicionalmente, hemos considerado la evolución de la valoración respecto al ejercicio anterior del resto de las inversiones inmobiliarias en su cartera para determinar su razonabilidad, considerando que para los mismos se realizaron por nuestros especialistas internos valoraciones alternativas en el ejercicio 2023, revisando el racional de los cambios en las variables empleadas respecto al ejercicio anterior.

Por último, hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación con estos aspectos, que se incluyen en las notas 4.3 y 9 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

El resultado de los procedimientos realizados referentes a la valoración de las inversiones inmobiliarias ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Contabilización de la inversión en Promociones Habitat, S.A.

Descripción

Tal y como se describe en la nota 11, durante el ejercicio 2024 el Grupo ha adquirido a un tercero el 10% del capital social de Promociones Habitat, S.A., sociedad dedicada al mismo negocio que el Grupo y que se integra por el método de la participación (véase notas 2.8). En la fecha de adquisición, como consecuencia del proceso de determinación del valor razonable de los activos adquiridos y de los pasivos asumidos, se ha puesto de manifiesto una diferencia entre el valor razonable de la contraprestación entregada, que asciende a 31,6 millones de euros, y el valor razonable provisional de los activos y pasivos netos adquiridos resultando una diferencia negativa de consolidación provisional por importe de 10,5 millones de euros registrada en el epígrafe "Resultados procedentes de sociedades integradas por el método de la participación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio (nota 11). La diferencia negativa de consolidación que se pone de manifiesto se ha reconocido de manera provisional (dentro de la ventana de un año existente señalada por la norma para realizarla) excepto por lo que se refiere a la valoración de los activos inmobiliarios (existencias) y otros activos intangibles, que por ser las partes más significativas de los activos adquiridos se han basado en los informes de valoración realizados por expertos independientes.

A 31 de diciembre de 2024, la diferencia negativa de consolidación provisional remanente asociada a Promociones Habitat, S.A. asciende a 8.275 miles de euros, después de haber considerado su materialización parcial en las operaciones realizadas desde la fecha de adquisición hasta el cierre del ejercicio 2024 (nota 11).

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención y lectura de los acuerdos ligados a la compraventa de la participación y gestión de activos inmobiliarios de la adquirida con el socio mayoritario, la comprobación del pago del precio de adquisición estipulado, la lectura comprensiva de los trabajos de diligencia debida previos a la adquisición y el análisis de la documentación asociada al proceso realizado por el Grupo para la asignación provisional del precio de compra a la fecha de adquisición, que incluye el informe de un experto contratado para la determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios y la marca registrada. Hemos verificado la corrección aritmética de los cálculos realizados en la determinación de los valores de los activos y pasivos adquiridos y la razonabilidad de las principales hipótesis consideradas en el análisis realizado por el Grupo y su experto principalmente relacionadas con la valoración de los activos inmobiliarios y la marca.

En relación con el experto contratado por el Grupo, hemos evaluado la competencia, capacidad y la objetividad de dicho experto. Asimismo, hemos obtenido conocimiento de su trabajo, y de la adecuación del mismo como evidencia de auditoría. Hemos involucrado a nuestros especialistas internos en valoración para evaluar, principalmente, la metodología empleada, los inputs considerados en la valoración de activos inmobiliarios y de la marca, así como realizado una valoración con inputs alternativos de la marca y, en bases selectivas, analizada la valoración para una muestra de activos inmobiliarios a la fecha de adquisición. Asimismo, hemos verificado la materialización de los valores asignados en las operaciones realizadas por Promociones

En este contexto, la determinación del valor razonable de los activos adquiridos y de los pasivos asumidos, realizada por el Grupo con la colaboración de un experto independiente, ha exigido el empleo de técnicas de valoración, tales como el método residual dinámico para la valoración de sus activos inmobiliarios, así como el método de ahorro de royalty en lo que respecta a la valoración de la marca. Estas técnicas de valoración requieren la realización de juicios y estimaciones significativas respecto de las hipótesis consideradas, motivo por el cual hemos considerado esta cuestión como clave en nuestra auditoría.

Habitat, S.A. desde la fecha de adquisición hasta el cierre del ejercicio.

Por último, hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses de información incluidos en las notas 2.8, 4.11 y 11 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

El resultado de los procedimientos realizados referentes a esta cuestión ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

- a) Comprobar únicamente que el estado de información no financiera consolidado, determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros, a los que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se han facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, informar sobre ello.
- b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría de la Sociedad dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

En el Anexo de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Esta descripción que se encuentra en las siguientes páginas es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Formato electrónico único europeo

Hemos examinado los archivos digitales del formato electrónico único europeo (FEUE) de Neinor Homes, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2024 que comprenden el archivo XHTML en el que se incluyen las cuentas anuales consolidadas del ejercicio y los ficheros XBRL, con el etiquetado realizado por la entidad, que formarán parte del informe financiero anual.

Los administradores de Neinor Homes, S.A. son responsables de presentar el informe financiero anual del ejercicio 2024 de conformidad con los requerimientos de formato y marcado establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (en adelante, Reglamento FEUE).

Nuestra responsabilidad consiste en examinar los archivos digitales preparados por los administradores de la Sociedad dominante, de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en vigor en España. Dicha normativa exige que planifiquemos y ejecutemos nuestros procedimientos de auditoría con el fin de comprobar si el contenido de las cuentas anuales consolidadas incluidas en los citados archivos digitales se corresponde íntegramente con el de las cuentas anuales consolidadas que hemos auditado, y si el formato y marcado de las mismas y de los archivos antes referidos se ha realizado, en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

En nuestra opinión, los archivos digitales examinados se corresponden íntegramente con las cuentas anuales consolidadas auditadas, y estas se presentan y han sido marcadas, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

Informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante de fecha 25 de febrero de 2025.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 16 de abril de 2024 nos nombró como auditores del Grupo por un periodo de un año, contado a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General de Accionistas para el periodo de un año y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2015 y por tanto, desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, año en que la Sociedad dominante se convirtió en una Entidad de Interés Público.

DELOITTE AUDITORES, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº 50692

Alicia Izaga
Inscrito en el R.O.A.C. nº 17477

25 de febrero de 2025



DELOITTE
AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 03/2501203

SELLO CORPORATIVO. 99.00 EUR
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española e internacional

Anexo de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Planificamos y ejecutamos la auditoría del Grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o de las unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relativos a independencia y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las medidas de salvaguarda adoptadas para eliminar o reducir la amenaza.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

NEINOR HOMES, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES QUE COMPONEN EL GRUPO NEINOR HOMES

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.24	31.12.23 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.24	31.12.23 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Fondo de comercio	4.2 y 7	4.470	4.470	<i>Fondos Propios</i>		862.255	977.954
Otros activos intangibles		3.089	4.596	Capital social	16.1	478.302	655.227
Activos por derecho de uso	10 y 18.2	3.062	3.936	Prima de emisión		63	63
Inmovilizado material	4.2 y 8	3.984	4.843	Reserva legal	16.2 y 16.3	6.293	6.293
Inversiones inmobiliarias	4.3 y 9	131.743	148.728	Reservas de la Sociedad Dominante	16.3	47.862	56.626
Inversiones en empresas asociadas a largo plazo	2.8, 11 y 24	45.038	9.124	Acciones propias	16.4	(5.421)	(4.647)
Activos financieros no corrientes	4.10 y 12	9.025	24.332	Otras reservas		(232)	1.275
Activos por impuesto diferido	21.3 y 27.1	92.985	105.585	Reservas en sociedades consolidadas por integración global	16.3	273.514	172.490
Total activo no corriente		293.396	305.614	Reservas en sociedades integradas por el método de la participación	16.3	(134)	-
				Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	23.5	62.008	90.627
				<i>Ajustes por cambios de valor</i>		(3.518)	(2.580)
				Otros ajustes por cambios de valor		(3.518)	(2.580)
				Total patrimonio neto atribuido a la Sociedad Dominante		858.737	975.374
				Intereses minoritarios		2.974	2.589
				Total patrimonio neto	16	861.711	977.963
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Provisiones		82	500
				Deudas con entidades de crédito	18 y 24	41.036	163.468
				Otros pasivos financieros	18 y 19	322.358	5.172
				Pasivos por impuesto diferido	21.3 y 27.1	11.428	10.807
				Total pasivo no corriente		374.904	179.947
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Existencias	13	935.655	1.012.394	Provisiones	17	24.807	34.509
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	14	78.175	102.414	Deudas con entidades de crédito	18 y 24	153.252	220.121
Inversiones en empresas asociadas a corto plazo	24	21.916	9.081	Otros pasivos financieros	18 y 19	66.728	5.846
Activos financieros corrientes	4.10 y 12	6.742	2.887	Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	20 y 24	124.286	136.446
Administraciones Públicas deudoras	21.3	20.437	24.487	Administraciones Públicas acreedoras	21.3	27.569	30.652
Periodificaciones a corto plazo		550	336	Otros pasivos corrientes	13, 16.1 y 19	92.044	60.089
Periodificaciones a corto plazo		365.430	188.360			488.686	487.663
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	15 y 28			Total pasivo corriente			
Total activo corriente		1.431.905	1.339.959	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.725.301	1.645.573
TOTAL ACTIVO		1.725.301	1.645.573				

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2024.

NEINOR HOMES, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES QUE COMPONEN EL GRUPO NEINOR HOMES

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	23.1 y 24	486.693	590.630
Coste de las ventas	24	(333.462)	(405.496)
Gastos de personal	23.2	(43.758)	(41.890)
Dotación a la amortización	7, 8 y 10	(4.431)	(7.494)
Servicios exteriores	23.3	(46.338)	(43.019)
Variación de las provisiones de tráfico	23.5	(5.294)	2.846
Otros ingresos de explotación		5.859	3.550
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado		437	665
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	2.8 y 9	7.554	6.795
Resultado por pérdida de control de participaciones	2.8	(761)	4.698
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		66.499	111.285
Ingresos financieros	14	21.635	9.991
Gastos financieros (netos de gastos financieros activados)	18 y 24	(22.941)	(25.721)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		157	4.799
Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros		(1.196)	(740)
Resultados procedentes de sociedades integradas por el método de la participación	11	12.593	(105)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		76.747	99.509
Impuesto sobre las ganancias	21.4	(14.354)	(8.145)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		62.393	91.364
Atribuible a la Sociedad Dominante	5	62.008	90.627
Atribuible a intereses minoritarios		385	737
Beneficio / (Pérdida) por acción atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (en euros):			
Básica	5	0,831	1,216
Diluida	5	0,831	1,216

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjuntos forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

NEINOR HOMES, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES QUE COMPONEN EL GRUPO NEINOR HOMES

ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	31.12.24	31.12.23 (*)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		62.393	91.364
Por cobertura de flujos de efectivo (Nota 12)		(1.234)	(8.222)
Efecto impositivo (Nota 21)		296	1.973
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO		(938)	(6.249)
OTROS INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS			
PARTIDAS QUE NO SERÁN RECLASIFICADAS A RESULTADOS		-	-
PARTIDAS QUE PODRÁN SER RECLASIFICADAS A RESULTADOS		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS		61.455	85.115
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a la Sociedad Dominante		61.070	84.378
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a intereses minoritarios		385	737

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

NEINOR HOMES, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES QUE COMPONEN EL GRUPO NEINOR HOMES

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Miles de Euros)

	Capital social	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas de la Sociedad Dominante	Otras reservas	Acciones Propias	Reservas en sociedades consolidadas por integración global	Reservas sociedades integradas por el método de la participación	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Ajustes por cambios de valor	Intereses minoritarios	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2022 (*)	736.775	63	6.209	61.306	3.868	(57.994)	76.999	-	96.271	3.669	2.843	930.009
Aplicación del resultado del ejercicio:												
A reservas	-	-	84	763	-	-	95.424	-	(96.271)	-	-	-
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	90.627	(6.249)	737	85.115
Operaciones con acciones propias	-	-	-	(667)	-	2.023	-	-	-	-	-	1.356
Pago del plan de incentivos	-	-	-	-	(2.773)	-	-	-	-	-	-	(2.773)
Distribución de dividendos (Nota 16.5)	(81.548)	-	-	(4.776)	-	51.324	-	-	-	-	-	(35.000)
Otros movimientos (Notas 4.21 y 16.4)	-	-	-	-	180	-	67	-	-	-	(991)	(744)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	655.227	63	6.293	56.626	1.275	(4.647)	172.490	-	90.627	(2.580)	2.589	977.963
Aplicación del resultado del ejercicio:												
A reservas	-	-	-	(9.231)	-	-	99.992	(134)	(90.627)	-	-	-
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	62.008	(938)	385	61.455
Pago del plan de incentivos (Nota 16.4)	-	-	-	-	(1.507)	873	(104)	-	-	-	-	(738)
Distribución de dividendos (Notas 16.1, 16.4 y 16.5)	(176.925)	-	-	-	-	636	-	-	-	-	-	(176.289)
Otros movimientos (Notas 4.21 y 16.4)	-	-	-	467	-	(2.283)	1.136	-	-	-	-	(680)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	478.302	63	6.293	47.862	(232)	(5.421)	273.514	(134)	62.008	(3.518)	2.974	861.711

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

NEINOR HOMES, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES QUE COMPONEN EL GRUPO NEINOR HOMES

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
Y AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023 (*)
Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos		76.747	99.509
Ajustes al resultado por -			
Amortizaciones y variaciones de provisiones de activos no corrientes	7, 8 y 10	4.431	7.494
Variación de otras provisiones	17	13.745	5.320
Deterioro de existencias y cuentas por cobrar		1.045	1.240
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(437)	(665)
Gastos financieros	18	22.941	25.721
Ingresos financieros	18.2	(21.635)	(9.991)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		(157)	(4.799)
Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros		1.196	740
Participación en (beneficios) y pérdidas de sociedades integradas por el método de la participación	12	(12.593)	105
Plan de incentivos	16.4 y 23.2	(1.507)	5.770
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	9	(7.554)	(6.795)
Resultado por pérdida de control de participaciones	2.8	761	(4.698)
Variación de capital circulante:			
Existencias		85.220	(56.126)
Deudores comerciales y otros activos corrientes	14	(33.496)	(19.195)
Acreedores comerciales y otros pasivos corrientes	19 y 20	(56.320)	9.495
Otros activos y pasivos corrientes y no corrientes	12 y 19	40.722	(33.913)
Impuesto sobre las ganancias pagado	21.4	(10.529)	(8.702)
Flujos netos de efectivo de actividades de explotación (I)		102.580	10.510
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Adquisición de participaciones en sociedades asociadas	2.8 y 11	(34.889)	(6.325)
Adquisición de inversiones financieras	12	(6.949)	(22.854)
Adquisición de activos intangibles y materiales	7 y 8	(1.482)	(630)
Adquisición de inversiones inmobiliarias	9	(33)	-
Cobros por dividendos recibidos de sociedades asociadas	11	13.000	-
Cobros por enajenación de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias	7, 8 y 9	11.825	32.561
Cobros por otras inversiones financieras a largo y corto plazo		38	78.252
Pagos por otras inversiones financieras a largo y corto plazo	12	(5.505)	-
Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión (II)		(23.995)	81.004
Flujos de efectivo por actividades de financiación:			
Emisión de deuda con entidades de crédito y otros pasivos financieros	18	463.545	579.318
Amortización de deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	18	(222.799)	(671.609)
Intereses cobrados incluidas liquidaciones por derivados financieros	12	6.722	6.383
Intereses pagados incluidos intereses capitalizados y gastos formalización de deudas	18 y 24	(31.918)	(11.801)
Operaciones con acciones propias y otras transacciones de patrimonio neto	16	-	2.023
Distribución de dividendos o devoluciones de capital	16.5	(114.065)	(35.000)
Flujos netos de efectivo de las actividades de financiación (III)		101.485	(130.686)
Incremento / disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo (I+II+III)		180.070	(39.172)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		188.360	227.532
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período		368.430	188.360

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

Neinor Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2024

1. Actividad del Grupo Neinor Homes

La Sociedad Neinor Homes, S.A. (en adelante, “la Sociedad Dominante”), es una sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Con fecha 1 de marzo de 2017, la Sociedad se transformó en Sociedad Anónima de cara a su admisión a la cotización en las Bolsas de Valores de Bilbao, Madrid, Barcelona y Valencia. El objeto social de la empresa, de acuerdo con sus estatutos es la promoción, gestión y desarrollo de todo tipo de operaciones inmobiliarias y urbanísticas. Algunas de las sociedades del grupo se dedican al arrendamiento de inmuebles, por cuenta propia de bienes inmobiliarios, así como la transmisión de los inmuebles arrendados en su caso una vez transcurrido el periodo mínimo de mantenimiento de acuerdo a los regímenes a los que se han adherido (Entidades de arrendamiento de vivienda) y el desarrollo de cualesquiera actividades inmobiliarias y urbanísticas análogas o relacionadas con las propiedades en alquiler. Con fecha 20 de octubre de 2023, el Consejo de Administración ha aprobado el cambio de su domicilio social de la Calle Ercilla 24, Bilbao (Vizcaya) a la Calle Henao 20, Bilbao (Vizcaya). Su domicilio social se encuentra en la Calle Henao 20, Bilbao (Vizcaya), y la Sociedad desarrolla sus actividades en España. En la página “web”: www.neinorhomes.com y en su domicilio social pueden consultarse los estatutos sociales y demás información pública sobre la Sociedad.

Adicionalmente a las operaciones que lleva a cabo directamente, la Sociedad Dominante es cabecera de un Grupo de entidades dependientes con idéntico objeto social y que constituyen, junto con ella, el Grupo Neinor Homes (en adelante, el “Grupo” o el “Grupo Neinor Homes”), habiéndose admitido a cotización sus acciones en el mercado secundario oficial en el ejercicio 2017. Consecuentemente, la Sociedad Dominante está obligada a elaborar, además de sus cuentas anuales individuales, cuentas anuales consolidadas del Grupo, así como informes financieros semestrales para el Grupo consolidado de acuerdo con lo dispuesto por el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en relación con los requisitos de transparencia relativos a la información sobre los emisores cuyos valores estén admitidos a negociación en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado de la Unión Europea.

Con fecha 29 de marzo de 2017 se produjo la admisión a cotización de las acciones de la Sociedad Dominante, en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia. Neinor Homes forma parte del Ibex Small Cap desde el 13 de diciembre de 2022, índice financiero bursátil elaborado por Bolsas y Mercados Españoles (BME) que agrupa a las empresas cotizadas más importantes después del IBEX 35. Desde septiembre de 2024, forma asimismo parte del Ibex ESG.

La moneda funcional del grupo es el Euro.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2023 del Grupo fueron formuladas con fecha 21 de febrero de 2024 por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF – UE), y aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante el 17 de abril de 2024.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

2.1 Bases de presentación

De acuerdo con el Reglamento (CE) nº1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo del 19 de julio de 2002, todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de algunos de los Estados que la conforman, deberán presentar sus cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios que se iniciaron a partir del 1 de enero de 2005 conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, NIIF) que hayan sido previamente adoptadas por la Unión Europea.

Las presentes cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con la normativa anterior, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y los criterios de valoración de aplicación obligatoria de las NIIF, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera consolidada del Grupo Neinor Homes al 31 de diciembre de 2024 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Neinor Homes del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Neinor Homes de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 25 de febrero de 2025, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2024 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Por otro lado, los estados financieros del ejercicio anual 2024 adjuntos han sido presentados en base a los requerimientos de formato y marcado exigido por el Reglamento UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (Reglamento FEUE).

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivos Socios/Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

2.2 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

(1) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2024

Durante el ejercicio 2024 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas, sin que hayan tenido un impacto significativo:

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones		
Modificación a la NIC 1 - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes y aquellos sujetos a covenants	Clarificaciones respecto a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes y en particular de aquellos con vencimiento condicionado al cumplimiento de <i>covenants</i> .	1 de enero de 2024
Modificación a la NIIF 16 – Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior.	Esta modificación aclara la contabilidad posterior de los pasivos por arrendamientos que surgen en las transacciones de la venta y arrendamiento posterior.	1 de enero de 2024
Modificación a la NIC 7 y NIIF 7 – Acuerdos de financiación con proveedores.	Esta modificación introduce requisitos de desglose de información específicos de los acuerdos de financiación con proveedores y sus efectos en los pasivos y flujos de efectivo de la empresa, incluyendo el riesgo de liquidez y gestión de los riesgos asociados.	1 de enero de 2024

El Grupo está aplicando desde su entrada en vigor el 1 de enero de 2024 las normas e interpretaciones antes señaladas, que no han supuesto un impacto significativo en sus políticas contables, incorporando en las presentes cuentas anuales consolidadas en su caso, los desgloses necesarios en su cumplimiento. Así, atendiendo a las modificaciones de la NIC 1, se han revisado los desgloses en relación con los riesgos de que un pasivo no corriente se convierta en repagable en los próximos 12 meses y revisado por tanto el contenido de la Nota 18 de la presente memoria consolidada, así como ampliado la información en relación a los contratos de confirming en vigor en la misma nota

(2) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comience el 1 de enero de 2025

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB, pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones-		
Modificación a la NIC 21 – Ausencia de convertibilidad	Modifica el enfoque que especifica cuando una moneda puede ser intercambiada por otra, y en caso de no serlo, la determinación del tipo de cambio a utilizar.	1 de enero de 2025

No aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Normas-		
NIIF 18 – Presentación y desgloses de estados financieros.	Establece los requerimientos de presentación y desglose de los estados financieros, reemplazando con ello a la NIC 1, actualmente en vigor.	1 de enero de 2027
NIIF 19 – Desgloses de subsidiarias sin contabilidad pública.	Detalla los desgloses que una subsidiaria puede aplicar, opcionalmente, en la emisión de sus estados financieros.	1 de enero de 2027
Modificaciones y/o interpretaciones-		
Modificación a la NIIF 7 y NIIF 9 – Clasificación y valoración de instrumentos financieros	Modificación de los criterios para la clasificación de ciertos activos financieros, así como los criterios para la baja de pasivos financieros liquidados a través de sistemas de pago electrónico. Adicionalmente, introduce requerimientos de desgloses adicionales.	1 de enero de 2026
Modificación a la NIIF 7 y NIIF 9 – Clasificación y valoración de instrumentos financieros	Modificación de los criterios de clasificación y valoración de los contratos de compra de electricidad renovable, comúnmente conocidos como acuerdos de compra de energía (PPA).	1 de enero de 2026
Mejoras anuales (vol.11)	El objetivo de esta mejora es la calidad de las normas, modificando las NIIF existentes para corregir o modificar temas menores.	1 de enero de 2026

Para las normas que entran en vigor a partir de 2025 y siguientes, el Grupo ha realizado una evaluación preliminar de los impactos que la aplicación futura de estas normas podría tener una vez entren en vigor, considerándose a la fecha actual que o bien no le aplican o bien sus impactos no serán significativos a excepción de la modificación relativa a la NIIF 18 en la cual el Grupo ha comenzado a trabajar para contemplar cuáles serán los efectos en el desglose de la cuenta de resultados consolidada.

2.3 Cambios de criterios contables

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

2.4 Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en euros, al ser ésta la moneda del entorno económico en el que opera el Grupo. En la actualidad el Grupo no realiza operaciones en el extranjero.

2.5 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante del Grupo.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. El valor razonable de los activos inmobiliarios del Grupo (Notas 9 y 13): El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes a lo largo de 2024 para sus activos inmobiliarios, describiéndose la metodología de valoración en la Notas 4.3, 4.7. y 4.19.
2. La evaluación de la pérdida esperada en determinados activos financieros (Notas 4.10 y 12).
3. La vida útil de los activos intangibles y materiales (Notas 7, 8 y 10).
4. El importe de determinadas provisiones y en general, en la determinación de la probabilidad y cuantificación asociada a activos y pasivos contingentes (Nota 17).
5. La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos (Nota 21.5).
6. La valoración de las obligaciones por planes de incentivo con el personal (Nota 4.21 y 16.4).
7. El cumplimiento de covenants de determinada financiación recibida (Nota 18.3).
8. La valoración de instrumentos financieros derivados y su calificación como cobertura contable (Nota 12).
9. El gasto por Impuesto sobre Sociedades, considerando los Grupos Fiscales encabezados por Neinor Homes, S.A. y Neinor Península, S.L.U., de acuerdo con lo establecido en el artículo 99.2 de la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre, y en el Régimen Especial de Consolidación fiscal, regulado en el capítulo VI del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, respectivamente, del Impuesto sobre Sociedades (Nota 21.4).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2024 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios afectados. Dado el carácter

incierto de cualquier estimación basada en expectativas futuras en el actual entorno económico, se podrían poner de manifiesto diferencias entre los resultados proyectados y los reales. La importancia de dichas estimaciones debe considerarse en la interpretación de las presentes cuentas anuales consolidadas y, en concreto, en la valoración de los activos inmobiliarios del Grupo en los epígrafes “Inversiones Inmobiliarias” y “Existencias” del balance consolidado adjunto.

Durante el ejercicio 2024 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2023.

2.6 Principios de consolidación

Se consideran entidades dependientes aquellas sobre las que la Sociedad Dominante, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control. La Sociedad Dominante controla a una entidad dependiente cuando por su implicación en ella está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables y tiene la capacidad de influir en dichos rendimientos a través del poder que ejerce sobre la misma. La Sociedad Dominante tiene el poder cuando posee derechos sustantivos en vigor que le proporcionan la capacidad de dirigir las actividades relevantes. La Sociedad Dominante está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la entidad dependiente cuando los rendimientos que obtiene por dicha implicación pueden variar en función de la evolución económica de la entidad. En la actualidad, todas las sociedades dependientes se consolidan por el método de integración global. Esta circunstancia se manifiesta, en general, aunque no únicamente, por la titularidad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos de voto de la Sociedad.

La participación de los accionistas minoritarios, en su caso, se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. La participación de los minoritarios en:

1. El patrimonio de sus participadas: se presenta en el epígrafe “Intereses minoritarios” del balance de situación consolidado, dentro del capítulo de Patrimonio Neto del Grupo.
2. Los resultados del ejercicio se presentan en el epígrafe “Resultado del ejercicio atribuible a intereses minoritarios” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en las cuentas de resultados consolidadas desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de su salida del grupo o pérdida del control sobre la misma, según corresponda.

Los saldos y transacciones significativos efectuados entre sociedades consolidadas por integración global (principalmente servicios de construcción y servicios corporativos de distinta naturaleza), así como los resultados incluidos en las existencias procedentes de compras a otras sociedades del Grupo, han sido eliminados en el proceso de consolidación.

Todas las sociedades dependientes tienen el mismo ejercicio económico del grupo.

Las sociedades asociadas y los negocios conjuntos se registran por el método de la participación. Las sociedades asociadas son aquellas en las que se ejerce una influencia significativa en su gestión, entendida como el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de la participada, pero sin llegar a tener el control ni tampoco el control conjunto. La influencia significativa de una sociedad se presume en aquellas sociedades en las que la participación es igual o superior al 20%. No obstante, existen sociedades con influencia significativa en las que el grupo ostenta una participación inferior al 20%, a razón de contar con representación en su órgano de Administración. En cuanto a los negocios conjuntos se entiende que son aquellos en los que se ejerce un control conjunto con otra parte en una sociedad.

El método de la participación consiste en la incorporación en la línea del balance consolidado “Inversiones en empresas asociadas a largo plazo” del valor de los activos netos y Fondo de Comercio si los hubiere, correspondiente a la participación poseída en la sociedad asociada. El resultado neto obtenido cada ejercicio correspondiente al porcentaje de participación en estas sociedades se refleja en las cuentas de resultados consolidadas como “Resultados procedentes de sociedades integradas por el método de la participación”. En la fecha de una adquisición, los activos, pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la mencionada fecha. La parte proporcional del inversor de los activos adquiridos y los pasivos asumidos debe ajustarse para revalorizaciones o depreciaciones al valor razonable de la misma manera que en la contabilidad de combinación de negocios según la NIIF 3. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición) se imputa a resultados en el periodo de adquisición y forma parte del epígrafe “Resultados procedentes de sociedades integradas por el método de la participación” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. En estos casos, previamente se reevalúa si la participación proporcional del inversionista en todos los activos adquiridos y los pasivos asumidos se ha identificado correctamente y si los valores razonables de los activos y pasivos de la participada se han determinado adecuadamente.

Se realizarán los ajustes apropiados, en la participación de la entidad en los resultados posteriores a la adquisición de la asociada o el negocio conjunto, para contabilizar, por ejemplo, la amortización de los activos amortizables basada en sus valores razonables en la fecha de adquisición. De forma similar, se realizarán los ajustes apropiados en la participación de la entidad en los resultados posteriores a la adquisición de la asociada o el negocio conjunto, para tener en cuenta las pérdidas por deterioro del valor en partidas tales como el fondo de comercio o el inmovilizado material, existencias etc. o bien a medida que causen baja o se enajenen a terceros los correspondientes elementos patrimoniales.

Los resultados procedentes de transacciones “descendentes” con sociedades consolidadas por el método de la participación son eliminados en el porcentaje de participación que el grupo posee en éstas últimas, registrándose el exceso sobre la inversión en la participación en su caso como un ingreso diferido. Se trata principalmente de compraventa de suelo o servicios de gestión y desarrollo de activos inmobiliarios residenciales para su venta.

Los principios y procedimientos de contabilidad utilizados por las sociedades del Grupo se han homogeneizado con el fin de presentar los estados financieros consolidados con una base de valoración homogénea. No ha sido necesario ningún ajuste de homogeneización temporal ya que la fecha de cierre de todas las sociedades del Grupo es la misma. En el Anexo I de esta memoria consolidada se detallan las sociedades dependientes y asociadas, así como la información relacionada con las mismas (que incluye, entre otras, denominación, domicilio y la participación directa e indirecta de la Sociedad Dominante en su capital).

2.7 Fondos de comercio y Diferencias de consolidación

En la primera consolidación del Grupo en 2015 no se pusieron de manifiesto fondos de comercio ni diferencias negativas de primera consolidación. Con posterioridad a la primera consolidación se han producido combinaciones de negocios, siendo las más destacadas las derivadas de la adquisición de Renta Garantizada, S.A. en 2020 y grupo Quabit y Sardes Rental, S.A. (actual Neinor Sardes, S.A), ambas en el ejercicio 2021. Los fondos de comercio derivados de las mismas, una vez concluido el proceso de asignación de valores a los activos y pasivos adquiridos, no resultan significativos sobre el total de activos y se corresponden íntegramente a la adquisición de Renta Garantizada, S.A. Por su parte en el ejercicio 2024 se ha producido la adquisición del 10% de la sociedad Promociones Hábitat, S.A., que se consolida por el método de la participación, habiéndose generado de manera provisional una diferencia negativa de consolidación (Nota 11).

2.8 Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2024, se han producido las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

Con fecha 12 de julio de 2024, el Grupo acordó la venta de la Sociedad Rental Homes NX Propco, S.L., sociedad tenedora de 3 inversiones inmobiliarias situadas en Alovera, sujeta a la entrega de los bienes en ciertas condiciones formales que dependían del propio Grupo, habiéndose perfeccionado la venta en el propio ejercicio 2024, suponiendo su salida del perímetro (Notas 9 y 14). El resultado de esta operación por pérdida de control no ha tenido efecto significativo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

El 10 de diciembre de 2024 se adquiere por importe de 3.000 euros el 100% de las participaciones representativas del capital social de Bluewood Holding Iberia, S.L.U. y de Sundowner Holding Iberia, S.L.U., respectivamente, a través de la Sociedad dependiente Rental Homes Propco, S.L.U. Las participaciones se encuentran totalmente desembolsadas a 31 de diciembre de 2024.

En el marco de la estrategia de asset management (AM) o coinvestment lanzada por el grupo en el ejercicio 2023, en el ejercicio 2024 se ha tomado participación con influencia significativa en distintas sociedades que se consolidan por el método de la participación y se describen a continuación, siendo la característica común a todas ellas el mantener una participación que le otorga un puesto en el órgano de administración, la existencia de un pacto de socios regulador de determinados aspectos de gobernanza y la firma de un contrato de desarrollo de la promoción inmobiliaria entre la sociedad y la sociedad dominante Neinor Homes, S.A:

- La Sociedad Dominante con fecha 1 de julio de 2024, ha realizado aportaciones por importe de 800 miles de euros (Nota 11), pasando a ostentar un 50% de participación, en la sociedad Brick Opportunities 9, S.L., en base al acuerdo marco firmado con el Grupo Urbanitae en el ejercicio 2023, dentro de la estrategia de coinversión anunciada por ambos y por la cual los socios se han comprometido a realizar aportaciones conjuntamente de hasta 3.855 miles de euros, de los que a la Sociedad dominante le corresponde un 20%. Esta sociedad desarrollará una promoción residencial en la cual el Grupo tiene encomendada la compra, promoción, gestión y administración de los activos a cambio de una comisión de mercado. Entre los acuerdos de socios, destaca un período de intransmisibilidad, derechos de acompañamiento y opciones de compraventa entre socios y la forma de determinación del precio, en caso de concurrir ciertas condiciones.
- El 2 de agosto de 2024 se suscribe un pacto de inversión y de socios con Cedarville Spain, S.L.U. (Avenue) respecto a la sociedad Waterton Invest, S.L., que desarrolla un proyecto inmobiliario en las Lomas del Flamenco (Málaga) y asimismo se da entrada en su propiedad a Neinor Homes, S.A. que suscribe un incremento de capital dinerario por importe de 1.399 miles de euros (Nota 11), que le otorgan una participación de hasta un 20% en la misma, así como se subroga en el 20% de los créditos ante Waterton Invest, S.L. que ostentaban varios fondos asesorados por la compañía Avenue Europe International Management, L.P. por importe de 2.078 miles de euros, modificándose el acuerdo de gestión de la urbanización y posterior desarrollo del proyecto inmobiliario inicialmente suscrito en 2021 entre Waterton Invest, S.L. y Neinor Homes, S.A. Como es habitual en los pactos de socios, en el mismo se regulan las condiciones de salida de socios del capital y a la vez de modo insoluble en su calidad de prestamistas, se establecen derechos de acompañamiento y arrastre, derecho preferencial de compra por parte del accionista que pretende vender, o el accionista que asume los gastos de gestión, entre otros aspectos.

- El 20 de septiembre de 2024, el entonces accionista único de Promociones Hábitat, S.A., indirectamente Bain Capital, alcanza un acuerdo con Neinor Homes, S.A. que adquiere el 10% de la citada sociedad por importe de 31,6 millones de euros (Nota 11), así como firman las partes en dicho momento un pacto de socios junto a un acuerdo para la gestión comercial de los activos inmobiliarios de la sociedad participada por ambos y un acuerdo para la prestación de servicios de administración, resultado de los cuales la mayor parte del personal de Promociones Hábitat, S.A. es traspasado a Neinor Homes, S.A. con fecha 1 de octubre de 2024. En este sentido, el objetivo de Bain Capital en esta participada es trabajar en un plan acelerado de liquidación de sus activos con entregas de producto en curso y venta de suelo en un horizonte de 5 años para lo que se firmó un acuerdo de gestión de activos inmobiliarios a la vez que se adquiere su participación, contrato regulador que incluye la asunción por Bain Capital de todos los costes transicionales.
- Con fecha 18 de diciembre de 2024, se adquiere por 142 miles de euros las participaciones representativas del 27% del capital de la sociedad Harmony Holding Iberia, S.L., (Nota 11) perteneciendo el resto a la sociedad Ameris España BTS I, S.L., suscribiéndose un pacto de socios y un acuerdo de gestión de activos con Neinor Homes, S.A. en la misma fecha, como socio industrial, que supervisará el diseño, la concesión de licencias, la comercialización y la construcción de una promoción de uso residencial.

Adicionalmente, con fecha 10 de julio de 2024, el Grupo ha alcanzado un acuerdo con Octopus Real Estate a través de Octopus Rental Retirement Living Strategy para el desarrollo de un portfolio de viviendas encuadradas en la tipología “senior living” que se hará a través de un vehículo de coinversión, estando prevista una inversión de entre 100 y 200 millones de euros por ambas partes si bien el vehículo no se encuentra formalizado al cierre del ejercicio 2024, habiéndose suscrito un pacto de socio regulador de las materias indicadas similares a acuerdos explicados en apartados anteriores.

Durante el ejercicio 2023, se produjeron las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación del Grupo Neinor Homes:

Con fecha 20 de junio de 2023, el Grupo llegó a un acuerdo con Melca Investments 2023, S.L. para la venta de las sociedades Sky Rental Homes Propco, S.L.U. y Sky Coliving Homes Propco, S.L.U. en las que el Grupo ostentaba un 100% de participación, tenedoras de dos inversiones inmobiliarias en Valencia. Esta venta se hizo efectiva el 26 de septiembre de 2023 al cumplirse la condición suspensiva que estaba recogida en el mencionado acuerdo, produciéndose la salida de ambas sociedades del perímetro de consolidación del Grupo (Notas 9 y 14). El resultado de esta operación no fue significativo y se registró bajo el epígrafe “Resultado por pérdida de control de participaciones” en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

En el marco de la estrategia de coinversión:

- Con fecha 29 de junio de 2023, Neinor Homes, S.A. adquirió un 10% de la sociedad JL Panoramic DV, S.L. (anteriormente Twintress, S.L.), adquiriendo Callixto Holding Lux, S.À.R.L. el 90% restante. Independientemente del número de participaciones sociales adquiridas, el Grupo cuenta con poder de decisión en las políticas financieras y de explotación, al haber materias reservadas que requieren de su voto favorable. Adicionalmente, existen algunos derechos del socio mayoritario en el contrato de arrastre, así como derechos de acompañamiento y de primera oferta para el Grupo. El fin último de la adquisición de esta participación es llevar a cabo acuerdos de coinversión por importe de 100 millones de euros en las que el Grupo actuará como socio gestor de la promoción a desarrollar supervisando el diseño del proyecto, concesión de licencias, comercialización y construcción. A este respecto, una de las sociedades del Grupo, Neinor Península, S.L.U. formalizó en diciembre 2023 un acuerdo de compraventa de un suelo, a JL Panoramic DV, S.L. en el que se está desarrollando una promoción inmobiliaria (Nota 13).

- Con fecha 26 de julio de 2023, Neinor Homes, S.A. llegó a un acuerdo de inversión para la adquisición de varios suelos por importe de 50 millones de euros, de los que a la fecha se han invertido 40 millones de euros, a terceras partes en diferentes ciudades de España para desarrollar un proyecto residencial de Build to Sell a través de una sociedad instrumental Pegasus Holdco, S.L. con Orion V European 24, S.Á.R.L., sociedad vinculada a uno de los accionistas del Grupo (Notas 16.1, 24 y 25). A este respecto, Neinor Homes, S.A. adquirió el 10% de las participaciones del capital social de la sociedad Pegasus Holdco, S.L. Si bien, Neinor Homes, S.A. únicamente cuenta con el 10% de participación, Neinor Homes, S.A. cuenta con poder de decisión en las políticas económicas y de explotación de la sociedad al existir materias reservadas que requieren de su voto favorable. Adicionalmente, en el acuerdo se prevé un clausulado en el que se establece la imposibilidad en la transferencia de acciones. En este sentido, Neinor Homes liderará la gestión del diseño del proyecto, licencia, comercialización y construcción tras la firma de un acuerdo de gestión.

Con fecha 29 de diciembre de 2023, Neinor Sur S.A.U. firmó una escritura de compraventa con Figeral, S.L. para la venta de la sociedad Espalmador 45, S.L. por un importe de 12.050 miles de euros, de los cuales 5.905 miles de euros quedaron pendientes de cobro el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, habiéndose cobrado íntegramente en febrero del ejercicio 2024. Como consecuencia de esta operación, el Grupo registró un beneficio por importe de 4.698 miles de euros bajo el epígrafe "Resultado por pérdida de control de participaciones" en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

2.9 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria consolidada referida al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2023 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

2.10 Corrección de errores

En la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

3. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de aplicación de resultados formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante, pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.24	31.12.23
Bases de reparto:		
Resultado del ejercicio – Pérdida	(19.708)	(9.231)
Aplicación:		
A Reserva Legal	-	-
A Reservas Voluntarias	-	-
A Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores	(19.708)	(9.231)
	(19.708)	(9.231)

Dividendos pagados y/o distribuciones realizadas por el Grupo en el ejercicio 2024 y próximos repartos:

Según se indica en la Nota 16.1, la sociedad dominante viene realizando devoluciones de aportación a sus accionistas mediante la reducción del valor nominal de las acciones, en ejecución de los acuerdos previamente adoptados en Junta de Accionistas. Al cierre del ejercicio existen dos devoluciones de aportaciones aprobadas vía reducción de capital en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 18 de diciembre de 2024 pendientes de ejecución por el Consejo de Administración.

4. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Neinor Homes correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración:

4.1 Combinaciones de negocio, fondo de comercio y diferencia negativa de consolidación

La adquisición por parte de la Sociedad Dominante del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios a la que se aplicará el método de adquisición. El coste de la combinación se determina por la agregación de los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos. Los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación y los gastos generados internamente por estos conceptos se imputan directamente en la cuenta de resultados.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, de modo que con anterioridad a la fecha de adquisición (fecha de toma de control), existía una inversión previa, el Fondo de Comercio o diferencia negativa se obtiene por la diferencia entre:

- El coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa de la empresa adquirente en la adquirida, y,
- El valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, determinado de acuerdo a lo indicado anteriormente.

Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa existente en la adquirida, se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si con anterioridad la inversión en esta participada se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes por valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transferirán a la cuenta de pérdidas y ganancias. De otra parte, se presume que el coste de la combinación de negocios es el mejor referente para estimar el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa.

Si en la fecha de cierre del ejercicio en que se produce la combinación no pueden concluirse los procesos de valoración necesarios para aplicar el método de adquisición descrito anteriormente, esta contabilización se considera provisional, pudiéndose ajustar dichos valores provisionales en el periodo necesario para obtener la información requerida que en ningún caso será superior a un año. Los efectos de los ajustes realizados en este periodo se contabilizan retroactivamente modificando la información comparativa si fuera necesario.

El coste de la combinación incluirá, asimismo, en su caso, el valor razonable de cualquier contraprestación contingente que dependa de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas. Los cambios en el valor razonable de las contraprestaciones contingentes, que tengan lugar dentro del periodo de valoración (que no excederá de 1 año desde la fecha de adquisición), pueden ser el resultado de información adicional que se obtenga después de la fecha de adquisición sobre hechos y circunstancias que existían en dicha fecha, por lo que se ajustará retrospectivamente por medio de una disminución / incremento en el fondo de comercio.

Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se ajustan contra resultados, salvo que dicha contraprestación haya sido clasificada como patrimonio en cuyo caso los cambios posteriores en su valor razonable no se reconocen.

El fondo de comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición. En el supuesto excepcional de que surja una diferencia negativa en la combinación ésta se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso.

El fondo de comercio no se amortiza, pero, al menos anualmente, se analiza si existen indicios de deterioro. Al cierre de cada ejercicio el Grupo analiza si existen indicios de deterioros de valor de sus activos o unidades generadoras de efectivo a las que haya asignado un fondo de comercio y, en caso de que los hubiera, comprueba, mediante el denominado “test de deterioro”, la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se hubiese asignado todo o parte de un fondo de comercio, se reduce en primer lugar el valor contable del fondo de comercio correspondiente a dicha unidad. Si el deterioro supera el importe de éste, en segundo lugar, se reduce, en proporción a su valor contable, el del resto de activos de la unidad generadora de efectivo, hasta el límite del mayor valor entre los siguientes: su valor razonable menos los costes de venta, su valor en uso y cero. Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el fondo de comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

Los costes previstos en el futuro en los que la adquirente ni la adquirida están obligadas a incurrir, para llevar a cabo su plan de cese de una actividad de una adquirida o para terminar la relación laboral o reubicar a los empleados de una adquirida no constituyen pasivos en la fecha de adquisición (Nota 29).

En el caso de adquisición de una sociedad en la que el grupo tiene influencia significativa, se realiza el mismo ejercicio descrito anteriormente para la determinación de los fondos de comercio implícitos y las diferencias de primera consolidación que proceda (Nota 11).

El grupo registra los activos por indemnización derivados de los acuerdos entre comprador y vendedor en combinaciones de negocios al mismo tiempo que se reconoce el elemento cubierto y se valoran por su valor razonable con arreglo a las estipulaciones contractuales sobre su importe, tratando de conseguir la correlación entre el activo reconocido y el elemento objeto de indemnización. El activo por indemnización se dará de baja en el momento de su cobro.

4.2 Activos intangibles e inmovilizado material

Activos intangibles

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia física, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados por las entidades consolidadas. Sólo se reconocen contablemente aquéllos cuyo coste puede estimarse de manera razonablemente objetiva y de los que las entidades consolidadas estiman probable obtener en el futuro beneficios económicos.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado, según proceda.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos intangibles se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de la vida útil estimada, que para los activos intangibles asciende a 4/5 años.

Inmovilizado material

Los activos del inmovilizado material se reconocen inicialmente por su coste de adquisición/aportación o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado, según proceda.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

Los intereses y otras cargas financieras incurridos durante el periodo de construcción del inmovilizado material se consideran como mayor coste del inmovilizado en curso (véase apartado 15 de esta misma Nota).

La amortización se calcula aplicando el método lineal sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual, entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos que lo integran, tal y como se indica a continuación:

	Porcentaje Anual
<i>Sistema de amortización lineal:</i>	
Instalaciones técnicas	10%
Mobiliario	25%
Equipos proceso de información	25%
Otro inmovilizado material	10%

Los activos en construcción destinados a la producción, a fines administrativos, o comerciales, se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioros de valor reconocidas. El coste incluye los honorarios profesionales. La amortización de estos activos comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos.

Los activos, distintos de las inversiones inmobiliarias, mantenidos en virtud de arrendamientos financieros se amortizan durante sus vidas útiles previstas siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad o, cuando los contratos de arrendamiento sean cortos, durante el plazo del arrendamiento pertinente.

Con ocasión de cada cierre contable, las sociedades consolidadas analizan si existen indicios, tanto internos como externos, de que el valor neto de los elementos de su activo material excede de su correspondiente importe recuperable, en cuyo caso reducen el valor en libros del activo de que se trate hasta su importe recuperable, y ajustan los cargos futuros en concepto de amortización en proporción a su valor en libros ajustado y a su nueva vida útil remanente, en el caso de ser necesaria una reestimación de la misma.

De forma similar, cuando existen indicios de que se ha recuperado el valor de un activo material, las entidades consolidadas registran la reversión de la pérdida por deterioro contabilizada en periodos anteriores y ajustan, en consecuencia, los cargos futuros en concepto de su amortización. En ningún caso, la reversión de la pérdida por deterioro de un activo puede suponer el incremento de su valor en libros por encima de aquél que tendría si no se hubieran reconocido pérdidas por deterioro en ejercicios anteriores.

4.3 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, incluyendo los costes de transacción relacionados y costes de financiación, si fueran de aplicación. Después del reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se valoran por su valor razonable.

Un cambio en la intención de uso de un activo no proporciona evidencia suficiente para su clasificación como inversión inmobiliaria. Así, tiene lugar una transferencia entre inventarios e inversiones inmobiliarias cuando hay un cambio en el uso de un activo evidenciado por el comienzo de un contrato de arrendamiento sobre el mismo o la existencia de un plan de comercialización aprobado tras su aparcamiento en una EDAV en cuyo caso se produciría la transferencia de existencias a inversiones inmobiliarias. Si se produce el comienzo de un nuevo desarrollo inmobiliario sobre el citado activo inmobiliario para su posterior venta, por su parte se realizaría la transferencia de inversiones inmobiliarias a existencias. En el caso de transferencia de un elemento desde inventarios a inversiones inmobiliarias para contabilizarlo a su valor razonable, cualquier diferencia entre el mismo y su importe en libros anterior se reconocerá en resultado del periodo. Cuando el Grupo decide la venta de un activo clasificado en inversiones inmobiliarias sin desarrollo inmobiliario posterior, se mantiene clasificado como inversión inmobiliaria hasta su enajenación, salvo que pueda considerarse que cumple los requisitos de NIIF 5 para su reclasificación al epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” del balance consolidado. Por otro lado, si se decidiera un nuevo desarrollo inmobiliario para su posterior explotación vía arrendamiento, el activo permanecería así clasificado como inversión inmobiliaria durante el citado desarrollo.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen este epígrafe se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias se determina, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes no vinculados al Grupo (CBRE Valuation Advisory, S.A. y Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.) o bien, en base a las condiciones del mercado, de forma que, al cierre de cada período el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de inversiones inmobiliarias a dicha fecha. En la determinación del valor de mercado las valoraciones de los expertos independientes han considerado lo establecido en los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) Valuation – Global Standards 2020 (the RICS Red Book), de conformidad con los Estándares Internacionales de Valoración publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo es, principalmente, el Descuento de Flujos de Caja (Discounted Cash Flow, en adelante, “DCF”). Salvo que las características específicas de una inversión sugieran otra cosa, se aplica la técnica DCF sobre un horizonte de 10 años, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. El flujo de tesorería se desarrolla a lo largo

del periodo de estudio, para reflejar los incrementos del IPC y el calendario de actualizaciones de la renta, vencimientos de los contratos de arrendamiento, etc. En este sentido, se ha aplicado la técnica DCF anteriormente descrita considerándose, posteriormente, la liquidación de los activos a medida que finalizaban los respectivos contratos de arrendamiento.

La rentabilidad final o índice de capitalización final adoptado en cada caso se refiere no sólo a las condiciones del mercado previstas al término de cada periodo de flujo de tesorería, sino también a las condiciones de alquiler que previsiblemente se mantendrán y a la situación física del inmueble, teniendo en cuenta las posibles mejoras previstas en el inmueble e incorporadas en el análisis. Por lo que respecta a los tipos de descuento se utilizan tasas habituales de mercado.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

Los cambios en el valor razonable se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Cuando el Grupo lleva a cabo la venta de una propiedad, el valor de la inversión inmobiliaria antes de la transacción se ajusta al precio de la transacción, neto de costes comerciales y/o costes de la transacción, y el ajuste resultante es registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

4.4 Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos

El Grupo evalúa los contratos de arrendamiento y reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo de arrendamiento correspondiente con respecto a todos los acuerdos de arrendamiento en los que es el arrendatario, excepto para arrendamientos a corto plazo (definidos como arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y arrendamientos de bajo valor.

Los activos por derecho de uso se reconocen inicialmente por su coste calculado como los pagos por arrendamientos a realizar más los costes directos iniciales y costes de desmantelamiento / rehabilitación que deban ser objeto de consideración. Posteriormente, el derecho de uso se valora a su coste menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado, según proceda.

La amortización se calcula aplicando el método lineal sobre el coste del activo por derecho de uso. Las dotaciones anuales en concepto de amortización del derecho de uso se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de la vida útil estimada, tal y como se indica a continuación:

	Porcentaje Anual
<i>Sistema de amortización lineal:</i>	
Derecho de uso	20%

En cuanto al reconocimiento de los pasivos por arrendamiento, inicialmente, se registra como el valor actualizado de los pagos por arrendamientos pendientes de pago a la fecha. Dichos pagos son descontados utilizando una tasa de interés implícita en el arrendamiento. Posteriormente, el pasivo financiero es actualizado incrementando su valor en libros en base al gasto financiero registrado contra el epígrafe de "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, y reduciendo el importe en base a los pagos por arrendamientos realizados.

4.5 Deterioro de valor de activos materiales, inversiones inmobiliarias y activos intangibles

En la fecha de cierre de ejercicio el Grupo Neinor Homes revisa los importes en libros de sus activos materiales e intangibles e inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores.

Para los activos inmobiliarios alquilados, el Grupo emplea un criterio mixto. Al estar ligados a una explotación económica, la metodología más apropiada se considera el descuento de flujos de caja considerando los ingresos y gastos de la propia actividad del activo determinados por su situación arrendaticia, determinándose en el momento de expiración del contrato o considerando los períodos en todo caso de obligado cumplimiento, un valor de salida, determinado por la capitalización a perpetuidad de la renta del último año analizado o bien una renta de mercado, una vez analizadas las características y condiciones contractuales de los activos, considerando la renta constante. Por su parte el "yield" empleado como tasa de descuento vendrá determinado por el exigido por el mercado en el momento de la valoración considerando las especificidades de los activos. La valoración se realiza por expertos independientes.

4.6 Arrendamientos

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras presentan el valor razonable de los bienes arrendados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" (véase Nota 4.3). Los ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento se reconocen en sus cuentas de pérdidas y ganancias de forma lineal.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias se aplican los criterios descritos en la Nota 4.4.

4.7 Existencias

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge los activos que las entidades consolidadas:

1. Mantienen para su venta en el curso ordinario de su negocio.
2. Tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad.
3. Prevén consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

El Grupo considera que sus existencias no cumplen los requisitos de la NIC 40 para su consideración como inversiones inmobiliarias. Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta una vez se integra en una promoción inmobiliaria.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) y los gastos financieros incurridos en el periodo de ejecución de las obras de urbanización (Nota 4.15), o a su valor de realización, el menor.

Se consideran obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos durante el periodo de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Los gastos comerciales se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se devengan. El importe activado de gastos financieros, que considera las operaciones de cobertura de tipos de interés existentes en relación a los préstamos promotores, en el ejercicio 2024 ha ascendido a 7.017 miles de euros y se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada incrementando el resultado financiero, correspondiendo en su totalidad a gastos asociados a promociones en curso (11.653 miles de euros en el ejercicio 2023) (Notas 4.15 y 13).

Las sociedades del Grupo siguen el criterio de transferir los costes acumulados de “Obra en curso de construcción” a “Inmuebles terminados” correspondientes a aquellas promociones, o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

Las existencias incorporadas al Grupo Neinor Homes en virtud de las aportaciones realizadas en el momento de su constitución se registraron inicialmente por el valor asignado a las mismas en las correspondientes escrituras de aportación, el cual coincidía con el valor neto contable por el que estas existencias se encontraban registradas en los registros contables de las sociedades aportantes, atendiendo al principio de coste de adquisición o valor neto de realización, el menor.

Se consideran “Promociones en curso de ciclo corto” los costes acumulados de aquellas promociones para la que la fecha prevista de terminación de la construcción no supera los 12 meses.

El coste de los terrenos y solares y las obras en curso y terminadas se reduce a su valor razonable dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente. En cambio, si el valor razonable es superior al valor de coste, se mantiene el valor del coste/aportación.

El valor razonable de las existencias “Development” se estima bien en base a valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados al Grupo (CBRE Valuation Advisory, S.A. y Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.) o bien en base a estudios internos, siendo este importe de carácter residual actualmente. En todo caso, en dichas valoraciones se calcula el valor razonable principalmente por el método residual dinámico para terrenos y por descuento de flujos para producto en curso y terminado, de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Para el cálculo de dicho valor razonable, como se ha comentado anteriormente, se ha utilizado el método residual dinámico o de flujos de caja para todas las existencias de terrenos y producto en curso/terminado respectivamente. Este método consiste en estimar el valor del terreno/producto en curso y terminado apoyándose en el método de comparación o de descuento de flujos de caja y de este valor se restan los costes de desarrollo pendientes de cada activo en función de su estadio de desarrollo y que incluyen, por tanto, en su caso, el coste de urbanización, de construcción, honorarios, tasas, costes comerciales etc., así como el beneficio de promotor para estimar el valor residual. Los ingresos y costes se distribuyen en el tiempo según los periodos de desarrollo y de ventas estimados por el valorador. Se utiliza como tipo de actualización aquél que represente la rentabilidad media anual del proyecto adecuado a las características y riesgos inherentes al activo, sin tener en cuenta financiación ajena, que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Este tipo de actualización se calcula sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo (determinada mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a desarrollar o en desarrollo, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria).

La existencia de revisiones de planes urbanísticos podría provocar retrasos en el desarrollo de determinados terrenos para los cuales el Grupo ha considerado un horizonte temporal conservador en sus valoraciones.

Dado el carácter incierto que tiene cualquier información basada en expectativas futuras, se podrían producir diferencias entre los resultados proyectados considerados a los efectos de la realización de las mencionadas estimaciones de los valores recuperables de las existencias y los reales, lo que podría dar lugar a modificar las mismas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que, y tal y como se ha descrito en la Nota 2.5 se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

A 31 de diciembre de 2024, al igual que en 2023, la totalidad de sus activos clasificados como "Development", han sido objeto de valoración por un experto independiente, habiéndose tomado dicho valor como referencia a la hora de evaluar la existencia de deterioros contables a registrar, sin que su efecto sea significativo en el conjunto. Asimismo, los activos "Legacy", principalmente producto terminado, han sido objeto de estudio interno para determinar el valor recuperable de los mismos.

A este respecto, los aspectos más significativos de la metodología en las valoraciones de los ejercicios 2024 y 2023 son los siguientes:

Activos Development

Las tasaciones se han realizado a través de un análisis individualizado de cada uno de los activos, considerándose las calidades edificatorias previstas en los mismos, que a su vez determinan los costes de contratación y los rangos de precios de venta asociados a éstos. Asimismo, se han considerado individualmente por activo los periodos medios previstos en la consecución de las diferentes figuras de planeamiento, gestión y disciplina urbanística, así como los periodos medios constructivos de cada promoción en función de la tipología y densidad edificatoria.

Por último, se ha llevado a cabo el cálculo de la tasa de descuento asociada a cada proyecto en función de la situación urbanística en la que se encuentren en ese momento las promociones, realizándose un análisis de sensibilidad respecto a la misma. Las tasas de descuento aplicadas varían en función del estadio de desarrollo del activo (de mayor a menor tasa en la medida que se trata de suelo sin iniciar su desarrollo, en construcción con preventas o terminado), oscilando en unos rangos entre 6% (para producto en curso con preventas) y 20% (para algunos suelos urbanos) (entre 6% y 18% en el ejercicio 2023).

Realizada una primera estimación de los valores de los activos, se efectúa una revisión de los modelos de valoración verificándose la razonabilidad de ratios tales como el porcentaje de suelo sobre producto terminado, el beneficio sobre el coste de construcción o del beneficio obtenido en función de las ventas.

Existen adicionalmente hipótesis que son fijas en todas y cada una de las valoraciones realizadas, siendo las principales las siguientes:

- No se han considerado ventas anticipadas antes del inicio de la construcción de las promociones.
- Se ha estimado que un 70% - 75% de las ventas (preventas sobre plano, en contrato privado de compraventa) se llevarán a cabo durante la construcción de las promociones, llevándose a cabo las ventas restantes dentro de los 9 meses posteriores a la finalización de las mismas.
- No se han considerado incrementos de precios de venta respecto a los precios de mercado existentes a la fecha actual.

- Se estima que, entre el tiempo necesario para la redacción del proyecto y consecución de la licencia de obra, construcción y entrega del proyecto, como la finalización de la comercialización y venta de las unidades pueden transcurrir unos 33/36 meses.

En cuanto a los activos construidos por el Grupo que finalmente se clasifican en el segmento Rental (Nota 6), estos se valoran siguiendo los criterios establecidos para las inversiones inmobiliarias y que han sido descritos en la Nota 4.3.

4.8 Deudores comerciales

Las cuentas de deudores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal reducido, en su caso, por las provisiones correspondientes para los importes irrecuperables estimados.

Asimismo, el Grupo Neinor Homes tiene registradas cuentas por cobrar como consecuencia de ventas de activos singulares que están sujetas a cláusulas earn-out, esto es, precios variables que dependen del cumplimiento de una serie de hitos como es la obtención de unos niveles mínimos de ocupación, así como un importe mínimo de rentas brutas en ciertos plazos. El importe de estas cuentas por cobrar se contabiliza en el momento inicial a valor razonable, por lo que se estima el mismo en base a la mejor información disponible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas. Con posterioridad a esa fecha, dicho activo también se valorará a valor razonable registrando cualquier ganancia o pérdida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. En este escenario, en el supuesto de que el valor razonable no pudiera estimarse de manera fiable, el registro de la renta derivada del tramo contingente de la contraprestación sólo se reconocerá en el momento en que sea posible realizar la medición con fiabilidad.

4.9 Anticipos de clientes

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles según el criterio indicado en la Nota 4.14, se registra en la cuenta "Anticipos de clientes" dentro del epígrafe de "Otros pasivos corrientes" del pasivo del balance de situación consolidado al cierre del ejercicio.

4.10 Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el balance de situación consolidado del Grupo cuando el Grupo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento.

En los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Grupo ha aplicado a sus instrumentos financieros las normas de valoración que se indican a continuación:

Activos financieros

Los activos financieros que posee el grupo se clasifican en las siguientes categorías:

- Activos financieros a coste amortizado:** incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que el Grupo mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

i. Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y

ii. Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por el Grupo cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

b. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto: se incluyen en esta categoría los activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantienen para negociar ni procede su clasificación en la categoría anterior.

c. Activos financieros a coste: se incluyen en esta categoría las siguientes inversiones: a) instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones; b) activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado; c) aportaciones realizadas en contratos de cuentas en participación y similares; d) préstamos participativos con intereses de carácter contingente; e) activos financieros que deberían clasificarse en la siguiente categoría pero su valor razonable no puede estimarse de forma fiable.

d. Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada: incluye los activos financieros mantenidos para negociar y aquellos activos financieros que no han sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores. Asimismo, se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa opcionalmente el Grupo en el momento del reconocimiento inicial, que en caso contrario se habrían incluido en otra categoría, debido a que dicha designación elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en caso contrario.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. No obstante, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio los costes de transacción directamente atribuibles a los activos registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Valoración posterior

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo. Los activos financieros incluidos en la categoría de valor razonable con cambios en el patrimonio neto se registrarán por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registrarán directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

Las inversiones clasificadas en la categoría c) anterior se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

El Grupo valora sus activos a coste amortizado, ya que el objetivo del modelo de negocio es mantenerlos con el fin de cobrar los flujos de efectivo contractuales. El Grupo aplicando la NIIF 9 ha escogido la opción de aplicar el modelo de pérdida esperada simplificado en las cuentas a cobrar comerciales y arrendamientos, así como los activos por contratos comerciales por lo que para estos activos se calcula la pérdida esperada durante toda la vida del activo.

Con este fin, el Grupo ha establecido un procedimiento por el que las cuentas a cobrar no sólo se deterioran cuando ya no son recuperables (pérdidas incurridas) sino que considera las posibles pérdidas esperadas en base a la evolución del riesgo crediticio específico del cliente, su sector y país. Este modelo aplica a todos los activos financieros incluidos los comerciales y activos de contratos bajo NIIF 15 y no comerciales.

Para su cálculo el Grupo ha desarrollado una metodología por la que se aplica a los saldos de los activos financieros, unos porcentajes que reflejen las pérdidas crediticias esperadas en función del perfil crediticio de la contrapartida (el cliente, para el caso de los clientes y otras cuentas a cobrar, la entidad financiera en el caso de activos financieros etc.). Dichos porcentajes reflejan la probabilidad de que ocurra un incumplimiento de las obligaciones de pago y el porcentaje de pérdida, que, una vez producido el impago, resulta finalmente incobrable. La asignación del rating y la evolución de dichos porcentajes es supervisada por el departamento financiero, que anualmente, para cada cierre del ejercicio actualiza en función de los riesgos crediticios.

A este respecto, de acuerdo con el modelo de deterioro de pérdida esperada a 12 meses, el Grupo ha estimado que los activos financieros valorados a coste amortizado están sujetos a pérdida por deterioro de valor atendiendo a los hechos y circunstancias existentes según se indica a continuación (en miles de euros):

Concepto	Importe Bruto a 31/12/2024	Pérdida estimada a 12 meses (%) (*)	Pérdida estimada a 12 meses a 31/12/2024	Importe Neto a 31/12/2024
Activos financieros corrientes y no corrientes (Nota 12)	38.507	0,14% - 3%	(824)	37.683
Cientes venta operaciones singulares (Nota 14)	41.574	3%	(1.372)	40.202
Anticipos a proveedores, acreedores y otros de la actividad constructora (Nota 14)	19.377	3%	(583)	18.794
Otras cuentas por cobrar (Nota 14)	28.857	0% - 3%	(358)	19.179
Tesorería	368.724	0,08%	(294)	368.430
TOTAL	497.039		(3.431)	484.288

(*) La estimación se ha realizado tomando en consideración la calificación crediticia de las contrapartes, emitida por agencias de reconocido prestigio o en caso de no estar disponible, la del área geográfica y/o sector en el que opera. En la estimación de la pérdida esperada por los anticipos entregados a proveedores y acreedores, se ha optado por recoger una provisión del 3% sobre el importe total de los anticipos entregados, al no disponer de dicha calificación pública individualizada, aunque algunos se encuentran garantizados (Nota 14).

Una dotación (reversión) de 6 miles de euros ha sido registrada con cargo al epígrafe “Variación de las provisiones de tráfico” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2024 (Nota 23.5). La pérdida esperada así calculada por importe de 3.431 miles de euros, se encuentra registrada en cada epígrafe descrito anteriormente del balance de situación consolidado.

Los activos financieros son dados de baja del balance de situación consolidado por las distintas sociedades del Grupo cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

Al menos al cierre del ejercicio el grupo realiza un “test de deterioro” para los activos financieros que no están registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el importe recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros.

Pasivo financiero y patrimonio neto

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por el Grupo se clasifican en las siguientes categorías de valoración:

- a. Pasivos financieros a coste amortizado: son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el grupo y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamos o crédito recibidos por el Grupo.

Estos pasivos se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos financieros a coste amortizado.

Instrumentos de capital

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio del grupo, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de patrimonio emitidos por el grupo se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere el Grupo durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Las operaciones de reducción de capital social se registran en el ejercicio en el que se acuerda la misma, siempre que la escritura pública en la que se refleje se inscriba en el Registro Mercantil antes de que se formulen las cuentas anuales de dicho ejercicio. Los gastos asociados se registran contra reservas de la sociedad en la que se produce la reducción.

Préstamos bancarios y otra financiación no bancaria

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el periodo en que se producen.

Los gastos de emisión directamente atribuibles y que son incrementales a la misma son incluidos en la medición inicial del instrumento financiero y deducidos del nominal del mismo considerado en la determinación del coste amortizado.

Instrumentos de cobertura

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés. En el marco de dichas operaciones el grupo contrató dos instrumentos financieros de cobertura, los cuales fueron objeto de modificación durante el ejercicio 2023 para dar cabida a un tercer derivado (Notas 12 y 28).

Para que estos instrumentos financieros puedan calificar como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, el grupo verifica inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen con los cambios del instrumento de cobertura.

El Grupo aplica el siguiente tipo de cobertura, que se contabiliza tal y como se describe a continuación:

- Coberturas de flujos de efectivo: En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el mismo período en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del periodo. Como consecuencia de la contratación del bono a tipo de interés fijo en el ejercicio 2024 (Notas 18 y 19), se ha registrado una interrupción parcial de la cobertura.

Las ganancias o pérdidas derivadas de un instrumento de cobertura eficaz son consideradas en la determinación de los costes financieros capitalizados en existencias que califiquen para ello de modo que el gasto financiero capitalizado se corresponda con el tipo de interés efectivamente cubierto.

Acreeedores comerciales

Los acreedores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal.

En relación a las operaciones de confirming sin recurso, las mismas (también denominadas “reverse factoring”) son analizadas conforme a la sustancia económica de los acuerdos entre las partes, con el fin de concluir si la deuda comercial debe ser clasificada como deuda financiera dentro del balance de situación y si los flujos deben ser clasificados como financieros u operativos en el estado de flujos de efectivo. En la medida en que no existan cambios sustanciales en las condiciones de la deuda comercial (por ejemplo, modificaciones en el vencimiento, en el importe o en los tipos de interés, en su caso), el hecho de que, tras la operación de confirming el nuevo acreedor legal pase a ser una entidad financiera en lugar del acreedor comercial original no modifica la sustancia económica de la deuda, la cual se origina por las actividades de explotación del Grupo. El Grupo ha adoptado dicha política de clasificación (Nota 18).

4.11 Acciones de la Sociedad Dominante

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante propiedad de entidades consolidadas se presentan, en su caso, minorando el patrimonio neto.

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad Dominante poseía 380.854 acciones propias (al 31 de diciembre de 2023 disponía de 473.900 acciones propias) y ninguna de las sociedades dependientes o asociadas poseían acciones propias adicionales (Nota 16.4).

4.12 Provisiones

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la NIC 37.

Las provisiones (que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable) se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Al cierre los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales y fiscales del Grupo como sus Administradores entienden que las provisiones constituidas son suficientes y que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto adicional significativo en las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios en los que finalicen (Notas 17 y 21).

Provisiones por garantía

Las provisiones para costes de garantías, especialmente los gastos de postventa, otros costes y la garantía decenal establecida en la regulación española para empresas inmobiliarias, se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto necesario para liquidar el posible pasivo del Grupo, en función de la experiencia sectorial.

4.13 Impuesto sobre las ganancias

Todas las sociedades del Grupo, excepto las sociedades dependientes Neinor Península, S.L.U. y Neinor Sur, S.A.U., venían tributando a partir de los ejercicios iniciados el 1 de julio de 2015 como Grupo Fiscal número 02115BSC conforme a lo establecido por la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, del Territorio Histórico de Bizkaia. El Grupo Fiscal estaba encabezado por el anterior accionista de la Sociedad Dominante, Neinor Holdings, S.L.U. (Nota 21).

Con motivo de la salida a Bolsa de Neinor Homes, S.A. y la consiguiente pérdida de participación por parte de Neinor Holdings, S.L.U., se produjo la ruptura del anterior grupo fiscal. Con fecha 3 de noviembre de 2017, se obtuvo la aprobación de la composición del nuevo Grupo Fiscal encabezado por Neinor Homes, S.A. con número 02117BSC. El Grupo Fiscal tributa en régimen de consolidación fiscal con efectos 1 de enero de 2017 de acuerdo con lo establecido en el artículo 99 de la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades. El grupo de consolidación foral 02117BSC, está formado en los ejercicios 2023 y 2022 por Neinor Homes, S.A. como Sociedad cabecera y Neinor Norte, S.L.U. como Sociedad dependiente.

Por otro lado, el grupo de consolidación fiscal con número 5/20, con Neinor Península, S.L.U. como sociedad cabecera, está formado por el resto de las sociedades que componen el Grupo Neinor Homes a excepción de Quabit Comunidades, S.L., Parque Las Cañas, S.L.U. y Quabit Bonaire, S.L. En el ejercicio 2023, se incorporaron al Grupo fiscal Europa Rental Homes Propco, S.L.U., Rental Homes Holdco, S.L.U. y Espalmador 45, S.L. Con fecha 23 de febrero de 2022, tuvo lugar la fusión por absorción de 62 sociedades que componían el Grupo con Neinor Península, S.L.U. (Nota 2.8) y, en consecuencia, se realizaron las comunicaciones oportunas quedando muchas de las sociedades absorbidas acogidas al régimen FEAC. Asimismo, con fecha 19 de abril de 2022, se incorporaron al grupo fiscal las siguientes Sociedades del Grupo: Neinor Sardes Rental, S.L.U., Global Izara, S.L.U. y Meltonever Project, S.L.U. tras realizar las comunicaciones oportunas a la administración tributaria.

Por tanto, el Grupo cuenta con dos grupos de consolidación fiscal en materia de Impuesto sobre Sociedades. Un grupo de consolidación fiscal foral (País Vasco) encabezado por Neinor Homes, S.A. y otro grupo estatal con Neinor Península, S.L.U. como cabecera.

El gasto consolidado por el impuesto sobre las ganancias del ejercicio se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto el impuesto sobre beneficios también se registra en el patrimonio neto.

El gasto por impuesto sobre las ganancias del ejercicio consolidado se calcula sobre la base imponible del ejercicio. La base imponible difiere del resultado neto presentado en la cuenta de resultados porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando tipos fiscales que han sido aprobados o prácticamente aprobados en la fecha del balance de situación consolidado.

Las sociedades del Grupo que tributan en régimen de declaración consolidada aplican en dicho proceso las siguientes normas: las diferencias temporarias que surgen en la determinación de la base imponible consolidada por operaciones realizadas entre sociedades que forman el Grupo fiscal, en tanto no estén realizadas frente a terceros, se registran por la sociedad que tuviera contabilizado dicho resultado; las diferencias permanentes (por ejemplo, por la eliminación de dividendos repartidos entre ellas) o temporarias que surgen en la determinación de la base imponible consolidada, se tratan como una diferencia permanente o temporal por la sociedad que tuviera contabilizado dicho resultado, según corresponda; por la parte del resultado fiscal negativo y las bonificaciones y deducciones compensadas por el conjunto de las sociedades que forman el Grupo fiscal, se registra un crédito o débito entre la sociedad que los genera y las sociedades que lo compensan y/o aplican.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos impuestos que se prevén recuperables o pagaderos para cada sociedad o grupo fiscal en su caso, calculados sobre las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y las bases impositivas correspondientes utilizadas en el cálculo de la ganancia fiscal, y se contabilizan utilizando el método del pasivo en el balance de situación consolidado y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconoce un activo o pasivo por impuesto diferido para las diferencias temporales derivadas de inversiones en sociedades dependientes y empresas asociadas, y de participaciones en negocios conjuntos, salvo cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporales y es probable que éstas no sean revertidas en un futuro previsible

No obstante, lo anterior:

1. Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos, considerando en todo caso expectativas sectoriales y atendiendo a las expectativas de la actual cartera de suelos o contratación sin considerar nuevo negocio de acuerdo con un criterio conservador.
2. En ningún caso se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio aflorados en una adquisición.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados, y considerando en su caso los límites cuantitativos y temporales, si los hubiera, para su aplicación, junto con la estrategia y los planes de negocio aprobados por el Grupo y en las sociedades en las que existe control conjunto y/o influencia significativa.

4.14 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se registran cuando se produce la corriente real de bienes o servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario recibido o, en su caso, por el valor razonable de la contraprestación recibida, o que se espera recibir, y que salvo evidencia en contrario será el precio acordado deducido cualquier descuento, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, las sociedades del Grupo siguen el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y fincas y la propiedad y el control de éstos han sido transferidos. A estos efectos se entiende que tiene lugar la venta de producto terminado residencial cuando se produce la entrega de llaves, que coincide con el levantamiento de escritura pública y cobro final del precio.

El Grupo sigue el criterio de reconocer las ventas de suelo y activos singulares cuando se transmiten los riesgos y beneficios del mismo, que habitualmente resulta en la fecha en la que se escritura la compraventa, siempre que la operación se considere que tiene sustancia comercial, el precio y las obligaciones se encuentran definidas en un acuerdo con el cliente y no se tienen dudas de la cobrabilidad de los importes pendientes o en su caso existen garantías diferentes al propio activo. Se entiende que la operación tiene sustancia comercial cuando se haya cobrado una parte sustancial del precio, o existen avales por los importes

pendientes o bien cláusulas de penalidad de modo que la plusvalía se encuentre garantizada con la indemnización establecida contractualmente y ésta ha sido satisfecha, entre otros aspectos. En caso contrario, no se considera que la venta queda perfeccionada a los efectos de su registro contable. Si la venta realizada ha quedado sujeta al cumplimiento de alguna condición suspensiva genuina, no se reconoce la venta hasta que tiene lugar dicho cumplimiento. Los criterios empleados para el registro de las transmisiones de activos en inversiones inmobiliarias coinciden asimismo con los anteriores. De acuerdo con la práctica sectorial habitual, algunos contratos de ventas de propiedades inmobiliarias pueden incluir clausulado de rentas garantizadas y/o precio contingente que tienen la consideración de precio variable (earn-outs) y se contabilizan de acuerdo a los requisitos establecidos en IFRS 15, registrándose los correspondientes activos y pasivos asociados a los pagos esperados de acuerdo al valor razonable de los mismos reconociendo cualquier cambio de estimación en la cuenta de resultados consolidada del periodo.

El Grupo puede realizar compras de suelo sujetas a condiciones resolutorias o suspensivas. En caso de la existencia de condiciones suspensivas, el perfeccionamiento del contrato se produce en el momento de la condición establecida, momento a partir del cual empieza a ser efectivo el contrato. Las cantidades satisfechas en el contexto de contratos bajo condición suspensiva se registran como "Anticipos a proveedores" y como tales están sujetos a la norma de valoración de los créditos comerciales. En el caso de existencia de condiciones resolutorias, el cumplimiento de la condición marca la extinción de los efectos del contrato, de modo que el Grupo realiza una evaluación de la probabilidad asociada a la condición y de quién depende su consecución, a efectos de registrar los derechos y las obligaciones asociadas al contrato en el tiempo y asimismo se atiende al control de facto sobre el activo.

El coste asignado a las unidades de venta de una promoción inmobiliaria se determina asignando a cada unidad objeto de venta la parte de los costes totales de la promoción que resulta de aplicar a los mismos la misma proporción que representa su precio de venta sobre el valor estimado del conjunto de la promoción.

Los importes percibidos de clientes a cuenta de ventas futuras de suelos y/o edificaciones, tanto en efectivo como en efectos comerciales, en tanto en cuanto no se produce el reconocimiento de la venta en los términos descritos anteriormente, se registran, en su caso, como anticipos recibidos en el epígrafe "Anticipos de clientes" dentro del epígrafe "Otros pasivos corrientes" del pasivo corriente del balance de situación consolidado.

Por otro lado, las garantías relacionadas con las ventas de unidades de promoción inmobiliaria no se pueden adquirir por separado y son obligatorias por ley. En consecuencia, el Grupo continúa en su caso contabilizando las garantías y seguros de acuerdo con la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes. No se otorgan garantías complementarias a las legales que de acuerdo a la NIIF 15 tengan la consideración de una garantía de servicios y por tanto deban contabilizarse como una obligación separada de desempeño de la que el Grupo deba asignar parte del precio de venta del activo que tienen un carácter residual.

Respecto a los costes de obtención de contratos de venta de naturaleza incremental, básicamente costes comerciales de agentes de la propiedad inmobiliaria, los mismos son registrados como un derecho de cobro hasta que se produce la escrituración de cada unidad de venta (momento en el que se reconoce la totalidad del gasto como coste de venta), al ser reembolsables en caso de no llegar a buen fin las ventas plasmadas en contratos privados de compraventa. Podrían existir otros gastos de carácter necesario e incremental a la firma de los contratos privados de compraventa (como los asociados por indicativo legal a los avales entregados en garantía de los anticipos recibidos de cliente) cuya activación no resulta práctica, pero que podría reevaluarse en función de la evolución del coste de la financiación a futuro, si se entendiera que contribuyera a una mejor correlación de ingresos y gastos. El gasto asociado no activado en 2024 en relación a costes de este tipo ha ascendido a 1.177 miles de euros (1.080 miles de euros al 31 de diciembre de 2023) registrado bajo el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Los ingresos reconocidos a lo largo del tiempo, por corresponder a bienes o servicios de construcción cuyo control no se transfiere en un momento del tiempo, se valoran considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando se disponga de información fiable para realizar la medición del grado de realización. En caso contrario solo se reconocerán ingresos en un importe equivalente a los costes incurridos que se espera que sean razonablemente recuperados en el futuro. Del mismo modo, el Grupo ha entrado en diversos contratos de gestión de activos o promoción delegada con terceros o con sociedades en las que participa en régimen de coinvestment. En este caso, los contratos establecen los devengos de los ingresos en base a datos objetivos, careciendo de componente estimativo.

Los ingresos por alquileres y su gestión para terceros, se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de cobro y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros recibidos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los socios o accionistas a recibir el pago han sido establecidos.

Por su parte los gastos de reducción de capital se registran contra reservas de la Sociedad dominante.

El desglose desagregado de los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes requerido por NIIF 15 se puede extraer de la información segmentada desglosada en la Nota 6, al ser ésta lo suficientemente descriptiva en cuanto a la naturaleza, importes, plazos e incertidumbres que pudieran afectar a la cifra de ingresos y los flujos de caja asociados a los contratos de venta.

Por otro lado, en relación a la principal línea de negocio del Grupo (Nota 6), consistente en las “ventas development”, se estima que, de acuerdo a los compromisos contraídos con clientes pendientes de satisfacer a 31 de diciembre de 2024, considerando que todos ellos lleguen a buen fin, la cifra de ingresos asociada a los mismos será la siguiente para los cuatro próximos ejercicios, en miles de euros:

Concepto	31/12/2024
Ventas development (*)	568.335
Ventas development – Sociedades asociadas (**)	72.220
Total	640.555

(*) Calculadas en función de los cobros anticipados de importes por las viviendas sobre las que se ha firmado contrato privado de compraventa y que se encuentran pendientes de entrega (Nota 13) por importe de 458.189 miles de euros, y aquellas que están temporalmente reservadas a la espera de la formalización del contrato privado de compraventa cuyo importe total asciende a 110.146 miles de euros.

(**) Se corresponde con el importe preventas ponderadas en función del % de participación de Neinor Homes, S.A. sobre las sociedades asociadas.

4.15 Costes por intereses

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de promociones inmobiliarias o inversiones inmobiliarias se añaden al coste de dichos activos, siempre que se correspondan a períodos en los que tiene lugar de modo efectivo un desarrollo de los mismos (sin incluir períodos de inactividad) y hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos. Los ingresos procedentes de inversiones obtenidos en la inversión temporal de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados se deducen de los costes por intereses aptos para la capitalización. En la determinación de los importes capitalizables se consideran los gastos o ingresos asociados a permutas financieras consideradas cobertura eficaz (Nota 12).

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, el Grupo ha capitalizado intereses financieros en existencias por importe de 7.017 miles de euros (Notas 4.7 y 13). En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, el Grupo capitalizó intereses financieros en existencias por importe de 11.653 miles de euros.

Los demás costes por intereses se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el periodo en que se incurren.

4.16 Resultado de explotación

El resultado de explotación se presenta antes de la participación de resultados de empresas asociadas (entidades valoradas por el método de la participación), de los ingresos procedentes de inversiones financieras y de los gastos financieros.

4.17 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales.

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión del Grupo de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. El Grupo reconoce estas prestaciones en la primera de las siguientes fechas: (a) cuando el Grupo ya no puede retirar la oferta de dichas indemnizaciones; o (b) cuando la entidad reconozca los costes de una reestructuración en el ámbito de la NIC 37 y ello suponga el pago de indemnizaciones por cese.

Cuando se hace una oferta para fomentar la renuncia voluntaria de los empleados, las indemnizaciones por cese se valoran en función del número de empleados que se espera que aceptará la oferta. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual. El Grupo registra una provisión de reestructuración al cierre del ejercicio en sus cuentas anuales consolidadas si se cumple que existe un plan formal detallado (que incluye la identificación de las sociedades, localizaciones, funciones/puestos de trabajo afectados y número de empleados sujetos al plan) así como se ha creado la expectativa válida en los afectados de que el plan será llevado a cabo y se implementará anunciándose sus principales características. Si dichas circunstancias se cumplen con posterioridad al cierre del ejercicio, se desglosa la situación en las cuentas anuales consolidadas (Nota 29).

En las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, el Grupo ha registrado un gasto por indemnizaciones por importe de 660 miles de euros (Nota 23.2), siendo el importe de la provisión registrada a dicha fecha de 33 miles de euros (a 31 de diciembre de 2023 el Grupo tenía una provisión registrada por importe de 1.458 miles de euros por ese concepto, ascendiendo el gasto de indemnizaciones a 912 miles de euros).

4.18 Estado de flujos de efectivo consolidados

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparados de acuerdo con el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el Grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes, siempre y cuando las mismas tengan un impacto directo en los flujos de efectivo.
4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación, siempre y cuando las mismas tengan un impacto directo en los flujos de efectivo.

No existen transacciones no monetarias relacionadas con operaciones de explotación, inversión y/o financiación significativas que, por no haber dado lugar a variaciones de efectivo no hayan sido incluidas en el estado de flujos de efectivo y deban ser informadas separadamente, aparte de las operaciones relativas a la entrega de acciones enmarcadas dentro del plan de incentivos a 3 años con vencimiento en diciembre de 2023, liquidado parcialmente en 2024 (Nota 4.21), a la operación de dación en pago indicada en la Nota 14 por la que el Grupo se ha adjudicado determinados terrenos, y la devolución de aportaciones a los acciones vía reducción de capital aprobada el 18 de diciembre de 2024 y pagadera el 24 de enero de 2025 (Notas 16.1, 19 y 29), así como las subrogaciones de los préstamos promotores (Nota 18.4).

4.19 Activos no corrientes mantenidos para la venta

El Grupo clasifica un activo no corriente o un grupo enajenable como mantenido para la venta cuando ha tomado la decisión de venta del mismo y se estima que la misma se realizará dentro de los próximos doce meses (Nota 9).

Estos activos o grupos enajenables se valoran por su valor contable o su valor razonable deducidos los costes necesarios para la venta, el menor.

Los activos clasificados como no corrientes mantenidos para la venta no se amortizan, pero a la fecha de cada balance de situación se realizan las correspondientes correcciones valorativas para que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta, excepto los activos inmobiliarios medidos a valor razonable por NIC 40.

Los ingresos y gastos generados por los activos no corrientes y grupos enajenables de elementos, mantenidos para la venta, que no cumplen los requisitos para calificarlos como operaciones interrumpidas, se reconocen en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda según su naturaleza.

4.20 Clasificación corriente y no corriente

El Grupo ha optado por presentar los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa. Así, los activos se clasifican como activos corrientes si se espera que sean realizados en un periodo inferior a 12 meses después de la fecha del Balance de situación. Los saldos de clientes y obra ejecutada pendiente de certificar u otros activos financieros vinculados al ciclo de explotación pero para los que su cobro podría superar los 12 meses, se clasifican como corrientes independientemente de que su periodo de realización sea superior a un año, en la medida en que se considera que forman parte del ciclo normal de explotación del Grupo, con independencia de su vencimiento. En caso contrario, se clasifican como activos no corrientes. Lo mismo sucede con los pasivos vinculados a la actividad o aquellos cuya cancelación está ligada a activos corrientes, que se clasifican como pasivos corrientes. Los activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses pero clasificados como corrientes son los siguientes:

El Grupo ha optado por presentar los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa. Los activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses son los siguientes:

	Miles de Euros	
	31.12.24	31.12.23
Existencias (ciclo largo)	519.625	580.893
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	1.373	25.842
Total activos corrientes	520.998	606.735
Deudas con entidades de crédito (asociado a existencias del ciclo largo) (Nota 18)	137.194	210.369
Otros pasivos corrientes	26.966	17.795
Total pasivos corrientes	164.161	228.164

De acuerdo con IAS 1, el grupo clasifica un pasivo como corriente cuando a) espera que se liquide en su ciclo normal de operaciones, b) lo mantiene con el propósito de hacer operaciones con el mismo, c) tiene su vencimiento dentro del período de 12 meses a contar desde el cierre del ejercicio, d) no tiene el derecho al final del período a diferir su pago por lo menos 12 meses después del cierre. En el resto de los casos, el grupo lo clasifica como no corriente. Para la deuda financiera o asimilada en la que existen clausulado de aceleración o vencimiento anticipado en caso de incumplimiento de determinadas condiciones o de producirse un cambio de control o de calificación crediticia, a la fecha de formulación el grupo evalúa su cumplimiento a efecto de su clasificación al cierre del ejercicio así como desglosa su evaluación de cumplimiento en los próximos 12 meses.

4.21 Planes de incentivos

En abril de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó un plan de incentivos pagadero en acciones, con un coste que se estimó oscilaría en un rango máximo de entre 8 y 12 millones de euros, cuyo devengo se extendió hasta el 31 de diciembre de 2022 y cuyos beneficiarios eran consejeros que tuvieran funciones ejecutivas y los miembros del equipo directivo de Neinor Homes, S.A. y de su grupo de sociedades que hubieran sido expresamente invitados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Las dos métricas de medición de cumplimiento del plan eran, al 50% cada una, el EBITDA y el Retorno Total para el Accionista (RTA), definido como la evolución de la inversión en acciones de Neinor Homes, S.A., estableciéndose importes mínimos por debajo de los cuales no se devengaba el incentivo, así como una posibilidad de sobrebonus de hasta un 150%. Las acciones adquiridas de este modo tienen prohibida su venta por un periodo de 1 año

para los consejeros que tengan funciones ejecutivas, estando el incentivo sujeto a cláusula de reintegro si acaecen determinadas circunstancias, siendo asimismo necesario requisitos de permanencia para tener derecho al mencionado incentivo. El número de acciones a entregar venía determinado por el cociente entre el valor asignado al plan a cada individuo y la cotización de la acción en un determinado número de días hábiles previos al inicio y el fin del período de medición del plan. Durante el 2022, venció el citado plan de incentivos y en el ejercicio 2023 tuvo lugar la primera entrega en acciones asociada al mismo, por importe de 2.773 miles de euros. Los importes estimados y los calculados en la liquidación del plan, no difieren significativamente. En relación a este plan de incentivos, se establecía el pago del importe restante, que asciende a 2.900 miles de euros de acciones, en los dos ejercicios siguientes de acuerdo a las condiciones del plan, habiéndose entregado un importe de 1.507 miles de euros en el ejercicio 2024 (Nota 16.4) y estando previsto la entrega del resto en el ejercicio 2025, dando por concluido este plan de incentivos. El importe de las obligaciones fiscales asociadas a la entrega de las acciones se registra con cargo a reservas.

No existen planes adicionales de incentivos basados en acciones para el personal.

En el ejercicio 2023, el Grupo aprobó un nuevo plan de incentivos pagadero en metálico, con un coste máximo de hasta 17,5 millones de euros, cuyo devengo se extenderá desde el 1 de enero de 2023 hasta el 31 de diciembre de 2025 y cuyos beneficiarios serán consejeros que tengan funciones ejecutivas y los miembros del equipo directivo de Neinor Homes, S.A. y de su grupo de sociedades que sean expresamente invitados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. La métrica de medición del cumplimiento del plan es el Retorno Total para el Accionista (RTA), definido como dividendos repartidos, reducción de capital social y cancelación de autocartera por Neinor Homes, S.A., todos ellos alineados con el plan estratégico 2023-2027, previo cumplimiento del 85% del EBITDA establecido, al ser el parámetro clave, para entenderse que procede su devengo. El importe que ha sido desembolsado hasta el ejercicio 2024 relativo al mencionado plan asciende a 4.150 miles de euros. A 31 de diciembre de 2024, se ha registrado el importe devengado de 4.580 miles de euros en el epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (4.150 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) con abono al epígrafe "Otros pasivos corrientes" del balance consolidado adjunto (Notas 23.2 y 25). Durante el primer semestre del ejercicio 2025 está previsto que el Consejo de Administración apruebe la distribución del importe devengado en el ejercicio 2024 así como un importe adicional de aproximadamente 2 millones de euros que, en todo caso, dependerá de futuras distribuciones de dividendos, lo que hará que el importe total aprobado de este plan de incentivos ascienda a 11 millones de euros, aproximadamente.

4.22 Transacciones con vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro (Nota 24).

En caso de que se pusiesen de manifiesto diferencias significativas entre el precio establecido y el valor razonable de una transacción realizada entre empresas vinculadas, esta diferencia tendría la consideración de distribución de resultados o aportación de fondos entre la Sociedad y la mencionada sociedad vinculada y como tal sería registrada con cargo o abono a una cuenta de reservas. En caso de corresponderse con operaciones mantenidas con otros accionistas de la vinculada, éstas serán registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en proporción a la participación que los otros accionistas ostenten en la fecha de la operación.

4.23 Remuneración de la Alta Dirección

La remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas (Nota 25) se imputa en función del devengo, registrándose al cierre del ejercicio la correspondiente provisión en caso de que el importe no hubiera sido objeto de liquidación.

5. Beneficio/Pérdida por acción

5.1 Beneficio / Pérdida básica por acción

El beneficio o la pérdida básica por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido a los tenedores de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio. De acuerdo con ello:

	31.12.24	31.12.23
Beneficio/(Pérdida) del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante (miles de euros)	62.008	90.627
Número medio ponderado de acciones en circulación (en miles) ^(*) (Nota 16)	74.588	74.508
Beneficio / (Pérdida) básica por acción (euros)	0,831	1,216

(*) Número medio de acciones, ajustado por la autocartera.

5.2 Beneficio / Pérdida diluida por acción

El beneficio o la pérdida diluida por acción se determina de forma similar al beneficio o a la pérdida básica por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible, en su caso, en vigor al cierre de cada ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, el beneficio y la pérdida diluida por acción del Grupo Neinor Homes coincide básicamente con el beneficio y la pérdida básica por acción, dado que el impacto de las retribuciones en acciones en dicho cálculo como única variable que afecta a la misma, no es significativo (Nota 4.21).

6. Información por segmentos

6.1 Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura en función de las distintas líneas de negocio del Grupo.

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Neinor Homes en vigor al cierre del ejercicio 2024 y teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

La actividad del Grupo Neinor Homes se centra, principalmente, en el desarrollo y venta de promociones inmobiliarias (Nota 1) generalmente a partir de suelo finalista (el Grupo no desarrolla la cadena de valor del suelo, si bien pueden producirse compras de suelos no finalistas cuyos pagos y escrituración se condicionan a la obtención de las correspondientes licencias urbanísticas (Nota 13), distinguiéndose los resultados generados por aquellos que serán objeto de desarrollo y promoción inmobiliaria, pudiéndose llevar a cabo ventas anticipadas de los mismos (incluidos bajo el capítulo "Development") de aquellos activos considerados como no estratégicos (incluidos bajo el capítulo "Legacy").

Por otro lado, en febrero de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó el desarrollo de una nueva línea de negocio de alquiler de viviendas promovidas por el Grupo a partir del actual

banco de suelo limitado inicialmente a unas 1.200 viviendas, pero con el objetivo de llegar a las 4.500 unidades en los próximos 5 años. En todo caso, el desarrollo de esta nueva línea de negocio es una actividad totalmente complementaria a la actividad principal del Grupo, consistente en el desarrollo del negocio residencial. La apuesta por dicha línea de negocio se vio consolidada a través de la adquisición en el ejercicio 2020 de Renta Garantizada, S.A. y de la compra de Sardes Holdco, S.L.U. (ahora denominada Neinor Sardes Rental, S.L.U.) en el ejercicio 2021 (incluyéndose ambas sociedades dependientes bajo el segmento "Rental"). Adicionalmente, esta línea se vio consolidada en 2022 con la constitución de las nuevas sociedades Sky Rental Homes Propco, S.L.U., Rental Homes Propco, S.L.U., Europa Rental Homes Propco, S.L.U., Sky Coliving Homes Propco, S.L.U. y Rental Homes NX Propco, S.L.U. (Nota 2.8). Durante 2023, el Consejo de Administración del Grupo, en el contexto de su nuevo plan de negocio, la línea de negocio de alquiler es intensiva en capital y aumenta la exposición a las fluctuaciones en los valores de los activos, por lo que se ha dado menor peso a esta actividad de Rental (Built to Rent) y en la práctica, si bien no tiene la consideración de actividad discontinuada, la misma pierde peso y de hecho se ha aprobado la venta de activos inmobiliarios mantenidos para renta o generación de plusvalías, al surgir oportunidades de desinversión que permiten la cristalización de sus valores. En este contexto, a efectos de gestión, el grupo clasifica en el capítulo "Rental" desde el 1 de enero de 2023 los ingresos derivados de rentas por alquiler y gestión de viviendas y las plusvalías derivadas de la tenencia de dichos activos inmobiliarios que califican como inversiones inmobiliarias y que se valoran a valor razonable bajo NIC 40 así como los resultados en la venta de inversiones inmobiliarias en su caso, por un lado, y, por otro lado, la desinversión en aquellos activos que el Grupo considera como "Build to Rent" y que mantiene en existencias, que se venden en el momento de estar en condiciones de entrega sin haber llegado a generar ingresos representativos por rentas en alquiler ni por tanto haber cambiado su clasificación a inversiones inmobiliarias.

Por último cabe indicar que la línea de negocio de Asset management (AM) se lanzó en marzo de 2023 para desplegar el exceso de capacidad operativa y mejorar el retorno sobre el capital para el accionista (véase 4.21) mediante la potenciación de ingresos en base a los acuerdos de colaboración alcanzados con socios financieros para proporcionar un uso más efectivo del capital, administrando el banco de suelo del vehículo y cobrar una tarifa de administración a cambio de la gestión o promoción delegada. Los acuerdos de servicios tienen una estructura de tarifas fijas e incentivos. Además, el Grupo se beneficia de la realización de ganancias y distribución de dividendos por parte del vehículo correspondiente. Los principales socios en los vehículos de coinversión son Bain Capital, AXA, Orion, Urbanitae, Octopus y Avenue (véase Nota 2.8).

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo o que son el resultado de decisiones que afectan globalmente al Grupo y, entre ellos, los gastos originados por proyectos y actividades que afectan a varias líneas de negocio - se atribuyen a una "Unidad Corporativa/Otros", a la que también se asignan las partidas de conciliación que surgen al comparar el resultado de integrar los estados financieros de las distintas líneas de negocio (que se formulan con criterios de gestión) con los estados financieros consolidados del Grupo.

Por otro lado, las actividades del Grupo a 31 de diciembre de 2024 y 2023 se ubican íntegramente en España.

6.2 Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección del Grupo y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo, siendo revisados por el Comité de Dirección Financiera (donde se encuentran representados tanto la Dirección como el Consejo de Administración) para llevar a cabo la toma de decisiones en cuanto a la asignación de recursos y evaluar su rendimiento.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al mismo. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos ni las

ganancias procedentes de venta de inversiones inmobiliarias. Las ventas de inversiones inmobiliarias no producen resultado en el momento de la venta al valorarse a valor razonable (Notas 4.3 y 4.19)

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles (como es el caso de las partidas "Coste de las ventas", "Servicios exteriores" y "Variación de las provisiones de tráfico") más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser atribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto (aplicándose este último criterio en relación a los gastos de personal).

El resultado del segmento se presenta antes de cualquier ajuste que correspondiera a intereses minoritarios, en su caso.

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la explotación del mismo, más los que le pueden ser directamente atribuibles de acuerdo a los criterios de reparto anteriormente mencionados. No obstante, los epígrafes "Administraciones Públicas deudoras", "Administraciones Públicas acreedoras" y "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes", están asignados a la línea "Unidad Corporativa/Otros".

Información de segmentos

	Development (***)		Rental		Asset Management (AM)		Otros / Corporativo (*)		Total Grupo	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Resultados:										
Ventas externas	442.584	503.061	36.826	86.415	6.353	-	930	1.154	486.693	590.630
Coste de las ventas	(307.793)	(347.093)	(24.939)	(57.541)	-	-	(730)	(862)	(333.462)	(405.496)
Resultado bruto del segmento	134.791	155.968	11.887	28.874	6.353	-	200	292	153.231	185.134
Gastos de personal	(31.286)	(31.817)	(4.994)	(4.620)	(1.545)	-	(125)	(43)	(37.950)	(36.480)
Gastos de personal – Incentivos (Nota 23.2)	(5.579)	(4.274)	(179)	(1.136)	(43)	-	(7)	-	(5.808)	(5.410)
Servicios exteriores	(42.790)	(38.214)	(3.103)	(4.146)	(344)	-	(101)	(659)	(46.338)	(43.019)
Variación de las provisiones de tráfico (Nota 23.5)	(1.000)	2.922	(4.294)	(76)	-	-	-	-	(5.294)	2.846
Otros ingresos de explotación	5.810	3.508	43	45	6	-	-	(3)	5.859	3.550
Variación del valor razonable de inversiones inmobiliarias	-	-	7.554	6.795	-	-	-	-	7.554	6.795
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado	-	780	437	(103)	-	-	-	(12)	437	665
Resultado por pérdida de control de participaciones (Nota 2.8).	-	4.698	(761)	-	-	-	-	-	(761)	4.698
Resultado neto financiero y resultados procedentes de sociedades integradas por el método de la participación	(5.240)	(4.533)	(1.586)	(1.866)	11.821	-	5.253	(5.377)	10.248	(11.776)
Amortización	(3.436)	(5.811)	(655)	(1.108)	-	-	(340)	(575)	(4.431)	(7.494)
Resultado antes de impuestos	51.270	83.227	4.349	22.659	16.248	-	4.880	(6.377)	76.747	99.509
Resultado neto financiero y otros	5.240	11.958	1.586	1.866	(11.821)	-	(5.253)	5.377	(10.248)	19.201
Dotación provisiones de existencias	-	1.238	-	-	-	-	-	-	-	1.238
Amortización	3.436	5.811	655	1.108	-	-	340	575	4.431	7.494
Gastos de personal – Incentivos (Nota 23.2)	5.579	4.274	179	1.136	43	-	7	-	5.808	5.410
Gastos de reestructuración de personal (Nota 13.3)	657	446	3	11	-	-	-	-	660	457
Gastos de crecimiento (Nota 13.4)	2.127	2.784	-	-	-	-	-	-	2.127	2.784
Resultados procedentes de sociedades integradas por el método de la participación (Nota 11)	-	-	-	-	12.593	-	-	-	12.593	-
Diferencia valoración Alboraya (Egusa) (****)	9.996	-	-	-	-	-	-	-	9.996	-
EBITDA COMPAÑÍA (**)	78.305	109.738	6.772	26.780	17.063	-	(26)	(425)	102.114	136.093

(*) Debido a la poca relevancia de las cifras individuales de las áreas Otros / Corporativos, en el ejercicio 2024 se presentan las cifras integradas haciendo el mismo ejercicio para las cifras de 2023 que se presentaron por separado.

(**) Se trata de una medida financiera empleada por la Dirección Financiera del Grupo donde ajusta, principalmente, los incentivos y gastos de reestructuración y crecimiento, así como otros conceptos en otros epígrafes que el Grupo asocia a su resultado de explotación.

(***) Incluye bajo el segmento "Development" un importe de 8.629 miles de euros en el ejercicio 2024 correspondientes a ventas de suelos antes de su desarrollo y promoción inmobiliaria (37.988 miles de euros en 2023), con un coste de ventas de 7.377 miles de euros (21.955 miles de euros en 2023) (Nota 23.1).

(****) Se trata de los intereses reconocidos como consecuencia del acuerdo alcanzado descrito en la Nota 14 y cuya cuenta a cobrar se ha materializado mediante la entrega de una serie de suelos por parte del deudor. En este sentido, se ha considerado este ingreso financiero como parte del EBITDA Compañía ya que desde la fecha de combinación de negocios con Quabit Inmobiliaria, S.A. la expectativa de acuerdo al proceso litigioso y las negociaciones existentes a dicha fecha, era que esta cuenta por cobrar se materializaría finalmente mediante la dación en pago de existencias.

Las principales magnitudes del balance de situación consolidado por segmentos al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son las siguientes:

	Miles de euros									
	Development		Rental (*)		Asset Management (AM)		Otros / Corporativo		Total Grupo	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Balance de situación:										
Activos no corrientes	32.839	35.024	131.762	153.296	45.038	585	83.757	239.061	293.396	427.966
Activos corrientes	985.190	1.128.132	33.381	40.451	34.950	3.596	378.384	357.987	1.431.905	1.530.166
Total activo	1.018.029	1.163.156	165.143	193.747	79.988	4.181	462.141	597.048	1.725.301	1.958.132
Deuda financiera no corriente	-	24.541	41.036	24.541	-	-	-	138.927	41.036	188.009
Deuda financiera corriente	144.982	186.541	8.270	33.580	-	-	-	-	153.252	220.121
Otros pasivos no corrientes	501	8.070	1.944	6.628	-	-	331.423	150.002	333.868	164.700
Otros pasivos corrientes	147.114	237.687	39.981	23.536	91	-	148.248	42.477	335.434	303.700
Total pasivo	292.597	456.839	91.231	88.285	91	-	479.671	331.406	863.590	876.530

(*) A 31 de diciembre del ejercicio 2023, los activos corrientes clasificados en el segmento “Rental” obedecen principalmente a los activos no corrientes mantenidos para la venta. En los ejercicios 2024 y 2023 las existencias definidas como “Build to Rent” se encuentran recogidas en el segmento “Development” mientras se encuentra en construcción (Nota 9).

7. Activos intangibles

El movimiento habido durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 en el epígrafe “activos intangibles”, desglosado por clase de activo, ha sido el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

	Miles de Euros			
	Aplicaciones Informáticas	Propiedad Industrial	Cartera de clientes	Total
Coste:				
Saldos al 31 de diciembre de 2023	4.755	19	8.176	12.950
Adiciones	603	-	-	603
Retiros	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2024	5.358	19	8.176	13.553
Amortización acumulada:				
Saldos al 31 de diciembre de 2023	(4.018)	(1)	(4.335)	(8.354)
Dotaciones	(461)	(2)	(1.647)	(2.110)
Retiros	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2024	(4.479)	(3)	(5.982)	(10.464)
Saldos Netos al 31 de diciembre de 2024	879	16	2.194	3.089

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

	Miles de Euros			
	Aplicaciones Informáticas	Propiedad Industrial	Cartera de clientes	Total
Coste:				
Saldos al 31 de diciembre de 2022	4.414	15	8.176	12.605
Adiciones	376	4	-	380
Retiros	(35)	-	-	(35)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	4.755	19	8.176	12.950
Amortización acumulada:				
Saldos al 31 de diciembre de 2022	(3.413)	-	(348)	(3.761)
Dotaciones	(630)	(1)	(3.987)	(4.618)
Retiros	25	-	-	25
Saldos al 31 de diciembre de 2023	(4.018)	(1)	(4.335)	(8.354)
Saldos Netos al 31 de diciembre de 2023	737	18	3.841	4.596

Las principales adiciones de los ejercicios 2024 y 2023 se corresponden con el desarrollo de la aplicación informática de gestión empleada por el Grupo.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 no existen elementos de inmovilizado intangible entregados en garantía frente a ninguna obligación.

Al 31 de diciembre de 2024 existen elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados por valor de 3.774 miles de euros (3.309 miles de euros amortizados a 31 de diciembre de 2023).

8. Inmovilizado material

El movimiento habido en el epígrafe “Inmovilizado material” del balance de situación consolidado durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y de 2023 respectivamente ha sido el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

	Miles de Euros		
	Instalaciones técnicas y maquinaria	Otro inmovilizado	Total
Coste:			
Saldos al 31 de diciembre de 2023	7.497	2.928	10.425
Adiciones	678	191	869
Bajas	(784)	(124)	(908)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	7.391	2.995	10.386
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2023	(3.437)	(1.555)	(4.992)
Dotaciones	(1.080)	(357)	(1.437)
Bajas	502	115	617
Saldos al 31 de diciembre de 2024	(4.015)	(1.797)	(5.812)
Deterioro de valor			
Saldos al 31 de diciembre de 2023	(590)	-	(590)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	(590)	-	(590)
Saldos netos al 31 de diciembre de 2024	2.786	1.198	3.984

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

	Miles de Euros		
	Instalaciones técnicas y maquinaria	Otro inmovilizado	Total
Coste:			
Saldos al 31 de diciembre de 2022	8.358	3.746	12.104
Adiciones	664	578	1.242
Bajas	(1.525)	(1.396)	(2.921)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	7.497	2.928	10.425
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2022	(3.462)	(1.408)	(4.870)
Dotaciones	(1.040)	(342)	(1.382)
Bajas	1.065	195	1.260
Saldos al 31 de diciembre de 2023	(3.437)	(1.555)	(4.992)
Deterioro de valor			
Saldos al 31 de diciembre de 2022	(590)	-	(590)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	(590)	-	(590)
Saldos netos al 31 de diciembre de 2023	3.470	1.373	4.843

Las principales adiciones del ejercicio 2024 y 2023 se corresponden con la activación de las nuevas instalaciones en los locales de venta del Grupo ("Neinor Store"), así como renovaciones en las oficinas del Grupo.

Es política del Grupo Neinor Homes contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a los elementos del inmovilizado material.

Al 31 de diciembre de 2024 existen elementos de inmovilizado material totalmente amortizados por importe de 2.461 miles de euros (2.663 miles de euros en 2023).

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 no existen elementos de inmovilizados materiales entregados en garantía de ningún préstamo ni obligaciones frente a terceros.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Grupo no mantenía compromisos significativos de compra de elementos de inmovilizado material.

9. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2024 y 2023 ha sido el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

	Miles de Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2023	148.728
Adiciones	33
Retiros	(2.160)
Traspasos	35.588
Variaciones en el perímetro de consolidación (Nota 2.8)	(58.000)
Variaciones en el valor razonable	7.554
Saldo al 31 de diciembre de 2024	131.743

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

	Miles de Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2022	143.669
Adiciones	3.809
Retiros	-
Traspasos	60.604
Variaciones en el perímetro de consolidación (Nota 2.8)	(66.149)
Variaciones en el valor razonable	6.795
Saldo al 31 de diciembre de 2023	148.728

A 31 de diciembre de 2024, este epígrafe del balance de situación consolidado lo componen principalmente de los activos de la actual Neinor Sardes Rental, S.L.U, con fecha 4 de enero de 2021, propietaria de 9 promociones destinadas al arrendamiento por un importe de 72.055 miles de euros, sitios en Alicante, Badalona, Gerona, Madrid, Málaga, Sabadell, Terrassa y Valencia; asimismo dos activos en Vitoria (Olarizu) y Sevilla respectivamente que se han concluido en el ejercicio 2024 y de acuerdo al plan de negocio del grupo han sido clasificados a este epígrafe al cumplirse las condiciones para ello. Por su parte, al cierre del ejercicio 2023 este epígrafe lo componían los mismos activos de Neinor Sardes Rental, S.L.U. anteriormente mencionados, así como 4 activos en Alovera para los que estaba prevista su explotación vía rentas.

Respecto a las principales operaciones del ejercicio 2024, cabe indicar que el 12 de julio de 2024, el Grupo ha llegado a un acuerdo con Daria 323 Corporate Services, S.L.U. para la venta de la sociedad Rental Homes NX Propco, S.L., sociedad tenedora de tres inversiones inmobiliarias. La venta de esta sociedad estaba sujeta a la entrega de los bienes en ciertas condiciones formales dentro del propio ejercicio 2024. Dado el cambio respecto a la intención de venta de estos activos las inversiones inmobiliarias han sido reclasificadas durante el ejercicio 2024 al epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" donde se han mantenido hasta que la venta ha tenido lugar finalmente en diciembre de 2024, habiendo sido valoradas al precio de compraventa acordado lo que ha dado lugar al registro de una pérdida por importe de 5.361 miles de euros registrada bajo el epígrafe "Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (Nota 2.8). El resultado por la pérdida de control de la sociedad participada, una vez considerado lo anterior, no resulta significativo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de 2024. A 31 de diciembre de 2024, la cuenta a cobrar derivada de estas operaciones pendiente de cobro asciende a 22.863 miles de euros al presentar parte de su pago aplazado a un año (Nota 14).

Respecto a las operaciones del ejercicio 2023, cabe mencionar que en primer lugar a cierre del ejercicio 2022, el Grupo formalizó la venta de la promoción destinada al alquiler a un tercero, la cual fue registrada a cierre del ejercicio 2022 bajo el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" que equivalía a su valor de mercado. En enero de 2023, se perfeccionó la venta de Hacienda Homes por un importe de 32.561 miles de euros que se había clasificado al cierre del ejercicio 2022 como "Activos no corrientes mantenidos para la venta". Por otra parte, el 20 de junio de 2023, el Grupo llegó a un acuerdo con Melca Investments 2023, S.L. para la venta de las dos sociedades tenedoras de inversiones inmobiliarias en Valencia. La venta de estas sociedades estaba sujeta a la entrega del bien en ciertas condiciones formales que dependían del propio Grupo y de un trámite necesario pero que no impedía su venta en el plazo comprometido, si bien, era condición suspensiva para el cierre de la operación. Esta venta se formalizó en septiembre de 2023, por un importe de 66.149 miles de euros, estando pendiente de cobro un importe de 12.741 miles de euros sujetos a la obtención de una serie de rentas y niveles de ocupación en 18 meses a contar desde el cierre de la operación, de los que en 2024 se han cobrado 9.292 miles de euros (Notas 2.8 y 14).

Nótese que de acuerdo con NIC 40, los activos inmobiliarios del Grupo mantenidos para la generación de rentas y/o plusvalías se valoran por el método de valor razonable, manteniéndose dicha valoración a valor de mercado, de acuerdo a NIIF 5, en el momento en que procede, en su caso, su traspaso a activos no corrientes mantenidos para la venta, por cumplirse las condiciones para ello.

Los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo en los ejercicios 2024 y 2023 han ascendido a 3.836 y 3.707 miles de euros, respectivamente (Notas 6 y 23.1). Adicionalmente, existen ingresos ligados a la actividad “Rental” en concepto de servicios prestados por el Grupo a través de Renta Garantizada, S.A. por importe de 3.990 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 (3.307 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

Al 31 de diciembre de 2024 existen activos incluidos en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” con un coste bruto de 93 millones de euros que sirven de garantía de los préstamos suscritos por el Grupo (Nota 18).

Asumiendo constantes el resto de variables, las valoraciones de las inversiones inmobiliarias se verían afectadas del siguiente modo considerando la variación de la hipótesis claves (en miles de euros):

Hipótesis	Miles de euros					
	Tasa de descuento		Precio de venta			
	1%	-1%	1%	-1%	5%	-5%
	Incremento (disminución)					
Variación en el valor razonable (menor valoración) / mayor valoración	(11.753)	12.866	1.379	(1.360)	6.825	(6.811)

10. Derechos de uso

El movimiento habido durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2024 y 2023 ha sido el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

	Miles de euros			
	Coste	Amortización	Deterioro	Neto
Saldos al 31 de diciembre de 2023	5.928	(1.992)	-	3.936
Adiciones /Dotaciones	10	(884)	-	(874)
Bajas	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2024	5.938	(2.876)	-	3.062

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

	Miles de euros			
	Coste	Amortización	Deterioro	Neto
Saldos al 31 de diciembre de 2022	4.737	(4.068)	-	669
Adiciones /Dotaciones	4.076	(809)	-	3.267
Bajas	(2.885)	2.885	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2023	5.928	(1.992)	-	3.936

11. Sociedades dependientes no consolidadas e integradas por el método de la participación

El detalle de la inversión en las sociedades integradas por el método de la participación a al cierre de los ejercicios 2023 y 2024 y el movimiento habido durante 2024 es el siguiente:

Ejercicio 2024

	Miles de Euros						
	Saldo Inicial	Adquisiciones	Desinversiones	Participación en Resultados Sociedades integradas método participación (*)	Dividendos (**)	Otros Movimientos (***)	Saldo Final
Nicrent Residencial, S.L.	5.948	-	-	4	-	-	5.952
Programa de Actuación de Baleares, S.L.	1	-	-	-	-	-	1
Masia de Montesano, S.L.	594	-	-	-	-	-	594
Pegasus Holdco, S.L.	757	543	-	(189)	-	-	1.111
JV Panoramic DV, S.L.	1.535	345	-	(75)	-	-	1.805
Brick Opportunities 9, S.L.	-	800	-	(30)	-	-	770
Waterton Invest, S.L.	-	1.399	-	(57)	-	-	1.342
Promociones Hábitat, S.A.	-	31.660	-	4.666	(13.000)	8.275	31.601
Harmony Holding Iberia, S.L.	-	142	-	(1)	-	-	141
Alboraya Marina Nova, S.L.	1	-	-	-	-	-	1
	8.836	34.889	-	4.318	(13.000)	8.275	43.318

(*) Debe informarse de la parte que corresponda al Grupo de los resultados de actividades interrumpidas integradas por el método de la participación.

(**) Durante el ejercicio 2024 y tras la adquisición de Promociones Habitat, S.A., se han repartido dividendos por importe de 13.000 miles de euros, de los cuales 7.959 miles de euros que suponen una devolución parcial de la inversión inicial.

(***)Se corresponde con la diferencia negativa de consolidación provisional que se ha puesto de manifiesto tras la adquisición de las acciones representativas del 10% del capital de Promociones Habitat, S.A. descrita en esta nota, y que representa el importe remanente tras haber considerado la diferencia negativa de consolidación ya materializada a 31 de diciembre de 2024.

Asimismo, el saldo de los créditos concedidos por la Sociedad dominante a las sociedades asociadas asciende a 1.720 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 (288 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

A 31 de diciembre de 2024 existen compromisos de inversión en firme en relación al negocio de asset management por importe de 451 millones de euros que, junto con las inversiones ya realizadas, se encuentra en línea con el objetivo inicial establecido en el plan de negocio el cual ascendía a 1.300 millones de euros, aproximadamente.

Adquisición de Promociones Hábitat, S.A.-

Con fecha 20 de septiembre de 2024 la Sociedad dominante adquirió el 10% de la sociedad que se dedica al mismo negocio que el grupo que le otorga influencia significativa sobre dicha entidad. Esta operación se enmarca en las directrices establecidas en el plan estratégico del Grupo, de expansión mediante acuerdos de coinversión ligados a acuerdos de gestión de activos de manera delegada. La parte proporcional adquirida por Neinor Homes, S.A. de los activos adquiridos y los pasivos asumidos de Promociones Hábitat, S.A. debe ajustarse para revalorizaciones o depreciaciones al valor razonable de la misma manera que en la contabilidad de combinación de negocios según la NIIF 3.

El valor razonable de la contraprestación transferida en la adquisición ha ascendido a 31,6 millones de euros, habiendo sido pagado en su totalidad en el ejercicio 2024. No existen contraprestaciones contingentes. En la misma fecha se firma un acuerdo de gestión y desarrollo de los activos inmobiliarios de Promociones Hábitat, S.A. asimismo y como parte de los acuerdos se traspasa la mayor parte de su personal a Neinor Homes, S.A. con fecha 1 de octubre de 2024.

Las partes firman un pacto de socios regulador de la coinversión efectuada. En los acuerdos alcanzados entre comprador y vendedor se incluyen aspectos indemnizatorios del segundo al primero, como es habitual en este tipo de operaciones, producto de la negociación entre las partes.

Activos adquiridos y pasivos asumidos en la fecha de adquisición

Los activos y pasivos de Promociones Hábitat, S.A. reconocidos en la fecha de adquisición han sido los siguientes:

	Miles de Euros	Ajustes	Miles de Euros
Activo corriente:			
Existencias	577.949	150.356	728.305
Deudores comerciales	14.274	(428)	13.846
Inversiones financieras	3.231	(97)	3.134
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	37.296	(30)	37.266
Activo no corriente:			
Marca	-	40.555	40.555
Inmovilizado intangible	311	(311)	-
Inmovilizado material	2	(2)	-
Inversiones financieras	2.436	(73)	2.363
Activos por impuestos diferidos (*)	9.742	-	9.742
Pasivo corriente:			
Provisiones	-	-	-
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	(8.973)	-	(8.973)
Acreedores comerciales	(188.582)	852	(187.730)
Otros pasivos financieros	(3.282)	-	(3.282)
Pasivo no corriente:			
Pasivos por impuesto diferido	-	(47.707)	(47.707)
Provisiones	(5.646)	-	(5.646)
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	(150.007)	-	(150.007)
otros pasivos financieros	(9.988)	-	(9.988)
Total valor razonable de activos netos identificables adquiridos			421.878
Total valor razonable de activos netos identificables adquiridos corregido por % adquirido (10%)			42.188
Precio pagado por el 10%			31.660
Diferencia negativa de consolidación provisional a 30/09/2024			10.528
<i>Diferencia materializada imputable a activos y pasivos dispuestos entre la fecha de adquisición y el 31 de diciembre de 2024</i>			<i>(2.253)</i>
Diferencia negativa de consolidación provisional a 31/12/2024			8.275

(*) Conforme a las normas de valoración vigentes, los activos por impuesto diferido reconocidos en una combinación de negocios no se valoran por su valor razonable, sino que se reflejan por su valor nominal.

A efectos de presentación de los resultados de las sociedades integradas por el método de la participación, incluyendo los aportados por Promociones Habitat, S.A., son aquellos obtenidos a partir de la información financiera del ejercicio 2024. Por lo tanto, la diferencia negativa de consolidación provisional asociada a Promociones Habitat, S.A. que asciende a 8.275 miles de euros, es la remanente después de haber considerado la parte de la misma que está materializada a 31 de diciembre de 2024, tal y como se describe en el apartado siguiente.

Otra información

La diferencia negativa de consolidación que se pone de manifiesto se ha reconocido de manera provisional (dentro de la ventana de un año existente señalada por la norma para realizarla). La adquirente puede reconocer determinados activos y pasivos que la adquirida no haya reconocido previamente en sus estados financieros por haberlos generado internamente y haber cargado los costes pertinentes a gastos. El reconocimiento inicial no resultará completo hasta que no finalice la auditoría legal de la sociedad lo que permitirá concluir la valoración de los activos netos adquiridos, estando abierto por tanto a la fecha el período de valoración excepto por lo que se refiere a la valoración de los activos inmobiliarios (existencias) y otros activos intangibles, que son las partes más significativas de los activos adquiridos, para los que se han basado en los informes de valoración realizados por expertos independientes (el mismo que efectúa determinadas valoraciones para el Grupo) fechado en octubre de 2024, momento más próximo a la fecha de adquisición, y diciembre de 2023 ajustado por su desarrollo inmobiliario, para ciertos activos.

Para contrastar la razonabilidad de la diferencia negativa de consolidación inicialmente afluada en la transacción de compra se ha llevado a cabo una revisión del primer análisis de la naturaleza de las partidas que integran el porcentaje del balance adquirido con el propósito de evaluar si existen elementos cuyo valor razonable sea susceptible de practicar ajustes adicionales a los ya realizados previos a la incorporación de la compañía al consolidado por el método de la participación. La diferencia negativa de consolidación inicialmente afluada en la transacción, cuyo valor asciende a un total de 10,5 millones de euros y registrada en el epígrafe "Resultados procedentes de sociedades integradas por el método de la participación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, se identifica principalmente con las características del negocio inmobiliario adquirido, por ser de largo plazo y de menor liquidez, y en el contexto de la intención de su accionista de control Bain Capital de acelerar el desarrollo y/o desinversión en su cartera de activos para el año 2030 con la entrada de otro socio dinamizador.

12. Activos financieros corrientes y no corrientes

El desglose del saldo de este capítulo del balance de situación consolidado adjunto, atendiendo a la naturaleza de las operaciones es el siguiente:

	Miles de Euros			
	31.12.2024		31.12.2023	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Inversiones financieras	6.949	1	5.189	342
Derivados	-	4.606	10.953	-
Imposiciones a plazo fijo	-	-	-	195
Créditos	1.001	915	7.084	890
Fianzas y depósitos constituidos	1.075	1.220	1.106	1.460
Total	9.025	6.742	24.332	2.887

Durante el ejercicio 2022, la sociedad del Grupo Neinor Península, S.L.U. constituyó varias Agrupaciones de Interés Económico por importe de 6.446 miles de euros con el fin de invertir en acciones de investigación y

desarrollo y el desarrollo de obras audiovisuales. En 2024 ha realizado nuevas inversiones por importe de 6.429 miles de euros. Asimismo, durante el presente ejercicio 2024, estas Agrupaciones de Interés Económico han supuesto el devengo de un ingreso financiero por importe de 4.448 miles de euros (4.024 miles de euros en el ejercicio 2023) (Nota 23.6), así como una amortización de la participación por importe de 902 miles de euros (6.072 miles de euros en el ejercicio 2023).

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. En el marco de dichas operaciones el grupo formalizó dos contratos derivados para cubrir el riesgo de tipo de interés con un CAP del 2% en el ejercicio 2022. Mediante esta operación, el Grupo pagó una prima y en consecuencia, cuenta con el derecho a recibir liquidaciones periódicas futuras cuando el importe variable a pagar por el banco sea en determinadas fechas superior al importe variable a pagar por la contrapartida. Durante el ejercicio 2023, el Grupo modificó estos dos contratos y contrató un tercer contrato derivado (Nota 28). En el ejercicio 2024 y tras la emisión de bonos corporativos explicada en la Nota 18.2 a tipo fijo la cobertura inicial ha devenido en parcialmente ineficaz desde noviembre de 2024. La parte ineficaz de las permutas financieras contratadas se registra desde dicha fecha directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

El Grupo ha cumplido con los requisitos detallados en la Nota 4.10 sobre normas de valoración para poder clasificar los instrumentos financieros que se detallan abajo como cobertura. En concreto, el Grupo lleva a cabo un análisis sobre en qué medida los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la partida cubierta atribuibles al riesgo que se pretende cubrir utilizando el método de regresión lineal para el análisis prospectivo. Teniendo en cuenta este análisis el Grupo determina la existencia de la relación económica y la ratio de cobertura.

Las características de estos contratos derivados son las siguientes a 31 de diciembre de 2024 y 2023:

Partida Cubierta 2024	Instrumento de Cobertura	Riesgo Cubierto	Tipo	Miles de Euros				
				Valor Nocional	Vencimiento	Ineficacia registrada en Resultados (pérdida)	Valor razonable Instrumento de Cobertura 31.12.24	
							Activo	Pasivo
Financiación a tipo de interés variable	CAP de tipo de interés	Euribor	CAP de tipo variable	62.600.000	31/03/2025	-	223	-
Financiación a tipo de interés variable	CAP de tipo de interés	Euribor	CAP de tipo variable	83.500.000	31/08/2026	(510)	1.164	-
Financiación a tipo de interés variable	CAP de tipo de interés	Euribor	CAP de tipo variable	167.000.000	31/08/2027	(1.176)	3.219	-

Partida Cubierta 2023	Instrumento de Cobertura	Riesgo Cubierto	Tipo	Miles de Euros				
				Valor Nocial	Vencimiento	Ineficacia registrada en Resultados	Valor razonable Instrumento de Cobertura 31.12.23	
							Activo	Pasivo
Financiación a tipo de interés variable	CAP de tipo de interés	Euribor	CAP de tipo variable	57.500.000	31/03/2025	-	1.400	-
Financiación a tipo de interés variable	CAP de tipo de interés	Euribor	CAP de tipo variable	83.500.000	31/08/2026	-	2.743	-
Financiación a tipo de interés variable	CAP de tipo de interés	Euribor	CAP de tipo variable	167.000.000	31/08/2027	-	6.810	-

Los citados instrumentos financieros han supuesto el devengo de un ingreso financiero por importe de 5.173 miles de euros, de los que 6.722 miles de euros han sido cobrados en la fecha actual debido a las características de liquidación de los contratos y el diferencial temporal entre los periodos de devengo y el momento en el que se produce la entrada de flujos de efectivo. Se presentan en el epígrafe "Variación del valor razonable de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, netos de la amortización de la prima satisfecha. Asimismo, la ineficacia de la cobertura se ha registrado en los resultados financieros y ha supuesto un gasto por importe de 1.686 miles de euros registrado en el epígrafe "Variación del valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2024.

13. Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2024	31.12.2023
Terrenos y solares	419.508	437.047
Promociones en curso	331.588	358.256
Inmuebles terminados	196.456	230.799
Anticipos a proveedores	60	60
Menos - Pérdidas por deterioro (*)	(11.957)	(13.768)
Total	935.655	1.012.394

(*) De este importe 3.101 miles de euros se corresponden con el epígrafe "Terrenos y solares".

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 se han activado intereses financieros en existencias por importe de 7.017 miles de euros (11.653 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) (Notas 4.7 y 4.15).

A 31 de diciembre del ejercicio 2024 el deterioro acumulado de terrenos y solares asciende a 3.101 miles de euros (3.112 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

Las adiciones del ejercicio 2024 se corresponden, principalmente, con las certificaciones de obras de las promociones en curso y costes activados asociados con la construcción por importe de 208 millones de euros, habiéndose producido adicionalmente compras de terrenos por importe de 49 millones de euros (10 millones de euros en 2023).

Por otro lado, al cierre del ejercicio 2024 el Grupo entregó viviendas de 60 promociones diferentes y tiene 20 promociones inmobiliarias registradas bajo el epígrafe "Promociones en curso". En el ejercicio 2023, el Grupo entregó 61 promociones y mantenía 25 promociones inmobiliarias registradas bajo el epígrafe "Promociones en curso" al cierre del ejercicio.

En el ejercicio 2024 el Grupo ha formalizado la venta de la promoción en Parla por un importe de 29.000 miles de euros (Nota 23.1), de los que 20.110 miles de euros han sido cobrados a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas. Asimismo, con fecha 20 de julio de 2023, el Grupo alcanzó un acuerdo para la venta de la promoción Dual Homes por importe de 25.500 miles de euros, la cual estaba sujeta al cumplimiento por parte del Grupo de ciertas condiciones formales y cuya fecha límite estaba fijada para el 31 de diciembre de 2023. Ambas promociones, se trataban de promociones destinadas al alquiler residencial que, por tanto, se categorizaban de acuerdo a la Nota 6, como “Build to Rent” estando asignadas al segmento “Rental”.

Asimismo, con fecha 29 de junio de 2023 se firmó por una sociedad del Grupo Neinor y la sociedad JL Panoramic DV, S.L., en la que participa la Sociedad Dominante en un 10% desde esa fecha (Nota 2.8), un acuerdo privado de compraventa sobre unas fincas en Madrid, que quedaba sujeto al cumplimiento de condiciones suspensivas de naturaleza urbanística antes del 31 de marzo de 2024 para su perfeccionamiento y por tanto, cierre de la operación con la transmisión de la propiedad jurídica de las fincas en las condiciones estipuladas. A 31 de diciembre de 2023, las condiciones establecidas en el contrato habían sido cumplidas registrándose la venta, si bien, la parte del margen relativo a la participación de la Sociedad se encuentra recogido minorando las inversiones en la sociedad JL Panoramic DV, S.L. hasta que el beneficio se realice frente a terceros.

Al 31 de diciembre de 2024 existen activos incluidos en el epígrafe “Existencias” del balance de situación consolidado adjunto con un coste neto de 933 millones de euros correspondientes a activos clasificados como “Development” y 3 millones de euros relativos a activos “Legacy” (1.008 millones de euros y 4 millones de euros en el ejercicio 2023). Asimismo, al cierre del ejercicio 2024, el Grupo ha entregado anticipos a proveedores por compras futuras de terrenos por un importe de 62 miles de euros, netos de deterioro, correspondiéndose con activos que están clasificados como “Development” y estando todos ellos garantizados mediante hipoteca inmobiliaria o por medio de cuenta en depósito (60 miles de euros en el ejercicio 2023).

Al 31 de diciembre de 2024 existen activos incluidos en el epígrafe “Existencias” con un coste bruto de 473 millones de euros (555 millones de euros al 31 de diciembre 2023) que sirven de garantía de los préstamos promotores suscritos por el Grupo (Nota 18).

Al cierre del ejercicio 2024 y 2023 el Grupo no mantenía compromisos de compra de suelos significativos adicionales.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2024 y 2023 correspondientes a aquellas unidades en las que se ha firmado contrato privado de compraventa ha supuesto el cobro anticipado de importes que ascienden a 82.804 y 51.690 miles de euros, respectivamente, los cuales se han registrado en la rúbrica “Otros pasivos corrientes” del pasivo corriente de los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 (Nota 19).

El Grupo revisa periódicamente el valor razonable de sus existencias, dotando las correspondientes provisiones por deterioro, en su caso, de acuerdo con los criterios descritos en la Nota 4.7. El movimiento de la provisión por deterioro asociado a las existencias se indica a continuación para los ejercicios 2024 y 2023 (en miles de euros):

	2024	2023
Saldo al inicio del periodo	13.768	14.093
Dotaciones (Nota 23.5)	-	1.240
Reversiones	(1.811)	(1.565)
Saldo al final del periodo	11.957	13.768

A 31 de diciembre de 2024 la totalidad de los activos Development han sido objeto de valoración por expertos independientes. El valor neto de realización otorgado por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. y CBRE Valuation Advisory, S.A. a los activos Development, propiedad del Grupo a dicha fecha, asciende a 1.226 millones de euros aproximadamente (1.359 millones de euros si se considerase la valoración de los activos legacy, y de los activos procedentes de la inversión en HMB y de las inversiones inmobiliarias). Los valores equivalentes a 31 de diciembre de 2023 ascendían a 1.267 y 1.458 millones de euros, respectivamente. Considerando la metodología del valorador externo descrita en la Nota 4.7, las hipótesis clave identificadas en las valoraciones para los activos que se encuentran en desarrollo, son la tasa de descuento y los precios de venta. En el caso de la tasa de descuento se ha establecido una sensibilidad de +/- 100 puntos básicos partiendo de los diferentes escenarios económicos previstos en el corto y medio plazo, así como en consideración de la tasa de rentabilidad que exigirían otros promotores con características diferentes al Grupo. Por otro lado, se prevé en todo caso un escenario de estabilidad de precios de venta, si bien los modelos de valoración han incorporado hipótesis conservadoras en relación con el actual escenario económico, razón por lo que se ha fijado una adecuada sensibilidad de +1% y +5%.

Asumiendo constantes el resto de las variables, las valoraciones de promociones en desarrollo ("development") y el valor neto contable de las mismas a 31 de diciembre de 2024 se verían afectadas del siguiente modo considerando la variación de la hipótesis clave (en miles de euros):

Hipótesis	Miles de euros					
	Tasa de descuento		Precio de venta			
	1%	-1%	1%	-1%	5%	-5%
	Incremento (disminución)					
Variación en las valoraciones	(39.480)	44.152	24.607	(26.202)	122.833	(126.977)
Variación de valor neto contable (*)	(10.298)	3.492	2.037	(5.067)	5.346	(23.462)

(*) La valoración contable se basa en coste o valor neto de realización, el menor. Incrementos o disminuciones en el valor neto de realización no van necesariamente acompañados de impactos en el valor contable de las existencias.

Los modelos de valoración de Savills y CBRE adoptados por el Grupo son lo suficiente conservadores y prudentes como para no considerar adecuado plantear sensibilidades a una evolución negativa de precios. Asimismo, los Administradores del Grupo consideran que nos encontramos inmersos en un escenario de estabilidad o incremento de precios. No obstante lo anterior, el Grupo ha realizado un ejercicio de sensibilidad ante una caída de los precios de un 1%/5% en el escenario base de salida sin crecimientos de precios posteriores y manteniéndose constantes el resto de variables. En dicho escenario adverso, que no se considera probable en este momento, el efecto en la valoración del patrimonio inmobiliario sería de una reducción de 26.202 miles de euros y 126.977 miles de euros a 31 de diciembre de 2023), mientras que supondría el registro de deterioros adicionales por importes de 5.067 y 23.462 miles de euros, respectivamente (el efecto de una sensibilización de los precios de un 1%/ 5% en la valoración del patrimonio inmobiliario al 31 de diciembre de 2023 habría supuesto una reducción de 30.307 miles de euros y 151.310 miles de euros, mientras que habría supuesto el registro de deterioros adicionales por importes de 2.222 y 26.342 miles de euros, respectivamente).

14. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	31.12.2024	31.12.2023
Cientes y efectos comerciales a cobrar	50.880	60.721
Cientes, empresas asociadas (Nota 24)	7.977	2.677
Deudores Varios – Anticipos a acreedores	18.794	13.293
Deudores Varios – Prestación de servicios	5	14
Otros	3.463	25.785
Deterioro (Nota 23.5)	(2.944)	(76)
Total	78.175	102.414

A 31 de diciembre de 2024, el epígrafe “Clientes y efectos comerciales a cobrar” del cuadro anterior incluye un importe de 22.863 miles de euros pendiente de cobro por la venta en el ejercicio 2024 de las sociedades tenedoras de activos en Alovera, Rental Homes NX Propco, S.L. (Notas 2.8 y 9), supeditada a la obtención de una serie de rentas y/o niveles de ocupación mínimos por parte del Grupo así como un importe pendiente de 8.990 miles de euros por la venta de la promoción inmobiliaria Parla Homes (Nota 13). Asimismo, a 31 de diciembre de 2024, existe un importe pendiente de cobro que asciende a 1.623 miles de euros, neto de correcciones valorativas por deterioro, en relación a la venta de Sky Homes con origen en el ejercicio 2023, en concepto de earn-out, que se liquidará en el mes de marzo de 2025 (Notas 2.8 y 9).

A 31 de diciembre de 2023, el epígrafe “Clientes y efectos comerciales a cobrar” del cuadro anterior incluía un importe de 12.741 miles de euros pendiente de cobro por la venta de las sociedades Sky Homes (Notas 2.8 y 9), supeditados a la obtención de una serie de rentas y niveles de ocupación mínimos por parte del Grupo, así como un importe pendiente de 26.339 miles de euros por la venta de la promoción inmobiliaria Europa Homes (Nota 13). Excepto por lo indicado en el párrafo anterior, los importes adeudados han sido cobrados en el ejercicio 2024.

Adicionalmente, existen 7,6 millones de euros pendientes de cobro correspondientes a la actividad constructora por las obras de urbanización del sector I-15 de Alovera (6,8 millones de euros pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2023) (Nota 24).

A 31 de diciembre de 2024 se incluyen dentro de este epígrafe saldos deudores relativos a la retasación de obras de urbanización llevadas a cabo en el Sector Playa de Almenara por importe de 3.172 miles de euros (3.199 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

El epígrafe “Deudores varios” del cuadro anterior incluye, fundamentalmente, los anticipos entregados por parte del Grupo a acreedores de servicios que no se han devengado y/o liquidado. A 31 de diciembre de 2024 los anticipos entregados por parte del Grupo a acreedores ascienden a 18.794 miles de euros, importe que incluye 9.321 miles de euros de anticipos entregados a agentes de intermediación que han intervenido en la formalización de los contratos privados de compraventa pendientes de escrituración y que si no llega a buen fin su elevación al público son reembolsables (Nota 4.14) (siendo los importes equivalentes de 13.293 y 6.042 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

Por último, el epígrafe “Otros” del cuadro anterior incluía a 31 de diciembre de 2023, principalmente, los importes adeudados por la Empresa de Gestión Urbanística y Servicios de Alboraya, S.L. (“EGUSA”) a la sociedad dependiente Neinor Península, S.L.U. (antes, Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.). Estos importes se refieren tanto al principal de la deuda, 23.416 miles de euros, como a los intereses devengados, 2.342 miles de euros, cifras que coinciden con las expresadas en la sentencia nº 535/2016 de fecha 15 de diciembre de 2016, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Valencia. En virtud del acuerdo firmado entre el Grupo y Egusa

en junio de 2024, se cierra el proceso litigioso entre las partes que se venía fallando a favor del Grupo con el reconocimiento del principal de la deuda, 23.416 miles de euros, y los intereses devengados actualizados por 11.813 miles de euros (23.416 miles de euros en concepto de principal y 2.342 miles de euros en concepto de intereses devengados registrados en 2023 previamente al acuerdo alcanzado, a 31 de diciembre de 2023). Los intereses devengados en el ejercicio 2024 ascienden a 9.996 miles de euros (Notas 6 y 23.6). El cumplimiento del acuerdo está sujeto a una serie de condiciones y el montante de la deuda acordado como consecuencia del reconocimiento por el deudor de los intereses de demora ha sido de 35.229 miles de euros, habiéndose registrado la diferencia entre lo inicialmente registrado y el importe acordado bajo el epígrafe “Ingresos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. A finales del ejercicio 2024, se ha materializado la entrega de una serie de fincas por parte del deudor una vez realizada su segregación en contraprestación del importe adeudado, atendiendo a la tasación realizada por un experto independiente, habiéndose clasificado a existencias un importe de 32.475 miles de euros, quedando una cuenta a cobrar por importe de 2.342 miles de euros que se espera sea cancelada mediante entrega de terrenos durante el primer semestre del ejercicio 2025. Existen anotaciones de embargo en las fincas registrales a favor del grupo.

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses, con carácter general, y no existen activos morosos que deban ser objeto de deterioro adicional al ya registrado al cierre del ejercicio.

El Grupo analiza de forma periódica el riesgo de insolvencia de sus cuentas por cobrar actualizando la provisión por deterioro correspondiente. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el importe de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

15. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

A este respecto, tal y como se describe en la Ley 20/2015, de 14 de julio, los anticipos recibidos y asociados a una promoción se depositan en una cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al Grupo, y de las que únicamente se dispone para las atenciones derivadas de la construcción de las promociones. El saldo adscrito a esta indisponibilidad asciende a 33.335 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 (22.249 miles de euros al 31 de diciembre de 2023) (Nota 28), que difiere de los importes anticipados (Nota 19) como consecuencia de la tesorería aplicada el pago de las certificaciones de promociones a las que dichos anticipos se encuentran adscritos. Asimismo, los avales (Nota 22) difieren de dichos anticipos, por un lado, al emitirse avales por el total de las cantidades que los clientes entregarán a cuenta durante la obra y no únicamente por los importes efectivamente recibidos, y por otro, al emitirse el aval en un periodo de hasta 30 días después de recibir el anticipo del cliente.

16. Capital y reservas

16.1 Capital social

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad Dominante Neinor Homes, S.L.U. se transformó en Sociedad Anónima de cara a su admisión a cotización en las Bolsas de Valores de Bilbao, Madrid, Barcelona y Valencia, lo cual se produjo con fecha 29 de marzo de 2017 previa autorización del Socio Único de la Sociedad el 6 de marzo de 2017. Asimismo, en dicha escritura, se procedió a la agrupación del número de participaciones sociales existentes de la Sociedad mediante la transformación de cada diez participaciones existentes, de 1 euro de valor nominal, en una nueva participación de 10 euros de valor nominal. Posteriormente, el entonces Accionista Único de Neinor Homes, S.A. aprobó con fecha 6 de marzo de 2017 aumentar el capital social, mediante aportaciones dinerarias, por un importe efectivo de 100 millones de euros. Este aumento de capital se realizó mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones ordinarias de la misma clase y serie

que las ya en circulación, de 10 euros de valor nominal cada una de ellas y con una prima de emisión por acción de 6,46 euros, lo que hizo una prima de emisión total de 39.247 miles de euros. En consecuencia, y tras el aumento de capital realizado en el marco de la salida a Bolsa, el capital social de Neinor Homes, S.A. quedó representado mediante 79.005.034 acciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas.

El 30 de mayo de 2022 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia la escritura pública de reducción de capital social en la cuantía de 13.110 miles de euros, mediante la disminución en 0,1639 euros del valor nominal de las acciones. Con posterioridad, el 26 de julio de 2022 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia la escritura pública de una segunda reducción de capital social en la cuantía de 50.001 miles de euros, mediante la disminución en 0,6251 euros del valor nominal de las acciones.

El 19 de octubre de 2023 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia la escritura de reducción de capital social en la cuantía de 37.675 miles de euros, mediante la disminución en 0,4671 del valor nominal de las acciones. Durante el ejercicio 2023 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia la escritura de reducción de capital social indicada. Con esa misma fecha tuvo lugar una segunda reducción de capital en la cuantía de 43.874 miles de euros, mediante la amortización de 5.019.891 acciones propias de 8,74 euros de valor nominal cada una de ellas.

Con fecha 19 de febrero de 2024, el Grupo repartió un dividendo por importe de 39.733 miles de euros vía reducción de capital social, mediante la reducción del valor nominal de las acciones en 0,53 euros, quedando tras dicha fecha el capital social fijado en 615.494 miles de euros compuesto por 74.968.751 acciones de 8,21 euros de valor nominal cada una de ellas, habiendo sido inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia el 20 de febrero de 2024. Adicionalmente, tal y como fue aprobado en la Junta General Ordinaria de Accionistas del 17 de abril de 2024, en junio de 2024 el Consejo de Administración ha aprobado una propuesta de retribución al accionista de 37.484 miles de euros vía reducción de capital social y satisfechos con fecha 31 de julio de 2024, siendo la retribución de 0,50 euros por acción, así como ha tenido lugar el reparto de otro dividendo idéntico en octubre de 2024 en la cuantía de 37.484 miles de euros vía reducción de capital, estando las reducciones inscritas convenientemente en el Registro Mercantil al cierre del ejercicio.

Con fecha 18 de diciembre de 2024, la Junta General Extraordinaria de Accionistas ha aprobado la devolución de aportaciones a los accionistas vía reducción de capital en dos veces por importes cada uno de ellos de 62.224 miles de euros, reduciendo el valor nominal de las acciones en 0,813 euros en cada una de las dos devoluciones aprobadas, delegándose en el Consejo de Administración, en el Consejero delegado, en la Secretaria del Consejo, entre otros, las facultades para la ejecución de los acuerdos adoptados. En ejecución del acuerdo del 18 de diciembre de 2024, bajo el punto Primero de su orden del día, relativo a la reducción del capital social en la cantidad de 62.224.063 euros con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la disminución en 0,813 euros del valor nominal de las acciones, la Sociedad dominante ha informado que llevará a cabo la primera distribución aprobada siendo pagadera el 24 de enero de 2025. A la fecha de formulación, se ha satisfecho según lo previsto e inscrito en el Registro Mercantil de Bizkaia la reducción de capital con fecha 27 de enero de 2025, con carácter previo a la formulación, razón por la que se ha registrado la minoración del capital social con abono a un dividendo a pagar (Notas 4.18, 19 y 29), que figura pendiente de pago en el pasivo corriente del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2024.

Al 31 de diciembre de 2024, considerando la operación anterior, el capital social de la Sociedad Dominante está compuesto por 74.968.751 acciones de 6,38 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas (74.968.751 acciones de 8,74 euros de valor nominal cada una al 31 de diciembre de 2023), de acuerdo al siguiente desglose:

	31.12.2024		31.12.2023	
	% Participación inscrito	Total importe capital (Miles de euros)	% Participación inscrito	Total importe capital (Miles de euros)
Orion European Real Estate Fund V, SLP	29,52	141.194	29,52	193.423
Stoneshield Holding S.A.R.L.	25,00	119.576	25,00	163.807
Adar Capital Partners Ltd	14,56	69.641	14,56	95.401
Resto de Bolsa	30,92	147.891	30,92	202.596
Total	100,00	478.302	100,00	655.227

16.2 Reserva Legal

De acuerdo con el art 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC), debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a constituir la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la reserva legal no está completamente constituida.

16.3 Reservas de la Sociedad Dominante y reservas en sociedades consolidadas por integración global

El detalle, por sociedad, de las reservas de la Sociedad Dominante y de las reservas en sociedades consolidadas por integración global al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Sociedad	Miles de euros	
	31.12.2024 (*)	31.12.2023 (*)
Integración global:		
Sociedad Dominante	47.862	56.626
Neinor Norte, S.L.U.	97.898	81.428
Rental Homes Propco, S.L.U.	(22.332)	(11.891)
Neinor Sardes Rental, S.L.U.	11.437	10.626
Neinor Rental Opco, S.L.U.	(15.005)	(15.011)
Promociones Neinor 3, S.L.U.	(2.509)	(3.409)
Neinor Works, S.L.U.	(4.792)	(5.215)
Promociones Neinor 5, S.L.	(1.807)	(4.848)
Neinor Península, S.L.U.	(73.403)	(130.517)
Neinor Sur, S.A.U.	270.621	242.203
Rental Homes NX Propco, S.L.	-	(2)
Europa Rental Homes Propco, S.L.	2.239	(4)
Rental Homes Holdco, S.L.	(1)	(1)
Renta Garantizada, S. A	1.180	729
Sociedades anteriormente dependientes de Quabit Inmobiliaria, S.A.	9.988	8.402
Sociedades Consolidadas por Integración Global	273.514	172.490
Nicrent Residencial, S.L.	(53)	-
Programa de Actuación de Baleares, S.L.	-	-
Masía de Montesano, S.L.	-	-
Pegasus Holdco, S.L.	(51)	-
JV Panoramic DV, S.L.	(30)	-
Sociedades integradas por el método de la participación	(134)	-
Total	321.242	229.116

(*) La Sociedad dominante tiene asimismo constituida al 31 de diciembre de 2024 y 2023 una reserva legal por importe de 6.293 miles de euros, respectivamente, no incluida a efectos de este desglose. Por otro lado, las reservas consolidadas incluyen la reserva legal de las sociedades dependientes por importe de 42.679 miles de euros (37.505 miles de euros al 31 de diciembre de 2023).

A 31 de diciembre de 2024 y de 2023 las reservas negativas aportadas por las sociedades dependientes Rental Homes Propco, S.L.U., Neinor Rental Opco, S.L.U., Promociones Neinor 3, S.L.U., Neinor Works, S.L.U. y Promociones Neinor 5, S.L.U. tienen su origen principalmente en la diferencia, puesta de manifiesto en el momento de la constitución del Grupo Neinor Homes en el ejercicio 2014, entre los valores por los que las participaciones en estas sociedades dependientes fueron aportados al mismo (fueron aportadas por 1 euro, concretamente a la sociedad dependiente Neinor Norte, S.L.U., su socio directo) y sus valores teóricos contables a la mencionada fecha que eran negativos, considerando el deterioro registrado asociado a la totalidad de sus activos inmobiliarios. En el momento de dicha aportación era intención del Grupo Kutxabank que otras sociedades participadas por la propia Kutxabank realizaran una aportación directa para restablecer su equilibrio patrimonial de modo que no supusiera quebranto para Neinor Norte, S.L.U. Finalmente dicha aportación fue realizada en el año 2015 por Kutxabank directamente a través de una ampliación de capital realizada en Neinor Homes, S.A. previa a su transmisión a Neinor Holdings, S.L.U., ampliación de capital que se realizó en cascada a Neinor Norte, S.L.U. y las sociedades participadas por esta última, entre otras, las citadas sociedades objeto del desequilibrio, subsanando dicha situación antes de la operación Lion.

16.4 Acciones propias y otras reservas

En la Junta General de Accionistas celebrada el 6 de marzo de 2017, se aprobó la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias, por el plazo máximo permitido legalmente, y con sujeción a los requisitos establecidos en el art. 146 de la Ley de Sociedades de Capital.

Desde el 26 de marzo de 2021 y por un periodo de 6 meses, el Grupo inició un programa de Autocartera para la adquisición derivativa de hasta un máximo de un millón de acciones propias, siendo en todo caso el desembolso máximo permitido de 10 millones de euros, para lo cual, la Sociedad Dominante firmó un contrato de liquidez con "JB Capital Markets Sociedad de Valores, S.A.U.". Del mismo modo, desde el 17 de septiembre de 2021 y por un periodo de 1 año, el Grupo inició un programa de Autocartera para la adquisición derivativa de hasta un máximo de 2,5 millones de acciones propias, siendo en todo caso el desembolso máximo permitido de 30 millones de euros, para lo cual, la Sociedad Dominante firmó un contrato de liquidez con Gestión de Patrimonios Mobiliarios, S.V., S.A.

Durante el ejercicio 2022, el Grupo inició un programa de recompra de acciones para la reducción del capital social vía amortización de acciones propias y llevar a cabo una distribución de dividendos (Nota 16.5).

Asimismo, para la distribución de dividendos en el ejercicio 2024 se han amortizado 93.046 acciones propias por un importe de 636 miles de euros (en el ejercicio 2023 se amortizaron 5.019.891 acciones propias por un importe de 51.324 miles de euros).

A 31 de diciembre de 2024, el total de acciones propias de la Sociedad Dominante ascienden a 380.854 (473.900 títulos a 31 de diciembre de 2023). El precio medio de adquisición unitario de los títulos asciende a 14,234 euros a 31 de diciembre de 2024 (9,78 euros en el ejercicio 2023).

Por último, en abril de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó un plan de incentivos pagadero en acciones (Nota 4.21). Durante el 2022, venció el citado plan de incentivos y en el ejercicio 2023 se ha producido la primera entrega en acciones asociada al mismo, por importe de 2.773 miles de euros. Los importes estimados y los calculados en la liquidación del plan, no difieren significativamente. En relación a este plan de incentivos, se establecía el pago del importe restante, que asciende a 2.900 miles de euros de acciones, en los dos ejercicios siguientes de acuerdo a las condiciones del plan, habiéndose entregado un importe de 1.507 miles de euros durante el ejercicio 2024.

16.5 Distribución de dividendos

La estrategia del grupo pasa por la devolución de aportaciones a sus accionistas según se ha indicado en el apartado 16.1.

17. Provisiones

El movimiento habido en la cuenta de provisiones corrientes en el ejercicio de 2024 y 2023 es el siguiente:

A 31 de diciembre de 2024

Descripción	Miles de Euros		
	Para Impuestos	Otras Provisiones	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2023	11.407	23.102	34.509
Dotaciones Netas	2.174	11.571	13.745
Aplicaciones	(4.720)	(18.727)	(23.447)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	8.861	15.946	24.807

A 31 de diciembre de 2023

Descripción	Miles de Euros		
	Para Impuestos	Otras Provisiones	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2022	13.779	29.096	42.875
Dotaciones Netas	3.718	1.602	5.320
Aplicaciones	(6.090)	(7.596)	(13.686)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	11.407	23.102	34.509

El capítulo “Para Impuestos” del cuadro anterior recoge, principalmente, las provisiones dotadas con relación a los impuestos devengados y que al cierre de los correspondientes ejercicios se encuentran pendientes de liquidar (principalmente, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles).

El capítulo “Otras Provisiones” del cuadro anterior recoge, principalmente, las provisiones dotadas para hacer frente a los costes de garantías, fundamentalmente los gastos de postventa, así como el importe correspondiente a otros costes de obra pendientes de incurrir en promociones entregadas. Se reconocen en la fecha de la venta de los activos pertinentes, según la mejor estimación del posible gasto realizada por el Grupo y por el importe necesario para liquidar el pasivo del Grupo.

Durante los ejercicios 2024 y 2023 se han dotado provisiones por gastos de postventa, gastos a incurrir por comisiones de venta y plusvalías asociadas a las ventas del ejercicio (Nota 23.5).

El Grupo evalúa, al cierre de cada ejercicio, los importes estimados para hacer frente a responsabilidades por litigios en curso de esta naturaleza, probables o ciertos, cuyo pago no es aun totalmente determinable en cuanto a su importe exacto o es incierto en cuanto a la fecha que se producirá, ya que depende del cumplimiento de determinadas condiciones, dotando, en su caso, las correspondientes provisiones. En este sentido, al 31 de diciembre de 2024 existen demandas que afectan al Grupo en relación con garantías, revisiones de precios solicitados por constructoras o reclamaciones de cantidad por un importe total aproximado de 36.221 miles de euros (19.006 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). Al 31 de diciembre de 2024, y en relación con estos litigios abiertos, tras un análisis en profundidad de las demandas, se ha registrado una provisión por este concepto por importe de 3.043 miles de euros en el pasivo del balance de situación consolidado, correspondiente a los considerados como probables (4.083 miles de euros al 31 de diciembre de 2023). En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, y de sus asesores legales y fiscales, los posibles impactos para el Grupo derivados del resto de demandas no serían significativos. En este sentido, el Grupo

cuenta con un importe de 7.446 miles de euros (6.529 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) en concepto de retenciones practicadas a contratistas en señal de garantía que cubren reclamaciones, así como existen provisiones de garantías ligadas a promociones entregadas que se utilizarán para tal fin en caso de resolución desfavorable a los intereses del Grupo (Nota 2.4).

18. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

18.1 Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el detalle de estos epígrafes es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2024	31.12.2023
Deudas con entidades de crédito a largo plazo (Nota 24):		
Préstamos hipotecarios (*) (**)	41.036	163.468
Total a largo plazo	41.036	163.468
Deudas con entidades de crédito a corto plazo (Nota 24):		
Deuda por intereses	1.034	2.845
Préstamos hipotecarios (*)	152.218	217.276
Total a corto plazo	153.252	220.121

(*) Las deudas con entidades de crédito se presentan a coste amortizado, netas de los gastos de formalización de deuda por importe de 4.245 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 (3.503 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

(**) Los préstamos hipotecarios clasificados en el largo son aquellos que están ligados a las inversiones inmobiliarias del Grupo.

El detalle por vencimientos de las partidas anteriores es el siguiente:

Ejercicio 2024

Vencimientos previstos:	31.12.24
2025	117.342
2026	23.904
2027 y siguientes	53.042
Total por vencimiento	194.288

Ejercicio 2023

Vencimientos previstos:	31.12.23
2024	173.220
2025	109.498
2026	79.084
2027 y siguientes	21.787
Total por vencimiento	383.589

Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

El saldo registrado en el epígrafe “Deudas con entidades de crédito – Préstamos hipotecarios” del cuadro anterior por importe de 190.798 miles de euros al 31 de diciembre de 2024 (380.744 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) se corresponde con el importe pendiente de pago por diversos préstamos hipotecarios suscritos por el Grupo, encontrándose suelos en garantía de la devolución de los mismos. Estos préstamos devengan un tipo de interés de mercado y tienen su vencimiento último establecido entre los ejercicios 2025 y 2055.

En la mayor parte de dichos préstamos, determinadas sociedades consolidadas (véase Anexo I) actúan como garantes solidarios.

Concretamente, el Grupo ha contratado 23 nuevos préstamos hipotecarios y novaciones de los ya existentes durante el ejercicio 2024 con límite de 284.514 miles de euros, de los que se ha dispuesto un importe de 67.177 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2024, el principal préstamo hipotecario dispuesto por el Grupo se corresponde con la financiación otorgada por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en adelante “SAREB”) cuyo coste amortizado asciende a 10.239 miles de euros (23.872 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). Con fecha 25 de marzo de 2021, dicho préstamo fue objeto de novación, quedando su eficacia y entrada en vigor sometida a la inscripción en el registro mercantil de la fusión con Quabit Inmobiliaria, S.A., acordándose reducir el tipo de interés pagadero al 1% una vez la fusión hubiera sido efectiva, y estableciéndose el siguiente calendario de amortización:

Vencimiento	Miles de euros
31 de julio de 2024	13.319
31 de julio de 2025	10.553
Total	23.872

Con fecha 16 de diciembre de 2021 se otorgó un préstamo hipotecario por parte de Natixis, S.A. Sucursal en España, Natixis Assurances Investments in Real Assets-Real Estate Compartment, Novo Banco, S.A. Succursale Luxembourg y BNP Paribas European real Estate Debt Fund II, a las sociedades del Grupo Neinor Península S.L.U. y Neinor Sur, S.A.U., por un importe total de 100 millones de euros, para la financiación de los costes de construcción de promociones que se destinarán a la línea de negocio de alquiler, habiéndose constituido para la firma del contrato derecho real de prenda de primer rango sobre la totalidad de los derechos de crédito relativos a la cuenta bancaria abierta para dicha financiación y sobre los derechos de crédito que pudieran surgir de algunos de los contratos relacionados con la construcción de las promociones. El préstamo, fue dispuesto durante 2023 pero posteriormente cancelado con fecha 18 de diciembre de 2023. El Grupo lo canceló así como las garantías asociadas, contratando 6 préstamos hipotecarios sobre dichas promociones con la entidad financiera CaixaBank, S.A. por un importe de 43.500 miles de euros.

Con fecha 16 de marzo de 2023, y como consecuencia de la cancelación del bono emitido en 2021 que se explica más adelante en la Nota 18.2, la Sociedad Dominante suscribió un contrato de financiación por importe de 140 millones de euros con varias entidades financieras, el cual se encuentra garantizado por varias sociedades del Grupo. Este préstamo era pagadero en dos cuotas idénticas, una en el ejercicio 2025 y otra en el ejercicio 2026 y devengaba intereses a Euribor más un margen de mercado. Tras haberse realizado por parte del Grupo el pago anticipado de 35 millones de euros en el primer semestre de 2024, el Grupo ha suscrito una novación modificativa y no extintiva de este contrato extendiendo su vencimiento e incorporando un prestamista adicional que cubría el importe anticipado por el Grupo en el momento de la novación, así como la ampliación del préstamo en 35 millones de euros adicionales, ascendiendo el principal del mismo a 175 millones de euros, habiéndose complementado este préstamo con 25 millones de euros de

préstamos para la financiación de suelos. Por otro lado, esta novación incorporaba alguna garantía adicional de otra sociedad del Grupo. No obstante, finalmente en el ejercicio 2024 se ha cancelado esta financiación tras aplicar a su cancelación anticipada los fondos obtenidos en una nueva emisión de bonos realizada en noviembre del ejercicio 2024 que se explica a continuación en la Nota 18.2.

Finalmente, en noviembre de 2024, el Grupo ha contratado una nueva línea de financiación revolving con un límite de hasta 40 millones de euros, con un pool de bancos (JP Morgan, Societe Generale, Banco Santander, S.A., BBVA y Deutsche Bank), garantizada por Neinor Península, S.L.U., Neinor Sur, S.A.U., Neinor Norte, S.L.U. y Rental Homes Propco, S.L.U. que se destinará al circulante y a fines corporativos generales, y que devenga un tipo de interés Euribor más un diferencial, con vencimiento hasta el ejercicio 2030. Esta financiación está sujeta al cumplimiento de covenants (Nota 18.3) si bien no se encuentra dispuesta al cierre del ejercicio 2024.

Líneas de IVA

Con fecha 6 de junio de 2017 el Grupo firmó con una entidad financiera un contrato de factoring con recurso para la financiación principalmente de IVA soportado en determinadas operaciones de compra de suelos. El contrato tiene una duración de un año, renovable tácitamente, y devenga un tipo de interés de mercado. El límite de la línea de factoring asciende a 15 millones de euros, no habiéndose dispuesto saldo ni al 31 de diciembre de 2024 ni al 31 de diciembre de 2023. En garantía de la devolución de la financiación quedarán las cantidades que se le adeuden en virtud de las operaciones que se realicen.

Confirming, factoring inverso o acuerdos de financiación de proveedores-

El Grupo tiene firmados acuerdos de financiación de proveedores con distintas entidades financieras por las que éstas ofrecen pagar cantidades que el Grupo debe a sus proveedores y acepta pagar de acuerdo con los términos y condiciones de los acuerdos firmados con los proveedores en la misma fecha, aunque se puede en algún caso ofrecer la posibilidad de pago en una fecha posterior a la que se paga a los propios proveedores. Las promociones van ligadas al levantamiento de financiación para la construcción (préstamo promotor) por lo que se produce su disposición en el momento en que se registran los pagos, no siendo necesario acudir a la extensión de plazo. Por tanto, salvo por un acuerdo que cuenta con un límite de 750 miles de euros, estos acuerdos no proporcionan al Grupo condiciones de pago ampliadas, si bien proporcionan a los proveedores la posibilidad de acogerse a condiciones de cobro anticipado, en comparación con la fecha de vencimiento del pago de la factura relacionada. El Grupo posee varias líneas de confirming dispuestas por sus proveedores de distintas promociones en curso por importe de 10.958 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 (clasificadas en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del balance de situación consolidado), cuyo límite total asciende a 77 millones de euros a dicha fecha (11.762 miles de euros a 31 de diciembre de 2023, cuyo límite ascendía a 62 millones de euros). El período medio de pago de las facturas acogidas a estos acuerdos para cobro anticipado no excede de 60 días.

Las líneas de confirming contratadas están sujetas a cláusulas de resolución anticipada habituales relativas a la disminución de solvencia del acreedor y en algunos casos asimismo de producirse cambio accionarial que de pie a un cambio de control o existir opiniones de auditoría modificadas. Todos los préstamos y créditos en vigor a 31 de diciembre de 2024 relacionados anteriormente han sido contratados con entidades financieras de primer nivel y están referenciados al Euribor más diferenciales de mercado.

El tipo de interés aplicable al Grupo, en términos generales, está referenciado al Euribor más un diferencial de mercado. El coste medio de la deuda calculado para los ejercicios 2024 y 2023 asciende a 4,06% y 3,53%, aproximada y respectivamente. Si tenemos en cuenta los derivados contratados por el Grupo (Nota 12) este coste medio de la deuda se vería reducido.

18.2 Otros pasivos financieros

Bonos garantizados-

Con fecha 12 de abril de 2021 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la emisión de bonos senior garantizados con vencimiento en 2026 (si bien podían ser amortizados anticipadamente total o parcialmente bajo ciertas condiciones y supuestos) por un importe nominal total de 300 millones de euros, quedando fijado en la fecha de emisión (14 de abril de 2021) que los bonos devengarán un tipo de interés fijo anual del 4,5%, pagadero semestralmente. A 31 de diciembre de 2023 los gastos financieros asociados al bono ascendían a 3,1 millones de euros. Con fecha 11 de abril de 2021 el emisor y los garantes firmaron una línea de crédito revolving que fue objeto de cancelación posteriormente y asimismo en 2022 y 2023 tuvieron lugar recompras de bonos que supusieron en 2023 supusieron un ingreso financiero bruto de 7.354 miles de euros, que se presentan netos de todos los gastos de la descapitalización realizada, lo que supuso un ingreso neto por importe de 4.142 miles de euros registrado bajo el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del Grupo del ejercicio 2023.

En noviembre de 2024, la Sociedad dominante ha realizado una nueva emisión de bonos corporativos por importe de 325 millones de euros, al 5,875% de tipo de interés, con intereses pagaderos semestralmente, comenzando el 15 de mayo de 2025, y con vencimiento final el 15 de febrero de 2030, con opciones de recompra por su parte en distintos periodos pagando una prima de cancelación (102,938% a partir del 15 de noviembre de 2026, 101,469% a partir del 15 de noviembre de 2027 y 100% a partir del 15 de noviembre de 2028, a lo que se añaden los intereses devengados no pagados en todos los casos; antes del 15 de noviembre de 2026 se puede cancelar hasta el 40% de la emisión a un precio del 105,875% más los intereses devengados pendientes de pago siempre que se cumplan ciertas condiciones, o bien recomprar toda o parte de la emisión por el 100%, más una prima a calcular en base al contrato (mínimo del 1%) y los intereses devengados no pagados). En caso de producirse un supuesto de cambio de control, se concede a los tenedores de bonos una opción de venta al 101% del nominal, más los intereses devengados. Existen asimismo obligaciones y restricciones asociadas a esta financiación que el grupo debe cumplir (véase Nota 18.3). La calificación crediticia asociada a la emisión por Fitch fue de BB-, por lo que no alcanza grado de inversión.

Las garantías asociadas a esta emisión de bonos son, en el orden de prelación establecido en el contrato, las cuentas a cobrar intergrupo del emisor, las acciones de Neinor Península, S.L.U., las cuentas a cobrar intergrupo de Neinor Península, S.L.U., las acciones de Neinor Norte, S.L.U., las cuentas a cobrar intergrupo de Neinor Norte, S.L.U., las acciones de Rental Homes Propco, S.L.U., las cuentas a cobrar intergrupo de Rental Homes Propco, S.L.U., las acciones de Neinor Sur, S.L.U., y las cuentas a cobrar intergrupo de Neinor Sur, S.L.U. Las obligaciones y responsabilidades de cualquier sociedad constituida conforme a las leyes de España que sea una sociedad de responsabilidad limitada según los Documentos de Garantía se limitarán a una cantidad máxima igual al doble de su patrimonio neto (recursos propios) como se refleja en los estados financieros anuales individuales de la sociedad pertinente constituida conforme a las leyes de España que sea una sociedad de responsabilidad limitada a partir de (i) para cada Garantía creada en la Fecha de Emisión por una sociedad constituida conforme a las leyes de España que es una sociedad de responsabilidad limitada (sociedad de responsabilidad limitada) el año finalizado el 31 de diciembre de 2023 o (ii) para cada nueva Garantía creada por una sociedad constituida conforme a las leyes de España que sea una sociedad de responsabilidad limitada (sociedad de responsabilidad limitada), la última anual disponible estados financieros de la sociedad pertinente constituida conforme a las leyes de España que califica como sociedad de responsabilidad limitada.

Estaba prevista la admisión a negociación de los Bonos en el Global Exchange Market de la Bolsa de Valores de Irlanda (Euronext Dublin). En la actualidad la emisión de bonos cotiza en las Bolsas de Stuttgart y Frankfurt (ISIN XS2933536034 / XS2933536547). El precio de cotización al cierre del ejercicio 2024 en la Bolsa de Frankfurt era de 103.355%.

A 31 de diciembre de 2024 los bonos corporativos se encuentran registrados a coste amortizado por importe de 320.492 miles de euros (Nota 19).

Otros-

Adicionalmente, este epígrafe del balance de situación consolidado incluye principalmente los pasivos por arrendamientos correspondientes a los activos arrendados que posee el Grupo, cuyo valor neto contable al 31 de diciembre de 2024 asciende a 3.062 miles de euros (3.936 miles de euros a 31 de diciembre de 2023), figuran registrados bajo el epígrafe "Otros pasivos financieros" del pasivo corriente y no corriente del balance consolidado adjunto por importes de 3.298 y 146 miles de euros, respectivamente (4.158 y 144 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) (Nota 19). Los vencimientos de los contratos asociados a estos arrendamientos están fijados desde 2025 hasta 2035.

18.3 Covenants y cláusulas de vencimiento anticipado asociadas a pasivos financieros

Existen diversas cláusulas de vencimiento anticipado asociadas a la financiación externa suscrita y dispuesta por el Grupo y desglosada en los apartados anteriores en vigor a 31 de diciembre de 2024, siendo los aspectos más relevantes a considerar los indicados continuación de manera resumida:

En el caso de la línea de crédito revolving no dispuesta al cierre del ejercicio 2024 (Nota 18.1), existe compromiso de cumplimiento trimestral del Ratio Net Secured Loan to Value (LTV), entendido como el cociente entre Endeudamiento Neto sobre el Valor de mercado de los inmuebles del Grupo, el cual debe de ser inferior a un 45%, siendo el primer cierre de aplicación del ratio el 30 de junio de 2025, siempre que concurran ciertas condiciones en cuanto a la representatividad del préstamo sobre el endeudamiento del prestatario. El contrato establece alternativas en caso de incumplimiento para evitar el vencimiento anticipado. Asimismo, en la financiación se contempla la restricción a la realización de ciertos pagos así como se establecen ciertas condiciones para la venta de activos con cobro diferido. Por último, se requiere cumplir anualmente un test de garantía por parte de los garantes de modo que su EBITDA debe representar el 80% al menos del EBITDA consolidado, calculado anualmente.

En lo que respecta a la financiación vía bonos de noviembre de 2024 (Nota 18.2), la misma incluye obligaciones de presentación de cierta información financiera con carácter trimestral, semestral y anual, así como de las subsidiarias significativas así consideradas en el contrato financiación, como viene siendo habitual en este tipo de contratos, y existen asimismo restricciones en lo que respecta a ciertos pagos, inversiones, distribuciones y venta de activos o endeudamiento salvo cumplimiento de ciertas condiciones ligadas a volúmenes o porcentajes sobre activos que han de ser objeto de cálculo financiero. En concreto, se contemplan ciertos ratios a calcular respecto a cualquier transacción o hecho regulado sujeto a aprobación, a fin de medir su efecto de modo que después de citada transacción (i) el Fixed Charge Coverage Ratio (ratio del EBITDA consolidado para los 4 últimos trimestres y la carga financiera en el mismo período) no puede disminuir, (ii) el Consolidated Senior Secured Leverage Ratio (el ratio entre los bonos emitidos y el EBITDA Consolidado de los 4 últimos trimestres) no puede incrementarse, (iii) y el Net total Loan to Value ratio no debe superar el 35%. Existe, asimismo, salvo que concurran ciertas circunstancias, una cláusula ligada a un cambio de control del grupo o sus activos que, en caso de aplicar, los tenedores de bonos pueden exigir la recompra por un precio equivalente al 101% del monto total del principal de los Bonos recomprados, más los intereses devengados y no pagados. El cumplimiento de las limitaciones anteriores queda en suspenso si los bonos alcanzan una calificación de grado de inversión en los términos definidos en los contratos.

En relación al contrato de factoring por la línea de IVA (Nota 18.1), empeoramiento de los ratios de cobertura (entendido como el cociente entre Deuda Financiera Neta sobre EBITDA) y/o apalancamiento (entendido como el cociente entre Deuda Financiera Neta sobre Fondos Propios) (este también es aplicable al contrato de financiación suscrito en el presente ejercicio por la Sociedad Dominante) en un 15% sobre esos mismos ratios calculados conforme a las últimas cuentas anuales consolidadas y cuando, además, con arreglo a la información de los mercados, resulte un deterioro de la situación del Grupo que haga dudar respecto de la viabilidad de sus negocios. La Dirección considera que la entidad financiera se encuentra al corriente de la situación actual del Grupo.

A 31 de diciembre de 2024 y a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, Neinor Homes, S.A. ha cumplido sus obligaciones financieras y de cualquier otro tipo por lo que no concurren circunstancias que den lugar a una situación de vencimiento anticipado de sus compromisos financieros. Asimismo, y en relación a las cláusulas citadas anteriormente, así como respecto a la cláusula de cambio de control que puede suscitar el vencimiento anticipado de la emisión de bonos realizada en el ejercicio 2024 mencionada en el apartado 18.2, así como de algunas otras líneas financieras, los Administradores de Neinor Homes, S.A. consideran que su existencia no modificará la clasificación entre corto y largo plazo que refleja el balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2024.

18.4 Otra información

Se incluye a continuación una conciliación del valor en libros de los pasivos originados por las actividades de financiación distinguiendo separadamente los cambios que generan flujos de efectivo de aquellos que no lo hacen:

Ejercicio 2024-

	31/12/2023	Flujos de caja neto	Sin Impacto de Flujos			31/12/2024
			Subrogaciones	Reclasificaciones	Otros	
Deudas con entidades de crédito a l/p	163.468	(120.667)	-	(1.765)	-	41.036
Deudas con entidades de crédito a c/p	220.121	7.094	(108.542)	1.765	32.814	153.252
Otros pasivos financieros l/p	5.172	325.000	-	-	(7.814)	322.358
Otros pasivos financieros c/p	5.846	(2.599)	-	-	63.481	66.728
Total pasivos de actividades de financiación	394.607	208.828	(108.542)	-	88.481	583.374

Ejercicio 2023-

	31/12/2022	Flujos de caja neto	Sin Impacto de Flujos			31/12/2023
			Subrogaciones	Reclasificaciones	Otros	
Deudas con entidades de crédito a l/p	68.361	140.000	-	(43.484)	(1.409)	163.468
Deudas con entidades de crédito a c/p	128.666	47.956	-	43.484	15	220.121
Otros pasivos financieros c/p	6.391	(1.219)	-	-	-	5.172
Otros pasivos financieros l/p	298.261	(292.415)	-	-	-	5.846
Total pasivos de actividades de financiación	501.679	(105.678)	-	-	(1.394)	394.607

19. Otros pasivos corrientes y no corrientes

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	31.12.2024		31.12.2023	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Bonos (Nota 18.2)	318.953	1.539	-	-
Pasivos por arrendamientos (Nota 18.2)	3.298	146	4.158	144
Fianzas y depósitos recibidos	107	2.717	108	2.813
Dividendo activo a pagar (Nota 16.1)	-	62.224	-	-
Otros pasivos financieros	-	102	906	2.889
Otros pasivos financieros	322.358	66.728	5.172	5.846
Remuneraciones pendientes de pago	-	9.240	-	8.399
Anticipos de clientes (Nota 13)	-	82.804	-	51.690
Otros pasivos corrientes	-	92.044	-	60.089
Total bruto	322.358	158.772	5.172	65.935

En relación al saldo registrado correspondiente al bono corporativo se presenta a coste amortizado, reduciendo del valor nominal el saldo deudor asociado a la periodificación de los gastos relativos a la emisión del mismo por importe de 7.304 miles de euros. Asimismo, a 31 de diciembre de 2024 se encuentran registrados los intereses devengados y pendientes de pago por importe de 2.796 miles de euros en el epígrafe “Otros pasivos financieros” del pasivo corriente consolidado adjunto.

En el epígrafe “Fianzas y depósitos recibidos” se recogen, fundamentalmente, los importes entregados por los arrendatarios de viviendas en concepto de garantía.

20. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a largo y corto plazo

El epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar” incluye principalmente los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados. Al 31 de diciembre de 2024 este epígrafe incluía, adicionalmente, un importe de 187 miles de euros correspondientes a la parte del precio aplazado con relación a la compra de suelos (178 miles de euros al 31 de diciembre de 2023) (Nota 13).

Asimismo, este epígrafe del pasivo corriente del balance consolidado incluye al 31 de diciembre de 2024 un importe de 29.092 miles de euros (35.554 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) en concepto de retenciones practicadas a contratistas en señal de garantía.

El importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	49	58
Ratio de operaciones pagadas	51	61
Ratio de operaciones pendientes de pago	30	38
	Miles de euros	Miles de euros
Total de pagos realizados	276.967	403.243
Total de pagos pendientes (*)	26.539	44.664

(*) El total de pagos pendientes de ambos ejercicios no incluye las retenciones practicadas a contratistas en señal de garantías, las cuentas a pagar por las compras aplazadas de suelos, así como las facturas pendientes de recibir a cierre del ejercicio.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en la partida “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” del pasivo corriente del balance de situación consolidado, no habiéndose considerado en estos cálculos los pagos aplazados descritos anteriormente.

Se entiende por “Periodo medio de pago a proveedores” el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

Adicionalmente, de acuerdo con lo establecido en la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, a continuación, se detalla la información relativa al volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad, y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores, correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024:

	2024	2023
Volumen monetario (miles de euros)	171.261	230.381
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	62%	57%
Número de facturas	43.026	39.414
Porcentaje sobre el total de facturas	81%	68%

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad al cierre de 31 de diciembre de 2024 y 2023, de acuerdo a la Ley 11/2013 de 26 de julio, es de 30 días a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días. En este sentido, y a efectos de la realización de los cálculos desglosados anteriormente, la Sociedad ha considerado en todos los casos un plazo máximo legal de pago de 60 días con sus proveedores y acreedores.

21. Administraciones Públicas y situación fiscal

21.1 Normativa aplicable y Grupo fiscal consolidado

Tal y como se indica en la Nota 4.13, las Sociedades del Grupo tributan en régimen de consolidación fiscal habiendo dos grupos, uno foral formado por Neinor Homes, S.A. como sociedad cabecera y Neinor Norte, S.L.U. como sociedad dependiente, y otro estatal formado por Neinor Península, S.L.U. como sociedad cabecera y el resto de sociedades del Grupo como sociedades dependientes a excepción de las sociedades: Quabit Comunidades, S.L., Parque las Cañas, S.L.U. y Quabit Bonaire, S.L.

En lo que respecta al régimen foral, se ha aprobado la Norma Foral 4/2024, de 27 de diciembre, por la que se aprueban medidas tributarias en el Territorio Histórico de Bizkaia para 2024 y 2025 derivadas de:

La necesidad de implementar la Directiva Pilar Dos en el ejercicio 2024; se aprueba el Impuesto Complementario mediante remisión a la normativa aprobada por la Ley estatal. En tanto se produzca la incorporación al Concierto Económico de la oportuna concertación del Impuesto Complementario, resultará de aplicación la normativa contenida en la Ley 7/2024, de 20 de diciembre.

La realización de mejoras técnicas del Impuesto sobre Sociedades;

Dar un impulso definitivo al modelo foral de “transferencia de créditos fiscales” entre los contribuyentes para actividades cinematográficas y relacionadas con I+D+i.

En lo que afecta al grupo fiscal de territorio común, en diciembre del ejercicio 2024 se aprueba la Ley 7/2024, que supone la reintroducción de medidas anuladas RD Ley 3/2016, para periodos impositivos iniciados a partir de 1/1/2024 no concluidos a la entrada en vigor:

- i. Límite de aplicación de bases imponibles negativas del 50% y 25% para importe neto de cifra de negocios de al menos 20M y 60M, respectivamente;
- ii. Limitación en la aplicación de deducción por doble imposición al 50% si el importe neto de cifra de negocios es al menos 20M;
- iii. Reversión obligatoria de los deterioros deducidos de participaciones en tres periodos impositivos por partes iguales: para quien hubiera impugnado). Reversión obligatoria de los deterioros de participaciones deducibles en periodos impositivos iniciados antes de 1/1/2013, en tres periodos impositivos por partes iguales.
- iv. No aplicarán los límites especiales en la compensación de bases imponibles negativas de grandes empresas generadas en periodos iniciados antes de 1/1/2021, en el importe de la renta correspondiente a esta reversión mínima obligatoria. Si se revirtiera un importe superior conforme a lo dispuesto en los apartados 1 y 2 de la DT 16ª de la LIS, el saldo que reste se integrará, como mínimo, por partes iguales en los restantes periodos impositivos.
- v. Extensión de la desconsolidación del 50% de las bases negativas, para los ejercicios que se inicien en 2024 y 2025 (no concluidos a la entrada en vigor); con integración en décimas partes en los 10 ejercicios que se inicien a partir de 1 de enero de 2025 y 2026, respectivamente.
- vi. Quedan excluidas de la limitación las bases imponibles de las fundaciones que estén sometidas al régimen general y tributen en consolidación.

- vii. Modificación de la reserva de capitalización, con efectos para ejercicios iniciados a partir de 1/1/2025 en determinados aspectos.

Asimismo, el 15 de diciembre de 2022, el Consejo de Asuntos Económicos y Financieros de la Unión Europea (ECOFIN) aprobó finalmente la Directiva (UE) 2022/2523 del Consejo, de 15 de diciembre de 2022, comúnmente conocida como la Directiva Pilar Dos. Esta Directiva pretende garantizar un nivel mínimo de imposición global del 15% para los grupos de empresas multinacionales y los grupos nacionales de gran magnitud con una facturación superior a 750 millones de euros. Tras la aprobación de la Directiva, los Estados Miembros quedaban y quedan obligados a trasponer su contenido y sus reglas al ordenamiento interno. En el plano nacional, ya está aprobada la Ley 7/2024, de 20 de diciembre, que aprueba el Impuesto Complementario Mínimo (Pilar Dos), que incluye, entre otras, la modalidad del Impuesto Complementario Nacional. La norma desplegará efectos retroactivos para los periodos impositivos iniciados a partir del 31 de diciembre de 2023 para la modalidad del Impuesto Complementario Primario y del Impuesto Complementario Nacional, por lo que resultará de aplicación a los ejercicios iniciados a partir de esa misma fecha.

Por su parte, con fecha 30 de diciembre de 2024, se ha publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Bizkaia, la Norma Foral 4/2024, de 27 de diciembre, por la que se aprueban medidas tributarias en el Territorio Histórico de Bizkaia para 2024 y 2025, que aprueba también en lo que respecta a este Territorio Histórico la aplicación del nuevo Impuesto en idénticos términos que en Territorio Común; todo ello, con fecha entrada en vigor desde la publicación de la normativa en el Boletín Oficial respectivo (30 de diciembre de 2024) y, por tanto, con efectos en lo que respecta al devengo del Impuesto Complementario para los periodos impositivos iniciados a partir del 31 de diciembre de 2023.

El Impuesto Complementario se ha concertado como impuesto directo de normativa autónoma en la Comisión Mixta del Concierto Económico celebrada el 23 de diciembre de 2024 y, por tanto, las Cortes Generales deberán proceder a la aprobación de la Ley respectiva que modifique la Ley del Concierto Económico entre el Estado y la Comunidad Autónoma del País Vasco (CAPV) para introducir la nueva competencia en el Concierto Económico;

Dado que el primer Impuesto Complementario ya se habría devengado con fecha 31 de diciembre de 2024, es decir, pocos días después de la aprobación de la Ley estatal (Ley 7/2024, de 20 de diciembre), la proximidad de ambas fechas ha imposibilitado que la Hacienda Foral de Bizkaia ejerza su capacidad normativa en esta materia. Por esta razón, de cara al primer Impuesto Complementario devengado el 31 de diciembre de 2024, la Norma Foral 4/2024 aprueba el Impuesto Complementario mediante remisión a la normativa aprobada por la Ley estatal “En tanto se produzca la incorporación al Concierto Económico de la oportuna concertación del Impuesto Complementario, resultará de aplicación la normativa contenida en la mencionada Ley 7/2024, de 20 de diciembre”.

No obstante, la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2024, en su apartado 1, letra b), determina una fase inicial de exclusión por la que el impuesto complementario se reducirá a cero en los cinco primeros años a partir del primer día del ejercicio fiscal en el que el grupo nacional de gran magnitud entre en el ámbito de aplicación de la referida Ley 7/2024 por primera vez. En este sentido, tal y como se define en el artículo 6, apartado 1, de la Ley 7/2024, dado que Neinor Homes, S.A forma parte de un grupo nacional de gran magnitud por superar los 750 millones de euros de ingresos anuales en los estados financieros consolidados de su entidad matriz última en al menos dos de los cuatro ejercicios fiscales inmediatamente anteriores al ejercicio fiscal examinado, el Impuesto Complementario Nacional a que se refiere la normativa será cero en el periodo de cinco años a contar a partir del primer día del ejercicio fiscal en el que el grupo nacional de gran magnitud entre en el ámbito de aplicación de Pilar Dos, esto es a 1 de enero de 2024. En consecuencia, la cuenta de pérdidas y ganancias del presente ejercicio 2024 no incluye ningún impacto en su gasto por impuesto corriente derivado de esta normativa.

El grupo nacional de gran magnitud al que pertenece Neinor Homes, S.A., ha realizado una evaluación del posible impacto de Pilar Dos, teniendo en cuenta la Ley 7/2024 anteriormente señalada, la Directiva comunitaria y las guías administrativas de aplicación publicadas por la OCDE. Del análisis realizado se ha concluido que, una vez superado el periodo de exclusión dispuesto por la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2024, no se prevé un impacto relevante en los estados financieros del Grupo, como consecuencia de la aplicación de la nueva norma.

Adicionalmente, señalar que el grupo nacional de gran magnitud al que pertenece Neinor Homes, S.A., se ha acogido a la excepción de reconocimiento de activos y pasivos por impuesto diferido derivados de la aplicación de la regla de Pilar Dos, de acuerdo con la modificación de la NIC 12 llevada a cabo en mayo de 2023 por el IASB, que ha sido introducida en la normativa contable española mediante la aprobación por la Ley 7/2024 de la Disposición Transitoria Octava del Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y de la Disposición Transitoria Séptima del Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas.

Asimismo, conviene resaltar que la Ley 7/2024 prevé, en su Disposición Transitoria Primera, un régimen transitorio de primera aplicación para los activos y pasivos por impuestos diferidos y los activos transmitidos durante el período impositivo de transición. En lo que aquí interesa, el señalado precepto establece que el tipo impositivo en cada jurisdicción en el período impositivo de transición, entendido este como el primer período impositivo en el que un grupo multinacional o nacional debe aplicar por primera vez en cada jurisdicción lo dispuesto en la referida Ley 7/2024, y en cada uno de los períodos que lo sucedan, se calculará teniendo en cuenta todos los activos y pasivos por impuesto diferido registrados o desglosados en los estados financieros de las entidades constitutivas de la jurisdicción en cuestión, existentes al inicio del citado período de transición. A los efectos de poder aplicar el régimen transitorio de primera aplicación previsto en la Ley 7/2024, y en particular, a efectos de que se tengan en cuenta como impuestos cubiertos ajustados a efectos de la determinación del tipo impositivo efectivo de la jurisdicción española calculado conforme a las reglas del nuevo impuesto, a continuación se desglosa el valor de todos los activos y pasivos por impuesto diferido, reconocidos o no en la contabilidad, por los atributos fiscales (diferencias temporarias, bases imponibles negativas, deducciones, etc.) existentes al inicio del período impositivo de transición, esto es, a 1 de enero de 2024. A los efectos oportunos, el valor de los activos y pasivos por impuesto diferido correspondientes a las diferencias temporarias y demás atributos fiscales se expresan de dos formas: por un lado, se muestra el que sería el activo o pasivo por impuesto diferido a efectos del Impuesto sobre Sociedades, teniendo en cuenta el tipo de gravamen aplicable al cierre del ejercicio 2024, del 28%; y por otro lado, se muestra también el que sería el activo o pasivo por impuesto diferido en un eventual contexto Pilar Dos, teniendo en cuenta un gravamen del 15%.

En base a lo anterior, la Sociedad presenta el detalle de los atributos fiscales existentes al inicio del período impositivo de transición, esto es, a 1 de enero de 2024 (importes expresados en euros) en los apartados siguientes de esta Nota 21.

21.2 Ejercicios sujetos a inspección fiscal

La Sociedad Dominante y las sociedades dependientes tienen abiertos a inspección fiscal los principales impuestos que le son aplicables. A este respecto, la Norma Foral 11/2013 establece que podrán ser comprobadas todas aquellas deducciones y bases imponibles generadas en los ejercicios anteriores sin límite temporal cuando sean usadas en cualquiera de los ejercicios abiertos a inspección. Sin embargo, la Ley 27/2014, de 27 de noviembre limita dicho plazo de comprobación a 10 años para el grupo fiscal estatal.

Con relación al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), las distintas sociedades del Grupo han optado por acogerse al régimen de prorratea especial regulado en el artículo 106 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (artículo 106 de la Norma Foral 7/1994 del Impuesto sobre el Valor

Añadido, de 14 de diciembre), el cual establece que únicamente podrán deducirse íntegramente las cuotas impositivas soportadas en la adquisición de bienes o servicios utilizados exclusivamente en la realización de operaciones que originen el derecho a la deducción, por el contrario no será deducible el IVA soportado en operaciones que no generan derecho a deducción y se aplicará la prorata general sobre los gastos comunes.

Con fecha 28 de junio de 2017 se notificó a algunas sociedades del Grupo por parte de la Agencia Tributaria el inicio de actuaciones de comprobación e investigación por los siguientes conceptos y periodos:

- Impuesto sobre el Valor Añadido de Neinor Península, S.L.U. de los periodos 2015 y 2016.
- Impuesto sobre Sociedades de Neinor Península, S.L.U. del periodo 2015.
- Impuesto sobre el Valor Añadido de Neinor Sur, S.A.U. de los periodos 2014, 2015 y 2016.
- Impuesto sobre Sociedades de Neinor Sur, S.A.U. de los periodos 2012 a 2015.

Durante el mes de enero de 2019 le fueron comunicados al Grupo expedientes sancionadores definitivos concernientes a las actuaciones de comprobación relativas a Neinor Península, S.L.U., habiendo supuesto regularizaciones de la cuota impositiva por importe de 3.272 miles de euros, así como sanciones e intereses de demora por importes de 793 y 417 miles de euros, registrados todos ellos al cierre del ejercicio 2018. Si bien durante el mes de febrero de 2019 se presentó un recurso contencioso administrativo contra esta decisión administrativa, habiéndose otorgado aval por importe de 3 millones de euros, los Administradores de la Sociedad Dominante, siguiendo la opinión de sus asesores fiscales internos y externos, determinaron el pago de estos importes como probables al existir acta en firme al respecto, por lo que a 31 de diciembre de 2024 y 2023 dicho importe se mantiene provisionado en el epígrafe “Administraciones Públicas acreedoras” del balance de situación consolidado. Por otro lado, durante las diligencias iniciales se pusieron asimismo de manifiesto sanciones por importe de 6,3 millones de euros, que no se encuentran provisionadas, en base a que se considera por los Administradores que el recurso administrativo presentado por el Grupo en su defensa tendrá, en todo caso, un resultado favorable a sus intereses. Dicho criterio se encuentra asimismo refrendado por los asesores fiscales externos del Grupo.

Del mismo modo, en octubre de 2018, se firmaron actas de inspección en conformidad relativas al impuesto sobre sociedades de Neinor Sur, S.A.U. regularizándose las bases impositivas negativas correspondientes a los ejercicios 2013, 2014 y 2015 por importes de 426 miles de euros, 836 miles de euros y 187 miles de euros respectivamente, sin que tuviera impacto patrimonial.

Con fecha 17 de febrero de 2020 se inició un procedimiento de comprobación limitada por parte de la Dependencia Regional de Inspección de la Delegación Especial de Andalucía en relación con la sociedad Neinor Península, S.L.U., por el concepto Impuesto sobre Sociedades, ejercicios 2016 y 2017, habiéndose firmado en julio de 2020 el acta de conformidad por el representante de la Compañía, no derivándose pasivo alguno.

Por otro lado, Quabit Inmobiliaria, S.A. recibió con fecha 8 de febrero de 2012, notificación de inicio de comprobación e investigación sobre el Impuesto sobre Sociedades de los años 2007 a 2009, Impuesto sobre el Valor Añadido de los años 2008 y 2009 y Retenciones sobre el Rendimiento del trabajo de profesionales y del capital mobiliario de los años 2008 y 2009. En marzo de 2013 se recibieron las actas relativas a la finalización del proceso de revisión. El importe reclamado por la Hacienda Pública asciende a 2.171 miles de euros, que corresponden a acuerdos de liquidación dictados por la Delegación Central de Grandes Contribuyentes de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (“AEAT”) en marzo de 2013. Dicho importe se desglosa en principal (1.088 miles de euros), intereses (614 miles de euros) y expediente sancionador (469 miles de euros), que ya fueron abonados. Por otra parte, la AEAT planteó asimismo en sus actas algunas correcciones en la Base Imponible del Impuesto de Sociedades sin efecto en cuota al corresponder a periodos en los que la aplicación de dichas correcciones no devendría en una base imponible positiva ni, por tanto, en una cuota a ingresar. El incremento propuesto en las actas para las bases impositivas

de los años 2008 y 2009 fue de 6.004 miles de euros y 7.204 miles de euros, respectivamente. El principal elemento de ajuste derivaba de la amortización del fondo de comercio de la fusión realizada en el año 2008 por dicha sociedad (5.641 miles de euros en 2008 y 7.051 miles de euros en 2009). Esta diferencia en la amortización deriva de la diferencia en la cuantificación del mismo: 152.332 miles de euros según la AEAT frente a 293.308 miles de euros considerado por Quabit Inmobiliaria, S.A. en sus liquidaciones del Impuesto de sociedades. Quabit Inmobiliaria, S.A. presentó alegaciones a las actas en disconformidad relativas al Impuesto sobre Sociedades y posteriormente presentó recurso ante el Tribunal Económico- Administrativo Central (TEAC), recibiendo en enero de 2017 resolución del TEAC desestimatoria de todas las alegaciones presentadas en su recurso. En marzo de 2017, interpuso recurso contencioso administrativo ante la Audiencia Nacional con solicitud de suspensión del auto recurrido, siéndole concedida dicha suspensión. Con posterioridad, el 7 de diciembre de 2017, presentó escrito de Demanda ante la Sala de lo Contencioso administrativo de la Audiencia Nacional. En septiembre de 2020, Quabit Inmobiliaria, S.A. recibió la notificación de Sentencia de la Audiencia Nacional desestimatoria de todas sus alegaciones. Contra la citada Sentencia, la Sociedad presentó recurso de casación ante el Tribunal Supremo. Con fecha 23 de diciembre de 2022, la Sociedad recibió notificación de resolución desestimatoria del Tribunal Supremo. Con fecha 1 de febrero de 2023, la Sociedad presentó Incidente de nulidad de actuaciones.

Los Administradores de la Sociedad Dominante no esperan que se devenguen pasivos materiales adicionales no cubiertos de consideración como consecuencia de la revisión que se pudiera producir por parte de la Administración Tributaria de los ejercicios abiertos a inspección.

21.3 Saldos mantenidos con la Administración Fiscal

Los principales saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas son los siguientes:

	Miles de Euros							
	31.12.2024				31.12.2023			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda pública por IVA	-	4.779	-	19.559	-	4.505	-	21.210
Hacienda Pública por Impuesto sobre Sociedades (*)	-	15.658	-	3.683	-	19.068	-	5.270
Hacienda pública por IRPF	-	-	-	3.174	-	14	-	2.865
Hacienda pública deudora por subvenciones concedidas	-	-	-	-	-	900	-	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	-	1.153	-	-	-	1.307
Activos por impuesto diferido (Nota 21.7)	92.985	-	-	-	105.585	-	-	-
Pasivo por impuesto diferido (Nota 21.7)	-	-	11.428	-	-	-	10.807	-
Total	92.985	20.437	11.428	27.569	105.585	24.487	10.807	30.652

(*) Incluye el saldo pendiente de pago correspondiente a las actas fiscales recurridas y provisionadas por el Grupo por importe 3.272 miles de euros (Nota 21).

21.4 Conciliación de los resultados contable y fiscal

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por impuesto del ejercicio consolidado es el siguiente:

A 31 de diciembre de 2024

	Miles de euros			
	Grupo Foral 02117BSC	Grupo Estatal 5/20	Otras Sociedades (Territorio Común) y ajustes de consolidación	Total
Resultado antes de impuestos Beneficio/ (Pérdida)	324	90.124	(13.701)	76.747
Diferencias permanentes	(5.002)	(9.262)	-	(14.264)
Diferencias temporales	(11.224)	(17.229)	10.528	(17.925)
Base imponible fiscal previa agregada	(15.902)	63.633	(3.173)	44.558
Compensación bases imponibles negativas	-	(12.004)	-	(12.004)
Base imponible fiscal	(15.902)	51.629	(3.173)	32.554
Tipo impositivo	24%	25%	25%	-
Impuesto devengado	-	12.907	-	12.907
Activación Impuestos Diferidos	(4.662)	(5.747)	(3.195)	(13.604)
Baja Impuestos Diferidos	6.133	5.762	3.106	15.001
Otros ajustes por Impuesto de Sociedades	554	(374)	(130)	50
Gasto /(Ingreso) por impuesto de sociedades	2.025	12.548	(219)	14.354

A 31 de diciembre de 2023

	Miles de euros			
	Grupo Foral 02117BSC	Grupo Estatal 5/20	Otras Sociedades (Territorio Común) y ajustes de consolidación	Total
Resultado antes de impuestos Beneficio/ (Pérdida)	10.791	116.230	(27.512)	99.509
Diferencias permanentes	33	16.773	-	16.806
Diferencias temporales	(15.936)	(37.256)	(6.595)	(59.787)
Base imponible fiscal previa agregada	(5.112)	95.747	(34.107)	56.628
Compensación bases imponibles negativas	-	(7.083)	-	(7.083)
Base imponible fiscal	(5.112)	88.664	(34.107)	49.445
Tipo impositivo	24%	25%	25%	-
Impuesto devengado	-	22.166	(8.527)	13.639
Activación Impuestos Diferidos	(1.227)	(15.257)	(5.682)	(22.166)
Baja Impuestos Diferidos	3.786	945	11.445	16.176
Otros ajustes por Impuesto de Sociedades	(49)	495	-	496
Gasto /(Ingreso) por impuesto de sociedades	2.510	8.349	(2.764)	8.145

Las diferencias permanentes positivas se corresponden fundamentalmente con el resultado de la venta de la sociedad Rental Homes NX Propco, S.L.U. (en el ejercicio 2023 estaban asociadas el resultado de la venta de las sociedades Sky) (Nota 2.8), mientras que las diferencias permanentes negativas son relativas a resultados procedentes de operaciones societarias por la capitalización de préstamos cuyo valor nominal difería del valor razonable y que carecen de efecto fiscal.

Las diferencias temporarias se corresponden en su mayor parte con la aplicación de determinadas provisiones de deterioro de existencias y de garantías que fueron consideradas no deducibles en ejercicios anteriores.

Asimismo, durante el ejercicio 2024 se han realizado pagos a cuenta por importe de 10.529 miles de euros considerando ambos grupos fiscales.

21.5 Bases Imponibles Negativas

El detalle de las bases imponibles de las distintas sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Año de generación	Miles de euros	Vencimiento
Bases imponibles negativas de otras sociedades (Territorio Foral):		
Ejercicio 2008	103.058	2038
Ejercicio 2009	109.220	2039
Ejercicio 2010	99.999	2040
Ejercicio 2011	68.205	2041
Ejercicio 2012	29.622	2042
Ejercicio 2016	54.692	2046
Ejercicio 2018	10.525	2048
Ejercicio 2019	12.066	2049
Ejercicio 2020	46.355	2050
Ejercicio 2021	-	2051
Ejercicio 2022	29.616	2052
Ejercicio 2023	8.849	2053
Subtotal territorio foral	572.207	
Bases imponibles negativas de otras sociedades (Territorio Común):		
Ejercicio 2006	855	2036
Ejercicio 2007	2.693	2037
Ejercicio 2009	6.113	2039
Ejercicio 2010	7.509	2040
Ejercicio 2011	8.942	2041
Ejercicio 2012	18.226	2042
Ejercicio 2013	1.731	2043
Ejercicio 2014	167	2044
Ejercicio 2025	1.564	2045
Ejercicio 2016	28.226	2046
Ejercicio 2017	55.739	2047
Ejercicio 2018	29.803	2048
Ejercicio 2019	21.465	2049
Ejercicio 2020	19.469	2050
Ejercicio 2021 (hasta 19 de mayo de 2021)	174	2051
Subtotal territorio común	202.676	
Total	774.883	

Del importe total anterior correspondiente a bases imponibles negativas, un importe de 667.473 miles de euros se corresponde con aquellas que han sido generadas por las sociedades antes de su incorporación a los correspondientes grupos fiscales.

De acuerdo con la normativa vigente, y para las bases imponible negativas sin vencimiento detalladas en el cuadro anterior (Territorio Común), podrán ser compensadas con las rentas positivas de los períodos impositivos siguientes con ciertos límites de la base imponible previa a su compensación, en función de la cifra de negocios con un mínimo de un millón de euros, teniendo en cuenta el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios” del Grupo (véase apartado 21.1). En relación con las bases imponible negativas con vencimiento (territorio foral) desglosadas en el cuadro anterior, señalar que existe límite anual del 50% a su compensación con las bases imponible previas de cada ejercicio. En este mismo sentido, las bases imponible negativas pendientes de aplicación que fueron generadas conforme a normativa foral por las sociedades que han trasladado su domicilio a Territorio Común, podrán seguir aplicándose en los períodos impositivos siguientes en los que pasen a tributar de acuerdo con la normativa de Territorio Común, con arreglo a los límites cuantitativos, cualitativos y temporales establecidos en su normativa de nacimiento, razón por la cual figuran con vencimiento en el cuadro anterior (30 años) desde su generación.

En la determinación de los créditos fiscales que han de ser recuperados por las sociedades individualmente consideradas, el grupo registra aquellos cuya recuperación considera que está razonablemente asegurada por la obtención de beneficios fiscales futuros que permitan la compensación parcial de las bases imponible negativas de estas sociedades, considerando las limitaciones cuantitativas para su aplicación establecidas en la normativa, teniendo en consideración los resultados esperados de cada grupo fiscal considerando el plan de negocio del grupo, que parten asimismo de la materialización de las plusvalías existentes en los activos en desarrollo. Por el contrario, en relación a otras sociedades dependientes del Grupo que cuentan con créditos fiscales no registrados a ser recuperados fuera del grupo fiscal al que pertenecen, se ha tomado en consideración que los resultados de explotación de éstas son, bien negativos o poco significativos, así como, la naturaleza de sus activos (no existen plusvalías tácitas) y, por tanto, la obtención de ganancias futuras no se encuentra lo suficientemente contrastada, dando lugar a que se mantenga el criterio seguido hasta el momento y se estime razonable no registrar activos diferidos adicionales en estas sociedades.

21.6 Deducciones

El Grupo no posee deducciones pendientes de aplicación a 31 de diciembre de 2024. En el ejercicio 2024 se han aplicado la totalidad de las deducciones pendientes procedentes de las Agrupaciones de Interés Económico (Nota 12).

Las diferencias temporarias no registradas ascienden en cuota a 1.869 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 y se corresponden íntegramente con el Grupo Estatal 5/20.

21.7 Impuestos diferidos de activo y pasivo

Al amparo de la normativa fiscal vigente aplicable a las sociedades del Grupo pueden surgir determinadas diferencias temporales de activo o de pasivo que deben ser tenidas en cuenta en la estimación de la base imponible del Impuesto sobre Sociedades y el correspondiente gasto del impuesto sobre beneficios. Las diferencias temporales deducibles principalmente se derivan de los diferentes criterios fiscales y contables en la imputación de provisiones y deterioros, así como la limitación a la deducibilidad de los gastos financieros considerando los límites aplicables en cada jurisdicción fiscal. Por su parte las diferencias temporales de pasivo vienen asociados a la tributación diferida en relación a diferencias negativas de consolidación, plusvalías asociadas a activos inmobiliarios y/o plusvalías diferidas en el seno de la consolidación fiscal.

A 31 de diciembre de 2024 los créditos fiscales derivados de diferencias temporales, bases imponibles negativas activados se desglosan a continuación:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

	31.12.23	Adiciones	Retiros	Otros movimientos (*)	31.12.24
Activo-					
Diferencias temporales	58.872	3.823	(6.965)	-	55.730
Bases Imponibles negativas	46.713	1.896	-	(11.354)	37.255
Total impuestos diferidos de activo	105.585	5.719	(6.965)	(11.354)	92.985
Pasivo-					
Diferencias temporales	10.807	5.558	(4.937)	-	11.428
Total impuestos diferidos de pasivo	10.807	5.558	(4.937)	-	11.428

(*) Se corresponde con la cuota de las bases imponibles negativas de los ejercicios 2019 y 2020 que serán monetizadas en el corto plazo y que proceden de la resolución favorable por parte de la Agencia Tributaria tras la reclamación presentada por Neinor Sur, S.A.U. a consecuencia de la Sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 19 de enero de 2024 por la que declaró inconstitucionales determinadas medidas en el Impuesto sobre Sociedades introducidas por el Real Decreto-Ley 3/2016 de 2 de diciembre, y que figura registrada en la partida "Hacienda Pública por impuesto sobre sociedades" en el activo corriente del balance consolidado (Nota 21.3).

La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido se realiza a nivel de cada Grupo fiscal considerando las limitaciones establecidas en cada jurisdicción así como determinadas estrategias de planificación fiscal para la concentración del negocio futuro en las sociedades con mayores créditos fiscales.

21.8 Otras cuestiones de relevancia fiscal

El 30 de diciembre de 2021, mediante la Ley 11/2020 fueron aprobados los Presupuestos Generales del Estado para el año 2022, por la que se modificó la Norma de Impuesto sobre Sociedades con efectos para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2022. El cambio más relevante consistió en la limitación al 95% de la exención sobre dividendos y plusvalías regulada en el artículo 21 de la Ley de Impuesto sobre Sociedades en Régimen Estatal. El impacto que se deriva de la anterior medida representa estimativamente un tipo impositivo del 1,25% del valor del dividendo distribuido o de la plusvalía generada en la transmisión de participaciones (impacto calculado a partir del 5% establecido en la limitación de la exención, multiplicado por el tipo impositivo general del Impuesto sobre Sociedades, el 25%).

Como consecuencia de las inversiones realizadas descritas en la Nota 12, el Grupo consolida fiscalmente con las Agrupaciones de Interés Económico descritas en la citada Nota. Estas Agrupaciones de Interés Económico cuentan con un régimen de atribución de rentas y pese a que su estructura está válidamente constituida, son en todo caso susceptibles de revisión por parte de las autoridades fiscales y por tanto presentan cierto riesgo fiscal. Estas Agrupaciones de Interés Económico han supuesto una atribución de rentas por importe de 945 miles de euros y la aplicación de una deducción de 1.165 miles de euros. Todo ello ha supuesto una reducción de la cuenta por pagar con la Administración Tributaria por importe 1.402 miles de euros.

La Sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 19 de enero de 2024 declaró inconstitucionales determinadas medidas en el Impuesto sobre Sociedades introducidas por el Real Decreto-Ley 3/2016 de 2 de diciembre, relativas a la fijación de topes más severos para la compensación de bases imponibles negativas, la introducción de un límite a la aplicación de las deducciones de doble imposición y la obligación de integrar automáticamente en la base imponible los deterioros de participaciones que hayan sido deducidos en ejercicios anteriores. El Grupo ha presentado con fecha 15 de enero de 2024 una reclamación para la rectificación de las liquidaciones de los ejercicios 2018, 2019 y 2020 de la sociedad Neinor Sur, S.A.U. En este sentido, la reclamación presentada por importe de 13,6 millones de euros se ha resuelto

provisionalmente de forma favorable en su mayor parte a los intereses del Grupo y, por tanto, el Grupo obtendrá en el corto plazo la monetización de activos por impuesto diferido capitalizados por importe de 11,4 millones de euros en concepto de devolución a lo que se suman 1,8 millones de euros en concepto de intereses de demora. El Grupo consideró el contenido de la Sentencia a la hora de realizar la estimación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2023. Respecto a la estimación de la recuperación de los créditos fiscales en el futuro, el Grupo optó en 2023 por considerar un criterio conservador en un escenario de incertidumbre en el que se esperaba la aprobación en 2024 nuevas medidas compensatorias por el Gobierno con carácter prospectivo, como finalmente ha resultado.

Los Administradores de la Sociedad Dominante y de sus asesores fiscales internos y externos, no esperan que se devenguen pasivos materiales adicionales no cubiertos con pasivos registrados como consecuencia de la revisión que se pudiera producir por parte de la Administración Tributaria de los ejercicios abiertos a inspección.

22. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al cierre del ejercicio 2024, aparte de lo indicado en la Nota 18 sobre garantías hipotecarias y prendas constituidas, el Grupo tiene prestados avales por importe de 170.068 miles de euros (133.078 miles de euros a 31 de diciembre de 2023), de los que 64.145 miles de euros se corresponden, principalmente, con garantías entregadas a distintos ayuntamientos para garantizar la urbanización de distintas promociones (69.852 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) y 105.923 miles de euros con garantías entregadas a clientes por anticipos recibidos (60.226 miles de euros a 31 de diciembre de 2023), de los cuales 18.554 miles de euros son garantías prestadas por sociedades asociadas. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad dominante han entregado un aval de 3 millones de euros ante la Agencia Tributaria al existir una demanda en firme respecto a la sanción por la inspección fiscal relativa a Neinor Península S.L.U. (Nota 21.2).

Asimismo, el Grupo tenía a 31 de diciembre de 2024 avales recibidos de proveedores o contratistas por importe de 53.495 miles de euros (47.988 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) para garantizar la perfecta construcción de las correspondientes obras. Otros proveedores tienen cantidades retenidas en garantía de sus trabajos en lugar de avales bancarios en favor del grupo, según lo estipulado en sus contratos.

Los Administradores de la Sociedad Dominante no esperan que surjan pasivos diferentes a los reflejados en las presentes cuentas anuales consolidadas que puedan suponer una salida de recursos para el Grupo derivados de los mencionados avales.

23. Ingresos y gastos

23.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por conceptos es como sigue (Nota 6):

	Miles de Euros	
	31.12.2024	31.12.2023
Development	406.725	426.461
Development - Actividades de construcción	27.230	15.069
Development – activos singulares (Nota 6.2)	8.629	61.531
Coinvestment- Asset Management (Nota 24)	6.353	-
Rental – alquileres (Nota 9)	7.826	7.013
Rental – operaciones singulares (Nota 13)	29.000	79.402
Legacy	930	1.154
Total	486.693	590.630

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios ha sido realizada en España.

A la fecha de cierre del balance de situación consolidado, las cuotas de arrendamiento mínimas que el Grupo ha contratado con los distintos arrendatarios en su condición de arrendador no resultan significativas.

23.2 Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2024	31.12.2023
Sueldos, salarios y asimilados	35.138	35.000
Indemnizaciones (Notas 4.17 y 6)	660	(546)
Seguridad Social	7.276	6.854
Otros gastos sociales	684	582
Total	43.758	41.890

En el epígrafe de “Sueldos, salarios y asimilados” se incluye un importe de 5.808 miles de euros en el ejercicio 2024 (5.770 miles de euros en el ejercicio 2023) correspondientes a los planes de incentivos (Notas 6 y 25).

Asimismo, durante el ejercicio 2024 se ha devengado un importe de 3.082 miles de euros correspondiente a bonus del personal, cuya determinación está asociada al cumplimiento de determinados objetivos establecidos y que se encuentra pendiente de pago a cierre del ejercicio en el epígrafe “Otros pasivos corrientes” del balance consolidado adjunto.

A 31 de diciembre de 2024 el número medio de personas empleadas por Quabit Construcción, S.A. y por Renta Garantizada S.A. es de 194 y 35 respectivamente (194 y 31, respectivamente, personas a cierre del ejercicio 2023 empleadas por Quabit Construcción S.A. y por Renta Garantizada, S.A.), siendo a 31 de diciembre de 2024 el número medio de personas empleadas para el resto de sociedades del grupo Neinor Homes de 287 (282 durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023). La plantilla media total de 2024 y 2023 asciende a 516 y 507 personas, respectivamente.

El número de personas empleadas a cierre del ejercicio 2024 por Quabit Construcción, S.A. y por Renta Garantizada S.A., es de 196 y 39 personas respectivamente (198 y 32 personas respectivamente a cierre del ejercicio 2023), siendo el detalle de la distribución por categorías del número de personas empleadas a cierre del ejercicio 2024 y 2023 para el resto de sociedades del grupo Neinor Homes, el siguiente:

	31.12.2024			31.12.2023		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	95	135	230	92	140	232
Titulados medios	79	47	126	35	15	50
Total	174	182	356	127	155	282

Al 31 de diciembre de 2024, el número de personas empleadas por el Grupo con discapacidad mayor o igual al 33% ha sido de 3 (1 persona empleada con discapacidad mayor o igual al 33% a 31 de diciembre de 2023).

23.3 Servicios exteriores

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2024	31.12.2023
Arrendamientos y cánones	5.807	5.783
Reparaciones y conservación	3.063	2.016
Servicios profesionales independientes	17.932	17.497
Transportes	2	1
Primas de seguros	1.665	1.644
Servicios bancarios (Nota 4.15)	1.216	1.080
Publicidad y comercialización	3.042	3.069
Suministros	2.024	2.071
Otros servicios exteriores	6.395	6.081
Tributos (Nota 17)	3.895	3.429
Otros gastos de gestión corriente	1.297	348
Total	46.338	43.019

El capítulo “Servicios de profesionales independientes” del cuadro anterior incluye, principalmente, las comisiones devengadas en el período por parte de los agentes de la propiedad inmobiliaria u otros intermediarios con relación a las ventas propias.

23.4 Aportación al resultado atribuible a la Sociedad Dominante

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 y 2023 atribuidos a la Sociedad Dominante, ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de euros	
	31.12.2024	31.12.2023
Integración global (*)		
Sociedad Dominante	(14.447)	(11.101)
Neinor Norte, S.L.U.	18.894	16.470
Rental Homes Propco, S.L.U.	(12.762)	(18.404)
Rental Homes Holdco, S.L.	-	(1)
Neinor Rental Opco, S.L.U.	(18)	6
Promociones Neinor 3, S.L.U.	4.904	900
Neinor Works, S.L.U.	(492)	423
Promociones Neinor 5, S.L.	419	3.041
Neinor Península, S.L.U.	27.607	57.218
Neinor Sur, S.A.U.	21.737	28.418
Renta Garantizada, S.A.	1.036	451
Neinor Sardes Rental, S.L.U.	1.682	811
Rental Homes NX Propco, S.L.	-	8.198
Europa Rental Homes Propco, S.L.	(906)	2.243
Sociedades anteriormente dependientes de Quabit Inmobiliaria	1.761	2.088
	49.415	90.761
Integración por el método de la participación (*)		
Nicrent Residencial, S.L.	4	(53)
Pegasus Holdco, S.L.	(189)	(51)
JV Panoramic DV, S.L.	(75)	(30)
Brick Opportunities 9, S.L.	(30)	-
Waterton Invest, S.L.	(57)	-
Promociones Hábitat, S.A. (Nota 11)	12.941	-
Harmony Holding Iberia, S.L.	(1)	-
	12.593	(134)
Total	62.008	90.627

(*) Existen ajustes de consolidación como consecuencia de la eliminación de dividendos recibidos por la Sociedad dominante por parte de sociedades asociadas por importe de 5.041 miles de euros y que se corresponden con resultados generados tras su adquisición (Nota 11), así como la eliminación de determinadas operaciones societarias que ya estaba consideradas en reservas de consolidación de ejercicios anteriores. Por último, existen otros ajustes de consolidación derivados de la aplicación de la NIIF 9 y de la NIIF 16 que ascienden a 17 miles de euros al 31 de diciembre de 2024 (326 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

23.5 Variación de las provisiones de tráfico

El desglose del epígrafe “Variación de las provisiones de tráfico” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta es el siguiente:

	Miles de euros – Ingreso/ (gasto)	
	31.12.2024	31.12.2023
Variación de las provisiones de tráfico – Otros		
Deterioros por insolvencias (Notas 4.10 y 14)	(2.868)	472
Dotaciones netas por provisiones de postventa	(2.859)	1.605
Deterioros/Reversiones por otras provisiones	433	769
Total variación de las provisiones de tráfico	(5.294)	2.846

23.6 Ingresos financieros

Los ingresos financieros en el ejercicio 2024 se corresponden fundamentalmente con los reconocidos como consecuencia del acuerdo alcanzado descrito en la Nota 14 y cuya cuenta a cobrar se ha materializado mediante la entrega de una serie de suelos por parte del deudor, dando lugar a un ingreso financiero de 9.996 miles de euros (Nota 6), a los ingresos financieros devengados por las inversiones en Agrupaciones de Interés Económico por importe de 4.448 miles de euros (Nota 12), entre otros.

24. Operaciones con partes vinculadas

Se consideran “partes vinculadas” al Grupo, adicionalmente a las entidades Dependientes, Asociadas y Multigrupo, los accionistas con influencia significativa, el “personal clave” de la Dirección de la Sociedad Dominante (miembros de su Consejo de Administración y los Directores, junto a sus familiares cercanos), así como las entidades sobre las que el personal clave de la Dirección pueda ejercer una influencia significativa o tener su control o ser influido por ellas. En concreto, se entienden por situaciones de vinculación las operaciones realizadas con agentes externos al Grupo, pero con los que existe una relación según las definiciones y criterios que se derivan de las disposiciones del Ministerio de Economía y Hacienda en su orden EHA 3050/2004, de 15 de septiembre y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su Circular 1/2005, de 1 de abril. En aplicación de los citados criterios tiene la consideración a efectos de desglose de entidades vinculadas la entidad financiera Banco de Santander, S.A. debido a la vinculación existente entre un alto directivo y consejero del grupo bancario con uno de sus administradores. Adicionalmente, según las definiciones y criterios que se derivan de dichas disposiciones, también tienen consideración a efectos de desglose de entidades vinculadas Orion V European 24, S.À.R.L, 1810 Capital Investments, S.L., Global Hespérides, S.L., Rayet Medio Ambiente, S.L., Grupo Rayet, S.A., Sistemas Integrales Cualificados, S.L., UTE I-15 Alovera, Global Henares, S.L., Editorial Nueva Alcarria, S.A., S.A.R.L., Ablanquejo, S.L., Restablo Inversiones, S.L. y Fincas Cuevas Minadas, S.L., por su vinculación a los administradores de la Sociedad Dominante.

	Miles de Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Importe Neto de la Cifra de Negocios (Nota 23.1)		Ingresos financieros	Coste de ventas – Aprovisionamientos	Servicios exteriores (Nota 23.3)	Gastos financieros (Nota 18)
	Ventas	Prestación de servicios				
Ejercicio 2024						
Sociedades asociadas						
Nicrent Residencial, S.L.	-	134	76	-	-	-
Programa de Actuación Baleares, S.L.	-	-	9	-	-	-
Waterton Invest, S.L.	-	420	520	-	-	-
Pegasus Holdco, S.L.	-	374	101	-	-	-
JV Panoramic, S.L.	-	229	66	-	-	-
Brick Opportunities 9, S.L.	-	15	-	-	-	-
Promociones Habitat, S.A.	-	5.181	-	-	-	-
Total asociadas	-	6.353	772	-	-	-
Otras sociedades vinculadas-						
Banco Santander, S.A.	329	-	3.007	-	322	5.436
Global Hespérides, S.L.	-	112	-	-	-	-
Rayet Medio Ambiente, S.L.	-	-	-	1.161	-	-
UTE I-15 Alovera	3.275	-	-	1.775	-	-
Sistemas Integrales Cualificados, S.L.	-	-	-	-	305	-
Finca Cuevas Minadas, S.L.	-	-	-	-	5	-
Ablanquejo, S.L.	-	-	-	-	600	-
Editorial Nueva Alcarria, S.L.	-	-	-	-	6	-
Global Henares, S.L.	-	-	-	-	1	-
Landcompany 2020, S.L.	11.721	-	-	-	-	-
Havas Media Group	-	-	-	-	70	-
Total vinculadas	15.325	112	3.007	2.936	1.309	5.436
Total	15.325	6.465	3.779	2.936	1.309	5.436

	Miles de Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Importe Neto de la Cifra de Negocios (Nota 23.1)		Ingresos financieros	Coste de ventas – Aprovisionamientos	Servicios exteriores (Nota 23.3)	Gastos financieros (Nota 18)
	Ventas	Prestación de servicios				
Ejercicio 2023						
Sociedades asociadas						
Nicrent Residencial, S.L.	-	27	69	-	-	-
Pegasus Holdco, S.L.	-	307	7	-	-	-
JV Panoramic, S.L.	50.900	-	-	-	-	-
Total asociadas	50.900	334	76	-	-	-
Otras sociedades vinculadas-						
Banco Santander, S.A.	-	-	354	927	92	7.926
Global Hespérides, S.L.	-	94	-	-	-	-
Rayet Medio Ambiente, S.L.	-	-	-	26	-	-
UTE I-15 Alovera	8.366	-	25	7.689	-	-
Ablanquejo, S.L.	-	-	-	-	1.330	-
Sistemas Integrales Cualificados, S.L.	-	-	-	-	349	-
Total vinculadas	8.366	94	379	8.642	1.771	7.926
Total	59.266	428	455	8.642	1.771	7.926

El desglose de las principales operaciones realizadas en el ejercicio 2024 y 2023 es el siguiente:

- Formalización de un acuerdo de inversión con un accionista significativo del Grupo (Nota 16.1).
- Los gastos financieros que se derivan de diversas pólizas de préstamo y de crédito, de confirming y emisión de bono corporativo con la entidad financiera vinculada y,
- La prestación de servicios por la existencia de contratos de desarrollo de promoción inmobiliaria entre la Sociedad dominante y sociedades en las que existe influencia significativa en el marco de la estrategia de coinversión lanzada por el Grupo en el ejercicio 2023 (Nota 2.8).

Las referidas operaciones con vinculadas han sido realizadas en condiciones de mercado. No existen compromisos ni garantías con entidades vinculadas, adicionales a las previamente desglosadas en esta Nota o en la Nota 18 en relación a la deuda financiera.

A continuación, se muestran los saldos mantenidos con sociedades vinculadas al Grupo a 31 de diciembre de 2024 y 2023:

31 de diciembre 2024

Miles de euros	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Otros pasivos financieros a corto plazo	Otros activos financieros a largo plazo	Otros activos financieros a corto plazo	Cuentas a pagar	Cuentas por cobrar (Nota 14)	Anticipos a proveedores
Sociedades asociadas									
Programa de actuación de Baleares, S.L. (*)	-	-	-	-	-	7.227	-	9	-
Nicrent Residencial, S.L.	-	-	-	-	-	1.739	-	78	-
Masia del Monte Sano, S.L. (*)	-	-	-	78	-	-	-	-	-
Waterton Invest, S.L.	-	-	-	-	-	13.632	-	108	-
Pegasus Holdco, S.L.	-	-	-	-	3.252	-	-	510	-
JV Panoramic, S.L.	-	-	-	-	1.123	-	-	633	-
Harmony Holding Iberia, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	6	-
Promociones Habitat, S.A.	-	-	-	-	-	-	13	6.633	-
Total asociadas	-	-	-	78	4.375	22.598	13	7.977	-
Otras sociedades vinculadas-									
Banco Santander, S.A.	252.870	-	32.164	-	-	10	-	-	-
Global Hespérides, S.L.	-	-	-	-	-	-	31	40	-
Grupo Rayet, S.A.	-	-	-	-	531	-	-	-	-
Rayet Medio Ambiente, S.L.	-	-	-	403	435	-	158	-	-
UTE I-15 Alovera (Nota 14)	-	-	-	200	-	-	-	7.618	1.864
Restablo Inversiones, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	6	-
Sistemas Integrales Cualificados, S.L.	-	-	-	-	-	-	36	-	-
Finca Cuevas Minadas, S.L.	-	-	-	-	-	-	3	1	-
Ablanquejo, S.L.	-	-	-	-	-	-	61	-	-
Landcompany 2020, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	2.243	-
Total vinculadas	252.870	-	32.164	603	966	10	289	9.908	1.864
Total	252.870	-	32.164	681	5.341	22.608	302	17.885	1.864

(*) Como consecuencia de la combinación de negocios con Quabit en 2021 el Grupo ostenta participaciones en Alboraya Marina Nova, S.L., Programa de Actuación de Baleares, S.L. y Masia del Monte Sano, S.L. con un coste total de 596 miles de euros al 31 de diciembre de 2024 (Nota 11 y Anexo I).

31 de diciembre 2023

Miles de euros	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Otros pasivos financieros a corto plazo	Otros activos financieros a largo plazo	Otros activos financieros a corto plazo	Cuentas a pagar	Cuentas por cobrar (Nota 14)	Anticipos a proveedores
Sociedades asociadas									
Programa de actuación de Baleares, S.L. (*)	-	-	-	-	-	7.217	-	9	-
Masia del Monte Sano, S.L. (*)	-	-	-	78	-	-	-	-	-
Nicrent Residencial, S.L.	-	-	-	-	-	1.721	-	32	-
Pegasus Holdco, S.L.	-	-	-	215	1.652	-	-	375	-
JV Panoramic, S.L.	-	-	-	-	1.057	-	227	2.261	-
Total asociadas	-	-	-	293	2.709	8.938	227	2.677	-
Otras sociedades vinculadas-									
Banco Santander, S.A.	85.605	50.000	33.367	-	-	10	-	-	-
Global Hespérides, S.L.	-	-	-	976	-	-	5	21	-
Restablo Inversiones, S.L.	-	-	-	-	-	6	-	-	-
Global Henares	-	-	-	-	-	-	13	-	-
Grupo Rayet, S.A.	-	-	-	18	531	-	152	2	-
Rayet Medio Ambiente, S.L.	-	-	-	-	515	129	4	-	-
UTE 15 -ALOVERA (Nota 14)	37	-	-	-	-	400	260	6.802	1.864
Editorial Nueva Alcarria, S.L.	-	-	-	-	-	-	3	-	-
Ablanquejo, S.L.	-	-	-	-	-	-	61	-	-
Fincas Cuevas Minadas, S.L.	-	-	-	-	-	-	3	1	-
Total vinculadas	85.642	50.000	33.367	1.000	1.046	545	501	6.826	1.864
Total	85.642	50.000	33.367	1.293	3.755	9.483	728	9.503	1.864

(*) Como consecuencia de la combinación de negocios el Grupo ostenta participaciones en Alboraya Marina Nova, S.L. y Programa de Actuación de Baleares, S.L. y Masia del Monte Sano, S.L. con un coste total de 628 miles de euros al 31 de diciembre de 2023 (Nota 11 y Anexo I).

Durante el mes de mayo de 2021 Grupo Neinor Homes en alianza con Grupo Cevasa resultaron adjudicatarios de la licitación promovida por la sociedad pública Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A. (participada hasta ese momento en un 50% por el Área Metropolitana de Barcelona y en el otro 50% por el Ayuntamiento de Barcelona) para la construcción y posterior gestión en alquiler de un parque de 4.500 viviendas con algún régimen de protección pública en el ámbito metropolitano de Barcelona. En este sentido, con fecha 9 de junio de 2021, Neinor Homes, S.A. y Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. (en anagrama "Cevasa") constituyeron, de forma conjunta y al 50%, la sociedad Nicrent Residencial, S.L. con un capital social inicial de 3 mil euros, habiéndose realizado en noviembre de 2021 a través de Nicrent Residencial, S.L. una aportación dineraria de 12 millones de euros a Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A. (de forma proporcional entre Neinor Homes, S.A. y Cevasa), obteniendo en contraprestación un 50% de participación en su capital social. De acuerdo a la licitación, Nicrent Residencial, S.L. se encuentra asimismo comprometida a realizar, durante un plazo estimado de 1 a 5 años, sucesivas aportaciones que totalicen, junto a la aportación inicial anteriormente mencionada, un importe que se encuentre entre un mínimo de 58 millones de euros y un máximo de 104 millones de euros, aproximadamente. Por su parte, los accionistas públicos de Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A. aportarán a esta sociedad el suelo requerido para la construcción de dichas viviendas y realizarán las aportaciones dinerarias necesarias de forma que su 50% de participación no se vea alterado. A partir de su entrada en el capital social de Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A., Nicrent Residencial, S.L. se encargará de la gestión administrativa y patrimonial de Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A. lo que supondrá, entre otros, la gestión de la construcción y promoción de los suelos de esta sociedad y la gestión del alquiler del parque de viviendas, obteniéndose una remuneración de mercado por ello. Durante el ejercicio 2024 se ha comenzado la primera fase de construcción de viviendas y, en enero del ejercicio 2025, ya ha dado comienzo la segunda fase.

Asimismo, tal y como se detalla en la Nota 2.8, el Grupo ha llegado a varios acuerdos de coinversión con otras partes para la constitución de sociedades y en distintos porcentajes, existiendo en virtud de los pactos de socios diversos modos de financiación a las mismas que dan origen a las posiciones deudoras reflejadas en el cuadro anterior.

25. Información legal relativa al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

Durante los ejercicios cerrados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 los Administradores, actuales y anteriores, de la Sociedad Dominante no han realizado con la misma, ni con sociedades del Grupo al que pertenece, operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Asimismo, durante 2023 la Sociedad Dominante alcanzó un acuerdo de coinversión con Orion Capital Managers que es la sociedad que mantiene el control en Orion European Real Estate Fund V, SPV que mantiene el 29,52% de los derechos de voto del Grupo (Notas 16 y 24). A este respecto dos de los consejeros de la Sociedad Dominante mantiene cargos en su accionista y por ello, el Grupo ha calificado la existencia de un conflicto de interés. A este respecto, la operación tiene como finalidad la inversión conjunta y gestión posterior de un vehículo de inversión denominado Pegasus Holdco, S.L. para el desarrollo de una cartera de activos. El contrato de gestión de activos se realizó en base al principio de igualdad de trato y en aras al beneficio del Grupo, siguiéndose la normativa establecida en el art. 529 duodécimo en los apartados de aplicación del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (Notas 2.8 y 24).

Asimismo, durante el ejercicio 2024, y en el ejercicio anterior, aparte del contrato de gestión mencionado con Pegasus Holdco, S.L., los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, así como determinadas personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital, no han mantenido relaciones con otras sociedades que por su actividad pudieran representar un conflicto de interés para ellas ni para la Sociedad Dominante, no habiéndose producido comunicación alguna a los órganos competentes en el sentido indicado en el artículo 229, motivo por el cual las presentes cuentas anuales consolidadas no incluyen más desgloses en este sentido.

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

Al 31 de diciembre de 2024 los Administradores de la Sociedad Dominante, incluidos quienes simultáneamente tienen en su caso la condición de miembros de la Alta Dirección (1 persona al 31 de diciembre de 2024 y 1 al 31 de diciembre de 2023), ha recibido una retribución fija y variable por importe de 2.668 miles de euros (2.462 miles de euros por otras retribuciones a 31 de diciembre de 2023).

Las Sociedades vinculadas a los mismos han prestado al Grupo y facturado por ello los importes indicados en la Nota 24.

La Sociedad Dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil de Consejeros y Altos Directivos cuyo coste en el ejercicio 2024 asciende a 104 miles de euros (125 miles de euros en el ejercicio 2023).

La Sociedad Dominante no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones ni cualquier otro tipo de compromisos con respecto a los miembros actuales y anteriores de su Consejo de Administración, excepto por los planes de incentivos explicados en la Nota 16.4 para el consejero ejecutivo.

La Sociedad Dominante no ha concedido anticipos, créditos ni garantías a favor de los miembros actuales y anteriores del Consejo de Administración.

Retribución y otras prestaciones a la Alta Dirección

Durante los ejercicios cerrados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la remuneración devengada de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas, excluidos quienes simultáneamente tienen en su caso la condición de miembros del Consejo de Administración (1 persona al 31 de diciembre de 2024 y 1 persona al 31 de diciembre de 2023), puede resumirse en la forma siguiente:

Número de Personas		Miles de Euros					
		31.12.2024			31.12.2023		
		Retribuciones fijas y variable	Otras Retribuciones (Nota 4.21)	Total	Retribuciones fijas y Variables	Otras Retribuciones (Nota 4.21)	Total
31.12.2024	31.12.2023						
12	6	4.616	3.621	8.237	3.259	3.322	6.581

La Sociedad Dominante no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones ni ha concedido anticipos, créditos ni garantías con respecto a los miembros de la Alta Dirección, excepto por lo indicado en la Nota 16.4.

Asimismo, los contratos de algunos de los directivos del Grupo recogen pagos de no competencia post-contractual en caso de terminación de los contratos, si bien se estima que estos compromisos no son significativos en relación a las presentes cuentas anuales consolidadas.

26. Retribución a los auditores

Durante los ejercicios 2024 y 2023, los importes recibidos por el auditor de las cuentas anuales consolidadas del grupo, Deloitte Auditores, S.L., o por cualquier empresa perteneciente a la misma red de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas han sido los que se describen a continuación.

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2024 de las distintas sociedades que componen el Grupo Neinor Homes, sociedades dependientes y sociedades asociadas prestados por el auditor principal y entidades vinculadas al mismo, han ascendido a 281 miles de euros (237 miles de euros al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023). Asimismo, los honorarios relativos a servicios de verificación y otros servicios prestados por el auditor y entidades de la red correspondiente al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2024 han ascendido a 197 miles de euros (50 miles de euros en el ejercicio 2023).

27. Información sobre medio ambiente

Desde sus comienzos en 2015, Neinor Homes ha demostrado un fuerte compromiso con el medio ambiente y las comunidades en las que opera. Reconociendo el papel fundamental que juega como promotora inmobiliaria en la sociedad local, la compañía promueve el respeto por el medio ambiente, estableciendo objetivos para reducir el impacto medioambiental asociado a toda la cadena de valor de su actividad empresarial.

En 2024, Neinor Homes ha seguido reforzando su compromiso con la sostenibilidad y gestión medioambiental, iniciado en 2021 con la actualización y desarrollo de su Política de Sostenibilidad, la formación de un Comité de Sostenibilidad del cual forma parte el CEO entre otros miembros de la alta dirección, y la elaboración de su Plan de Sostenibilidad 2022-2025. Este Plan profundiza en los valores sostenibles de la compañía, oficializa su compromiso con la sostenibilidad y establece objetivos concretos a corto y medio plazo. El Plan de Sostenibilidad fue revisado y actualizado en 2023, pudiendo ser consultado en el apartado 3 de la Memoria de Información No Financiera.

La naturaleza de la actividad promotora de Neinor Homes implica la evaluación y, en su caso, la mitigación de los riesgos inherentes a la transición a una economía baja en emisiones como los relacionados con los impactos físicos del cambio climático. 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 a través del análisis de doble materialidad realizado, para lo cual se han procedido a analizar los impactos, 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 no solo a reevaluar la materialidad de estos riesgos, sino también a estar preparados de cara al reporte obligatorio bajo la normativa CSRD que deberá realizar la compañía.

Dicho análisis de doble materialidad preliminar se ha servido de 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.

El objetivo de la revisión del plan de sostenibilidad es reorientar la estrategia de la compañía en materia de sostenibilidad, alineando sus esfuerzos y priorizando aquellos objetivos más materiales y de mayor impacto en su entorno social y ambiental. En esta próxima etapa, la compañía quiere dirigir sus pasos hacia aquellos asuntos de mayor importancia, evitando el greenwashing, generando un impacto real en las personas y en el medioambiente, enfocándose en los mayores retos para el sector inmobiliario, como lo son por ejemplo la accesibilidad a la vivienda, la reducción de emisiones, o las medidas para que los edificios que se construyan sean cada vez más eficientes energéticamente.

Dentro de los asuntos de mayor importancia para la compañía y que van a marcar las líneas de actuación en materia de sostenibilidad, destacan:

Incrementar el alineamiento con la Taxonomía Europea. 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.

Además, la compañía 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. En los últimos tres ejercicios la compañía ha cumplido con este compromiso en sus promociones destinadas a la línea de negocio Rental.

Neinor Homes fue la primera empresa del sector inmobiliario en publicar datos de elegibilidad y de alineamiento con la Taxonomía Europea en el ejercicio 2022. A continuación, se muestran los ratios de alineamiento con la taxonomía, pudiendo apreciar cómo se está cumpliendo con el objetivo de incrementar el alineamiento año a año.

	2024	2023
% de promociones terminadas en el ejercicio alineadas	63%	47%
% de viviendas terminadas en el ejercicio alineadas	75%	46%
% del Volumen de Negocios a 31 de diciembre alineado	66%	32%
% del CAPEX a 31 de diciembre alineado	37%	30%
% del OPEX a 31 de diciembre alineado	77%	24%

Para más información sobre la Taxonomía Europea y los métodos de cálculo de estas ratios, consultar el punto 11 de la Memoria de Información No Financiera.

Viviendas eficientes, con actuaciones enfocadas en lograr una gestión eficiente de los recursos medioambientales por parte de los compradores de viviendas una vez habitan en ellas, con dos objetivos principales: por una lado que al menos el 70% de las nuevas viviendas entregadas por la compañía cuenten con certificación energética A, que será de al menos B por normativa en el resto de las viviendas; y por otro lado implantar un conjunto de medidas que permitan reducir el consumo de agua en cada vivienda y en cada promoción a nivel comunitario.

En la actualidad la compañía está cumpliendo con este 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. A nivel acumulado el 53% de las promociones de Neinor Homes tiene Certificado Energético BA/BB y el 34% tiene el Certificado Energético AA, cifra que se irá aumentando conforme se terminen más viviendas con una mejor certificación energética.

Análisis de Ciclo de Vida y Huella de Carbono.

Neinor Homes, en línea con su estrategia de sostenibilidad, lleva desde 2021 realizando el análisis de la huella de carbono de sus promociones. A finales de 2022 envió sus objetivos de reducción de emisiones a la iniciativa Science Based Targets – SBTi-, comprometiéndose a reducir sus emisiones de alcance 1 y 2 en un 42% para 2023. Neinor Homes sigue las recomendaciones del GHG Protocol, de revisar anualmente la metodología de cálculo, los datos disponibles y los cambios de la organización para garantizar una huella de carbono completa (alcances 1, 2 y 3), y lo más ajustada posible a la realidad de la compañía. La compañía calcula la huella de carbono desde distintas perspectivas. En este ejercicio se han realizado mediciones sobre las emisiones teniendo en cuenta todas las viviendas entregadas, también se han realizado las mediciones considerando todas las promociones finalizadas en el ejercicio, con independencia de su venta o entrega y finalmente se han medido dichas emisiones teniendo en cuenta el análisis del ciclo de vida (ACV) de las promociones.

En este sentido y en línea con el objetivo SBTi, Neinor Homes tiene un compromiso firme en la reducción de emisiones del alcance 3, que supone para la compañía más del 99 % de sus emisiones. Siendo sus dos principales fuentes la compra de productos y servicio y, el uso de los productos vendidos. En este sentido Neinor Homes considera básico el integrar a todos sus proveedores en estos compromisos y se está avanzando en diferentes acuerdos para la integración en sus obras, de materiales bajos en emisiones. (Ver alianzas y acuerdos en la Memoria de Información no financiera), asimismo también se está trabajando en el diseño y estructura de las promociones, teniendo en cuenta las emisiones que estas provocan.

En 2024, Neinor Homes ha continuado realizando un Análisis de Ciclo de Vida en todas las promociones terminadas para medir su impacto ambiental. Se evalúan todas las fases del ciclo de vida de una promoción, desde la fase de inversión hasta la posterior habitabilidad de las viviendas.

A continuación, se muestran las emisiones de carbono totales de la compañía, considerando para el cálculo de la Huella de alcance 3 aquellas promociones terminadas a lo largo del ejercicio. Tal y como se mencionaba anteriormente, las emisiones de alcance 3, aquellas originadas en el uso de sus productos vendidos y en la fabricación y transporte de los productos comprados, supusieron en 2024 el 99,84% de las emisiones totales de la compañía. La compañía cumple con su propósito de ir reduciendo anualmente sus emisiones de alcances 1 y 2:

Huella de carbono en toneladas*	Ejercicio 2024	Toneladas	% s/Total
254.700	Alcance 1	220	0,09%
	Alcance 2	185	0,07%
	Alcance 3	254.295	99,84%
		254.700	

*Para más información, consultar el apartado 8.2 de la memoria de información no financiera.

Economía circular, centrada en la reducción de consumos y desechos, por medio de la valorización de al menos el 80% de los residuos generados en las obras desarrolladas por la compañía, y el favorecimiento del reciclaje de los desperdicios generados en las viviendas una vez están habitadas, habitando espacios destinados a tal fin en todas las promociones.

En este sentido Neinor Homes ha avanzado mucho en alianzas y acuerdos con grandes proveedores de materias primas para el reciclaje de material de construcción. (Los detalles de los acuerdos alcanzados pueden ser consultados en los apartados 8.2 y 8.3 de la Memoria de Información No Financiera)

Impulsar la ampliación de la oferta de vivienda accesible y de calidad, generando así un impacto social positivo al paliar uno de los mayores problemas para la sociedad española en la actualidad como lo es la falta de acceso a la vivienda, debido a una fuerte descompensación entre oferta y una demanda creciente. La compañía ha establecido como objetivo concreto 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.

En 2024 se alcanzó este objetivo, el cual se concluye por medio de tres vías:

- **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 y se cuentan con otras 472 en fase de construcción y 344 en fases de diseño y producción.
- **Colaboración público-privada.** La compañía 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.

En la actualidad cuatro promociones que suman un total de 296 viviendas se encuentran en fase de construcción, a las cuales 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.

- **Vivienda Asequible.** 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€), y se cuentan con 96 en fase de construcción y 109 en proyecto.

Continuar midiendo el impacto social de la actividad de la compañía, algo que Neinor Homes lleva realizando desde 2022, a través del novedoso proyecto de desarrollo de un marco de medición propio llevado a cabo, que mide los impactos que genera la actividad promotora de la compañía en aspectos como el aumento de oferta, la accesibilidad a servicios básicos, la generación de empleo, la movilidad sostenible o la regeneración urbana a través del pago de tasas e impuestos a los municipios donde se opera (Ver el apartado 5.4 de la Memoria de Información No Financiera).

Aumentar al máximo la seguridad física en las promociones de la compañía. Neinor Homes ha mejorado por décimo año consecutivo en cuanto a sus tasas de accidentabilidad y siniestrabilidad, y ha conseguido en 2024 tener unas ratios de incidencia, frecuencia y gravedad muy inferiores respecto a las medias del sector del sector inmobiliario (Ver punto 10.4 de la Memoria de Información No Financiera).

Para un mayor detalle, nuestro Plan de Sostenibilidad está publicado en la página web corporativa y la actualización del Plan realizada el pasado ejercicio en la Memoria de Información No Financiera.

Financiación sostenible

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) y emitió asimismo su primer bono verde, justificando su totalidad en inversiones en activos verdes realizadas en el primer año tras su emisión, corroborado por un auditor externo independiente. Este bono verde fue amortizado de forma voluntaria y anticipada en abril de 2023.

En 2024, el Marco de Financiación Sostenible fue actualizado para reflejar 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 octubre de 2024 se completó con éxito la segunda emisión de bono verde de la compañía, por un monto de 325 millones de € y vencimiento en 2030, comprometiéndose a invertir una cantidad equivalente al 100% de los ingresos en Proyectos Verdes Elegibles, es decir, alineados con los Criterios de Contribución Sustancial de la Taxonomía Europea para Edificios Verdes, y/o 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.

Neinor Homes cuenta además 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.

El detalle de la composición de la cartera de deuda de la compañía, considerando qué financiación es verde dentro del total, es el siguiente:

(millones de €)	Firmado / Límite	Importe Dispuesto
Bono verde	325.000	325.000
Prestamos promotores verdes	311.486	95.391
Financiación Verde - Total	636.486	420.391
Resto de financiación	131.227	68.795
Financiación - Total	767.713	489.186

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.

28. Exposición al riesgo

El Grupo gestiona su capital para asegurar que las compañías del Grupo serán capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximiza el retorno de los socios a través del equilibrio de la deuda y fondos propios. A este respecto el Grupo tiene como objetivo en el largo plazo no sobrepasar un apalancamiento entre el 20% y el 30% para la ratio Loan to Value (LTV), lo que a su vez le permitirá cumplir con los covenants determinados en relación a su deuda financiera (Nota 18).

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en la Dirección Financiera Corporativa, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a los riesgos de crédito y liquidez, así como, en menor medida, al riesgo de variaciones en los tipos de interés. A continuación, se indican los principales riesgos financieros a los que está expuesto el mismo:

Riesgo de liquidez: se refiere al riesgo de la eventual incapacidad del Grupo para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones.

Riesgo de mercado:

1. Riesgos de tipos de interés: se refiere al impacto que puede registrar la cuenta de resultados en su epígrafe de gastos financieros como consecuencia de un alza de los tipos de interés.
2. Riesgo de crédito: se refiere al impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias el fallido de las cuentas por cobrar.

A continuación, mencionamos los sistemas de control establecidos para mitigar estos riesgos:

Riesgo de liquidez

El Grupo determina las necesidades de tesorería utilizando un presupuesto de tesorería. Con esta herramienta se identifican las necesidades de tesorería en importe y tiempo, y se planifican las nuevas necesidades de financiación.

El Grupo mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de facilidades crediticias e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas por un periodo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y de capitales.

El importe de líneas de IVA no dispuestas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 asciende a 15 millones de euros, respectivamente (Nota 18.1).

La posición de tesorería del Grupo asciende a 368.430 miles de euros al 31 de diciembre de 2024 (188.360 miles de euros al 31 de diciembre de 2023), de la que 33.335 miles de euros (22.249 miles de euros al 31 de diciembre de 2023) únicamente se pueden disponer para las atenciones derivadas de la construcción de las promociones, tal y como se indica en la Nota 15.

Los Administradores de la Sociedad Dominante confían en que se dispondrán de suficientes recursos para hacer frente a las necesidades de caja en el futuro, debiéndose considerar asimismo que la cifra de los pasivos corrientes a cierre del ejercicio 2024, con un vencimiento estimado superior a doce meses, asciende a 137.194 miles de euros (Nota 4.20). En este sentido, la tesorería se gestiona a nivel de Grupo Neinor Homes, de modo que no se generen tensiones de tesorería en las sociedades dependientes operativas y que puedan desarrollar con normalidad sus promociones inmobiliarias que esté previsto que se financien con financiación ajena.

Riesgo de mercado

Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

De acuerdo con la estructura financiera descrita en la Nota 18, el Grupo tiene exposición al riesgo de volatilidad del tipo de interés si bien la misma se ha reducido por la contratación de bonos corporativos a tipo de interés fijo (Notas 18 y 19); suponiendo una variación de los gastos financieros del Grupo de +/- 2,3 millones de euros, aproximadamente, el efecto de sensibilizar +/- 1% el tipo de interés aplicable a la actual deuda financiera del Grupo y en relación a las cifras correspondientes al ejercicio 2023 (+/- 2,9 millones de euros en el ejercicio 2023) (Nota 18).

Asimismo, durante el ejercicio 2023, la Sociedad Dominante contrato dos derivados con un CAP del 2% para cubrir el riesgo de tipo de interés. Durante el ejercicio 2023, estos derivados fueron modificados para dar cabida a un tercer contrato derivado (Nota 12).

Riesgo de crédito

El Grupo no tiene un riesgo de crédito significativo con terceros derivado de su actividad inmobiliaria propia, ya que cobra la práctica totalidad de sus ventas en el momento de la escrituración, ya sea por subrogación del comprador en la parte que le corresponde del préstamo promotor o bien por otro método distinto a elección del comprador. El riesgo de crédito derivado de aplazamientos de pago en operaciones de venta de suelo o edificios terminados se mitiga mediante la obtención de garantías por parte del comprador.

Con carácter General, el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

29. Hechos Posteriores

Con fecha 24 de enero de 2025, el Grupo ha repartido un dividendo por importe de 62.224 miles de euros vía reducción de capital social, mediante la reducción del valor nominal de las acciones en 0,813 euros por acción (véase Nota 16.1).

Con fecha 10 de enero de 2025, el Grupo ha comunicado la intención de iniciar un ERE en la sociedad dominante para adecuar su estructura laboral a la realidad de su actividad, necesidades operativas y de negocio, y con base en la existencia de causas objetivas de carácter económico, productivo y organizativo, tras hacerse con la gestión de Promociones Hábitat y absorber su plantilla. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el Grupo se encuentra en un proceso de negociación para determinar las condiciones económicas del plan y en concreto a la determinación de los días por cada año trabajado y el número de puestos de trabajo que se verán afectados, entre otros aspectos, y que está previsto que finalice durante el primer semestre del ejercicio 2025.

Con fecha 7 de febrero de 2025 se formalizó la adquisición de un 10% de las participaciones representativas del capital social de la sociedad PINLE SPV 2024, S.L. cuyo socio mayoritario es una entidad vinculada (Nota 24), así como la venta a dicha sociedad de suelos para su posterior desarrollo y promoción.

Adicionalmente, entre el 1 de enero de 2025 y la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, el Consejo de Administración no considera que se hayan producido hechos relevantes adicionales a los ya indicados que tengan un efecto significativo en dichas cuentas anuales consolidadas ni en la información contenida en las mismas.

Anexo I

“Perímetro de consolidación”

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Accionista / Socio	Auditores
			31/12/2024	31/12/2023		
Neinor Norte, S.L.U.	Bilbao	Promoción	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte Auditores, S.L.
Rental Homes Propco, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte Auditores, S.L.
Bluewood Holding Iberia, S.L.	Madrid	Alquiler	100%	-	Rental Homes Propco, S.L.U.	-
Sundowner Holding Iberia, S.L.	Madrid	Alquiler	100%	-	Rental Homes Propco, S.L.U.	-
Neinor Rental Opco, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte Auditores, S.L.
Promociones Neinor 3, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Norte, S.L.U.	Deloitte Auditores, S.L.
Neinor Works, S.L.U.	Madrid	Construcción	100%	100%	Neinor Norte, S.L.U.	Deloitte Auditores, S.L.
Promociones Neinor 5, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Norte, S.L.U.	Deloitte Auditores, S.L.
Neinor Península, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte Auditores, S.L.
Neinor Sur, S.A.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte Auditores, S.L.
Neinor Sardes Rental, S.L.U.	Madrid	Alquiler	100%	100%	Rental Homes Propco, S.L.U.	Deloitte Auditores, S.L.
Renta Garantizada, S.A.	Madrid	Alquiler	75%	75%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte Auditores, S.L.
Rental Homes Holdco, S.L.U.	Madrid	Alquiler	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	-
Europa Rental Homes Propco, S.L.U.	Madrid	Alquiler	100%	100%	Rental Homes Propco, S.L.U.	-
Quabit Comunidades, S.L.	Madrid	Promoción	60%	60%	Neinor Homes, S.A.	-
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	Madrid	Promoción	100%	99,56%	Neinor Homes, S.A.	-
Parque Las Cañas, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	-
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	Madrid	Promoción	92,04%	92,04%	Neinor Península, S.L.U.	-
Quabit Sureste, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Península, S.L.U.	-
Quabit Remate, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Península, S.L.U.	-
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Península, S.L.U.	-
Global Quabit Sur, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Península, S.L.U.	-
Quabit Casares Golf RP5, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Península, S.L.U.	Deloitte Auditores, S.L.
Quabit Palmaces, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Península, S.L.U.	Deloitte Auditores, S.L.
Quabit Construcción, S.A.	Guadalajara	Construcción	82,95%	82,95%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte Auditores, S.L.

“Perímetro de consolidación” – Sociedades Asociadas

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Accionista / Socio	Auditores
			31/12/24	31/12/23		
Programa de Actuación de Baleares, S.L.	Madrid	Promoción	50%	50%	Neinor Homes, S.A.	-
Masía de Montesano, S.L.	Valencia	Promoción	33,33%	33,33%	Neinor Homes, S.A.	-
Alboraya Marina Nova, S.L.	Alboraya	Construcción	50%	50%	Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U.	-
Nicrent Residencial, S.L.	Barcelona	Gestión	50%	50%	Neinor Homes, S.A.	-
Pegasus Holdco, S.L.	Madrid	Promoción	10%	10%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte Auditores, S.L.
JV Panoramic DV, S.L.	Madrid	Promoción	10%	10%	Neinor Homes, S.A.	-
Brick Opportunities 9, S.L.	Madrid	Promoción	50%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Waterton Invest, S.L.	Madrid	Promoción	20%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Promociones Hábitat, S.A.	Barcelona	Promoción	10%	-	Neinor Homes, S.A.	EY
Harmony Holding Iberia, S.L.	Madrid	Promoción	27%	-	Neinor Homes, S.A.	-

Algunos datos financieros de interés respecto a las sociedades consolidadas por integración global o método de la participación se ofrecen a continuación:

2024-

Sociedad	Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2024 (miles de euros)							
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Ajustes por cambio de valor	Otras aportaciones de socios	Total Patrimonio
Neinor Norte, S.L.U.	235.091	-	116.796	-	18.880	(645)	967	371.088
Rental Homes Propco, S.L.U.	301	-	59	(15.483)	(16.856)	-	83.393	51.414
Neinor Rental Opco, S.L.U.	880	-	170	(53)	(18)	-	-	979
Bluewood Holding Iberia, S.L.	3	-	-	-	(1.623)	-	21.949	20.329
Sundowner Holding Iberia, S.L.	3	-	-	-	(750)	-	8.568	7.821
Promociones Neinor 3, S.L.U.	594	-	256	(1.538)	4.904	-	2.500	6.716
Neinor Works, S.L.U.	6	-	1.355	-	(468)	-	-	894
Promociones Neinor 5, S.L.	5.649	593	4.633	-	409	-	-	11.284
Neinor Peninsula, S.L.U.	385.588	93.398	14.465	(9.096)	62.577	(3.938)	1.820	544.814
Neinor Sur, S.A.U.	158.981	-	290.867	-	21.738	(379)	23	471.229
Renta Garantizada, S.A.	60	-	218	2.645	1.381	-	-	4.305
Espalmador 45, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	-	-
Rental Homes Holdco, S.L.	3	-	-	(1)	-	-	-	2
Europa Rental Homes Propco, S.L.	3	-	-	(19)	(906)	-	6.680	5.758
Rental Homes NX Propco, S.L.	-	-	8.010	-	(8.010)	-	-	-
Quabit Sureste, S.L.U.	555	1.575	229	(1.015)	(17)	-	36	1.362
Quabit Remate, S.L.U.	786	1.444	4.606	-	6	-	31	6.873
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	1.252	-	2.215	(133)	(15)	-	38	3.357
Global Quabit Sur, S.L.U.	243	720	44	(835)	897	-	17	1.087
Quabit Casares Golf RP5, S.L.U.	131	385	356	(26)	2	-	9	858
Quabit Palmaces, S.L.U.	279	828	304	-	(242)	-	-	1.169
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	2.752	-	128	(491)	42	-	-	2.431
Quabit Bonaire, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.U.	3	-	315	(9.485)	9	-	-	(9.159)
Quabit Comunidades, S.L.	600	-	13	(264)	(678)	-	103	(227)
Parque Las Cañas, S.L.U.	393	3.536	187	(6.583)	(5)	-	2.593	121
Quabit Construcción, S.A.	1.497	-	7.627	-	1.802	-	-	10.925
Programa de Actuación de Baleares, S.L.	7.500	-	(23)	(3.063)	1	-	-	4.415
Masía de Montesano, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-
Alboraya Marina Nova, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-
Nicrent Residencial, S.L.	63	11.940	(4)	(142)	(148)	-	-	11.710
Pegasus Holdco, S.L.	3	-	(2)	(687)	(1.896)	-	13.683	11.101
JV Panoramic, S.L.	979	14.581	12	(225)	(810)	-	3.550	18.087
Harmony Holding Iberia, S.L.	3	-	(2)	-	-	-	522	523
Waterton Investments, S.L.	407	33.286	1.578	(30.469)	(8.286)	-	10.101	6.617
Promociones Hábitat, S.A.	1.179	150.178	1.108	(11)	42.179	-	750	195.383

2023-

Sociedad	Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2023 (miles de euros)						
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Otras aportaciones de socios	Total Patrimonio
Neinor Norte, S.L.U.	235.091	-	98.141	-	16.470	967	350.669
Rental Homes Propco, S.L.U.	301	-	59	(4.703)	(10.780)	52.467	37.344
Neinor Rental Opco, S.L.U.	880	-	170	(60)	6	-	996
Promociones Neinor 3, S.L.U.	594	-	256	(2.558)	778	2.500	1.570
Neinor Works, S.L.U.	6	-	942	(9)	423	-	1.362
Promociones Neinor 5, S.L.	5.649	593	1.170	-	3.041	-	10.453
Neinor Península, S.L.U.	375.749	4.843	14.465	(66.666)	58.888	1.716	388.995
Neinor Sur, S.A.U.	158.981	-	257.753	-	33.114	23	449.871
Renta Garantizada, S.A.	60	-	218	1.851	807	-	2.936
Espalmador 45, S.L.U.	-	-	-	-	2	-	2
Rental Homes Holdco, S.L.	3	-	-	(1)	(1)	-	1
Europa Rental Homes Propco, S.L.	3	-	-	(4)	(15)	6.458	6.442
Rental Homes NX Propco, S.L.	3	-	-	(2)	(76)	37.740	37.665
Quabit Sureste, S.L.U.	555	1.575	229	(1.397)	381	36	1.379
Quabit Remate, S.L.U.	786	1.444	4.594	-	12	31	6.867
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	1.252	-	2.205	(222)	99	38	3.372
Global Quabit Sur, S.L.U.	243	720	44	(170)	(665)	17	189
Quabit Casares Golf RP5, S.L.U.	131	385	356	-	(26)	9	856
Quabit Palmaces, S.L.U.	279	828	297	-	7	-	1.411
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	2.752	-	128	(455)	(36)	-	2.389
Quabit Bonaire, S.L.	-	-	-	-	-	-	-
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.U.	3	-	315	(9.463)	(22)	-	(9.167)
Quabit Comunidades, S.L.	600	-	13	(263)	(1)	103	452
Parque Las Cañas, S.L.U.	393	3.536	187	(6.613)	30	2.593	126
Quabit Construcción, S.A.	1.497	-	4.466	-	2.509	-	8.472
Programa de Actuación de Baleares, S.L.	7.500	-	(27)	(3.087)	7	-	4.394
Masía de Montesano, S.L.	2.520	-	-	(727)	(1)	-	1.792
Alboraya Marina Nova, S.L.	60	-	-	(33)	-	-	27
Nicrent Residencial, S.L.	63	11.940	(4)	(81)	(37)	-	11.881
Pegasus Holdco, S.L.	3	-	2	(80)	21	6.236	6.182
JV Panoramic, S.L.	363	-	6	-	(83)	-	286

INFORME DE GESTIÓN

Del ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2024

Neinor Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

1. El Grupo: Estructura organizativa y funcionamiento

El Grupo Neinor Homes se constituyó en el contexto del acuerdo de intenciones suscrito en el ejercicio 2014 entre Kutxabank, S.A. y el fondo de inversión Lone Star, a través de su participada Intertax Business, S.L.U. (actualmente denominada Neinor Holdings, S.L.U.), para la compraventa de una parte de los activos inmobiliarios del Grupo Kutxabank. La citada compraventa (Operación Lion) quedó perfeccionada con fecha 14 de mayo de 2015 mediante la transmisión por parte de Kutxabank, S.A. a Neinor Holdings, S.L.U. de la totalidad de las participaciones sociales que la primera ostentaba en Neinor Homes, S.L.U., una vez cumplidas las condiciones suspensivas establecidas en el contrato de compraventa firmado entre las partes con fecha 18 de diciembre de 2014.

A fecha 1 de enero de 2015, y en el marco de la transacción ("Transacción"), se transfirió a las sociedades de Neinor Homes, S.L.U. todo el personal que venía realizando las labores de desarrollo y gestión del grupo inmobiliario, así como los medios y recursos técnicos necesarios para desempeñar la actividad.

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad Neinor Homes, S.L.U. se transformó en Sociedad Anónima (operación formalizada en virtud de escritura otorgada el 1 de marzo de 2017 ante la notario de Bilbao D.ª Raquel Ruiz Torres, con el número 234 de su protocolo) de cara a su admisión a cotización en las Bolsas de Valores de Bilbao, Madrid, Barcelona y Valencia, lo cual se produjo con fecha 29 de marzo de 2017 previa autorización del Socio Único de la Sociedad el 6 de marzo de 2017.

Durante el ejercicio 2023 y en línea con el nuevo plan estratégico de coinversión aprobado por la Compañía, con fecha 29 de junio, Neinor Homes, S.A. adquirió un 10% de la sociedad Twintress, S.L. (denominación que ha sido modificada por JL Panoramic DV, S.L.), adquiriendo Callixto Holding Lux, S.Á.R.L. el 90% restante. El fin último de la adquisición de esta participación es llevar a cabo acuerdos de coinversión por importe de 100 millones de euros en las que el Grupo actuará como socio gestor de la promoción a desarrollar supervisando el diseño del proyecto, concesión de licencias, comercialización y construcción. A este respecto, una de las sociedades del Grupo, Neinor Península, S.L.U. formalizó en diciembre 2023 un acuerdo de compraventa de un suelo, en el que se desarrollara una promoción inmobiliaria con JL Panoramic DV, S.L.

En el mismo sentido, con fecha el 26 de julio de 2023, Neinor Homes, S.A. llegó a un acuerdo de inversión para la adquisición de varios suelos por importe de 50 millones de euros, totalmente invertidos a fecha para desarrollar proyectos residenciales de Build to Sell a través de una sociedad instrumental con Orion V European 24, S.Á.R.L., sociedad vinculada a uno de los accionistas del Grupo. A este respecto, Neinor Homes, S.A. adquirió el 10% de las participaciones del capital social de la sociedad Pegasus Holdco, S.L.

Adicionalmente, con fecha 13 de noviembre de 2023 Neinor Homes, S.A. llegó a un acuerdo de inversión con Proptech Ventures, S.L. y su filial Urbanitae Real Estate Platform, S.L. para la adquisición de suelos por un importe máximo de 150 millones de euros. Cada inversión supondrá una participación del 20% por parte de Neinor y del 80% por el vehículo empleado por Urbanitae.

En 2.023 además Neinor comenzó un proceso de desinversión de rental fruto del cual se vendieron a lo largo del año cinco promociones de BTR (Hacienda, Sky, Lira, Europa y Dual), que representaban un total de 692 unidades, por más de 176 millones de euros tanto a inversores institucionales como a *family offices*. Además de éstas, se dio salida también a la sociedad Espalmador 45, S.L. por importe de 12 millones de euros.

En el marco de la estrategia de coinversión lanzada por el grupo en el ejercicio 2023, y proyectada en torno 1.300 millones de inversión, la Compañía ha llevado a cabo en el ejercicio 2024 las siguientes operaciones:

Con fecha 1 de julio de 2024, ha realizado aportaciones por importe de 800 miles de euros, pasando a ostentar un 50% de participación, en la sociedad Brick Opportunities 9, S.L., en base al acuerdo marco firmado con el Grupo Urbanitae en el ejercicio 2023, dentro de la estrategia de coinversión anunciada por ambos y por la cual los socios se han comprometido a realizar aportaciones conjuntamente de hasta 3.855 miles de euros, de los que a la Sociedad dominante le corresponde un 20%. Esta sociedad desarrollará una promoción residencial en la cual el Grupo tiene encomendada la compra, promoción, gestión y administración de los activos a cambio de una comisión de mercado.

Además de esto, con fecha 10 de julio de 2024, ha alcanzado un acuerdo con Octopus Real Estate para el desarrollo de un portfolio de viviendas para Senior Living, que se hará a través de un vehículo de coinversión, estando prevista una inversión de 200 millones de euros por ambas partes.

El 2 de agosto de 2024 se suscribe un pacto de inversión y de socios con Cedarville Spain, S.L.U. (Avenue) respecto a la sociedad Waterton Invest, S.L., que desarrolla un proyecto inmobiliario en las Lomas del Flamenco (Málaga) y asimismo se da entrada en su propiedad a Neinor Homes, S.A. que suscribe un incremento de capital dinerario por importe de 1.399 miles de euros, que le otorgan una participación de hasta un 20% en la misma.

El 20 de septiembre de 2024, se adquiere el 10% de Promociones Hábitat, S.A. a Bain Capital por importe de 31,6 millones de euros. Ambas partes firman en dicho momento un pacto de socios junto a un acuerdo para la gestión comercial de los activos inmobiliarios de la sociedad participada por ambos y un acuerdo para la prestación de servicios de administración, resultado de los cuales la mayor parte del personal de Promociones Hábitat, S.A. es traspasado a Neinor Homes, S.A. con fecha 1 de octubre de 2024. En este sentido, el objetivo de Bain Capital en esta participada es trabajar en un plan acelerado de liquidación de sus activos con entregas de producto en curso y venta de suelo en un horizonte de 5 años para lo que se firmó un acuerdo de gestión de activos inmobiliarios a la vez que se adquiere su participación, contrato regulador que incluye la asunción por Bain Capital de todos los costes transicionales.

Con fecha 18 de diciembre de 2024, se adquiere por 142 miles de euros las participaciones representativas del 27% del capital de la sociedad Harmony Holding Iberia, S.L., perteneciendo el resto a la sociedad Ameris España BTS I, S.L., suscribiéndose un pacto de socios y un acuerdo de gestión de activos con Neinor Homes, S.A. en esa misma fecha, como socio industrial, que supervisará el diseño, la concesión de licencias, la comercialización y la construcción de una promoción de uso residencial.

En línea con el proceso de desinversión de Rental que la Compañía comenzó en 2.023, con fecha 12 de julio de 2024, el Grupo acordó la venta de la Sociedad Rental Homes NX Propco, S.L., sociedad tenedora de 3 inversiones inmobiliarias situadas en Alovera, por 58 millones de euros. Esta venta se ha consolidado en Diciembre 2.024, suponiendo así su salida del perímetro.

Con fecha 17 de diciembre se firmó escritura de compraventa de 2 activos con 147 viviendas situados en Parla, Astral y Cosmos Homes, por 29 millones de euros.

El 10 de diciembre de 2024 se adquiere por importe de 3.000 euros el 100% de las participaciones representativas del capital social de Bluewood Holding Iberia, S.L.U. y de Sundowner Holding Iberia, S.L.U., respectivamente, a través de la Sociedad dependiente Rental Homes Propco, S.L.U. Las participaciones se encuentran totalmente desembolsadas a 31 de diciembre de 2024

Como resultado de las operaciones comentadas anteriormente y continuando con el objetivo de retribución al accionista, con fecha 19 de febrero de 2024, el Grupo ha repartido un dividendo por importe de 39.733 miles de euros vía reducción de capital social en dicha cuantía, mediante la reducción del valor nominal de las acciones en 0,53 euros. Asimismo, a la fecha de formulación de los presentes estados financieros resumidos consolidados semestrales, el Consejo de Administración ha aprobado una propuesta de retribución al accionista de 37.484 miles de euros vía reducción de capital social y que van a ser pagados con fecha 31 de julio de 2024, siendo la retribución de 0,50 euros por acción. Asimismo, tal y como fue aprobado en la Junta General Ordinaria de Accionistas del 17 de abril de 2024, en junio de 2024 el Consejo de Administración ha aprobado una propuesta de retribución al

hasta la fecha acuerdos de coinversión por importe de hasta 1.300 millones de euros, gestionando actualmente una cartera de unas 130 promociones y 11.000 units.

C) Línea de negocio "Rental":

Actualmente la cartera del negocio Rental de la Compañía está formada por 8 promociones y cerca de 610 units,

La Compañía ha continuado durante el todo el 2.024 con el proceso de desinversión en esta línea de negocio.

A nivel de estructura organizativa, el Grupo tiene un Consejo de Administración y tres comisiones: Comisión de Auditoría y Control, Comisión de Nombramientos y Retribuciones, y Comisión de Inversiones Inmobiliarias.

Durante el ejercicio 2024 el Consejo se ha reunido en 15 ocasiones, la Comisión de Auditoría y Control en 8 ocasiones, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en 4 ocasiones y la Comisión de Inversiones Inmobiliarias en 4 ocasiones.

Se detallan a continuación los principales acuerdos, aprobaciones y actividades de supervisión por parte del Consejo y los Comités que se han producido durante el ejercicio 2024, hasta la aprobación de cuentas de dicho ejercicio:

- a- Formulación de las cuentas anuales individuales y del informe de gestión individual de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023
- b- Formulación de las cuentas anuales consolidadas y del informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023
- c- Formulación de la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023
- d- Examen y aprobación del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, incluyendo la revisión de la categoría de cada consejero, tras el informe favorable de la Comisión de Auditoría y Control y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones
- e- Examen y aprobación del Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros (IAR) correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, tras el informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones
- f- Examen y aprobación del Estado de Información No Financiera y Memoria de Sostenibilidad
- g- Revisión y aprobación del salario fijo del Consejero Delegado para 2024
- h- Toma de razón del informe emitido por la Comisión de Auditoría y Control, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y la Comisión de Inversiones Inmobiliarias sobre el funcionamiento de la Comisión de Auditoría y Control, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y la Comisión de Inversiones Inmobiliarias
- i- Actualización sobre la cristalización de la actividad de Rental
- j- Actualización sobre las coinversiones
- k- Actualización de la actividad promotora
- l- Toma de razón y aprobación de operaciones corporativas
- m- Propuesta de calendario para el pago de dividendos
- n- Actualización en materia de mercado de capitales
- o- Examen y aprobación del Informe Financiero Anual correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, tras el informe favorable de la Comisión de Auditoría y Control
- p- Examen y aprobación de los estados financieros resumidos correspondientes a los doce meses del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, tras el informe favorable de la Comisión de Auditoría y Control
- q- Revisión y aprobación de los incentivos devengados en relación con el MIP 2023-2025 y de los objetivos para el 2024 del Total Shareholder Return y EBITDA del MIP 2023-2025
- r- Toma de razón del informe relativo a la independencia de los auditores y sobre la prestación de servicios distintos de los de auditoría
- s- Toma de razón del informe relativo a operaciones vinculadas y conflictos de interés
- t- Toma de razón de la información sobre las operaciones de autocartera, de

conformidad con el artículo 7.8 del Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores

- u- Examen y aprobación del plan de negocio: presupuesto para 2024 y previsiones 25-28
- v- Informe sobre la nota de prensa y la presentación explicativas de los resultados anuales de la Sociedad
- w- Examen y aprobación de la propuesta de reelección de los auditores de cuentas de la Sociedad, así como para el grupo consolidado del que es dominante, para el ejercicio que cerrará el 31 de diciembre de 2024
- x- Aprobación de los términos y condiciones de la cancelación y amortización anticipada del SFA
- y- Aprobación y autorización de las operaciones de refinanciación
- z- Propuesta de novación de los términos y condiciones del contrato de financiación senior
- aa- Aprobación de la novación de los términos y condiciones del contrato financiación senior
- bb- Revisión de los objetivos específicos del bonus del Consejero Ejecutivo y de determinados miembros de la Alta Dirección para el ejercicio 2024
- cc- Examen y aprobación de la propuesta de convocatoria y fecha de celebración de la próxima Junta General ordinaria de accionistas de la Sociedad.
- dd- Examen de documentación y ratificación de la convocatoria de la próxima Junta General ordinaria de accionistas de la Sociedad y de la documentación correspondiente
- ee- Revisión y aprobación de la información financiera del primer semestre y estados financieros intermedios resumidos consolidados
- ff- Revisión y aprobación de la presentación de los resultados del primer semestre de la Sociedad y actualización de la Estrategia de Mercado de Capitales
- gg- Examen y aprobación de las propuestas de dos reducciones de capital para devolver aportaciones a los accionistas mediante la disminución del valor nominal de las acciones
- hh- Acuerdos relativos a las reducciones de capital social con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas
- ii- Ejecución de las reducciones de capital social con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas y otorgamiento de poderes
- jj- Revisión y aprobación de la propuesta de convocatoria de Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad
- kk- Revisión y aprobación de la propuesta motivada a someter a la junta general de accionistas sobre las modificaciones de la Política de Remuneración de los Consejeros
- ll- Previsión de cierre y logros del ejercicio 2024
- mm- Evaluación del Consejo y de sus Comisiones
- nn- Aprobación del calendario de reuniones de las Comisiones y del Consejo para 2025
- oo- Revisión y aprobación de la propuesta de modificaciones a incluir en los reglamentos de la Comisión de Auditoría y Control y del Consejo de Administración

Para obtener el detalle de la totalidad de los asuntos tratados por el Consejo de Neinor Homes y por cada una de sus Comisiones, se puede consultar en nuestra página web la Memoria anual de actividades del Consejo de Administración de Neinor Homes y sus Comisiones.

En cuanto al modelo de control y cumplimiento, en el Grupo Neinor Homes se encuentra implantada una estructura integrada de GRC (Gobierno, Riesgo y Cumplimiento) que se basa en:

- Análisis y evaluación de riesgos que afectan internamente y a las partes interesadas.
- Integración de todos los entornos normativos y procesos de negocio.
- Metodología homogénea en las implantaciones y proyectos en materia de cumplimiento.

Es un modelo basado en el análisis y la evaluación de riesgos estratégicos de la compañía, de todos los entornos de control y de toda la cadena de valor. De esta manera, se analizan todos los riesgos, brutos y residuales y se califican según su impacto económico, reputacional y organizacional.

En la actualidad en el modelo, se integran todos los procesos de negocio de la compañía y los diferentes ámbitos normativos, entre otros, el SCIIIF, Prevención de la Responsabilidad Penal corporativa, Ciberseguridad, el RDL 5/2018 en materia de protección de datos, PBC/FT, LSC, recomendaciones de Buen Gobierno, Ley 5/2021 normativa sobre Operaciones Vinculadas de la LSC, Circular 3/2015 de la CNMV.

El cuadro de mando del modelo integra:

- Los procesos y procedimientos que afectan a un entorno de cumplimiento normativo u operacional.
- Los controles asignados a cada riesgo y cada entorno.
- Qué riesgos mitiga o elimina cada control, a qué procesos afecta.
- Quién es el responsable de cada control, de su supervisión y cuándo se reporta.

La dirección de GRC, Auditoría Interna & ESG, compuesta por las áreas de Auditoría Interna, Gobierno Corporativo, Cumplimiento, Riesgos, y Sostenibilidad es la encargada de velar por todo el sistema integrado de control y aseguramiento.

El Informe Anual de Gobierno Corporativo forma parte integrante del informe de gestión y es posible acceder al contenido del mismo a través de la página web de la CNMV (www.cnmv.es) y a través de la página web de Neinor Homes <https://www.neinorhomes.com/corporate/esg/buen-gobierno/informacion-gobierno-corporativo/informes-anuales/informe-anual-de-gobierno-corporativo/>.

2. Evolución y resultado de los negocios - Magnitudes significativas

En el ejercicio 2024, el Grupo ha registrado un total ingresos de 492.552 miles de euros obteniendo un margen bruto de 153.231 miles de euros, y presenta un EBITDA Compañía de 102.114 miles de euros. A nivel patrimonial, el total del activo alcanza 1.721.301 miles de euros, el patrimonio neto 861.711 miles de euros y el pasivo a corto y largo plazo 863.590 miles de euros.

Cifra de Ingresos y Margen Bruto

Por volumen de negocio, la actividad de development ha supuesto unos ingresos de 442.584 miles de euros (415.354 miles de euros de ventas y 27.230 miles de euros de ingresos de construcción) y un margen bruto de 134.791 miles de euros obteniendo un margen bruto del 30,2%. La línea de negocio de rental ha supuesto una cifra de negocio de 36.826 miles de euros, de los cuales 29.000 miles de euros se debe a la venta de 2 activos situados en Parla Astral y Cosmos Homes, 3.836 miles de euros por el alquiler de las viviendas en propiedad y 3.990 miles de euros corresponden a los ingresos por servicios relacionados con los alquileres prestados a través de la sociedad Renta Garantizada. La línea de negocio de gestión de activos, coinvestment y otros ha supuesto unos ingresos de 7.283 miles de euros y un EBITDA Compañía de 17.037 miles de euros debido a integración de los resultados procedentes de sociedades puestas en equivalencia que han ascendido a 12.593 miles de euros.

Las ventas de Development se deben principalmente a la finalización y entrega de varias promociones. El detalle del ejercicio es el siguiente: i) ventas procedentes de entregas de ejercicios anteriores: 143.286 miles de euros, entre las que destaca Aqua Homes, con unas ventas de 22.888 miles de euros; Oasis Homes, con unas ventas de 17.652 miles de euros; Torrejón Park Homes, con unas ventas de 16.482 miles de euros; Vega Homes, con unas ventas de 9.711 miles de euros; y Bonaire Homes, con unas ventas de 9.639 miles de euros, principalmente; ii) ventas procedentes de nuevas entregas del ejercicio: 292.438 miles de euros, entre las que destaca Patriarca Homes, con unas ventas de 34.010 miles de euros; Evergreen Homes, con unas ventas de 30.854 miles de euros; Serena Homes II, con unas ventas de 24.781 miles de euros; Mesas Homes II, con unas ventas de 24.294 miles de euros; San Agustín Homes, con unas ventas de 20.619 miles de euros; Ribera Homes II, con unas ventas de 19.659 miles de euros; y Urban Homes IV, con unas ventas de 18.413 miles de euros, principalmente; iii) ventas procedentes de 11 suelos por un importe total de 8.629 miles de euros.

EBITDA

El EBITDA Compañía del periodo ha alcanzado 102.114 miles de euros, principalmente por Development con EBITDA por importe de 78.305 miles de euros, Gestión de activos, coinvestment y otros ha alcanzado un EBITDA Compañía de 17.037 miles de euros, y Rental con EBITDA Compañía por importe de 6.772 miles de euros.

Resultado del Ejercicio

El resultado consolidado del ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2024 asciende a 62.393 miles de euros, de los cuales 62.008 miles de euros corresponden a la sociedad dominante.

Situación Financiera

El pasivo a corto y largo plazo a 31 de diciembre de 2024 alcanza 863.590 miles de euros comparado con 667.610 miles de euros al 31 de diciembre de 2023 (lo que supone un incremento de 195.980 miles de euros).

La posición de endeudamiento a 31 de diciembre de 2024 sigue presentando ratios de endeudamiento muy sólidos: 22,3% LTC ajustado y 16,2% LTV ajustado.

Deuda Financiera 31.12.2024

El epígrafe de deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo a 31 de diciembre de 2024 registra 194.3 miles de euros, de los cuales, el detalle de la deuda bancaria es el siguiente:

- Líneas de financiación de Capex: dispuesta en 80 m de euros.
- Líneas de financiación de Suelo: dispuesta en 65,5 m de euros.
- Líneas de financiación de rental: dispuesta en 49,6 m de euros.
- Líneas de financiación corporativa: dispuesta en 0 m de euros.
- Líneas de confirming: dispuesta 2,5 m de euros.
- Periodificación de gastos: (4,2) m de euros.
- Intereses: 1 m de euros.
- Líneas de IVA: 0 m de euros dispuestos.

Además, en noviembre de 2024, la Compañía ha realizado una nueva emisión de bonos corporativos por importe de 325 millones de euros, al 5,875% de tipo de interés, con intereses pagaderos semestralmente, comenzando el 15 de mayo de 2025, y con vencimiento final el 15 de febrero de 2030.

Comentar adicionalmente que en el 2.024 el periodo medio de pago a proveedores ha sido de 49 días.

3. Cuestiones relativas al medio ambiente y personal

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo Neinor Homes, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Adicionalmente, el Grupo no tiene ninguna circunstancia relacionada con derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

A 31 de diciembre de 2024 el número medio de personas empleadas por Quabit Construcción, S.A. y por Renta Garantizada S.A. es de 194 y 35 respectivamente (194 y 31 respectivamente, personas a cierre del ejercicio 2023 empleadas por Quabit Construcción S.A. y por Renta Garantizada, S.A.), siendo a 31 de diciembre de 2024 el número medio de personas empleadas para el resto de las sociedades del grupo Neinor Homes de 287 (282 durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023). La plantilla media total de 2024 y 2023 asciende a 516 y 507 personas, respectivamente.

El número de personas empleadas a cierre del ejercicio 2024 por Quabit Construcción, S.A. y por Renta Garantizada S.A., es de 196 y 39 personas respectivamente (198 y 35 personas respectivamente a cierre del ejercicio 2023), siendo el detalle de la distribución por categorías del número de personas empleadas a cierre del ejercicio 2024 y 2023 para el resto de las sociedades del grupo Neinor Homes, el siguiente:

	31.12.2024			31.12.2023		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	95	135	230	92	140	232
Titulados medios	79	47	126	35	15	50
Total	174	182	356	127	155	282

Al 31 de diciembre de 2024, el número de personas empleadas por el Grupo con discapacidad mayor o igual al 33% ha sido de 3 (1 persona empleada con discapacidad mayor o igual al 33% a 31 de diciembre de 2023).

4. Liquidez y recursos de capital

El Grupo dispone de un nivel de tesorería y equivalentes suficiente para llevar a cabo sus actividades.

En el ejercicio 2024 destaca la financiación, principalmente de suelo y préstamos promotores vinculados a promociones, obtenida por el Grupo, la cual asciende en balance a un total de 194.288 miles de euros.

Además en Noviembre 2.024, el grupo ha contratado una nueva línea de financiación revolving con un límite de hasta 40 millones de euros, con un pool de bancos (JP Morgan, Societe Generale, Banco Santander, S.A., BBVA y Deutsche Bank), garantizada por Neinor Península, S.L.U., Neinor Sur, S.A.U., Neinor Norte, S.L.U. y Rental Homes Propco, S.L.U. que se destinará al circulante y a fines corporativos generales, y que devenga un tipo de interés Euribor más un diferencial, con vencimiento hasta el ejercicio 2030. Esta financiación está sujeta al cumplimiento de covenants, si bien no se encuentra dispuesta al cierre del ejercicio 2024.

Adicionalmente a dicha financiación, la perspectiva es la de formalizar financiación de tipo promotor que sufraga la inversión, y a su vez se vincule la gran mayoría de los pagos e inversiones requeridos con la entrega de la promoción y por tanto el cobro de la venta.

El grupo sigue en conversaciones con entidades financieras para conseguir la financiación de los nuevos lanzamientos de promociones para continuar con sus sólidos resultados financieros y posición de tesorería.

La gestión del capital del grupo va enfocado a lograr una estructura financiera que optimice el coste de capital para garantizar una sólida posición financiera. Esta política permite que la creación de valor para los accionistas sea compatible con el acceso a los mercados financieros a un coste competitivo, para cubrir las necesidades de refinanciación de deuda y financiación del plan de inversión no cubierto por los fondos generados por el negocio.

5. Principales riesgos e incertidumbres

El Grupo tiene elaborado su mapa de riesgos. Para ello, se han analizado los procedimientos de la organización, se han identificado los posibles orígenes de riesgo y se han cuantificado, a la vez que se han tomado las medidas oportunas para que no se produzcan.

Los riesgos de índole financiero más significativos pueden ser:

Riesgo de mercado

Exposición al riesgo de tipo de interés

Durante el ejercicio 2022 el grupo contrató dos coberturas de tipo de interés por importes de 100 y 200 millones de euros con el fin de cubrir el riesgo del total del balance de la deuda de

las subidas de los tipos de interés. El vencimiento de las coberturas es 2026 y 2027 respectivamente y el tipo fijado para dichas coberturas es del 2% para el Euribor a 12 meses. En el ejercicio 2023, el Grupo modificó estos dos contratos para obtener un tercer contrato derivado.

La mayoría de los préstamos y créditos del balance de situación del Grupo están indexados al índice de referencia Euribor.

Exposición al riesgo de crédito

El Grupo no tiene un riesgo de crédito significativo con terceros derivado de su actividad inmobiliaria propia, ya que cobra la práctica totalidad de sus ventas en el momento de la escrituración, ya sea por subrogación del comprador en la parte que le corresponde del préstamo promotor o bien por otro método distinto a elección del comprador. El riesgo de crédito derivado de aplazamientos de pago en operaciones de venta de suelo o edificios terminados se mitiga mediante la obtención de garantías por parte del comprador o el establecimiento de condiciones resolutorias en caso de impago que derivarían en la recuperación de la titularidad del activo vendido y el cobro de una indemnización.

Con carácter general, el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Exposición al riesgo de solvencia

El Grupo analiza de forma periódica el riesgo de insolvencia de sus cuentas por cobrar actualizando la provisión por deterioro correspondiente. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el importe de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

Exposición al riesgo de tipo de cambio

Dada la escasa exposición internacional que tiene el Grupo en mercado fuera de la zona del euro, la exposición al riesgo de tipo de cambio es poco significativa.

6. Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio

Con fecha 24 de enero de 2025, el Grupo ha repartido un dividendo por importe de 62.224 miles de euros vía reducción de capital social, mediante la reducción del valor nominal de las acciones en 0,813 euros por acción.

Con fecha 10 de enero de 2025, el Grupo ha comunicado la intención de iniciar un ERE en la sociedad dominante para adecuar su estructura laboral a la realidad de su actividad, necesidades operativas y de negocio, y con base en la existencia de causas objetivas de carácter económico, productivo y organizativo, tras hacerse con la gestión de Promociones Hábitat y absorber su plantilla. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el Grupo se encuentra en un proceso de negociación para determinar las condiciones económicas del plan y en concreto a la determinación de los días por cada año trabajado y el número de puestos de trabajo que se verán afectados, entre otros aspectos, y que está previsto que finalice durante el primer semestre del ejercicio 2025.

Con fecha 7 de febrero de 2025 se formalizó la adquisición de un 10% de las participaciones representativas del capital social de la sociedad PINLE SPV 2024, S.L. cuyo socio mayoritario es una entidad vinculada, así como la venta a dicha sociedad de suelos para su posterior desarrollo y promoción.

Con posterioridad al cierre de 31 de Diciembre de 2024 no han ocurrido acontecimientos adicionales a los indicados en los estados financieros consolidados susceptibles de influir significativamente en la información financiera detallada en este informe, o que deban destacarse por tener transcendencia significativa.

7. Información sobre la evolución previsible de la entidad para el año 2025

Las grandes líneas de actuación del Grupo para el año 2025 se centran en:

Línea de negocio "Development"

- Monitorización de las obras con las que se cerraron en diciembre 2024, más la licitación y contratación de nuevas obras hasta final del ejercicio.
- Adquisición de suelo
- Seguir la tendencia de crecimiento en el número de preventas. Capturando, asimismo, los incrementos de precios que se están produciendo en cada una de las localizaciones, debido a la creciente demanda y a la baja oferta de producto de calidad.
- Entregar las promociones cuya fecha de fin de obra está prevista para 2025, cuidando la satisfacción y experiencia de nuestros clientes.

Línea de negocio "Co-investment"

- Adquisición de suelo via co-inversión
- Supervisión del diseño del proyecto, concesión de licencias, comercialización y construcción.

Línea de negocio "Rental"

- Gestionar y construir viviendas destinadas a esta línea de negocio.
- Prestación de servicios de gestión de propiedades y activos a terceros a través de la sociedad adquirida Renta Garantizada, S.A., una de las compañías líderes en gestión de alquileres en España.
- Alianza con Cevasa y Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB) para construir 4.500 viviendas de alquiler social en Barcelona y su área metropolitana, que tendrán que entrar en explotación entre 2024 y 2027. En el primer semestre del año 2023 ha comenzado el lanzamiento de la fase 1, equivalente a 750 units.
- Desinversión con el fin de monetizar el valor implícito de los activos rental de la Compañía.

8. Actividades de I+D+i

Dadas las líneas de negocio de Neinor Homes no existen actividades relevantes de investigación, desarrollo e innovación.

9. Acciones propias

A 31 de diciembre de 2024, el capital social de la Sociedad dominante está compuesto por 74.968.751 acciones, de 6,38 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2024 figuran acciones propias en el balance por un importe de 5.421 miles de euros.

El número de acciones a 31 de diciembre de 2024 sería 380.854 títulos, con un precio medio de adquisición unitario de 14,23 euros.

10. Medidas Alternativas de Rendimiento

Tal y como se indica en la Nota 2 de la memoria consolidada, el Grupo prepara sus estados financieros consolidados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-EU). Adicionalmente presenta algunas Medidas Alternativas de Rendimiento ("APMs" por sus siglas en inglés) para proporcionar información adicional que favorecen la comparabilidad y comprensión de su información financiera, y facilita la toma de decisiones y evaluación del rendimiento del Grupo.

Las APMs más significativas son las siguientes:

Resultado o margen bruto:

Definición: ventas externas + Coste de ventas

Reconciliación: la compañía presenta el cálculo del resultado o margen bruto en los estados financieros consolidados.

Explicación del uso: el resultado o margen bruto es considerado por la compañía como una medida de los rendimientos de su actividad, ya que proporciona información sobre el resultado o margen bruto que se obtiene partiendo de las ventas externas y restando el coste incurrido para lograr dichas ventas que incluyen los deterioros aplicados correspondientes a activos inmobiliarios que han sido objeto de venta durante el periodo.

Comparativa: la compañía presenta comparativa con la del período anterior.

Coherencia: el criterio utilizado para calcular el resultado bruto es el mismo que el año anterior.

EBITDA Compañía

Definición: Resultado o margen bruto + Gastos de personal + Servicios exteriores + Variación de las provisiones de tráfico + Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado + Otros ingresos de explotación - incentivos y gastos de reestructuración y crecimiento tras la combinación de negocios (gastos extraordinarios) + resultados procedentes de sociedades puestas en equivalencia + otros ingresos financieros.

Reconciliación: la compañía presenta el cálculo del EBITDA Compañía en los estados financieros consolidados.

Explicación del uso: el EBITDA Compañía es considerado por la compañía como una medida de los rendimientos de su actividad, ya que proporciona un análisis de los resultados operativos excluyendo además de la depreciación otros efectos que no representan caja o que no son relativos a la actividad normal de la Compañía.

Comparativa: la compañía presenta comparativa con la del período anterior.

Coherencia: el criterio utilizado para calcular el EBITDA va en línea con los años 2020 y 2021 incorporando costes de expansión de la Compañía y la provisión postventa adicional.

Deuda financiera

Definición: Deuda con entidades de crédito registrada en pasivo no corriente + Deuda con entidades de crédito (pasivos no corrientes mantenido para la venta) + Deuda con entidades de crédito registrada en pasivo corriente.

Reconciliación: la compañía presenta el cálculo de la deuda financiera en los estados financieros consolidados.

Explicación del uso: la deuda financiera es un indicador financiero que mide la posición de endeudamiento de la compañía. Adicionalmente, es un indicador ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero de las empresas, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

Comparativa: la compañía presenta comparativa con la del período anterior.

Coherencia: el criterio utilizado para calcular la Deuda financiera es el mismo que el año anterior.

Deuda financiera neta

Definición: Deudas con entidades de crédito (pasivo no corriente, pasivo no corriente puesto para la venta y pasivo corriente) + Otros pasivos financieros (corrientes y no corrientes)– Efectivo y otros activos líquidos equivalentes. .

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros consolidados es la siguiente:

	31-dic-24
Deudas con entidades de crédito - pasivo no corriente	41.036
Deudas con entidades de crédito – pasivo no corriente mantenido para la venta	-
Deudas con entidades de crédito - pasivo corriente	153.252
Otro pasivos financieros – pasivo no corriente	319.061
Otros pasivos financieros – pasivo corriente	64.130
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(335.095)
Deuda financiera neta (miles)	242.384

Explicación del uso: la deuda financiera neta es un indicador financiero que mide la posición de endeudamiento neto de una compañía. Adicionalmente, es un indicador ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero neto de las empresas, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento neto.

Comparativa: la compañía incluye en la Deuda financiera neta los activos financieros corrientes.

Coherencia: el criterio utilizado para calcular la Deuda financiera Neta es el mismo que el año anterior ajustada por el importe pendiente de pago por la adquisición de Renta Garantizada.

Deuda financiera neta ajustada

Definición: Deudas con entidades de crédito (pasivo no corriente, pasivo no corriente puesto para la venta y pasivo corriente) + pago aplazado por la compra de suelos registrado en Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a largo y corto plazo + otros pasivos financieros (corrientes y no corrientes) - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (excluyendo el componente no disponible asociado a los anticipos recibidos y asociados a una promoción que se depositan en una cuenta especial, y de las que únicamente se dispone para las atenciones derivadas de la construcción de las promociones).

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros consolidados es la siguiente:

	31-dic-24
Deudas con entidades de crédito - pasivo no corriente	41.036
Deudas con entidades de crédito – pasivo no corriente mantenido para la venta	-
Deudas con entidades de crédito - pasivo corriente	153.252
Otros pasivos financieros – pasivo no corriente	319.061
Otros pasivos financieros – pasivo corriente	64.130
Pago diferido suelo	187
Otros activos corrientes y no corrientes	(4.672)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes - caja disponible	(335.095)
Deuda financiera neta ajustada (miles)	237.899

Explicación del uso: la deuda financiera neta es un indicador financiero que mide la posición de endeudamiento neto de una compañía. Adicionalmente, es un indicador ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero neto de las empresas, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento neto.

Comparativa: la compañía incluye en la Deuda financiera neta los activos financieros corrientes y no corrientes.

Coherencia: el criterio utilizado para calcular la Deuda financiera Neta es el mismo que el año anterior ajustada por lo comentado en el punto de “comparativa”.

Loan to Value (LTV)

Definición: Deuda financiera neta /valor de mercado de los activos.

Explicación del uso: el LTV es un indicador que mide la posición de endeudamiento de la compañía. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero de las empresas inmobiliarias, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros consolidados es la siguiente:

	31-dic-24
Deuda financiera neta (miles)	242.384
Valor de mercado de los activos (miles)	1.465.036
LTV	16,5%

Loan to Value adjusted (LTV adjusted)

Definición: Deuda financiera neta ajustada / valor de mercado de los activos.

Explicación del uso: el LTV es un indicador que mide la posición de endeudamiento de la compañía. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero de las empresas inmobiliarias, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros consolidados es la siguiente:

	31-dic-24
Deuda financiera neta ajustada (miles)	237.899
Valor de mercado de los activos (miles)	1.465.036
LTV ajustado	16,2%

Loan to Cost (LTC)

Definición: Deuda financiera neta / (Existencias + Activos no corrientes para la venta + Inversiones inmobiliarias)

Explicación del uso: el LTC es un indicador que mide la posición de endeudamiento de la compañía. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero de las empresas inmobiliarias, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros consolidados es la siguiente:

	31-dic-24
Deuda financiera neta (miles)	242.384
Existencias (miles)	935.655
Activos no corrientes para la venta (miles)	-
Inversiones inmobiliarias (miles)	131.743
LTC	22,7%

Loan to Cost ajustado (LTC ajustado)

Definición: Deuda financiera neta ajustada/ (Existencias + Inversiones inmobiliarias)

Explicación del uso: el LTC es un indicador que mide la posición de endeudamiento de la compañía. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero de las empresas inmobiliarias, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros consolidados es la siguiente:

	31-dic-24
Deuda financiera neta (miles)	237.899
Existencias (miles)	935.655
Activos no corrientes para la venta (miles)	-
Inversiones inmobiliarias (miles)	131.743
LTC ajustado	22,3%

11. Estado de información no financiera consolidado

Formando parte de este informe de gestión consolidado, se ha incorporado también el Estado de Información No Financiera consolidado que incluye los requerimientos exigidos por la Ley 11/2018, de 28 de diciembre, en materia de información no financiera y diversidad.

INFORME DE AUDITOR REFERIDO A LA “INFORMACIÓN RELATIVA AL SISTEMA DE CONTROL INTERNO SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)” DE NEINOR HOMES, S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

A los Administradores de Neinor Homes, S.A.:

De acuerdo con la solicitud del Consejo de Administración de Neinor Homes, S.A. (en adelante, la Entidad) y con nuestra carta propuesta de fecha 4 de diciembre de 2024, hemos aplicado determinados procedimientos sobre la “Información relativa al SCIIF” incluida dentro del apartado F) del Informe Anual del Gobierno Corporativo (IAGC) adjunto de Neinor Homes, S.A., correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, en el que se resumen los procedimientos de control interno de la Entidad en relación a la información financiera anual.

Los Administradores son responsables de adoptar las medidas oportunas para garantizar razonablemente la Implantación, mantenimiento y supervisión de un adecuado sistema de control interno, así como del desarrollo de mejoras de dicho sistema y de la preparación y establecimiento del contenido de la Información relativa al SCIIF incluida dentro del apartado F) del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) adjunto.

En este sentido, hay que tener en cuenta que, con independencia de la calidad del diseño y operatividad del sistema de control interno adoptado por la Entidad en relación a la información financiera anual, éste sólo puede permitir una seguridad razonable, pero no absoluta, en relación con los objetivos que persigue, debido a las limitaciones inherentes a todo sistema de control interno.

En el curso de nuestro trabajo de auditoría de las cuentas anuales consolidadas y conforme a las Normas Técnicas de Auditoría, nuestra evaluación del control interno de Neinor Homes, S.A. y sociedades dependientes (el Grupo) ha tenido como único propósito el permitirnos establecer el alcance, la naturaleza y el momento de realización de los procedimientos de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del Grupo. Por consiguiente, nuestra evaluación del control interno, realizada a efectos de dicha auditoría de cuentas, no ha tenido la extensión suficiente para permitirnos emitir una opinión específica sobre la eficacia de dicho control interno sobre la información financiera anual regulada.

A los efectos de la emisión de este informe, hemos aplicado exclusivamente los procedimientos específicos descritos a continuación e indicados en la *Guía de Actuación sobre el Informe del Auditor referido a la Información relativa al Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera de las entidades cotizadas*, publicada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su página web, que establece el trabajo a realizar, el alcance mínimo del mismo, así como el contenido de este informe. Como el trabajo resultante de dichos procedimientos tiene, en cualquier caso, un alcance reducido y sustancialmente menor que el de una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno, no expresamos una opinión sobre la efectividad del

mismo, ni sobre su diseño y su eficacia operativa, en relación a la información financiera anual del Grupo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 que se describe en la información relativa al SCIF incluida dentro del apartado F) del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) adjunto. En consecuencia, si hubiéramos aplicado procedimientos adicionales a los determinados por la citada Guía o realizado una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno en relación a la información financiera anual regulada, se podrían haber puesto de manifiesto otros hechos o aspectos sobre los que les habríamos informado.

Asimismo, dado que este trabajo especial no constituye una auditoría de cuentas ni se encuentra sometido a la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, no expresamos una opinión de auditoría en los términos previstos en la citada normativa.

Se relacionan a continuación los procedimientos aplicados:

1. Lectura y entendimiento de la información preparada por la Entidad en relación con el SCIF – información de desglose incluida en el Informe de Gestión – y evaluación de si dicha información aborda la totalidad de la información requerida que seguirá el contenido mínimo descrito en el apartado F, relativo a la descripción del SCIF, del modelo de Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) según se establece en la Circular 5/2013 de 12 de junio de 2013 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), y modificaciones posteriores, siendo la más reciente la Circular 3/2021, de 28 de septiembre de la CNMV (en adelante, las Circulares de la CNMV).
2. Preguntas al personal encargado de la elaboración de la información detallada en el punto 1 anterior con el fin de: (i) obtener un entendimiento del proceso seguido en su elaboración; (ii) obtener información que permita evaluar si la terminología utilizada se ajusta a las definiciones del marco de referencia; (iii) obtener información sobre si los procedimientos de control descritos están implantados y en funcionamiento en el Grupo.
3. Revisión de la documentación explicativa soporte de la información detallada en el punto 1 anterior, y que comprenderá, principalmente, aquella directamente puesta a disposición de los responsables de formular la información descriptiva del SCIF. En este sentido, dicha documentación incluye informes preparados por la función de auditoría interna, alta dirección y otros especialistas internos o externos en sus funciones de soporte al comité de auditoría.
4. Comparación de la información detallada en el punto 1 anterior con el conocimiento del SCIF del Grupo obtenido como resultado de la aplicación de los procedimientos realizados en el marco de los trabajos de la auditoría de cuentas anuales consolidadas.
5. Lectura de actas de reuniones del consejo de administración, comité de auditoría y otras comisiones del Grupo a los efectos de evaluar la consistencia entre los asuntos en ellas abordados en relación al SCIF y la información detallada en el punto 1 anterior.
6. Obtención de la carta de manifestaciones relativa al trabajo realizado adecuadamente firmada por los responsables de la preparación y formulación de la información detallada en el punto 1 anterior.

Como resultado de los procedimientos aplicados sobre la Información relativa al SCIIF de Neinor Homes, S.A. y sociedades dependientes no se han puesto de manifiesto inconsistencias o incidencias que puedan afectar a la misma.

Este informe ha sido preparado exclusivamente en el marco de los requerimientos establecidos por el artículo 540 del texto refundido la Ley de Sociedades de Capital y por las Circulares de la CNMV a los efectos de la descripción del SCIIF en los Informes Anuales de Gobierno Corporativo.

DELOITTE AUDITORES, S.L.


Alicia Izaga

25 de febrero de 2025



MODELO ANEXO I

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN EJERCICIO DE REFERENCIA	2024

C.I.F. A- 95786562

Domicilio Social: C/ Henao 20, Bilbao

Denominación Social: NEINOR HOMES, S.A.

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS
SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social y los derechos de voto atribuidos, incluidos, en su caso, los correspondientes a las acciones con voto por lealtad, a la fecha de cierre del ejercicio:

Indique si los estatutos de la sociedad contienen la previsión de voto doble por lealtad:

☐ Sí ☒ No

Fecha de aprobación en junta:

Periodo mínimo de titularidad ininterrumpida exigido por los estatutos

Indique si la sociedad ha atribuido votos por lealtad:

☐ Sí ☒ No

Fecha de la última modificación del capital social	Capital social	Número de acciones	Número de derechos de voto (sin incluir los votos adicionales atribuidos por lealtad)	Número de derechos de voto adicionales atribuidos correspondientes a acciones con voto por lealtad	Número total de derechos de voto, incluidos los votos adicionales atribuidos por lealtad
17/10/2024	540.594.694,71	74.968.751	74.968.751	0	74.968.751

Número de acciones inscritas en el libro registro especial pendientes de que se cumpla el período de lealtad:

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

☐ Sí ☒ No

Clase	Número de acciones	Nominal unitario	Número unitario de derechos de voto	Derechos y obligaciones que confiere

Observaciones

Con fecha 28 de enero de 2025, se produce una reducción de capital en la sociedad, manteniendo el número de acciones, pero reduciendo el valor nominal de las mismas hasta los 6,38 euros, quedando el capital social desde su inscripción en el registro mercantil en la misma fecha en un importe de 478.300.631,38 euros. En el balance de situación a 31 de diciembre de 2024, dicha reducción de capital ha sido registrada contablemente

dado que se encontraba aprobado por la Junta General Extraordinaria y la decisión sobre la misma había sido tomada por el Consejo de Administración, en quien la decisión la Junta lo había delegado.

A.2. Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas a la fecha de cierre del ejercicio, incluidos los consejeros que tengan una participación significativa:

Nombre o denominación social del accionista	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto	Del nº total de derechos de voto atribuidos a las acciones, indique, en su caso, los votos adicionales atribuidos que corresponden a las acciones con voto por lealtad	
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto
ORION EUROPEAN REAL ESTATE FUND V, S.L.P. ⁽¹⁾	29,517%	0	0	0	29,517%	0	0
STONESHIELD HOLDING S.À. R.L. ⁽²⁾	0	25,002%	0	0	25,002%	0	0
ADAR CAPITAL PARTNERS LTD ⁽³⁾	0	12,687%	0	1,875%	14,562%	0	0

Observaciones

- (1) De conformidad con la notificación de participaciones significativas de 21 de noviembre de 2023.
- (2) De conformidad con la notificación de participaciones significativas de 29 de agosto de 2023, esto es, previa a la reducción del capital social de Neinor Homes, S.A. ejecutada el 19 de octubre de 2023.
- (3) De conformidad con la notificación de participaciones significativas de 25 de febrero de 2022, esto es, previa a la reducción del capital social de Neinor Homes, S.A. ejecutada el 19 de octubre de 2023.
- Se introducen aquellos accionistas con una participación superior al 3% de capital social.

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del titular indirecto	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones (incluidos votos por lealtad)	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto	Del nº total de derechos de voto atribuidos a las acciones, indique, en su caso, los votos adicionales atribuidos que corresponden a las acciones con voto por lealtad	
STONESHIELD HOLDING S.À. R.L. ⁽¹⁾	STONESHIELD SOUTHERN REAL ESTATE HOLDING II S.À. R.L.	25,002%	0	25,002%	0	0
ADAR CAPITAL PARTNERS LTD ⁽²⁾	ADAR MACRO FUND LTD	12,687%	1,875%	14,562%	0	0

Observaciones

- (1) De conformidad con la notificación de participaciones significativas de 29 de agosto de 2023, esto es, previa a la reducción del capital social de Neinor Homes, S.A. ejecutada el 19 de octubre de 2023.
- (2) De conformidad con la notificación de participaciones significativas de 25 de febrero de 2022, esto es, previa a la reducción del capital social de Neinor Homes, S.A. ejecutada el 19 de octubre de 2023.

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación

A.3. Detalle, cualquiera que sea el porcentaje, la participación al cierre de ejercicio de los miembros del consejo de administración que sean titulares de derechos de voto atribuidos a acciones de la sociedad o a través de instrumentos financieros, excluidos los consejeros que se hayan identificado en el apartado A.2, anterior:

Nombre o denominación social del consejero	% derechos de voto atribuidos a las acciones (Incluidos votos por lealtad)		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total dchos voto	Del % total de derechos de voto atribuidos a las acciones, indique, en su caso, el % de los votos adicionales atribuidos que corresponden a las acciones con voto por lealtad	
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto
SEGAL, ANDREAS	0,027%				0,027%		
GARCIA-EGOTXEAGA VERGARA, BORJA	0,091%				0,091%		
MORENÉS BOTÍN SANZ-DE SAUTUOLA, FELIPE		0,027%			0,027%		
BIRULÉS BERTRAN, ANNA M.		0,003%			0,003%		

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración 0,148%

Observaciones

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones (incluidos votos por lealtad)	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto	Del % total de derechos de voto atribuidos a las acciones, indique, en su caso, el % de los votos adicionales atribuidos que corresponden a las acciones con voto por lealtad
BIRULÉS BRETRAN, ANNA M.	ALTA BUSINESS SERVEIS, SL	0,003%		0,003%	
MORENÉS BOTÍN SANZ-DE SAUTUOLA, FELIPE	ALPHA CAPITAL FLM1, S.L.	0,027%		0,027%	

Observaciones

Detalle el porcentaje total de derechos de voto representados en el consejo:

% total de derechos de voto representados en el consejo de administración	0,148%

Observaciones

A.4. Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario, excepto las que se informen en el **apartado A.6:**

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción

A.5. Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
ORION EUROPEAN REAL ESTATE FUND V, S.L.P.	Contractual	Neinor Homes, S.A. y Orion V European 24, S.á r.l., sociedad íntegramente participada de manera indirecta por Orion European Real Estate Fund V S.L.P., tienen suscrito un acuerdo para llevar a cabo, a través de una <i>joint venture</i> , promociones residenciales inmobiliarias en España destinadas a <i>build-to-sell</i> . La <i>joint venture</i> está participada por Orion y por Neinor en un 90% y un 10%, respectivamente. Además, Neinor actúa

		como <i>delivery partner manager</i> , supervisando el diseño de los proyectos, la concesión de las licencias, su comercialización y su construcción.

A.6. Describa las relaciones, salvo que sean escasamente relevantes para las dos partes, que existan entre los accionistas significativos o representados en el consejo y los consejeros, o sus representantes, en el caso de administradores persona jurídica.

Explique, en su caso, cómo están representados los accionistas significativos. En concreto, se indicarán aquellos consejeros que hubieran sido nombrados en representación de accionistas significativos, aquellos cuyo nombramiento hubiera sido promovido por accionistas significativos, o que estuvieran vinculados a accionistas significativos y/o entidades de su grupo, con especificación de la naturaleza de tales relaciones de vinculación.

En particular, se mencionará, en su caso, la existencia, identidad y cargo de miembros del consejo, o representantes de consejeros, de la sociedad cotizada, que sean, a su vez, miembros del órgano de administración, o sus representantes, en sociedades que ostenten participaciones significativas de la sociedad cotizada o en entidades del grupo de dichos accionistas significativos.

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
AREF H. LAHAM	ORION EUROPEAN REAL ESTATE FUND V, S.L.P.	ORION CAPITAL MANAGERS, LLP	Consejero dominical
VAN J. STULTS	ORION EUROPEAN REAL ESTATE FUND V, S.L.P.	ORION CAPITAL MANAGERS, LLP	Consejero dominical
JUAN JOSE PEPA	STONESHIELD HOLDING S.À.R.L.	STONESHIELD CAPITAL	Consejero dominical
FELIPE MORENÉS BOTÍN SANZ DE SAUTOLA	STONESHIELD HOLDING S.À.R.L.	STONESHIELD CAPITAL	Consejero dominical

Observaciones

A.7. Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

☐ Sí ☒ No

Intervinientes del pacto parasocial	% de capital social afectado	Breve descripción del pacto	Fecha del vencimiento del pacto, si la tiene

Observaciones

La sociedad de manera periódica realiza formación de Buen Gobierno y Cumplimiento a los miembros del Consejo, en la que se presta especial atención a los deberes y responsabilidades de los consejeros.

Adicionalmente desde la Comisión de Auditoría se recuerdan las obligaciones de la normativa en los distintos aspectos tratados en el orden del día y cuando pudieran surgir situaciones que pudieran generar dudas sobre la existencia de pactos parasociales por la existencia y recurrencia de una gestión concertada entre distintos socios, desde Presidencia de la comisión de auditoría se pregunta sobre estas cuestiones y se recuerda a los miembros del Consejo su deber de comunicación a la compañía y a la CNMV.

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

☐ Sí ☒ No

Intervinientes acción concertada	% de capital social afectado	Breve descripción del concierto	Fecha del vencimiento del concierto, si la tiene

Observaciones

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

A.8. Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

☐ Sí ☒ No

Nombre o denominación social

Observaciones

A.9. Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
380.854		0,508%

Observaciones

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Total:	

Observaciones

Explique las variaciones significativas habidas durante el ejercicio:

Explique las variaciones significativas
No se han producido variaciones significativas de autocartera en el ejercicio 2024 obedeciendo los principales movimientos a la entrega de acciones ligadas a los planes de incentivos del periodo 2020-2022 explicados en el IAR.

A.10. Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.

La Junta General de la sociedad autorizó al Consejo de Administración con fecha 13 de abril de 2022 los siguientes aspectos:

- 1) Aumentar el capital social en los términos y condiciones del artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, durante el plazo máximo de cinco años, con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente hasta el límite del 20% del capital social conforme a lo establecido en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.
- 2) Emitir bonos, obligaciones y demás valores de renta fija, canjeables y/o convertibles en acciones de la sociedad, así como warrants u otros valores análogos que puedan dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de acciones de la sociedad u otras sociedades, de su Grupo o no, durante un plazo máximo de cinco años y por un importe conjunto de 500.000.000 euros, así como, en su caso, la facultad de aumentar el capital social en la cuantía necesaria con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente hasta el límite del 20% del capital social y autorización para que la sociedad pueda garantizar emisiones de renta fija efectuadas por sociedades filiales.

La Junta General de la sociedad autorizó al Consejo de Administración con fecha 1 de abril de 2020 los siguientes aspectos:

- 1) Adquisición derivativa de acciones propias directamente o a través de sociedades del grupo y para la enajenación de las mismas.
 - Modalidades de la adquisición: adquisición por título de compraventa, por cualquier otro acto "intervivos" a título oneroso o cualquier otra permitida por la Ley, incluso con cargo a beneficios del ejercicio y/o reservas de libre disposición.
 - Número máximo de acciones a adquirir: las adquisiciones podrán realizarse en cada momento, en una o varias veces, siempre que las acciones propias adquiridas, sumadas a las que ya posea la sociedad, no superen la cifra máxima permitida por la Ley.
 - Precio: el precio o contravalor oscilará entre (i) un importe mínimo equivalente al que resulte inferior entre su valor nominal y su valor de cotización en el Mercado Continuo en el momento de la adquisición reducido en un 30%, y (ii) un importe máximo equivalente a su valor de cotización en el Mercado Continuo en el momento de la adquisición incrementado en un 30%.

- Duración de la autorización: cinco años a contar desde la fecha del acuerdo.

Las acciones que se adquirieran se podrán destinar a su enajenación o amortización, a la consecución de potenciales operaciones corporativas o de negocio, o a la entrega de las mismas directamente a los trabajadores o administradores de la sociedad, o como consecuencia del ejercicio de derechos de opción de que aquéllos sean titulares, conforme a lo previsto en el párrafo tercero del apartado 1.a) del artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital.

A.11. Capital flotante estimado

Capital flotante estimado	%
	30,26%

Observaciones

A.12. Indique si existe cualquier restricción (estatutaria, legislativa o de cualquier índole) a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado, así como aquellos regímenes de autorización o comunicación previa que, sobre las adquisiciones o transmisiones de instrumentos financieros de la compañía, le sean aplicables por normativa sectorial.

☐ Sí ☒ No

Descripción de las restricciones
La compañía mantiene cláusulas estándar de mercado en sus diferentes contratos de financiación, líneas de confirming y condiciones de amortización de deuda emitida en el caso de un cambio de control en la compañía.

A.13. Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

☐ Sí ☒ No

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

Explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia

A.14. Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado de la Unión Europea.

☐ Sí ☒ No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.

Indique las distintas clases de acciones

B JUNTA GENERAL

B.1. Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general.

☐ Sí ☒ No

	% de quórum distinto al establecido en art. 193 LSC para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 194 LSC para los supuestos especiales del art. 194 LSC
Quórum exigido en 1ª convocatoria		
Quórum exigido en 2ª convocatoria		
Descripción de las diferencias		

B.2. Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

☒ Sí ☐ No

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSC.

% establecido por la entidad para la adopción de acuerdos	Mayoría reforzada distinta a la establecida en el artículo 201.2 LSC para los supuestos del 194.1 LSC	Otros supuestos de mayoría reforzada
	66%	66%
Describa las diferencias		
El artículo 17.4 del Reglamento del Consejo de Administración indica que: Salvo en los casos en que la Ley o los Estatutos Sociales específicamente establezcan otros quóruns de votación, los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes a la reunión. En particular, el nombramiento, destitución, y los acuerdos de terminación de los consejeros delegados, así como la aprobación previa de los contratos que se vayan a celebrar entre la Sociedad y los consejeros a los que se atribuyan funciones ejecutivas, requerirá el voto favorable de al menos las dos terceras partes de los miembros del Consejo, con la abstención, en su caso, del consejero afectado. En caso de empate, el Presidente no tendrá voto dirimente. La ley de sociedades de capital, indica que es suficiente una mayoría para el nombramiento o cese de los consejeros delegados.		

B.3. Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos.

El Artículo 28.1 de los Estatutos establece que, en la modificación de los estatutos sociales, deben votarse de forma separada, aunque figuren en el mismo punto del orden del día, cada artículo o grupo de artículos que tenga autonomía propia.

El Artículo 30 del Reglamento de la Junta General de Accionistas establece que para la modificación de los Estatutos será necesario el voto favorable de la mayoría absoluta si el capital presente o representado supera el 50%, o de dos tercios del capital presente o representado cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el 25% o más del capital suscrito con derecho a voto sin alcanzar el 50%.

B.4. Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los del ejercicio anterior:

	Datos de asistencia				
Fecha junta general	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
20/04/2023	0,5152%	78,1039%			78,6191%
01/09/2023	25,3103%	51,226%			76,5363 %
17/04/2024	0,6337%	69,495%			70,1287%
18/12/2024	0,39%	86,55%			86,94%
De los que capital flotante (18/12/2024):					17,2%

B.5. Indique si en las juntas generales celebradas en el ejercicio ha habido algún punto del orden del día que, por cualquier motivo, no haya sido aprobado por los accionistas.

☐ Sí ☒ No

Puntos del orden del día que no se han aprobado	% voto en contra (*)

(*) Si la no aprobación del punto es por causa distinta del voto en contra, se explicará en la parte de texto y en la columna de "% voto en contra" se pondrá "n/a".

B.6. Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general, o para votar a distancia:

☐ Sí ☒ No

Número de acciones necesarias para asistir a la junta general	
Número de acciones necesarias para votar a distancia	

Observaciones

B.7. Indique si se ha establecido que determinadas decisiones, distintas a las establecidas por Ley, que entrañan una adquisición, enajenación, la aportación a otra sociedad de activos esenciales u otras operaciones corporativas similares, deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas.

☐ Sí ☒ No

Explicación de las decisiones que se deben someter a la junta, distintas a las establecidas por Ley

B.8. Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.

La dirección en la que se encuentra disponible la información sobre gobierno corporativo es la siguiente:

<https://www.neinorhomes.com/corporate/inversores/informacion-general/agenda-financiera/>

<https://www.neinorhomes.com/corporate/esg/buen-gobierno/informacion-gobierno-corporativo/>

C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD
C.1 Consejo de administración

C.1.1. Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales y el número fijado por la junta general:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5
Número de consejeros fijado por la junta	9

Observaciones

C.1.2. Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección	Fecha de nacimiento
Ricardo Martí Fluxà		Independiente	Presidente	08/03/2017	20/04/2023	Reelección por Junta General de Accionistas	08/09/1950
Anna M. Birulés Bertrán		Independiente	Vocal	08/03/2017	20/04/2023	Reelección por Junta General de Accionistas	28/06/1954
Alfonso Rodés Vilà		Independiente	Vocal	08/03/2017	20/04/2023	Reelección por Junta General de Accionistas	09/08/1961
Juan José Pepa		Dominical	Vocal	13/04/2022	13/04/2022	Designación por Junta General de Accionistas	18/02/1978
Andreas Segal		Independiente	Vocal	27/02/2019	13/04/2022	Reelección por Junta General de Accionistas	30/08/1969
Van J. Stults		Dominical	Vocal	22/10/2019	20/04/2023	Reelección por Junta General de Accionistas	30/09/1954
Felipe Morenés Botín Sanz-de Sautuola		Dominical	Vocal	14/05/2015	20/04/2023	Reelección por Junta General de Accionistas	13/02/1986
Aref H. Lahham		Dominical	Vocal	12/12/2019	20/04/2023	Reelección por Junta General de Accionistas	15/02/1965
Borja García-Egoxeaga Vergara		Ejecutivo	Consejero Delegado	08/04/2019	20/04/2023	Reelección por Junta General de Accionistas	23/11/1967

Número total de consejeros	9

Indique los ceses que, que, ya sea por dimisión o por acuerdo de la junta general, se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento de cese	Fecha del último nombramiento	Fecha de baja	Comisiones especializadas de las que era miembro	Indique si la baja se ha producido antes del fin del mandato

Causa del cese, cuando se haya producido antes del término del mandato y otras observaciones; información sobre si el consejero ha remitido una carta al resto de miembros del consejo y, en el caso de ceses de consejeros no ejecutivos, explicación o parecer del consejero que ha sido cesado por la junta general

C.1.3. Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta categoría:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
Borja García-Egotxeaga Vergara	Consejero Delegado	Borja posee una amplia experiencia en el campo de la promoción residencial, la gestión de proyectos en el sector inmobiliario e industrial y la planificación estratégica empresarial. En junio de 2016 se incorporó a Neinor Homes como Director Técnico de la zona Norte, procedente de la empresa promotora Construcciones Gerrikabeitia donde desempeñó labores de dirección técnica y de construcción de las promociones del grupo, gestión urbanística, adquisición y venta de terrenos y planificación y supervisión general de negocio. Anteriormente, durante su primera etapa profesional estuvo vinculado al mundo industrial en la sociedad Befesa Zinc del Grupo Abengoa, donde lideró la mejora continua de procesos y la situación medioambiental de la compañía como Director Técnico y de Producción Adjunto, siendo también responsable de relaciones exteriores, de diversos sistemas de gestión y del benchmarking con otras fábricas del grupo distribuidas por Europa. También fue miembro del consejo de administración de las sociedades de Abengoa, Sondika Zinc y Zindes y colaborador de Aclima y Eurometaux con sede en Bruselas. Tras graduarse en un High School en EEUU, Borja cursó la carrera de Ingeniero Industrial en la Escuela Superior de Ingenieros Industriales de Bilbao y posee un máster en Dirección de Empresas INSIDE por la Universidad de Deusto.

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	11,1%

Observaciones

cve: BOE-A-2018-9935
Verificable en <http://www.boe.es>

cve: BOE-A-2018-9935
Verificable en <http://www.boe.es>

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
Aref H. Lahham	Pyxis V Lux S.À.R.L. (Orion)	Aref H. Lahham es Consejero Delegado y Socio Fundador de Orion Capital Managers y es miembro del Comité de Inversión de la Firma. Con base en las oficinas de Orion en Londres, ocupa el puesto de Director de Inversiones de Orion, estableciendo la estrategia y liderando el equipo de adquisiciones y las actividades de inversión de Orion, así como dirigiendo las actividades de gestión de activos en un número significativo de inversiones de Orion. El Sr. Lahham tiene 38 años de experiencia en inversión y promoción inmobiliaria en Estados Unidos y Europa. Antes de fundar Orion en 1999, fue Director Gerente de LaSalle Partners (ahora "JLL"), a la que se unió en 1992 y dirigió sus operaciones y actividades de inversión en Francia. Antes de trabajar para LaSalle Partners, el Sr. Lahham fue Director de Proyectos en SEGECE (filial del grupo BNP), un promotor francés de centros comerciales con sede en París. Anteriormente, el Sr. Lahham fue Director de Proyectos Internacionales e Ingeniero de Diseño en Nueva York en la consultora de ingeniería estructural Leslie E. Robertson Associates. Anteriormente, también fue miembro del Consejo de Administración y del Comité Estratégico de la compañía inmobiliaria cotizada en Francia, Société Foncière Lyonnaise. El Sr. Lahham tiene una licenciatura en Ingeniería Civil de la Universidad de Purdue, un Máster en Ingeniería Civil de la Universidad de Cornell donde formó parte del Consejo de la Escuela de Ingeniería y un MBA de INSEAD.
Van J. Stults	Pyxis V Lux S.À.R.L. (Orion)	Van J. Stults es Director General y Socio Fundador de Orion Capital Managers y es miembro del Comité de Inversiones de la Firma. El Sr. Stults tiene 45 años de experiencia en la gestión de inversiones inmobiliarias. Antes de fundar Orion en 1999, el Sr. Stults era miembro del Consejo de Administración de LaSalle Partners (ahora "JLL"), Director General, miembro del Comité Operativo y director de las actividades de inversión en Europa. El Sr. Stults se unió a LaSalle Partners en 1984. Antes de LaSalle Partners, fue Tesorero Adjunto de Lane Industries, un conglomerado privado de propiedad familiar de Estados Unidos, y antes de Lane Industries, fue Oficial de Banca Comercial en el First National Bank de Chicago.

		El Sr. Stults es miembro de la Asociación Inmobiliaria de Pensiones y es miembro del Consejo de Administración Global del Urban Land Institute. El Sr. Stults posee una licenciatura en economía de Claremont McKenna College y un MBA en Finanzas y Contabilidad de la Universidad de Chicago Booth School of Business.
Felipe Morenés Botín Sanz-de Sautuola	Stoneshield Southern Real Estate Holding II, S.à r.l. (Stoneshield)	Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola es socio fundador de Stoneshield Capital. Anteriormente, fue director en Lone Star, donde participó en operaciones de inversión del fondo en Europa. Desde 2013 fue responsable del análisis, estructuración y supervisión de varias inversiones en deuda y equity. Antes de incorporarse a Lone Star, trabajó 5 años como Director Asociado en UBS Investment Banking y en UBS Credit Structuring Desk en Londres. Durante su experiencia en UBS, asesoró en operaciones de fusión y adquisición, captación de capital y financiación estructurada para bancos y fondos de inversión libre. El Sr. Morenés es licenciado en Ciencias Políticas y Económicas por la Universidad de Georgetown.
Juan José Pepa	Stoneshield Southern Real Estate Holding II, S.à r.l. (Stoneshield)	Juan Pepa es uno de los dos socios fundadores de Stoneshield Investment Funds y actualmente es codirector de la firma. Previamente, trabajó en Lone Star Funds (desde 2008 hasta 2017) donde fue nombrado socio y responsable de la adquisición, suscripción y estructuración de activos inmobiliarios; así como de la supervisión continua de más de 10 mil millones de euros en inversiones en activos inmobiliarios y deuda en toda Europa. Durante este tiempo, Juan participó en múltiples inversiones en diversas clases de activos como oficinas, comercios, hoteles o activos residenciales e industriales ubicados en varios países como España, Alemania, Reino Unido, Países Bajos, Francia, Bélgica y Suiza. Asimismo, durante sus últimos años en Lone Star, dirigió las inversiones de la firma en España y Portugal. Antes de formar parte de Lone Star, Juan trabajó en el equipo global de situaciones especiales de Citigroup. Juan se graduó en la Universidad de San Andrés (Buenos Aires) y cuenta con un MBA del Babson College de Massachusetts.

Número total de consejeros dominicales	4
% sobre el total del consejo	44,44%
Observaciones	

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero	Perfil
Ricardo Martí Fluxá	El Sr. Martí Fluxá es Presidente de la Asociación Española de Empresas de Consultoría Inmobiliaria (ACI), de la Asociación Española de Tecnologías de Defensa, Seguridad, Aeronáutica y Espacio (TEDAE) y Miembro del Consejo de Administración de Liteyca. Fue Secretario de Estado de Seguridad del Gobierno de España de 1996 a 2000. Como miembro de la Carrera Diplomática Española, desempeñó diversos cargos en el extranjero y, finalmente, el de Jefe de Protocolo y Actividades de la Casa de Su Majestad El Rey. En el sector privado ha sido, entre otros puestos, Presidente de Industria de Turbo Propulsores, S.A. (ITP), Presidente de Marco Polo Investments, Miembro del Consejo de Administración del Grupo Tomás Pascual, Miembro del Consejo Asesor del banco de inversión Arcano Capital, Miembro del Consejo de Administración de Ibersecurities, Miembro del Consejo de Administración de la empresa tecnológica IKUSI y Miembro de la Comisión Ejecutiva y Presidente de la Comisión de Remuneraciones de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra. También ha sido Miembro del Consejo Rector y Secretario de la Fundación Pro Real Academia Española y Presidente del Real Patronato del Museo Nacional Centro de Arte Reina Sofía En la actualidad es Presidente del Instituto Tomás Pascual para la Nutrición y la Salud, Presidente de la Fundación Ankaria y miembro del Patronato de la Fundación Juan March. El Sr. Martí Fluxá es Licenciado en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid, estudió y ejerció la carrera diplomática y es miembro del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid.
Anna M. Birulés Bertrán	La señora Birulés es Vicepresidenta, Consejera Independiente, Presidenta de la Comisión de Auditoría y Miembro de las Comisiones Ejecutiva y de Inversiones del Grupo Pelayo, Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija. Asimismo, es Consejera Independiente, Presidenta de la Comisión de Retribuciones y Nombramientos y miembro de la de Auditoría y Riesgos de Banco Mediolanum, y Presidenta, Consejera Independiente, Presidenta de la Comisión de Auditoría y miembro de la de Retribuciones y Nombramientos de Enerside Energy. Asimismo, en Banco Mediolanum ha sido Presidenta del Comité de Auditoría, dejando la Presidencia por expiración de su mandato. Es miembro de varios consejos asesores empresariales. En Neiror Homes, tras dejar la Presidencia de la Comisión de Auditoría por expiración de su mandato, en el presente ejercicio ha vuelto a ser nombrada de nuevo Presidenta de la Comisión de Auditoría. Fue Ministra de Ciencia y Tecnología del Gobierno de España, Secretaria General del Banco Sabadell y Vicepresidenta de Renta Corporación. Doctora en Ciencias Económicas, comenzó su carrera profesional en el Departamento de Industria y Energía de la Generalitat de Cataluña y fue Directora General del Centro de Información y Desarrollo Empresarial (CIDEM), así como presidenta del Consorcio de Promoción Comercial de Cataluña (COPCA). Fue Consejera Delegada de Retevisión (ahora propiedad de los grupos Cellnex y Vodafone), desde donde dirigió el proceso de expansión del operador de telecomunicaciones y sus filiales (ahora propiedad de Orange). Ha sido Consejera en empresas de diversos sectores y geografías. Es miembro del Círculo de Empresarios y del Círculo de Economía. Está fuertemente ligada a escuelas de negocios líderes; IESE donde preside Finaves, el centro internacional para el fomento de iniciativas a través de capital semilla, y ESADE, donde es miembro del Consejo Asesor Profesional.

Andreas Segal	El Sr. Segal tiene una experiencia de más de 23 años en el sector de Real Estate. Actualmente es Consejero de Kojamo plc, Helsinki, la mayor empresa privada de inversión inmobiliaria residencial de Finlandia. Fue miembro del consejo de administración de varias empresas cotizadas en este sector, Buwog Group, Bonova S.A., Deutsche Wohnen y GSW Immobilien, entre otras. El Sr. Segal es licenciado en Economía por la universidad de Berlín FU (Alemania) y es también licenciado en Derecho. Asimismo, tiene un Programa de Alta Dirección en Harvard Business School (Boston, EEUU).
Alfonso Rodés Vilà	El Sr. Rodés es Presidente de Havas Group Media, Presidente de Havas Group Spain y Consejero de Havas S.A., empresa multinacional de medios de comunicación que forma parte del Grupo Vivendi y tiene más de 4.000 millones de euros de capitalización bursátil. Anteriormente, el Sr. Rodés fue Consejero Delegado de Media Planning Group ("MPG"). MPG era una empresa controlada por la familia Rodés que se fusionó con Havas en 2001. El Sr. Rodés se incorporó a MPG en 1996 como Director de Desarrollo Corporativo, desde donde lideró la expansión del grupo en Latinoamérica, Norteamérica y Asia. Anteriormente desarrolló su carrera profesional en banca privada. El Sr. Rodés es Consejero de Havas S.A. desde el 19 de junio de 2012. Adicionalmente, participa en otros consejos de administración de vehículos de inversión controlados por la familia Rodés.

Número total de consejeros independientes	4
% total del consejo	44,44%

Observaciones

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos, o sus accionistas:

Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo	Perfil

Número total de otros consejeros externos	
% total del consejo	

Observaciones

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría de cada consejero:

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Categoría anterior	Categoría actual

Observaciones

C.1.4. Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras al cierre de los últimos 4 ejercicios, así como la categoría de tales consejeras:

	Número de consejeros				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	2024	2023	2022	2021	2024	2023	2022	2021
Ejecutiva	0	0	0	0	0%	0%	0%	0%
Dominical	0	0	0	0	0%	0%	0%	0%
Independiente	1	1	1	1	25%	25%	25%	20%
Otras Externas	0	0	0	0	0%	0%	0%	0%
Total:	1	1	1	1	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%

Observaciones

C.1.5. Indique si la sociedad cuenta con políticas de diversidad en relación con el consejo de administración de la empresa por lo que respecta a cuestiones como, por ejemplo, la edad, el género, la discapacidad, o la formación y experiencia profesionales. Las entidades pequeñas y medianas, de acuerdo con la definición contenida en la Ley de Auditoría de Cuentas, tendrán que informar, como mínimo, de la política que tengan establecida en relación con la diversidad de género.

☒ Sí ☐ No

En caso afirmativo, describa estas políticas de diversidad, sus objetivos, las medidas y la forma en que se ha aplicado y sus resultados en el ejercicio. También se deberán indicar las medidas concretas adoptadas por el consejo de administración y la comisión de nombramientos y retribuciones para conseguir una presencia equilibrada y diversa de consejeros.

En caso de que la sociedad no aplique una política de diversidad, explique las razones por las cuales no lo hace.

Descripción de las políticas, objetivos, medidas y forma en que se han aplicado, así como los resultados obtenidos

La compañía aprobó en 2017 una política de selección de consejeros, que fue actualizada y aprobada por el Consejo de nuevo el 10 de mayo de 2022, en la que se establece que se favorecerá la diversidad de conocimientos, experiencias, edad y género. A estos efectos, se considera que favorecen la diversidad de género las medidas que fomenten que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas.

Se mantiene una clara política de igualdad con objeto de evitar cualquier tipo de discriminación por razón de género. No se considera que el género sea, en ningún caso, motivo de selección y ello es también de aplicación en lo que respecta al nombramiento de consejeros.

La diversidad es entendida en su más amplia aceptación, abarcando, a modo ejemplificativo y no exhaustivo, aspectos como la edad, la nacionalidad, el sexo, la discapacidad o la formación y experiencia profesionales.

Adicionalmente, Neinor Homes, en cumplimiento con la Ley de Sociedades de Capital, en la búsqueda de candidatos para cubrir nuevas vacantes, favorecerá la diversidad de género, de experiencias, edad y de conocimientos de sus consejeros y velará porque no existan sesgos implícitos que puedan conllevar algún tipo de discriminación, sobre todo que dificulten la selección de consejeras. En este sentido, Neinor Homes tiene presente el contenido de la recomendación 15 del Código de Buen Gobierno en lo que respecta al porcentaje de consejeras recomendado que será debidamente tenido en cuenta de cara a futuros nombramientos de nuevos consejeros o la cobertura de vacantes en el Consejo de Administración que en su caso se produzcan.

Para ello, Neinor Homes se asegurará de que existen candidatos suficientes en el mercado que cumplan con la diversidad de género, además de la diversidad funcional y de nacionalidad y procurará que en la medida de lo posible se fomente que la Sociedad cuente con un número significativo de altas directivas. Estos criterios se deberán llevar a cabo en el proceso de selección y su cumplimiento contribuirá a la eficiencia en la toma de decisiones del Consejo de Administración.

Durante el ejercicio no se ha considerado necesario la sustitución o nombramiento de nuevos consejeros para incorporar deliberadamente a personas que pudieran incrementar un mayor equilibrio en cuanto a la composición del Consejo en cuestión de género. Este mayor equilibrio será considerado por el Consejo en el caso que se produjera una baja o sustitución de cualquier de sus miembros independientes o ejecutivos.

En el ejercicio 2024 no se ha producido ninguna baja en el Consejo, por lo que la compañía no ha tenido la oportunidad de incorporar a una consejera al mismo.

El 1 de agosto de 2024 entró en vigor la Ley Orgánica 2/2024, de representación paritaria y presencia equilibrada de mujeres y hombres, la cual transpone al ordenamiento español la Directiva (UE) 2022/2381, por lo que la Sociedad establecerá las medidas necesarias para su gradual cumplimiento.

Adicionalmente, entre otras medidas consideradas en la Sociedad con el objetivo de mejorar la infrarrepresentación del género femenino en los puestos de dirección, la Sociedad lleva implementando desde hace ya algunos años diversas medidas que incentivan una mayor paridad y oportunidades para alcanzar una mayor representación del género femenino en los puestos directivos y que, resumidamente, son:

- Procesos de reclutamiento y de promoción interna objetivos, independientes y basados en el mérito y experiencia.
- Implantación del Plan de Igualdad (inscrito en el ejercicio 2024).
- Medidas de conciliación que en términos generales son superiores a las ofrecidas en el mercado laboral.

La política se encuentra disponible en: <https://www.neinorhomes.com/corporate/esg/buen-gobierno/informacion-gobierno-corporativo/politicas-de-gobierno-corporativo/politica-de-seleccion-de-consejeros/>

C.1.6. Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y que la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado y que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres. Indique también si entre estas medidas está la de fomentar que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas:

Explicación de las medidas

La compañía aprobó en 2017 una política de selección de consejeros, que fue actualizada y aprobada por el Consejo de nuevo el 10 de mayo de 2022, en la que se establece que se favorecerá la diversidad de conocimientos, experiencias, edad y género. A estos efectos, se considera que favorecen la diversidad de género las medidas que fomenten que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas.

Se mantiene una clara política de igualdad con objeto de evitar cualquier tipo de discriminación por razón de género. No se considera que el género sea, en ningún caso, motivo de selección y ello es también de aplicación en lo que respecta al nombramiento de consejeros.

La diversidad es entendida en su más amplia aceptación, abarcando, a modo ejemplificativo y no exhaustivo, aspectos como la edad, la nacionalidad, el sexo, la discapacidad o la formación y experiencia profesionales.

Adicionalmente, Neinor Homes, en cumplimiento con la Ley de Sociedades de Capital, en la búsqueda de candidatos para cubrir nuevas vacantes, favorecerá la diversidad de género, de experiencias, edad y de conocimientos de sus consejeros y velará porque no existan sesgos implícitos que puedan conllevar algún tipo de discriminación, sobre todo que dificulten la selección de consejeras. En este sentido, Neinor Homes tiene presente el contenido de la recomendación 15 del Código de Buen Gobierno en lo que respecta al porcentaje de consejeras recomendado que será debidamente tenido en cuenta de cara a futuros nombramientos de nuevos consejeros o la cobertura de vacantes en el Consejo de Administración que en su caso se produzcan.

Para ello, Neinor Homes se asegurará de que existen candidatos suficientes en el mercado que cumplan con la diversidad de género, además de la diversidad funcional y de nacionalidad y procurará que en la medida de lo posible se fomente que la Sociedad cuente con un número significativo de altas directivas. Estos criterios se deberán llevar a cabo en el proceso de selección y su cumplimiento contribuirá a la eficiencia en la toma de decisiones del Consejo de Administración.

La Comisión de Nombramiento y Retribuciones (CNR) supervisa la aplicación de la política de diversidad en el momento de nombramiento de los consejeros. En este sentido se veló por la inclusión de mujeres entre los candidatos y de al menos una mujer entre los miembros.

La CNR en cumplimiento de lo establecido en el Reglamento del Consejo, la política de selección y el código de conducta del grupo, incluye entre los potenciales candidatos a mujeres que reúnan el perfil profesional adecuado y cuida de que en los procedimientos de selección no existan sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras.

De cara a un nuevo nombramiento (de consejero independiente o ejecutivo), en el caso de un equilibrio de capacidades, conocimiento y habilidades entre dos perfiles, se primará el género femenino en la selección con el objetivo de alcanzar una mayor paridad en el Consejo.

Los nuevos nombramientos se producirán por bajas de los miembros ya existentes, la compañía no contempla en la actualidad la ampliación del número de consejeros que hay en la actualidad por ser este número adecuado para el tamaño de la compañía y una eficaz y eficiente gestión de esta tal y como se describe en las distintas evaluaciones del funcionamiento del Consejo y sus comisiones realizadas internamente o por un tercero independiente de reconocido prestigio.

El 1 de agosto de 2024 entró en vigor la Ley Orgánica 2/2024, de representación paritaria y presencia equilibrada de mujeres y hombres, la cual transpone al ordenamiento español la Directiva (UE) 2022/2381, por lo que la Sociedad establecerá las medidas necesarias para su cumplimiento.

Adicionalmente, entre otras medidas consideradas en la Sociedad con el objetivo de mejorar la infrarrepresentación del género femenino en los puestos de dirección, la Sociedad lleva implementando desde hace ya algunos años diversas medidas que incentivan una mayor paridad y oportunidades para alcanzar una mayor representación del género femenino en los puestos directivos y que, resumidamente, son:

- Procesos de reclutamiento y de promoción interna objetivos, independientes y basados en el mérito y experiencia.
- Implantación del Plan de Igualdad (inscrito en el ejercicio 2024).
- Medidas de conciliación que en términos generales son superiores a las ofrecidas en el mercado laboral.

La política se encuentra disponible en: <https://www.neinorhomes.com/corporate/esg/buen-gobierno/informacion-gobierno-corporativo/politicas-de-gobierno-corporativo/politica-de-seleccion-de-consejeros/>

Estas medidas y la búsqueda de perfiles femeninos podrán verse reflejadas en las próximas renovaciones que haya de

consejeros o en el caso de una ampliación del consejo.

Estas medidas que se toman para los consejeros se trasladan también a la alta dirección con el objetivo de incrementar el número de personas del género menos representado, en 2023 100% de género masculino (6/0).

Respecto a los miembros de la alta dirección, siguiendo las Recomendaciones de Buen Gobierno, tras un análisis de responsabilidades, experiencia y méritos, la sociedad ha promocionado durante el ejercicio 2024 a 3 personas de género femenino y a 3 de género masculino a la alta dirección, por lo que la proporción en el 2024 ha mejorado sustancialmente, pasando de un 0% a un 25% (9/3).

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

El Consejo cuenta, a excepción de género, con una amplia diversidad de perfiles y su número se considera adecuado en función del tamaño de la compañía y para una gestión eficaz y eficiente de la misma.

La compañía no considera oportuno recurrir a un cese de un miembro actual del Consejo con un alto grado de cualificación y experiencia con el objetivo de disminuir la brecha de género que hay actualmente en el Consejo.

De cara a futuros nombramientos, siempre se deberán considerar perfiles femeninos y a igualdad de cualidades, estos deberán ser seleccionados de cara a obtener la representación que marcan las recomendaciones de buen gobierno.

C.1.7. Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política dirigida a favorecer una composición apropiada del consejo de administración.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones no ha alcanzado ninguna conclusión relativa al cumplimiento de la política de selección en la medida en que:

- (i) En el ejercicio 2024 no se ha producido incorporación de consejeros de ninguna clase, por lo que no se ha llevado a cabo ningún proceso de selección en el que se pudiera aplicar la política de selección.

Con motivo del cese de cualquier consejero independiente, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones es asistida en el proceso de búsqueda y selección de su sustituto por una firma profesional especializada externa, que siempre contempla en sus instrucciones para que el perfil buscado cumpla de manera exhaustiva con la política de selección de consejeros.

C.1.8. Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 3% del capital:

Nombre o denominación social del accionista	Justificación

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

☐ Sí ☒ No

Nombre o denominación social del accionista	Explicación

C.1.9. Indique, en el caso de que existan, los poderes y las facultades delegadas por el consejo de administración, incluyendo los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones, en consejeros o en comisiones del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Breve descripción
Borja García-Egotxeaga Vergara	El Consejero Delegado tiene delegadas todas las facultades del Consejo salvo las indelegables por precepto legal o estatutario (en particular, la facultad de adquirir terrenos).

cve: BOE-A-2018-9935
Verificable en <http://www.boe.es>

C.1.10. Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
Borja García-Egotxeaga Vergara	NEINOR NORTE, S.L.U. NEINOR PENÍNSULA, S.L.U. NEINOR SUR, S.A.U. RENTAL HOMES PROPCO, S.L.U. NEINOR RENTAL OPCO, S.L.U. NEINOR SARDES RENTAL, S.L.U. QUABIT PALMACES, S.L.U. QUABIT SURESTE, S.L.U. QUABIT REMATE, S.L.U. QUABIT AGUAS VIVAS, S.L.U. GLOBAL QUABIT SUR, S.L.U. QUABIT CASARES GOLF RP5, S.L.U. IBER ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.L. PARQUE LAS CAÑAS, S.L.U. QUABIT COMUNIDADES, S.L. QUABIT INMOBILIARIA INTERNACIONAL, S.L. EUROPA RENTAL HOMES PROPCO, S.L.U. RENTAL HOMES HOLDCO, S.L.U. BLUEWOOD HOLDING IBERIA, S.L.U. SUNDOWNER HOLDING IBERIA, S.L.U.	Administrador único	Sí
Borja García-Egotxeaga Vergara	PROMOCIONES NEINOR 3, S.L.U. NEINOR WORKS, S.L.U. PROMOCIONES NEINOR 5, S.L.U.	Administrador mancomunado	Sí
Borja García-Egotxeaga Vergara	ALBORAYA MARINA NOVA, S.L.	Representante persona física de Consejero	Sí
Borja García-Egotxeaga Vergara	PROGRAMAS ACTUACION BALEARES, S.L.	Representante persona física de Administrador Mancomunado	Sí
Borja García-Egotxeaga Vergara	QUABIT CONSTRUCCIÓN, S.A.	Consejero	Sí

Observaciones

C.1.11. Detalle los cargos de consejero, administrador o director, o representante de los mismos, que desempeñen los consejeros o representantes de consejeros miembros del consejo de administración de la sociedad en otras entidades, se traten o no de sociedades cotizadas:

Identificación del consejero o representante	Denominación social de la entidad, cotizada o no	Cargo
Anna M. Birulés Bertrán	Banco Mediolanum	Consejera Independiente (*)
Anna M. Birulés Bertrán	Pelayo Mutua de seguros y Reaseguros a prima fija	Vicepresidenta Consejera Independiente (*)
Anna M. Birulés Bertrán	Enerside Energy	Presidenta Consejera Independiente (*)
Anna M. Birulés Bertrán	Finaves V apoyo start-ups alumni S.L.	Presidenta Consejera Independiente
Andreas Segal	Kojamo Oyj	Consejero Independiente (*)
Ricardo Martí Fluxá	Asociación de Empresas de Consultoría Inmobiliaria (ACI)	Presidente (*)
Ricardo Martí Fluxá	Asociación Española de empresas tecnológicas de Defensa, Seguridad y Espacio (TEDAE)	Presidente (*)
Ricardo Martí Fluxá	Lifeyca	Consejero
Ricardo Martí Fluxá	Accuracy	Miembro del Consejo Asesor
Ricardo Martí Fluxá	Fundación Juan March	Miembro del Patronato
Ricardo Martí Fluxá	Fundación Ankaria	Presidente
Alfonso Rodés Vilà	Havas	Administrador y Consejero
Alfonso Rodés Vilà	Arena Media SRL (Italia)	Presidente
Alfonso Rodés Vilà	Havas Media SRL (Italia)	Presidente
Alfonso Rodés Vilà	Havas Media Middle East FZ LLC (Dubai)	Consejero
Alfonso Rodés Vilà	Havas Media Peru SAC	Consejero
Alfonso Rodés Vilà	Arena Media Peru SAC	Consejero
Alfonso Rodés Vilà	Havas+ SAC Peru	Consejero
Alfonso Rodés Vilà	Havas Management Portugal, Unipessoal Lda	Consejero
Alfonso Rodés Vilà	Cake Media Ltd. (UK)	Consejero
Alfonso Rodés Vilà	Media Planning International Corporation (USA)	Consejero
Alfonso Rodés Vilà	Havas Media South Africa (Pty) Ltd (Sudáfrica)	Consejero
Alfonso Rodés Vilà	Havas Media Group Spain SAU	Presidente y Director general (*)
Alfonso Rodés Vilà	Havas Management España SL	Consejero
Alfonso Rodés Vilà	Havas Media Group USA	Manager
Alfonso Rodés Vilà	Havas Costa Rica SA	Secretario
Alfonso Rodés Vilà	Fusión de Producción Digital SA (Costa Rica)	Secretario
Alfonso Rodés Vilà	Promótica de Costa Rica, SA	Secretario
Alfonso Rodés Vilà	Arena Media, SA (Costa Rica)	Secretario
Alfonso Rodés Vilà	Inversiones y Servicios Publicitarios, S.L.	Consejero (*)
Alfonso Rodés Vilà	Acacia ISP, S.L.	Administrador solidario
Alfonso Rodés Vilà	Gestora de Viviendas, S.A.	Administrador solidario
Alfonso Rodés Vilà	Metrópolis	Consejero
Alfonso Rodés Vilà	In-Store Media Group S.A.	Consejero
Alfonso Rodés Vilà	In-Store Media Mexico S.A. de C.V.	Consejero

Alfonso Rodés Vilà	Cala Thunder S.L.	Administrador solidario
Alfonso Rodés Vilà	Mesigual 2020 S.L.	Consejero

Observaciones

En el cuadro anterior, en el caso que en la descripción del cargo figure la marca "(*)" significa que dicha actividad se encuentra retribuida.

Indique, en su caso, las demás actividades retribuidas de los consejeros o representantes de los consejeros, cualquiera que sea su naturaleza, distinta de las señaladas en el cuadro anterior.

Identificación del consejero o representante	Demás actividades retribuidas

Observaciones

C.1.12. Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número máximo de consejos de sociedades de los que puedan formar parte sus consejeros, identificando, en su caso, dónde se regula:

☒ Sí ☐ No

Explicación de las reglas e identificación del documento donde se regula

El Reglamento del Consejo establece que los consejeros no pueden formar parte de más de cuatro consejos de administración de otras sociedades cotizadas (diferentes de la Sociedad).

C.1.13. Indique los importes de los conceptos relativos a la remuneración global del consejo de administración siguientes.

Remuneración devengada en el ejercicio a favor del consejo de administración (miles de euros)	2.667
Importe de los fondos acumulados por los consejeros actuales por sistemas de ahorro a largo plazo con derechos económicos consolidados (miles de euros)	N/A
Importe de los fondos acumulados por los consejeros actuales por los sistemas de ahorro a largo plazo con derechos económicos no consolidados (miles de euros)	N/A
Importe de los fondos acumulados por los consejeros antiguos por sistemas de ahorro a largo plazo (miles de euros)	N/A

Observaciones

C.1.14. Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo/s
Jordi Argemí García	Consejero Delegado Adjunto y Director General Financiero
Jorge Pepa	Director General de Desarrollo

Mario Lapiedra Vivanco	Director General Inmobiliario
Gabriel Sánchez Cassinello	Director General de Negocio
Fernando Hernanz de Dueñas	Director General de Operaciones
Ana Teresa Larrea	Directora de Back Office
Silvia Álvarez Gonzalez	Directora de Marketing
Aiala Zubiaur	Directora de Estrategia
José Cravo	Director de Mercado de capitales y Relación con inversores
Joaquín Joven	Director Corporativo
David Hernandez Segado	Director Jurídico
Álvaro Conde Herranz	Director de GRC, Auditoría Interna y Sostenibilidad

Número de mujeres en la alta dirección	3
Porcentaje sobre el total de miembros de alta dirección	25%

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)

8.732

Observaciones

El importe que figura en el cuadro anterior es la remuneración total devengada por la Alta Dirección en el ejercicio 2024 incluyendo el salario bruto devengado, el bonus devengado en el 2024 (que se ha abonado en febrero de 2025) y el incentivo devengado correspondiente al ejercicio 2024 por el MIP 2023-25, que se cobrará también en el ejercicio 2025.

Adicionalmente a lo devengado en el ejercicio 2024 por la Alta Dirección, debemos informar que se ha materializado el cobro durante el 2024, de dos planes de incentivos, el primero mediante acciones, por la consecución del segundo año del plan por los objetivos del LTIP (2020-2022) y el segundo en efectivo por el segundo ejercicio del MIP (2023-2025) explicados ambos planes en el apartado 8.7 del IAR. El total cobrado por la Alta Dirección por dichos planes en el 2024 y devengado en ejercicios anteriores asciende a un importe de 4.978 miles de euros.

C.1.15. Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

☒ Sí ☐ No**Descripción modificaciones**

El Reglamento del Consejo fue aprobado el 8 de marzo de 2017, con anterioridad a la salida a Bolsa de la Compañía. Su última actualización ha sido el 10 de diciembre de 2024 para adaptarlo a la Guía Técnica de Comisiones de Auditoría.

C.1.16. Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Selección:

La compañía ha aprobado una Política de Nombramientos de Consejeros que detalla el procedimiento a seguir para su selección. En ella se establece que el proceso de selección se basa en un análisis previo de las necesidades de la Sociedad efectuado por el Consejo de Administración contando con el asesoramiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones definirá las funciones y capacidades de los candidatos y evaluará el tiempo y dedicación que se requiere para cada vacante, de forma que se puedan

asumir adecuadamente las responsabilidades solicitadas. Para la realización del análisis de necesidades y la evaluación anual del cumplimiento de la política de selección, la Compañía podrá recurrir al asesoramiento externo.

En relación a las pautas para la selección o reelección de consejeros, los candidatos deberán cumplir los requisitos detallados en el punto 3.2 de la Política (que sean personas honorables, de reconocida competencia y solvencia, con experiencia, cualificación, formación, disponibilidad y compromiso para el desempeño de su función. Además, es necesario que conozcan tanto el castellano como el inglés para desarrollar su cometido de forma adecuada. Asimismo, deberán ser profesionales íntegros, cuya conducta y trayectoria profesional esté alineada con los principios recogidos en el Código Ético de la compañía y en los que no concurren los requisitos de incompatibilidad señalados en ese apartado.

De manera adicional, en la evaluación del Consejo correspondiente al ejercicio 2018, dentro de las acciones que se debían de realizar por parte de la comisión de nombramientos y retribuciones, una de ellas, fue la definición de las características que los consejeros debían de cumplir en su perfil y que detallamos a continuación:

- Persona honorable, honesta, íntegra y de reconocido prestigio.
- Experiencia y formación cualificada en los siguientes ámbitos, preferiblemente:
 - ✓ Sector y mercado inmobiliario (operaciones y regulación).
 - ✓ Finanzas y contabilidad.
 - ✓ Gestión y control de riesgos.
 - ✓ Ciberseguridad y Transformación digital.
 - ✓ Sostenibilidad e información no financiera.
 - ✓ Mercado de capitales y Financiación.
- Experiencia en funciones de administración, dirección, control o asesoramiento a otras compañías.
- Disponibilidad y compromiso para desempeñar su función.
- Dominio del español y de inglés.
- Trayectoria profesional alineada con los principios recogidos en el Código Ético de la compañía.
- No presentación de conflictos de interés con Neinor Homes ni con compañías del sector que sean competidoras.
- No estar en cualquier supuesto de incompatibilidad o prohibición establecido en la ley aplicable.
- No afectar por ninguna razón a la imagen y reputación de Neinor Homes o poner en riesgo, de cualquier otra manera, los intereses de la compañía, incluyendo la no existencia de antecedentes penales ni imputación en proceso judicial.

La Compañía favorecerá la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos de sus consejeros y velará por que no existan sesgos implícitos que puedan conllevar algún tipo de discriminación, sobre todo que dificulten la selección de consejeros.

Nombramiento y reelección:

Los consejeros son designados por la Junta General o por el Consejo de Administración por cooptación, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones o, en el caso de los consejeros independientes, a propuesta de ésta.

Los consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de tres años, al término de los cuales podrán ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración máxima.

Los consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la primera reunión de la Junta General de Accionistas que se celebre con posterioridad a su nombramiento, debiendo cesar en el cargo en el supuesto de que la citada Junta General de Accionistas no ratifique su designación.

El Consejo de Administración, antes de proponer la reelección de consejeros a la Junta General de Accionistas, evaluará, con abstención de los sujetos afectados, la calidad del trabajo y la dedicación al cargo de los consejeros propuestos durante el mandato precedente.

En relación a las pautas para la selección o reelección de consejeros, en primer lugar, los candidatos deberán cumplir los requisitos detallados en el punto 3.2 de la presente Política.

Adicionalmente, Neinor Homes, en cumplimiento con la Ley de Sociedades de Capital, en la búsqueda de candidatos para cubrir nuevas vacantes, favorecerá la diversidad de género, de experiencias, edad y de conocimientos de sus consejeros y velará porque no existan sesgos implícitos que puedan conllevar algún tipo de discriminación, sobre todo que dificulten la selección de consejeros. En este sentido, Neinor Homes tiene presente el contenido de la recomendación 15 del Código de Buen Gobierno en lo que respecta al porcentaje de consejeros recomendado que será debidamente tenido en cuenta de cara a futuros nombramientos de nuevos consejeros o la cobertura de vacantes en el Consejo de Administración que en su caso se produzcan. Para ello, Neinor Homes se asegurará de que existen candidatos suficientes en el mercado que cumplan con la diversidad de género, además de la diversidad funcional y de nacionalidad y procurará que en la medida de lo posible se fomente que la Sociedad cuente con un

número significativo de altas directivas. Estos criterios se deberán llevar a cabo en el proceso de selección y su cumplimiento contribuirá a la eficiencia en la toma de decisiones del Consejo de Administración.

La propuesta de candidatos a consejero se podrá realizar por cualquier consejero, siempre que la persona reúna las condiciones establecidas en el punto 3.2 de la presente Política, si bien es la CNR la que analizará la idoneidad de la candidatura siguiendo con las directrices de la presente Política, para posteriormente elevarla al Consejo de Administración, quién realizará su aprobación de manera formal. Como parte del proceso de selección, la CNR, o al menos, su presidente o alguno de sus miembros, se reunirán con cada uno de los candidatos a consejeros antes de emitir su informe o propuesta, dejando constancia de las reuniones y al menos de la valoración que hayan merecido los candidatos finales o considerados idóneos en las actas de las reuniones de la CNR.

Asimismo, se exigirá al candidato información suficiente sobre el resto de sus actividades y los potenciales conflictos de intereses que puedan afectarle, de manera que la CNR pueda valorar el efecto que puedan tener sobre la capacidad del candidato para ejercer su función en las condiciones estipuladas o sobre su independencia actual o futura, y se recabará su aceptación formal y por escrito de las políticas del Grupo para los consejeros.

Evaluación:

Respecto de la evaluación del Consejo, el Reglamento del Consejo de Administración establece, en su artículo 18, que el Consejo evaluará anualmente (i) su funcionamiento y la calidad de sus trabajos, (ii) el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo de Administración y por el Consejero Delegado, partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, (iii) la diversidad en la composición y competencias del Consejo de Administración, así como (iv) el funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que estas le eleven. A tal efecto, el presidente del Consejo de Administración organizará y coordinará con los Presidentes de las Comisiones el referido proceso de evaluación.

Cada tres años, el Consejo de Administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Sobre la base de los resultados obtenidos en la evaluación anual, el Consejo de Administración propondrá un plan de acción para corregir las deficiencias detectadas respecto de la calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo, funcionamiento y composición de sus comisiones, diversidad, desempeño del presidente y primer ejecutivo y desempeño y aportación de cada consejero.

Remoción:

Los consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados y cuando lo decida la Junta General de accionistas.

Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración en los supuestos indicados en el artículo 21.2 del Reglamento del Consejo (ver apartado C.1.21 siguiente).

El Consejo de Administración únicamente podrá proponer el cese de un consejero independiente antes del transcurso del plazo estatutario cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo de Administración previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones y otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la Sociedad, siempre que dichos cambios vengán propiciados por lo establecido en las recomendaciones de buen gobierno corporativo aplicables a la Sociedad en cada momento.

C.1.17. Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones
De conformidad con lo dispuesto en el artículo 529 nonies de la LSC y la Recomendación 36 del Código de Buen Gobierno, así como con la Guía Técnica 1/2024 de la CNMV, en relación con la Comisión de Auditoría, la Sociedad, en el último trimestre del ejercicio ha realizado de manera interna una evaluación del funcionamiento del Consejo y de sus respectivas Comisiones siguiendo las mejores prácticas nacionales e internacionales de mercado. La evaluación realizada ha ido ligada a un plan de acción de medidas de mejora. La evaluación del Consejo no ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna, en cuanto esta evaluación ha considerado muy positivo el funcionamiento del Consejo y de las respectivas Comisiones, estando alineado a las mejores prácticas de buen gobierno de sociedades de interés público. La principal conclusión de la evaluación ha sido la misma que el año pasado que tuvo una evaluación externa, que <i>"Neinor Homes cuenta con un sólido modelo de gobernanza, caracterizado por un Consejo de Administración unificado, activo y dedicado, con un alto valor profesional y humano, que cuenta con conocimientos y experiencia complementarios, lo que ayuda a enriquecer el debate y contribuye al buen funcionamiento y eficiencia de los diferentes órganos de administración."</i> Las fortalezas identificadas en la evaluación del Consejo han sido: 1. Los miembros del Consejo muestran un alto nivel de compromiso, asegurando su participación activa y puntual

en las funciones estratégicas de la empresa.

2. Funcionamiento del Consejo:

- Frecuencia adecuada de reuniones para cumplir sus funciones
- Sesiones que permiten discusiones abiertas y constructivas
- Actas completas y claras de las reuniones

3. Independencia del Consejo y sus Comisiones, que asegura objetividad en la toma de decisiones.

- Mayoría de Directores Independientes en los comités clave, incluyendo su presidencia
- Aseguramiento de la independencia y efectividad de las funciones de auditoría interna y cumplimiento.
- Evaluación periódica de la independencia de los consejeros

4. Relación fluida entre el Consejo y la Alta Dirección:

- Comunicación efectiva y supervisión adecuada de las decisiones estratégicas delegadas

5. Compromiso y competencias de los consejeros: El alto nivel de competencia y experiencia de los consejeros garantiza una toma de decisiones fundamentada y una contribución valiosa al desarrollo estratégico de la empresa.

6. Las Comisiones operan de manera altamente eficiente y efectiva, apoyando la toma de decisiones estratégicas y asegurando el cumplimiento normativo en sus respectivas áreas de responsabilidad.

7. Cantidad y detalle que traslada la compañía en materia de Gobierno Corporativo y Cumplimiento a través de su página web o sus memorias de información financiera y no financiera.

8. Desempeño y evolución de los aspectos ESG de la compañía.

Las acciones de mejora del plan de acción son:

1. Esforzarse por lograr una mayoría de Consejeros Independientes en el Consejo.
2. Seguir desarrollando el Plan de Sucesión.
3. Incrementar la representación de mujeres consejeras en el Consejo.
4. Continuar trabajando para, en la medida de lo posible, mejorar los tiempos de entrega de la documentación para las reuniones del Consejo.
5. Proporcionar al Consejo actualizaciones regulares sobre el progreso y la gestión de cada JV (Joint Venture) y, cuando sea posible, mejorar el flujo de información sobre el desempeño de las filiales.
6. Aumentar las oportunidades de formación para los miembros del Consejo.

Describe el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto del funcionamiento y la composición del consejo y de sus comisiones y cualquier otra área o aspecto que haya sido objeto de evaluación.

La evaluación del funcionamiento del Consejo y sus Comisiones ha sido realizada de manera interna por la Dirección de GRC, Auditoría Interna y Sostenibilidad de la compañía en los ejercicios 2018, 2019, 2021, 2022 y 2024.

En los ejercicios 2020 y 2023, por ser el tercer año de dicha evaluación, ésta se realizó de forma externa, apoyándonos en consultores de reconocido prestigio, PwC y Georgeson respectivamente, conforme lo establecido en el artículo 18.3 del Reglamento del Consejo de Administración de Neinor Homes y en la recomendación 36 del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas de la CNMV.

En el presente ejercicio, el proceso de evaluación se ha realizado de manera interna por los siguientes motivos:

- Mayor accesibilidad a la información interna de carácter confidencial.
- Mayor profundidad en la revisión, dado que el alcance de las evaluaciones externas es limitado para los objetivos de Neinor Homes.
- Flexibilidad de adaptación a la disponibilidad de los Consejeros.
- Disposición de recursos internos con amplio conocimiento de la compañía y experiencia en Gobierno Corporativo para la realización de la evaluación.
- Alto nivel de satisfacción en la realización a las cuatro evaluaciones realizadas anteriormente de manera interna.

Dado que:

- ✓ La compañía lleva realizando revisiones detalladas y exhaustivas durante seis años (cuatro internamente y dos por expertos externos, PwC y Georgeson).
- ✓ Las conclusiones son coherentes, y los resultados de la evaluación de los cuatro componentes (diagnóstico, cuestionario de autoevaluación, benchmarking y revisión de auditoría interna) son muy positivos.
- ✓ No se han realizado cambios en la composición del Consejo.
- ✓ La dinámica y las prácticas del Consejo se han mantenido sin cambios con respecto a años anteriores.
- ✓ Durante estos años, los estatutos sociales, las políticas y las normativas internas de la compañía se han actualizado continuamente de acuerdo con las nuevas regulaciones emitidas y aprobadas.

Este año, para mejorar la eficiencia y minimizar las interferencias con el funcionamiento normal del Consejo y el compromiso de sus miembros, hemos llevado a cabo un análisis interno más enfocado desde la perspectiva de la auditoría interna.

El proceso de evaluación se ha realizado evaluando 6 áreas clave utilizando un cuestionario compuesto por 38 preguntas, centradas en las principales preocupaciones sobre el funcionamiento y la eficacia del Consejo y sus Comisiones:

1. Estructura y composición del Consejo de Administración
2. Funcionamiento y dinámica del Consejo de Administración
3. Eficacia del Consejo de Administración
4. Compromiso, competencias y formación de los Consejeros
5. Independencia y cumplimiento del Consejo de Administración
6. Relación entre el Consejo y la Alta Dirección
7. Evaluación de las distintas Comisiones

Cada pregunta se calificó en una escala de 1 a 5, donde 1 representa la puntuación más baja y 5 la más alta, basado en la experiencia de nuestro equipo en gobierno corporativo, conocimiento de la empresa, comparación con normativas, revisión de otras empresas, análisis de las actas de reuniones, asistencia a algunas reuniones de las Comisiones, análisis y revisión de la documentación presentada y manteniendo una comunicación abierta con los miembros del Consejo.

Los resultados de la evaluación del presente ejercicio (séptima evaluación de la compañía) han sido muy similares a los de todas las evaluaciones de los ejercicios pasados, tanto internas como externas, resultando todas ellas con unos resultados que sitúan a la compañía en materia de gobierno corporativo claramente por encima de compañías comparables, cumpliendo y estando alineadas con las mejores prácticas internacionales.

C.1.18. Desglose, en aquellos ejercicios en los que la evaluación haya sido auxiliada por un consultor externo, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

Como se ha explicado anteriormente en el presente ejercicio la evaluación se ha realizado internamente.

En relación a los ejercicios en los que la evaluación haya sido auxiliada por un consultor externo:

La evaluación realizada en el ejercicio 2020 fue la primera que estuvo auxiliada por un consultor externo, PricewaterhouseCoopers S.L. (PwC).

Se detallan a continuación las relaciones de negocio mantenidas con dicho consultor o cualquier sociedad de su grupo en el ejercicio 2020, adicionalmente al propio trabajo de asistencia para la evaluación del Consejo y sus Comisiones:

- Revisión limitada y testeo sobre la eficacia y eficiencia de los controles establecidos en el Sistema interno de Control de Información Financiera de la compañía.
- Apoyo en la revisión de operaciones de análisis sobre la prevención del blanqueo de capitales.
- Asesoramiento en la integración y procedimentación de sociedades adquiridas en el presente ejercicio.
- Revisión y análisis previos de los aspectos legales, fiscales, laborales y financieros de compañías adquiridas o fusionadas por la compañía.
- Asesoramiento y análisis del mercado de servicing a nivel nacional.

El importe de las relaciones de negocio que el consultor externo mantuvo con la compañía y sociedades de su grupo en el ejercicio 2020, y que se han detallado con anterioridad, ascendió a 629 mil euros.

La evaluación realizada en el ejercicio 2023, fue la segunda que ha estado auxiliada por un consultor externo, Georgeson S.L.

Además del trabajo de asistencia para la evaluación del Consejo y sus Comisiones, en el ejercicio 2023 la única relación de negocio mantenida con dicho consultor o cualquier sociedad de su grupo fue la identificación de accionistas. El importe de dicha relación de negocio ascendió a 6 mil euros.

C.1.19. Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración en los siguientes supuestos:

- cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como consejero;
- cuando se vean incurso en algún supuesto de incompatibilidad o prohibición legal o estatutariamente previstos;
- cuando resulten gravemente amonestados por el Consejo de Administración por haber infringido sus obligaciones como consejeros;
- cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo o perjudicar los intereses, el crédito o reputación de la Sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados, incluyendo, sin limitación, cuando se produjeran cambios significativos en su situación profesional o en las condiciones en virtud de las cuales hubiera sido nombrado consejero;
- cuando resulten procesados por un hecho presuntamente delictivo o sean objeto de un expediente disciplinario por falta grave o muy grave instruido por las autoridades supervisoras;
- en el caso de los consejeros dominicales, (i) cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial o la reduzca de manera relevante y, (ii) en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de consejeros dominicales;
- cuando formen parte de más de cuatro Consejos de Administración de otras sociedades cotizadas (diferentes de la Sociedad);
- cuando por hechos imputables al consejero su permanencia en el Consejo cause un daño grave al patrimonio o reputación social a juicio de éste.

C.1.20. ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

☒ Sí ☐ No

En su caso, describa las diferencias.

Descripción de las diferencias
El artículo 17.4 del Reglamento del Consejo de Administración indica que: "Salvo en los casos en que la Ley o los Estatutos Sociales específicamente establezcan otros quórums de votación, los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes a la reunión. En particular, el nombramiento, destitución, y los acuerdos de terminación de los consejeros delegados, así como la aprobación previa de los contratos que se vayan a celebrar entre la Sociedad y los consejeros a los que se atribuyan funciones ejecutivas, requerirá el voto favorable de al menos las dos terceras partes de los miembros del Consejo, con la abstención, en su caso, del consejero afectado. En caso de empate, el Presidente no tendrá voto dirimente." La ley de sociedades de capital, indica que es suficiente una mayoría para el nombramiento o cese de los consejeros delegados.

C.1.21. Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.

☐ Sí ☒ No

Descripción de los requisitos

C.1.22 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

☐ Sí ☒ No

☐ Edad límite presidente

☐ Edad límite consejero delegado

☐ Edad límite consejero

Observaciones

C.1.23. Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado u otros requisitos más estrictos adicionales a los previstos legalmente para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

☐ Sí ☒ No

Requisitos adicionales y/o número máximo de ejercicios de mandato

C.1.24. Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración en favor de otros consejeros, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

Ni los estatutos ni el Reglamento del Consejo de Administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el Consejo de Administración ni limitaciones en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación.

C.1.25 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	15
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Observaciones

Indíquese el número de reuniones mantenidas por el consejero coordinador con el resto de consejeros, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo.

No aplica porque el presidente no es consejero ejecutivo.

Número de reuniones	-

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Número de reuniones de la comisión ejecutiva	*
Número de reuniones de la comisión de auditoría	8
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	4
Número de reuniones de la comisión de nombramientos	*
Número de reuniones de la comisión de retribuciones	*
Número de reuniones de la comisión de Inversiones Inmobiliarias	4

* No aplica porque no existe esta Comisión.

Observaciones

C.1.26. Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio y los datos sobre asistencia de sus miembros:

Número de reuniones con la asistencia presencial de al menos el 80% de los consejeros	15
% de asistencias presencial sobre el total de votos durante el ejercicio	95,07%
Número de reuniones con la asistencia presencial, o representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros	15
% de votos emitidos con asistencia presencial y representaciones realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos durante el ejercicio	98,65%

Observaciones

C.1.27 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su formulación:

☐ Sí ☒ No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

Nombre	Cargo

Observaciones

C.1.28. Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de Administración para que las cuentas anuales que el consejo de administración presente a la junta general de accionistas se elabore de conformidad con la normativa contable.

El artículo 39 del Reglamento del Consejo establece, en su apartado 3, que el Consejo de Administración procurará formular definitivamente las cuentas anuales, de manera tal que no haya lugar a reservas o salvedades por parte del auditor. En los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente de la Comisión de Auditoría y Control como los auditores externos explicarán con claridad a los accionistas el contenido de dichas reservas o salvedades. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, explicará públicamente el contenido y el alcance de la discrepancia.

Por su parte, el artículo 9.1 (d) del Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control establece que la Comisión garantizará que el Consejo de Administración pueda presentar los estados financieros a la Junta General de Accionistas sin limitaciones o salvedades y que, en el caso excepcional de que los haya, el Presidente de la Comisión de Auditoría y Control y los auditores externos explicarán claramente a los accionistas el contenido y alcance de las referidas limitaciones o salvedades.

Asimismo, el artículo 9.6 (e) del Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control establece que la Comisión se reunirá periódicamente con el auditor externo (lo que incluye una vez en la fase de planificación antes de la auditoría y una vez después de la auditoría en la fase de generación de informes) y, como mínimo una vez al año, sin que miembros del equipo directivo de la Sociedad estén presentes, para debatir el cometido del auditor y los asuntos derivados de la auditoría.

C.1.29. ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

☐ Sí ☒ No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
Silvia López Jiménez	Silvia López Jiménez
Observaciones	

C.1.30. Indique los mecanismos concretos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, así como, si los hubiera, los mecanismos para preservar la independencia de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación, incluyendo cómo se han implementado en la práctica las previsiones legales.

La compañía tiene establecidos para todos sus proveedores relevantes procedimientos de homologación, selección y evaluación que contribuyen y fortalecen la transparencia en los procesos de licitación.

Dentro de los servicios que se consideran en el presente apartado, la compañía contrata los servicios de auditoría externa que al igual que el resto son aplicables los procedimientos mencionados en el párrafo anterior.

Adicionalmente, con el objetivo de preservar la independencia de los auditores externos la compañía tiene establecidas y aprobadas por la Comisión de Auditoría y Control:

- Política de empleo para antiguos auditores.
- Política de prestación de servicios distintos de auditoría por el auditor externo.
- Informe anual de auditoría interna sobre la independencia del auditor externo.
- Informe de la comisión sobre la eficacia y funcionamiento de la auditoría externa.
- Manifestación / Informe anual de independencia facilitado por el auditor externo.

Los servicios realizados por los auditores externos no circunscritos a la revisión de las cuentas anuales o los estados financieros intermedios requieren una aprobación de la comisión de auditoría para velar que no afectan a la independencia del auditor.

La dirección de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento de la compañía vela por el cumplimiento de dichas políticas.

C.1.31. Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

☐ Sí ☒ No

Auditor saliente	Auditor entrante
Observaciones	

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

☐ Sí ☒ No

Explicación de los desacuerdos

C.1.32. Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

☐ Sí ☒ No

Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	Sociedad	Sociedades del Grupo	Total
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)			

C.1.33. Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta salvedades. En su caso, indique las razones dadas a los accionistas en la Junta General por el presidente de la comisión de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas salvedades.

☐ Sí ☒ No

Explicación de las razones y enlace directo al documento puesto a disposición de los accionistas en el momento de la convocatoria en relación con esta materia

C.1.34. Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales individuales y/o consolidadas de la sociedad. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

Número de ejercicios ininterrumpidos	Individuales	Consolidadas
	10	10

Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	Individuales	Consolidadas
	100%	100%

Observaciones

En relación a la obligación de rotación, de acuerdo a la norma se computan los 10 años desde que una entidad cumple la definición de PIE, en el año 2017 en nuestro caso, coincidiendo con la salida a Bolsa de la compañía. Información regulada en las consultas **"CONSULTA 1 Boicac 111 / Septiembre2017"** y **"BOICAC Nº 109/2017 CONSULTA 3"**. En este sentido Respecto a la antigüedad del auditor, a 31 de diciembre de 2024 a nuestros efectos estamos siempre considerando 10 años, del 2015 al 2024 inclusive. Se computa por cada año un informe considerando el ejercicio social completo de 12 meses. Así se remite al ICAC por nuestra parte del auditor.

De esta manera, **en el ejercicio 2026 será obligatorio convocar un tender para ver las propuestas de auditoría, de cara al cambio o renovación de auditores para auditar las cuentas de 2027.** Dicho cambio puede producirse en cualquier ejercicio, pues las renovaciones son anuales y la compañía puede adelantar el tender un año para facilitar el periodo de cooling in y evitar servicios en su caso del próximo auditor, en el ejercicio anterior, que fueran incompatibles con la auditoría.

C.1.35. Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

☒ Sí ☐ No

Detalle el procedimiento

El Reglamento del Consejo establece en su artículo 16 que la convocatoria de las sesiones del Consejo de Administración, que se cursará con una antelación mínima de setenta y dos horas al día de la reunión, debe acompañarse la información relevante debidamente preparada y resumida. En la práctica, tanto la convocatoria como el envío de la documentación se realizan aproximadamente con una antelación de 6-7 días a través de una herramienta de acceso exclusivo a los consejeros que garantiza la seguridad de la información.

El orden del día de las sesiones indicará con claridad aquellos puntos sobre los que el Consejo de Administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Asimismo, el Reglamento establece en su artículo 23 que los consejeros podrán solicitar información sobre cualquier asunto de la competencia del Consejo de Administración y examinar sus libros, registros, documentos y demás documentación.

La petición de información deberá dirigirse al Secretario del Consejo de Administración, quien la hará llegar al Presidente del Consejo de Administración y al interlocutor apropiado que proceda en la Sociedad.

El Secretario advertirá al consejero del carácter confidencial de la información que solicita y recibe y de su deber de confidencialidad de acuerdo con lo previsto en el Reglamento.

El Presidente podrá denegar la información si considera: (i) que no es precisa para el cabal desempeño de las funciones encomendadas al consejero o (ii) que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de la Sociedad.

C.1.36. Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir cuando se den situaciones que les afecten, relacionadas o no con su actuación en la propia sociedad que puedan perjudicar al crédito y reputación de ésta:

☒ Sí ☐ No

Explique las reglas

El Reglamento del Consejo establece en su artículo 21.2 (iv) que los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión, cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo o perjudicar los intereses, el crédito o la reputación de la Sociedad.

En esos casos, el consejero deberá explicar las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo y también se dará cuenta del motivo del cese en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

C.1.37. Indique, salvo que hayan concurrido circunstancias especiales de las que se haya dejado constancia en acta, si el consejo ha sido informado o ha conocido de otro modo alguna situación que afecte a un consejero, relacionada o no con su actuación en la propia sociedad, que pueda perjudicar al crédito y reputación de ésta:

☐ Sí ☒ No

Nombre del consejero	Naturaleza de la observación	Observaciones

En el supuesto anterior, indique si el consejo de administración ha examinado el caso. Si la respuesta es afirmativa, explique de forma razonada si, atendiendo a las circunstancias concretas, ha adoptado alguna medida, como la apertura de una investigación interna, solicitar la dimisión del consejero o proponer su cese.

Indique también si la decisión del consejo ha contado con un informe en la comisión de nombramientos.

☐ Sí ☐ No

Decisión tomada/actuación realizada	Explicación razonada

C.1.38. Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

La mayor parte de los contratos de financiación suscritos por la sociedad con entidades financieras incluyen cláusulas de cambio de control que establecen bien la necesidad de consentimiento previo del acreedor al cambio de control o vencimiento anticipado de la financiación.

C.1.39. Identifique de forma individualizada, cuando se refiera a consejeros, y de forma agregada en el resto de casos e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Número de beneficiarios / Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo
Consejero Delegado y parte de la Alta Dirección	En el caso de extinción del contrato por la Sociedad, salvo si dicha extinción se debiera a un incumplimiento grave y culpable por los beneficiarios de las obligaciones que legal o contractualmente le incumban, los beneficiarios tendrán derecho a que se les pague una indemnización equivalente a dos años de su última retribución estipulada.

Indique si más allá de en los supuestos previstos por la normativa estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo. En caso positivo, especifique los procedimientos, supuestos previstos y la naturaleza de los órganos responsables de su aprobación o de realizar la comunicación:

Órgano que autoriza las cláusulas	Consejo de administración	Junta general
	X	

¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?	SÍ	NO
		X

Observaciones

C.2 Comisiones del consejo de administración

C.2.1. Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

No existe Comisión Ejecutiva o Delegada.

COMISIÓN EJECUTIVA

Nombre	Cargo	Categoría
-	-	-

% de consejeros ejecutivos	
% de consejeros dominicales	
% de consejeros independientes	
% de otros externos	

Observaciones

Explique las funciones que tiene delegadas o atribuidas esta comisión distintas a las que ya hayan sido descritas en el apartado C.1.9, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley, en los estatutos sociales u otros acuerdos societarios.

COMISIÓN DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Categoría
Anna M. Birulés Bertrán	Presidenta	Consejera independiente
Ricardo Martí Fluxá	Vocal	Consejero independiente
Alfonso Rodés Vilá	Vocal	Consejero independiente
Van J. Stults	Vocal	Consejero dominical
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola	Vocal	Consejero dominical

% de consejeros ejecutivos	0%
% de consejeros dominicales	40%
% de consejeros independientes	60%
% de "otros externos"	0%

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

Procedimiento y reglas de organización y funcionamiento:

El artículo 42 de los Estatutos Sociales establece lo siguiente:

1. El Consejo de Administración constituirá con carácter permanente una Comisión de Auditoría y Control, órgano interno de carácter informativo y consultivo, sin funciones ejecutivas, con facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de su ámbito de actuación señalado en el apartado 5 de este artículo. La Comisión de Auditoría y Control se compondrá de un mínimo de tres y un máximo de cinco consejeros, designados por el propio Consejo de Administración, debiendo contar en su conjunto, y de forma especial su Presidente, con conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría y gestión de riesgos, tanto financieros como no financieros. La mayoría de los miembros de la Comisión de auditoría y Control serán independientes.
2. El Consejo de Administración designará, asimismo, a su Presidente de entre los consejeros independientes que formen parte de dicha Comisión. Además, el Consejo de Administración podrá designar a un Vicepresidente si así lo estima conveniente, siendo de aplicación al nombramiento del Vicepresidente lo establecido en relación con el nombramiento del Presidente.
3. El cargo de Secretario de la Comisión de Auditoría y Control recaerá sobre la persona designada por el Consejo de Administración, pudiendo ser un Secretario no miembro de la Comisión de Auditoría y Control, en cuyo caso no será necesario que sea un miembro del Consejo de Administración. El Secretario de la Comisión de Auditoría y Control podrá ser distinto del Secretario del Consejo de Administración.
4. Los consejeros que formen parte de la Comisión de Auditoría y Control ejercerán su cargo mientras permanezca vigente su nombramiento como consejeros de la Sociedad, salvo que el Consejo de Administración acuerde otra cosa. La renovación, reelección y cese de los consejeros que integren la Comisión se regirá por lo acordado por el Consejo de Administración.

El cargo de Presidente se ejercerá por un período máximo de cuatro años, al término del cual no podrá ser reelegido como tal hasta pasado un año desde su cese, sin perjuicio de su continuidad o reelección como miembro de la Comisión.

5. Sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y Control ejercerá las siguientes funciones básicas:
- (i) Informar a la Junta General de accionistas sobre cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia y, en particular, sobre el resultado de la auditoría explicando cómo ésta ha contribuido a la integridad de la información financiera y la función que la Comisión de Auditoría y Control ha desempeñado en ese proceso.
 - (ii) Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y su grupo, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría, todo ello sin quebrantar su independencia. A tales efectos, y en su caso, podrán presentar recomendaciones o propuestas al órgano de administración y el correspondiente plazo para su seguimiento.
 - (iii) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados y otras personas relacionadas con la sociedad, tales como consejeros, accionistas, proveedores, contratistas o subcontratistas, comunicar irregularidades de potencial trascendencia, incluyendo las financieras y contables o de cualquier otra índole, relacionadas con la compañía que adviertan en el seno de la empresa o su grupo. Dicho mecanismo deberá garantizar la confidencialidad y, en todo caso, prever supuestos en los que las comunicaciones puedan realizarse de forma anónima, respetando los derechos del denunciante y del denunciado.
 - (iv) Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera y no financiera regulada y presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración, dirigidas a salvaguardar su integridad. Además, se deberá supervisar de igual manera los sistemas de control y gestión de riesgos financieros y no financieros relativos a la sociedad y, en su caso, al grupo, incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medioambientales, políticos y reputacionales o relacionados con la corrupción, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
 - (v) Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de accionistas, la selección, el nombramiento, reelección o sustitución de los auditores de cuentas, del proceso de selección de acuerdo con la normativa aplicable, así como las condiciones de su contratación y recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones.
 - (vi) Supervisar la actividad de la auditoría interna de la Sociedad.
 - (vii) Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la Comisión de Auditoría y Control, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas y, cuando proceda, la autorización de los servicios distintos de los prohibidos, en los términos contemplados en la normativa aplicable, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las restantes normas de auditoría. En todo caso, la Comisión de Auditoría y Control deberá recibir anualmente de los auditores de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la Sociedad y entidades vinculadas a ésta, directa o indirectamente, así como la información detallada e individualizada de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculadas a éste, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.
 - (viii) Emitir anualmente, con carácter previo al informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión si la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría resulta comprometida. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el párrafo anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de auditoría.
 - (ix) Informar, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre todas las materias previstas en la Ley, en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración y, en particular, sobre: (i) la información financiera y no financiera que la Sociedad deba hacer pública periódicamente; (ii) la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales y (iii) las operaciones con partes vinculadas, conforme a lo previsto por la legislación que resulte aplicable al respecto en cada momento.
 - (x) En relación con el auditor externo: (i) velar que su retribución no comprometa su calidad ni su independencia, (ii) supervisar que la Sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe, en su caso, de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y su contenido, (iii) asegurar que la Sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores y (iv) en caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.

(xi) Convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

(xii) Cualesquiera otras que le atribuya el Consejo de Administración en su correspondiente Reglamento.

6. La Comisión de Auditoría y Control se reunirá, de ordinario, trimestralmente, a fin de revisar la información financiera periódica que haya de remitirse a las autoridades bursátiles, así como la información que el Consejo de Administración ha de aprobar e incluir dentro de su documentación pública anual. Asimismo, se reunirá a petición de cualquiera de sus miembros y cada vez que la convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que el Consejo de Administración o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones. Quedará válidamente constituida cuando concurren, presentes o representados, la mitad más uno de los consejeros que formen parte de la Comisión, adoptándose sus acuerdos por mayoría de votos. En caso de empate, el Presidente no tendrá voto de calidad.

7. El Consejo de Administración podrá desarrollar el conjunto de las anteriores normas en su correspondiente Reglamento.

Por su parte, el artículo 14 del Reglamento del Consejo establece, adicionalmente, lo siguiente:

- Supervisar la actividad de la auditoría interna de la Sociedad, que dependerá funcionalmente del Presidente de la Comisión de Auditoría y Control y velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar o proponer la aprobación al Consejo de la orientación y el plan de trabajo anual de la auditoría interna, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente en los riesgos relevantes (incluidos los reputacionales); recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- Informar sobre las operaciones vinculadas que deba aprobar la Junta General de Accionistas o el Consejo de Administración, según corresponda, y supervisar el procedimiento interno para las operaciones cuya aprobación haya sido delegada.
- Informar en relación a las transacciones que impliquen o puedan implicar conflictos de interés.
- Informar sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad, sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje.
- Supervisar el cumplimiento de las políticas y reglas de la Sociedad en materia medioambiental, social y de gobierno corporativo, así como de los códigos internos de conducta. En particular, la Comisión se encargará de:
 - (i) Supervisar el cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo y de los códigos internos de conducta de la Sociedad, velando asimismo por que la cultura corporativa esté alineada con su propósito y valores.
 - (ii) La supervisión de la aplicación de la política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa así como a la comunicación con accionistas e inversores, asesores de voto y otros grupos de interés. Asimismo, se hará seguimiento del modo en que la Sociedad se comunica y relaciona con los pequeños y medianos accionistas.
 - (iii) La evaluación y revisión periódica del sistema de gobierno corporativo, con el fin de que cumplan su misión de promover el interés social y tengan en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
 - (iv) La supervisión de que las prácticas de la Sociedad en materia medioambiental y social se ajustan a la estrategia y política fijadas.
 - (v) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.

La Comisión de Auditoría y Control elaborará un informe anual sobre su funcionamiento, destacando las principales incidencias surgidas, si las hubiese, en relación con las funciones que le son propias. Además, cuando la Comisión de Auditoría y Control lo considere oportuno, incluirá en dicho informe propuestas para mejorar las reglas de gobierno de la Sociedad.

La Comisión de Auditoría y Control podrá convocar a cualquiera de los miembros del equipo directivo o del personal de la Sociedad, incluso sin presencia de ningún otro directivo. Los convocados estarán obligados a asistir a las sesiones de la Comisión de Auditoría y Control y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que dispongan. La Comisión podrá igualmente requerir la asistencia a sus sesiones de los auditores de cuentas.

Para el mejor cumplimiento de sus funciones, la Comisión de Auditoría y Control podrá recabar el asesoramiento de expertos externos cuando lo juzgue necesario para el adecuado cumplimiento de sus funciones.

La Sociedad dispondrá de un Departamento de Auditoría Interna que, bajo la supervisión de la Comisión de Auditoría y Control, velará por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno. La función de auditoría

interna dependerá funcionalmente del Presidente no ejecutivo del Consejo o de la Comisión de Auditoría y Control. El responsable del Departamento de Auditoría Interna deberá presentar a la Comisión de Auditoría y Control su plan anual de trabajo. Asimismo, deberá informar a la Comisión de las incidencias que se presenten durante el desarrollo de la función de auditoría interna y deberá someter a la Comisión, al final de cada ejercicio, un informe de actividades.

Actividades desarrolladas

A continuación, se detallan las actividades más significativas de todas las analizadas y tratadas en las diferentes reuniones de la CAC celebradas en el transcurso del ejercicio, alineadas con las funciones y competencias atribuidas:

(*) Actividades elevadas al Consejo para su aprobación y/o ratificación.

- Informe de las actividades realizadas por Auditoría Interna y GRC en 2023 (*)
- Revisión y aprobación del informe anual sobre el funcionamiento de la Comisión de Auditoría y Control
- Revisión y aprobación del informe sobre operaciones vinculadas y conflictos de intereses correspondiente al ejercicio 2023. (*)
- Revisión de la información financiera anual a 31 de diciembre de 2023, incluido el Informe Financiero Anual y las cuentas anuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023. Presentación de las conclusiones de los trabajos de auditoría llevados a cabo por Deloitte, S.L. (*)
- Revisión de la propuesta de los estados financieros resumidos correspondientes a los doce meses del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023 (*)
- Revisión y aprobación de la propuesta al Consejo de Administración sobre la reelección de los auditores de cuentas de la Sociedad, así como para el grupo consolidado, para el ejercicio que cerrará el 31 de diciembre de 2024 (*)
- Informe sobre la negociación de autocartera de la Sociedad (*)
- Informe sobre la nota de prensa y la presentación relativa a los resultados anuales de la Sociedad (*)
- Informe sobre los apartados correspondientes del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023. (*)
- Revisión y aprobación de:
 - La información sobre el SCIF a incluir en el Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC)
 - El informe del auditor sobre la verificación externa del SCIF
 - El resumen ejecutivo del auditor interno sobre el SCIF
- Informe sobre la nota de prensa y la presentación relativa a la información financiera del primer semestre (*)
- Presentación del trabajo de auditoría realizado para la revisión de los estados financieros del primer semestre y recomendaciones del auditor externo (*)
- Revisión de los distintos informes trimestrales sobre la revisión del control interno y los riesgos de la sociedad
- Revisión y aprobación del informe sobre la independencia del auditor y sobre la prestación de servicios distintos de los de auditoría en el ejercicio 2023 (*)
- Revisión y aprobación del Estado de Información No Financiera y Memoria de Sostenibilidad a incluir en el informe de gestión consolidado (*)
- Revisión de la información financiera del primer semestre y de los estados financieros intermedios consolidados resumidos (*)
- Informe sobre reducciones de capital para devolver aportaciones a los accionistas mediante la reducción del valor nominal de las acciones (*)
- Formación, seguimiento de las actividades y revisión de la estructura de control de PBC/FT
- Situación y evolución de la actividad ESG
- Análisis y seguimiento de operaciones corporativas (*)
- Informes de las diferentes auditorías internas realizadas (*)
- Informe sobre la eficacia de la Auditoría Externa (*)
- Planificación y seguimiento de la auditoría externa (planificación del cierre de las cuentas anuales y revisión de la información no financiera, resultados del trabajo preliminar / riesgos identificados)
- Informe sobre la situación de compliance y auditoría interna en la co-inversión
- Seguimiento de la implementación del CSRD (sostenibilidad) (*)

- Informes de las filiales (*)
- Presentación del plan de GRC para 2025
- Presentación del Plan de la Comisión de Auditoría y Control para 2025
- Informe sobre conflicto de interés para la venta de una parcela en Madrid (*)
- Revisión del cumplimiento del código interno de conducta y de las normas de gobierno corporativo (artículo 11 b) del Reglamento de la Comisión)
- Informe sobre la nota emitida por la CNMV y el ICAC respecto a la transposición de la Directiva CSRD (*)
- Revisión e informe favorable sobre la propuesta de modificaciones a incluir en los reglamentos de la Comisión de Auditoría y Control y del Consejo de Administración (*)

Identifique a los consejeros miembros de la comisión de auditoría que hayan sido designados teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre la fecha de nombramiento del Presidente de esta comisión en el cargo.

Nombre de los consejeros con experiencia	Anna M. Birulés Bertran
	Van J. Stults
	Alfonso Rodés Vila
Fecha de nombramiento del presidente en el cargo	22/02/2023

Observaciones

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Categoría
Ricardo Martí Fluxá	Presidente	Consejero independiente
Anna M. Birulés Bertran	Vocal	Consejera independiente
Alfonso Rodés Vila	Vocal	Consejero independiente
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola	Vocal	Consejero dominical
Van J. Stults	Vocal	Consejero dominical

% de consejeros ejecutivos	0%
% de consejeros dominicales	40%
% de consejeros independientes	60%
% de otros externos	0%

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

Procedimiento y reglas de organización y funcionamiento:

El artículo 43 de los Estatutos Sociales establece lo siguiente:

1. El Consejo de Administración constituirá con carácter permanente una Comisión de Nombramientos y Retribuciones, órgano interno de carácter informativo y consultivo, sin funciones ejecutivas, con facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de su ámbito de actuación señalado en el apartado 5 de este artículo. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se compondrá de un mínimo de tres y un máximo de cinco consejeros, designados por el propio Consejo de Administración, a propuesta del presidente del Consejo

de Administración, debiendo ser consejeros no ejecutivos. La mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones serán consejeros independientes.

2. El Consejo de Administración designará, asimismo, a su presidente de entre los consejeros independientes que formen parte de dicha Comisión. Además, el Consejo de Administración podrá designar a un vicepresidente si así lo estima conveniente, siendo de aplicación al nombramiento del vicepresidente lo establecido en relación con el nombramiento del Presidente.
3. El cargo de secretario de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones recaerá sobre la persona designada por el Consejo de Administración, pudiendo ser un secretario no miembro de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en cuyo caso no será necesario que sea un miembro del Consejo de Administración. El secretario de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrá ser distinto del Secretario del Consejo de Administración.
4. Los consejeros que formen parte de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ejercerán su cargo mientras permanezca vigente su nombramiento como consejeros de la Sociedad, salvo que el Consejo de Administración acuerde otra cosa. La renovación, reelección y cese de los consejeros que integren la Comisión se regirá por lo acordado por el Consejo de Administración.
5. Sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo de Administración, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ejercerá, con independencia, las siguientes funciones básicas:
 - (i) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo de Administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido.
 - (ii) Establecer un objetivo de representación para el género menos representado en el Consejo de Administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.
 - (iii) Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento de consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la Junta General de accionistas.
 - (iv) Informar las propuestas de nombramiento de los restantes consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General de accionistas.
 - (v) Informar las propuestas de nombramiento y separación del personal directivo y las condiciones básicas de sus contratos.
 - (vi) Examinar y organizar la sucesión del presidente del Consejo de Administración y del primer ejecutivo de la Sociedad y, en su caso, formular propuestas al Consejo de Administración para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada.
 - (vii) Proponer al Consejo de Administración la política de remuneraciones de los consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones como personal directivo bajo la dependencia directa del Consejo de Administración, de comisiones ejecutivas o de consejeros delegados, así como la retribución individual y las demás condiciones contractuales de los consejeros ejecutivos, comprobando y velando por su observancia.
6. El funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se regirá conforme a las normas que determine el Consejo de Administración en su correspondiente Reglamento.

Por su parte, el artículo 15 del Reglamento del Consejo establece, adicionalmente, lo siguiente:

- La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunirá, de ordinario cada tres meses o, al menos, cuatro veces por año. Asimismo, se reunirá a petición de cualquiera de sus miembros y cada vez que la convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que el Consejo o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones.
- La Comisión de Nombramientos y Retribuciones quedará válidamente constituida cuando concurran, presentes o representados, la mayoría de sus miembros y sus acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de votos.
- La Comisión deberá levantar acta de sus reuniones, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo de Administración.
- La Comisión deberá consultar al Presidente y al primer ejecutivo de la Sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y del personal directivo.
- Para el mejor cumplimiento de sus funciones, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrá recabar el

asesoramiento de expertos externos cuando lo juzgue necesario para el adecuado cumplimiento de sus funciones, velando porque los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Actividades desarrolladas:

A continuación se detallan las actividades más significativas de todas las analizadas y tratadas en las diferentes reuniones de la CNR celebradas en el transcurso del ejercicio, alineadas con las funciones y competencias atribuidas:

(*) Actividades elevadas al Consejo para su aprobación y/o ratificación.

- Previsión de cierre 2023 (*)
- Revisión de la propuesta de pago de los bonus a los empleados y al top management de la Compañía en relación con el ejercicio 2023 y revisión de la retribución para 2024 (*)
- Revisión del desempeño y aprobación del bonus devengado por los empleados y la alta dirección durante el 2023 (*)
- Revisión y aprobación de los salarios fijos de los empleados y la alta dirección para 2024 (*)
- Revisión del desempeño y aprobación de los objetivos e incentivos devengados por el Consejero Delegado en 2023 (*)
- Revisión e informe favorable del salario del Consejero Delegado para 2024 (*)
- Revisión del desempeño y aprobación de los incentivos devengados en relación con el MIP 2023-2025 y los objetivos de Rentabilidad Total para el Accionista (Total Shareholder Return) y EBITDA del MIP 2023-2025 para el año 2024 (*)
- Revisión y aprobación del informe anual sobre el funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (*)
- Revisión de los objetivos específicos del bonus del Consejero Ejecutivo y de determinados miembros de la Alta Dirección para el ejercicio 2024 (*)
- Informe sobre los apartados correspondientes del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023 (*)
- Informe sobre el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros (IAR) del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023 (*)
- Informe sobre la propuesta de modificación de la Política de Remuneraciones de los Consejeros (*)
- Evaluación del Consejo y de sus Comités (*)
- Revisión de la dedicación de los consejeros no ejecutivos (artículo 11 a) del Reglamento de la Comisión)
- Revisión del cumplimiento del código interno de conducta y de las normas de gobierno corporativo (artículo 14 c) del estatuto de la Comisión)
- Presentación del Plan de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones para 2025
- Revisión de la Evaluación del Consejo (*)

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS

No existe Comisión de Nombramientos, las funciones y responsabilidades en esta materia se encuentran asignadas a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Nombre	Cargo	Categoría

% de consejeros dominicales	
% de consejeros independientes	
% de otros externos	

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene

atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

COMISIÓN DE RETRIBUCIONES

No existe Comisión de Retribuciones, las funciones y responsabilidades en esta materia se encuentran asignadas a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Nombre	Cargo	Categoría

% de consejeros dominicales	
% de consejeros independientes	
% de otros externos	

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

COMISIÓN DE INVERSIONES INMOBILIARIAS

Nombre	Cargo	Categoría
Aref H. Lahham	Presidente	Consejero dominical
Borja García-Egoxeaga Vergara	Vocal	Consejero ejecutivo
Ricardo Marfí Fluxá	Vocal	Consejero independiente
Van J. Stults	Vocal	Consejero dominical
Andreas Segal	Vocal	Consejero independiente
Felipe Morenés Botín Sanz-de Sautuola	Vocal	Consejero dominical
Juan José Pepa	Vocal	Consejero dominical

% de consejeros ejecutivos	14,29%
% de consejeros dominicales	57,14%
% de consejeros independientes	28,57%
% de otros externos	0%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

Procedimiento y reglas de organización y funcionamiento:

El Reglamento interno de la Comisión de Inversiones Inmobiliarias establece, entre otras cuestiones, lo siguiente:

1. La Comisión estará formada por un mínimo de tres y un máximo de siete miembros.

Los miembros de la Comisión serán nombrados por el Consejo de Administración de la Sociedad a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y previa consulta del Presidente de la Comisión de Inversiones Inmobiliarias.

2. La mayoría de los miembros de la Comisión serán consejeros no ejecutivos. Todos los miembros de la Comisión deberán tener una amplia, reciente y adecuada experiencia profesional técnica y financiera en el sector inmobiliario y en inversiones financieras, ya sea en inversiones en valores o en inversiones en activos inmobiliarios.

3. Únicamente los integrantes de la Comisión tendrán derecho a asistir a las reuniones de la Comisión.

No obstante, otros consejeros y empleados, así como otras personas físicas y asesores externos, pueden ser invitados a asistir a las reuniones de la Comisión de forma habitual, pudiéndose, asimismo, invitar a otras personas no pertenecientes a la Comisión a asistir a la totalidad o una parte de una reunión siempre que se considere necesario y oportuno. Únicamente los miembros de la Comisión tendrán derecho a votar los acuerdos de la Comisión, mientras que los demás asistentes únicamente tendrán derecho de voz.

4. Los miembros de la Comisión serán nombrados por un máximo de tres años, prorrogable por un máximo de otros dos períodos de tres años, siempre y cuando los miembros de la Comisión continúen siendo miembros del Consejo.

5. El Consejo será el encargado de nombrar al Presidente de la Comisión. En ausencia del Presidente de la Comisión y/o de quien haya sido nombrado para sustituirle, los restantes miembros de la Comisión presentes en la reunión deberán elegir a uno de ellos para que presida la reunión.

6. El cargo de Secretario de la Comisión de Inversiones Inmobiliarias lo desempeñará la persona que a tal efecto designe el Consejo de Administración. El Secretario de la Comisión de Inversiones Inmobiliarias no puede pertenecer a dicha Comisión, en cuyo caso (i) no tendrá derecho a voto y (ii) no debe pertenecer al Consejo de Administración. El Secretario de la Comisión de Inversiones Inmobiliarias puede ser distinto del Secretario del Consejo de Administración.

7. Los acuerdos se aprobarán por mayoría simple. Todos los miembros de la Comisión que asistan a las reuniones de ésta deberán votar todos los asuntos del orden del día salvo que existiera un conflicto de intereses, en cuyo caso el miembro de la Comisión afectado por dicho conflicto abandonará la reunión y no participará en las deliberaciones ni votará ninguno de los asuntos en los que pudiera tener un conflicto de intereses.

8. Todos los informes que elabore la Comisión y que presente al Consejo para su consideración previa a la aprobación de un acuerdo por el Consejo deberán hacer mención expresa al cumplimiento de la legislación vigente por cuantas propuestas formule la Comisión.

9. La Comisión deberá reunirse al menos cuatro veces al año, así como siempre que resulte necesario. No obstante, la Comisión se reunirá siempre que lo solicite cualquiera de sus miembros o cuando sea convocada válidamente por el Presidente de la Comisión.

10. El Presidente debe convocar una reunión de la Comisión siempre que el Consejo de Administración o su Presidente solicite la elaboración de un informe o la aprobación de una propuesta y, en todo caso, siempre que resulte oportuno para el correcto desempeño de sus funciones.

11. Las sesiones de la Comisión deberán ser convocadas por el secretario de la Comisión a petición de cualquiera de sus miembros, o a petición del Presidente del Consejo.

12. Salvo que se acuerde lo contrario, la convocatoria de cada reunión deberá contener el lugar, la fecha y la hora de celebración, así como el orden del día de los asuntos que se vayan a debatir y, deberá ser remitida a cada uno de los miembros de la Comisión, a todas las demás personas que deban asistir a ella y a todos los demás consejeros no ejecutivos como máximo tres (3) días hábiles antes de la fecha de la reunión. La documentación de referencia deberá ser remitida a los miembros de la Comisión y a los demás asistentes, en su caso, en el mismo acto de la convocatoria.

13. Sin perjuicio de lo anterior, las reuniones de la Comisión se entenderán válidamente convocadas, sin necesidad de convocatoria previa, si todos sus miembros presentes, en persona o por representación, convienen por unanimidad celebrar una sesión y acuerdan los asuntos que serán deliberados en ella. De igual manera, si ningún consejero se opone, los votos de los miembros de la Comisión pueden ser emitidos por escrito sin necesidad de celebrar una sesión.

14. La Comisión también puede reunirse simultáneamente en varios lugares conectados por un sistema que permita reconocer e identificar a los participantes, que permita una comunicación continua de los participantes, con independencia de dónde se encuentren, y que permita la participación y el voto, todo ello en tiempo real. Con sujeción a lo anterior, la Comisión puede celebrar sus sesiones por teleconferencia o videoconferencia, o por

otros medios de comunicación similares.

Con independencia de dónde se encuentren los participantes en una sesión de la Comisión, se entenderá que todos ellos asisten a una misma reunión. Dicha reunión se entenderá celebrada en el lugar donde esté congregado el mayor número de miembros de la Comisión o, en caso de empate, en el lugar donde se encuentre el Presidente de la Comisión o la persona que presida la sesión en sustitución del Presidente.

15. La Comisión deberá desempeñar las funciones siguientes para la Sociedad y sus principales empresas filiales:

- (i) Definir las políticas y estrategias generales de inversión, los objetivos de inversión, las normas y limitaciones aplicables a la adquisición y disposición de activos inmobiliarios y todas las demás políticas de inversión que la Sociedad deberá observar y, en su caso, presentar todo lo anterior al Consejo para su aprobación.
- (ii) Revisar las citadas estrategias y objetivos como mínimo anualmente, y adoptar y aprobar sus modificaciones.
- (iii) Evaluar y tomar la decisión última, ya sea afirmativa o negativa, sobre la posible adquisición de activos inmobiliarios, las posibles promociones inmobiliarias y la financiación de las adquisiciones y /o promociones inmobiliarias que efectúe la Sociedad, tanto directamente como a través de cualquier entidad del grupo, y evaluar y tomar la decisión última sobre la viabilidad financiera de tales inversiones y sobre su adecuación a las políticas de inversión de la Sociedad y a las disposiciones legales vigentes.
- (iv) Elaborar y presentar al Consejo los informes pertinentes sobre todas las cuestiones analizadas por la Comisión, en especial en aquellos asuntos en los que la legislación vigente obligue a obtener un acuerdo del Consejo.
- (v) Analizar y observar los resultados del rendimiento de la inversión de la sociedad en relación con las estrategias de inversión, objetivos, políticas, normas y limitaciones que hayan sido aprobadas por la Comisión, incluyendo a título enunciativo, la revisión de los procedimientos utilizados por la Sociedad para constatar que las inversiones se efectúen en consonancia con las citadas estrategias de inversión, objetivos, políticas, normas y limitaciones.
- (vi) Aprobar los métodos de valoración que debe seguir la Sociedad para la adquisición o disposición de carteras o activos inmobiliarios; y
- (vii) Cualquier otra que pudiera circunscribirse al ámbito de funciones encomendadas a la Comisión.

16. El Presidente de la Comisión debe informar formalmente al Consejo sobre las actuaciones de la Comisión después de cada sesión, en todo los asuntos circunscritos al ámbito de sus funciones y responsabilidades, debiendo asimismo informar con carácter formal al Consejo sobre el modo de desempeño de sus responsabilidades, lo que incluye un análisis del cumplimiento de los requisitos legales, regulatorios e internos en la evaluación y ejecución de las inversiones o disposiciones y, en general, en la ejecución de cuantas actuaciones formen parte de las tareas encomendadas a la Comisión.

17. La Comisión deberá informar al Consejo de toda adquisición, inversión o disposición de suelo para promoción inmobiliaria con anterioridad a la aprobación, en su caso, del Consejo, siempre que el importe de la operación sea superior a 10.000.000 euros.

18. Con carácter general, la Comisión debe informar al Consejo sobre cuantas otras cuestiones haya solicitado el Consejo la opinión de la Comisión, o sobre aquellas que, a juicio de la Comisión, deban ser remitidas al Consejo para su admisión.

19. La Comisión deberá efectuar cuantas propuestas al Consejo considere oportunas sobre todo asunto de su competencia en el que resulte necesario actuar o introducir alguna mejora.

20. La Comisión deberá elaborar un informe de su actividad, para su inclusión en informe anual de la Sociedad. En el informe deberán detallarse todas las inversiones y desinversiones efectuadas por la Sociedad, así como un breve resumen de todas y cada una de las operaciones realizadas y las conclusiones de los informes de la Comisión en relación con cada una de ellas.

Actividades desarrolladas:

A continuación se detallan las actividades más significativas de todas las analizadas y tratadas en las diferentes reuniones de la CII celebradas en el transcurso del ejercicio, alineadas con las funciones y competencias atribuidas:

(*) Actividades elevadas al Consejo para su aprobación y/o ratificación.

- Revisión del Plan de Negocio: Presupuesto 2024 y Previsión 2025-2028. (*)
- Revisión y actualización de operaciones corporativas (*)
- Revisión y aprobación del informe anual sobre el funcionamiento de la Comisión de Inversiones Inmobiliarias
- Resumen y actualización de la actividad promotora

- Actualización de la cristalización de la actividad de rental (*)
- Actualización y seguimiento de la coinversión (*)
- Actualización y seguimiento de la actividad de las filiales (*)
- Actualización y aprobación de adquisiciones y proyectos
- Aprobaciones de ICM y Second Go

C.2.2. Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración al cierre de los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras			
	Ejercicio 2024 Número %	Ejercicio 2023 Número %	Ejercicio 2022 Número %	Ejercicio 2021 Número %
Comisión ejecutiva	-	-	-	-
Comisión de auditoría	1	1	1	1
Comisión de nombramientos y retribuciones	1	1	1	1
Comisión de nombramientos	-	-	-	-
Comisión de retribuciones	-	-	-	-
Comisión de inversiones inmobiliarias	0	0	0	0

C.2.3. Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Cada una de las tres Comisiones del Consejo tiene su propio Reglamento. Todos ellos son accesibles en la página web de la Sociedad: <https://www.neinorhomes.com/corporate/esg/buen-gobierno/informacion-gobierno-corporativo/estatutos-y-reglamentos-del-consejo/>

Los actuales Reglamentos fueron aprobados el 8 de marzo de 2017, con anterioridad a la salida a Bolsa de la Compañía, y sus últimas actualizaciones, han sido el 10 de diciembre de 2024 (Reglamento del Consejo y de la Comisión de Auditoría y Control) y el 13 de abril de 2022 (Reglamento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y de la Comisión de Inversiones Inmobiliarias).

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPPO

D.1. Explique, en su caso, el procedimiento y órganos competentes para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo, indicando los criterios y reglas generales internas de la entidad que regulen las obligaciones de abstención de los consejeros o accionistas afectados y detallando los procedimientos internos de información y control periódico establecidos por la sociedad en relación con aquellas operaciones vinculadas cuya aprobación haya sido delegada por el consejo de administración.

Procedimiento para informar la aprobación de operaciones vinculadas

El procedimiento seguido por la compañía para informar la aprobación de operaciones vinculadas se encuentra recogido dentro de la política de Conflictos de interés y Partes vinculadas aprobada por el Consejo de Administración el 15 de Julio de 2015, siendo las actualizaciones más recientes, el 23 de febrero de 2022, incorporando los cambios en el régimen de operaciones vinculadas e intragrupo de la Ley de Sociedades de Capital y el 24 de mayo de 2023, donde por una parte se desarrolló el procedimiento de aprobación de operaciones vinculadas, para contemplar la casuística de la creación de sociedades conjuntas con un accionista y por otra parte para regular el protocolo y la aprobación de operaciones vinculadas por escrito y sin sesión en la comisión de auditoría y control (en adelante CAC).

La política, se encuentra publicada en la web de la compañía.

En la misma se detallan los siguientes aspectos:

1. Cuando las Partes Responsables del Grupo sean conocedores de una posible Operación con Partes Vinculadas deberán informar a la Dirección de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento y Auditoría Interna de Neinor Homes tan pronto como tengan conocimiento de la Operación.

Si tras la revisión, se considera que es una Operación de Partes Vinculadas, la Parte Responsable deberá preparar un informe escrito por escrito dirigido a la Dirección de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento y Auditoría Interna para justificar que la operación se realiza en circunstancias de mercado y respeta el principio de igualdad de trato entre los accionistas.
2. Tras el análisis del informe de la Operación por parte de la Dirección de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento y Auditoría Interna, esta Dirección analizará y realizará las revisiones oportunas sobre la Operación y realizará el correspondiente informe (que podrá hacer suyo el informe de la Parte Responsable o elaborar uno distinto) y procederá a aprobar la Operación en caso de cumplir las condiciones para su aprobación delegada, o elevará la Operación a la CAC conforme a lo previsto en el siguiente punto.
3. La Operación entre Partes Vinculadas deberá ser reportada mediante informe a la CAC (salvo que se trate de una Operación de las susceptibles de delegación por el Consejo y efectivamente se hubiese delegado su aprobación, en cuyo caso se estará a lo previsto en el apartado siguiente). Los informes justificativos de las Operaciones formarán parte de los documentos presentados a la CAC para su discusión.
4. La CAC evaluará la Operación analizando si es justa y razonable desde el punto de vista de la Compañía y, en su caso, de los accionistas distintos de la Parte Vinculada, dando cuenta de los presupuestos en que se basa la evaluación y de los métodos utilizados. Si procede podrá solicitar informes de expertos independientes. Cuando una Operación pueda afectar a la igualdad de trato de los accionistas, se hará referencia a lo previsto en el apartado 4.1.5.
5. Una vez recibida la aprobación de la CAC, la Operación se presentará según la normativa vigente dicte, al Consejo de Administración o a la Junta General para su revisión y aprobación. Si la Parte Vinculada fuese un consejero (o persona vinculada a un consejero), tendrá que retirarse del proceso de toma de decisiones en la sesión del Consejo que decida sobre la Operación.
6. Las Operaciones cuya aprobación haya sido objeto de delegación, no requerirán de informe previo de la CAC. No obstante, el Consejo de Administración establece en relación con ellas el siguiente procedimiento interno de información y control periódico, con la intervención de la CAC, para verificar la equidad y transparencia de dichas Operaciones y, en su caso, el cumplimiento de los criterios legales aplicables:
 - (i) La Dirección de Cumplimiento como órgano responsable de monitorizar todas las Operaciones con Partes Vinculadas elaborará un informe sobre el número, naturaleza e importes de dichas Operaciones con Partes Vinculadas;
 - (ii) La Dirección de Cumplimiento remitirá con la periodicidad que le solicite la CAC y en todo caso con carácter anual con ocasión de la revisión de la información financiera elaborará un informe que presente de forma agregada las Operaciones aprobadas al amparo de las facultades delegadas por el Consejo.

- (iii) La CAC analizará dicho informe de la Dirección de Cumplimiento y elevará al Consejo el oportuno reporte con carácter anual sobre sus funciones de supervisión y control de las Operaciones con Partes Vinculadas delegadas.

La CAC puede solicitar aclaraciones sobre una determinada operación y/o solicitar documentación adicional para evaluar si la operación se ha realizado de acuerdo con los términos aprobados.

En relación a la aplicación de la igualdad de trato para conflictos entre accionistas interesados el punto 4.1.5 de dicha política describe lo siguiente:

A fin de garantizar la igualdad de trato entre los accionistas de Neinor Homes respecto a las oportunidades de negocio que puedan identificarse, se establecerán directrices para el caso en que más de un accionista significativo pueda estar interesado en actuar como suministrador/ prestador de servicios de dicha oportunidad de negocio, en relación con las actividades corporativas realizadas por dichos accionistas.

En caso de que Neinor Homes esté interesada en la compra de cualquier bien o transferencia de cualquier activo y/o la prestación de cualquier servicio y haya más de un accionista significativo interesado, se seguirán los siguientes pasos:

- Si un accionista significativo interesado en dicha oportunidad de negocio tiene conocimiento, todos los accionistas deben ser informados también.
- Si la selección de un proveedor de servicios se realiza mediante un procedimiento de subasta, se invitará a todos los accionistas interesados a asistir a la subasta.

Al seleccionar el proveedor los intereses de Neinor Homes prevalecerán siempre sobre cualquier otro.

La política se encuentra publicada en la web de la compañía en el siguiente enlace: <https://www.neinorhomes.com/corporate/esg/buen-gobierno/etica-y-transparencia/politicas-y-procedimientos-corporativos/politica-de-conflictos-de-interes-y-partes-vinculadas/>

D.2. Detalle de manera individualizada aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o sus entidades dependientes y los accionistas titulares de un 10 % o más de los derechos de voto o representados en el consejo de administración de la sociedad, indicando cuál ha sido el órgano competente para su aprobación y si se ha abstenido algún accionista o consejero afectado. En caso de que la competencia haya sido de la junta, indique si la propuesta de acuerdo ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de los independientes:

Nombre o denominación social del accionista o de cualquiera de sus sociedades dependientes	% Participación	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad o dependiente	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación y otra información necesaria para su evaluación	Importe (miles de euros)	Órgano que la ha aprobado	Identificación del accionista significativo o consejero que se hubiera abstenido	La propuesta a la junta, en su caso, ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de independientes
ORION EUROPEAN REAL ESTATE FUND V, S.L.P.	29,517%	Orion V European 24, S.á r.l.	Mercantil / Comercial / Desarrollo de Promoción residencial	Creación de la sociedad Pegasus Holdco, S.L. para desarrollar promociones destinadas a build to sell, contando con unos fondos propios aportados por ambas sociedades de 50 millones de euros	50.000 (Importe no desembolsado, importe comprometido o según avance de los proyectos)	Consejo de Administración. / Comisión de Inversiones / Comisión de Auditoría y Control	AREF H. LAHHAM VAN J. STULTS	N/A

Observaciones

Neinor Homes, S.A. y Orion V European 24, S.á r.l., sociedad íntegramente participada de manera indirecta por Orion European Real Estate Fund V S.L.P., suscribieron en el ejercicio 2023 un acuerdo para llevar a cabo, a través de una

joint venture, promociones residenciales inmobiliarias en España destinadas a build-to-sell.

La joint venture está participada por Orion y por Neinor en un 90% y un 10%, respectivamente. Además, Neinor actúa como delivery partner manager, supervisando el diseño de los proyectos, la concesión de las licencias, su comercialización y su construcción. Además, Neinor Homes, S.A. cuenta con un representante en el Consejo de Administración.

Dicha operación fue aprobada en el 2023 en el Consejo de Administración y en la Comisión de Auditoría y Control de Neinor Homes en el pasado ejercicio, sin presencia de los consejeros afectados y aprobada por unanimidad.

En el ejercicio 2024 Neinor Homes ha obtenido 643 M euros de ingresos provenientes de la JV (Pegasus Hodco S.L) y mantiene unos saldos deudores en clientes y préstamos a largo plazo de 510 M € y 3.252 M € respectivamente.

No se incluye la Joint Venture que Santander Alternative Investments, SGIC, S.A.U. y Neinor Homes, S.A. han creado (participadas al 90% y al 10%, respectivamente) para desarrollar una promoción de flex-living, con un capital de 60 millones de euros aportado por ambas compañías en sus porcentajes de participación. La operación fue ideada y analizada a finales de 2024 y aprobada por el equipo de cumplimiento de Santander a principios de 2025, de esta forma su contabilización se ha producido en el ejercicio 2025 y se reflejará en el IAGC de 2025.

El Área de GRC verificó la documentación e información de la operación y analizó su conveniencia. Todo ello quedó reflejado en el informe que se elevó a la CAC, que, tras revisarlo y solicitar información adicional, aprobó la operación y la remitió al Consejo para su aprobación final.

Por último la filial del Grupo Quabit Construcción ha sido la adjudicataria en los últimos ejercicios del desarrollo y construcción de distintas promociones residenciales, para el grupo Landcompany 2020, S.L Grupo Santander), operaciones que se producen a precios de mercado, condiciones estandarizadas y en línea con las licitaciones que QC presenta a los distintos concursos para la obtención de cartera de obra, por lo que son analizadas por parte del área de GRC y Compliance de la compañía, dentro del marco que se detalla en la política de conflictos de interés y partes vinculadas.

En los cuadros posteriores se indican los saldos y transacciones derivados por dichas operaciones en el ejercicio 2024.

D.3. Detalle de manera individualizada las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad o sus entidades dependientes con los administradores o directivos de la sociedad, incluyendo aquellas operaciones realizadas con entidades que el administrador o directivo controle o controle conjuntamente, e indicando cuál ha sido el órgano competente para su aprobación y si se ha abstenido algún accionista o consejero afectado. En caso de que la competencia haya sido de la junta, indique si la propuesta de acuerdo ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de los independientes:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos o de sus entidades controladas o bajo control conjunto	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad dependiente	Vínculo	Naturaleza de la operación y otra información necesaria para su evaluación	Importe (miles de euros)	Órgano que la ha aprobado	Identificación del accionista o consejero que se hubiera abstenido	La propuesta a la junta, en su caso, ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de independientes

Observaciones

D.4. Informe de manera individualizada de las operaciones intragrupo significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad con su sociedad dominante o con otras entidades pertenecientes al grupo de la dominante, incluyendo las propias entidades dependientes de la sociedad cotizada, excepto que ninguna otra parte vinculada de la sociedad cotizada tenga intereses en dichas entidades dependientes o éstas se encuentren íntegramente participadas, directa o indirectamente, por la cotizada.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación y otra información necesaria para su evaluación	Importe (miles de euros)
Observaciones		

D.5. Detalle de manera individualizada las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad o sus entidades dependientes con otras partes vinculadas que lo sean de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad adoptadas por la UE, que no hayan sido informadas en los epígrafes anteriores.

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación y otra información necesaria para su evaluación	Importe (miles de euros)
Banco Santander (Grupo Santander)	Ingresos financieros por intereses a favor de la compañía.	3.007
Banco Santander (Grupo Santander)	Gastos financieros	5.436
Banco Santander (Grupo Santander)	Saldo acreedor / Pasivo por deuda financiera a 31.12.2024 por operaciones de financiación por operativa promotora	32.164
Banco Santander (Grupo Santander)	Saldo deudor / Activo. Posición neta de caja con dicha entidad a favor de la compañía a 31.12.2024	250.428
Landcompany 2020, S.L (Grupo Santander)	Ingresos por parte de la sociedad filial; Quabit Construcción, por obras de promoción inmobiliaria	11.721
Landcompany 2020, S.L (Grupo Santander)	Saldo Deudor por parte de la sociedad filial; Quabit Construcción, por la ejecución de promoción inmobiliaria.	2.243
Santander Factoring y Confirming S.a.E.f.c	(Saldo acreedor) Anticipo de facturas de clientes con Quabit Construcción	2.442
Grupo Rayet, S.A.	Saldo deudor. Préstamo a largo plazo que se mantiene desde la fusión con Quabit Inmobiliaria	531
Rayet Medio Ambiente, S.L.	Importe abonado por adquisición de parcelas en el término de Alovera.	1.161
Rayet Medio Ambiente, S.L.	Saldo deudor. Préstamo cuyo origen proviene de la fusión con Quabit Inmobiliaria	839
UTE I-15 GRUPO RAYET, S.A.U. - RAYET MEDIO AMBIENTE, S.L.	Ingresos por parte de la sociedad filial; Quabit Construcción, por las obras de urbanización del sector I-15 en Alovera (Guadalajara)	3.275
UTE I-15 GRUPO RAYET, S.A.U. - RAYET MEDIO AMBIENTE, S.L.	Gastos por parte de las sociedades filiales; por las derramas giradas por las obras de urbanización del sector I-15 en Alovera (Guadalajara)	1.775
UTE I-15 GRUPO RAYET, S.A.U. - RAYET MEDIO AMBIENTE, S.L.	Saldo Deudor por parte de la sociedad filial; Quabit Construcción, por las facturas pendientes de pago por la ejecución de la obra de urbanización del sector I-15 en Alovera (Guadalajara)	7.618
UTE I-15 GRUPO RAYET, S.A.U. - RAYET MEDIO AMBIENTE, S.L.	Saldo deudor / Anticipo de derramas concedido al agente urbanizador por parte de la compañía	1.864
ABLANQUEJO, S.L.	Gastos / Servicios recibidos como remuneración del trabajo como Senior Advisor del Consejo	600
Observaciones		

D.6. Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos u otras partes vinculadas.

Los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de interés se encuentran recogidos en la política de conflictos de interés y partes vinculadas aprobada por el Consejo y publicada en la página web de la compañía.

Adicionalmente a la política y a lo que se estipula en la misma, la compañía tiene implantada una estructura de control interno respecto a esta materia, que se sustenta con los siguientes componentes que aportan un aseguramiento razonable a los órganos de control de la compañía:

- ✓ Canal de comunicación establecido de reporte de operaciones vinculadas o de aquellas que puedan generar conflicto de interés.
- ✓ Registro de las operaciones y análisis de estas.
- ✓ Carta de cumplimiento, aceptación y notificación o comunicación a consejeros, alta dirección y otros directivos que por el desempeño de su cargo se ha considerado, sobre las operaciones o conflictos de interés en los que hayan podido incurrir.
- ✓ Cruce contra herramientas de análisis y conocimiento de personas físicas y jurídicas de administradores y alta dirección, para la identificación de aquellas sociedades con las que tienen relación mercantil o laboral.
- ✓ Cruce de las sociedades identificadas en el apartado anterior con la contabilidad de la compañía (facturación realizada y recibida).
- ✓ Revisiones y análisis periódicos desde Auditoría Interna de operaciones vinculadas.
- ✓ Informes de operaciones vinculadas y conflictos de interés comunicadas y analizadas por parte de Auditoría Interna a la Comisión de Auditoría y Control.
- ✓ Presentación anual del registro de Operaciones vinculadas y conflictos de interés surgidas en el transcurso del ejercicio a la comisión de Auditoría y Control.

D.7. Indique si la sociedad está controlada por otra entidad en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, cotizada o no, y tiene, directamente o a través de sus filiales, relaciones de negocio con dicha entidad o alguna de sus filiales (distintas de las de la sociedad cotizada) o desarrolladas actividades relacionadas con las de cualquiera de ellas.

☐ Sí ☒ No

Indique si ha informado públicamente con precisión acerca de las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre, por un lado, la sociedad cotizada o sus filiales y, por otro, la sociedad matriz o sus filiales:

☐ Sí ☐ No

Informe de las respectivas áreas de actividad y las eventuales relaciones de negocio entre, por un lado, la sociedad cotizada o sus filiales y, por otro, la sociedad matriz o sus filiales, e identifique dónde se ha informado públicamente sobre estos aspectos.

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la sociedad dominante de la cotizada y las demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de intereses

E. SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS**E.1. Explique el alcance del Sistema de Control y Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de naturaleza fiscal.**

Neinor Homes ha definido un Sistema Integrado de Control (SIC), que se ha trasladado a toda la organización, en el que los riesgos están asociados a objetivos estratégicos, procesos y a actividades de control y en el que se incorporan también los responsables de la ejecución y supervisión de dichos controles, así como las evidencias que sustentan el sistema.

El seguimiento continuo de este modelo permite atender a la operativa y contingencias diarias, así como facilitar la gestión de todos los ámbitos de riesgo que puedan afectar a la consecución de los objetivos de la compañía (ej.: riesgos de negocio, financieros, fiscales, regulatorios, etc.). En definitiva, el modelo de Neinor Homes integra todos los entornos de cumplimiento normativo, con toda la estructura de control y riesgos de negocio de manera homogénea, para obtener una visión transversal, lo que fomenta las sinergias y elimina duplicidades.

Los principales inputs del SIC son los siguientes:

- Riesgos y controles de cumplimiento: engloba el control interno de la información financiera, blanqueo de capitales, protección de datos, prevención de la responsabilidad penal, conflictos de interés, fraude y corrupción, etc.
- Riesgos y controles corporativos: abarca factores externos, entorno competitivo, ciberseguridad, personas, gobierno corporativo, sostenibilidad etc.
- Riesgos y controles de negocio (cadena de valor): incluye la adquisición de suelo, producto, contratación, gestión comercial y ventas, entre otros.

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

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.

Cada dos o 3 ejercicios la compañía procede a la revisión y actualización de su mapa de riesgos de carácter estratégico / corporativo. Dicho análisis se presenta al Consejo y a la Comisión de Auditoría y Control para su revisión y consideración. Adicionalmente, pueden producirse revisiones parciales del mapa de riesgos, de cara a centrarse en aquella tipología de riesgos que pueden verse más afectados según las variaciones que pueden producirse de carácter económico, corporativo u operativo por cambios en la economía, expectativas de partes interesadas o intrínsecas del sector.

Considerando lo explicado anteriormente, en el ejercicio 2022 la compañía actualizó y revisó todo el mapa de riesgos corporativos, que son la fuente principal de todo el sistema de control de la compañía. Adicionalmente, en los ejercicios 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.

Este sistema de control basado en riesgos es flexible y dinámico. En este sentido, se hace un plan de riesgos específico en determinadas situaciones u operaciones donde se analizan desde distintos prismas todos los riesgos que pueden surgir de cara a establecer las oportunas pruebas de verificación, controles que permiten y ayudan a una mejor toma de decisiones y respuesta de la compañía.

Como ejemplo, en el 2020, tras la irrupción de la pandemia, la compañía, dentro de su Sistema Integrado de Control y Gestión de Riesgos, definió desde el comienzo del estado de alarma un modelo específico para tratar los riesgos que se pudieran materializar por esta situación (Proyecto Escipión), que se trasladó a toda la organización, que se encuentra asociado a objetivos estratégicos, a los procesos y a actividades de control, con una monitorización periódica y reporte de los resultados a la alta dirección y al Comité de Auditoría.

Algunas de las fortalezas que de manera recurrente figuran en el informe de auditoría de la certificación ISO 9001, es el sistema de gestión de riesgos implantado por la compañía, el modelo de prevención de blanqueo de capitales o el diseño del Plan estratégico de Sostenibilidad basado en riesgos, entre otros. Todos ellos son ámbitos de responsabilidad de la Dirección de GRC, Auditoría interna y Sostenibilidad y han sido desarrollados por esta misma dirección, que a su vez es la encargada operativa de la gestión de riesgos de la compañía por mandato de la Comisión de Auditoría y Control, de la que depende funcionalmente.

E.2. Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Control y Gestión de Riesgos, incluido el fiscal.

Tal y como se establece en el artículo 5.6 del Reglamento del Consejo de Administración, entre las competencias de este órgano se encuentra la aprobación de la política de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.

Adicionalmente, el Consejo delega en la Comisión de Auditoría y Control (CAC) estas funciones, por lo que, según se detalla en el artículo 9.7 del Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control, la CAC en materia de gestión de riesgos es la encargada de:

- Identificar y evaluar los diferentes tipos de riesgo (operacional, tecnológico, financiero, jurídico, social, de sostenibilidad, político, fiscal, reputacional, o relacionado con la corrupción) a los que la Sociedad está expuesta incluyendo, entre los riesgos financieros o económicos, el pasivo contingente y otros riesgos extracontables de la Sociedad.
- Identificar los niveles de riesgo que la Sociedad considere aceptables.
- Identificar las medidas establecidas para reducir el impacto de los riesgos identificados, si llegasen a ocurrir.
- Identificar los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar dichos riesgos, incluido el pasivo contingente y los riesgos extracontables.

No obstante, en Neinor Homes la responsabilidad inicial de supervisión del Sistema Integrado de Control y Gestión de Riesgos recae en cada área de negocio involucrada, siendo adicional la revisión periódica por parte de la Dirección de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento y la validación última de la Comisión de Auditoría y Control y del Consejo de Administración.

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.

E.3. Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales y en la medida que sean significativos los derivados de la corrupción (entendidos estos últimos con el alcance del Real Decreto Ley 18/2017), que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

Neinor Homes ha clasificado los diversos riesgos a los que está expuesta en 6 categorías globales:

- **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 éstas. Cambios e impacto en la demanda por parte de consumidores y en el entorno como consecuencia del cambio climático.
- **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.
- **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.
- **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.
- **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.

- **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 Medioambiental en los estados financieros.

En este sentido adicionalmente, el no cumplimiento de ciertos factores de ESG, se coloca como uno de los principales riesgos de la compañía, considerando clave el impacto medioambiental y social de la compañía en el entorno y en las personas, lo que ha favorecido a realizar determinadas actuaciones con los proveedores de materias primas, la eficiencia energética de las construcciones, el análisis en nuestras promociones de los riesgos de cambio climático, el análisis del cumplimiento de la taxonomía europea, actuaciones dirigidas a fomentar una mayor accesibilidad a la vivienda o el estudio del impacto social en todas nuestras promociones entre otros.

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.

E.4. Identifique si la entidad cuenta con niveles de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal.

Los niveles de tolerancia al riesgo se definen en la escala de valoración de riesgos utilizada por Neinor Homes para evaluar los potenciales riesgos a los que está expuesta, clasificando aquellos que la compañía está dispuesta asumir o rechazar (para alcanzar sus objetivos estratégicos) y ubicando dichos riesgos en el Mapa de Riesgos.

En las escalas de valoración se considera tanto el impacto económico como reputacional que puede conllevar la materialización del riesgo que se está evaluando.

Adicionalmente, en la valoración final del riesgo dentro de las escalas de valoración, se considera la probabilidad de que se materialice, considerando tanto los datos históricos ya pasados como las estimaciones futuras.

Los riesgos son valorados a nivel inherente y a nivel residual, esto es, tras la aplicación de las medidas de control establecidas en cada caso, por lo que, de esta forma, se consigue priorizar la totalidad de sucesos de riesgo.

En la clasificación final de los riesgos se incorporan elementos cualitativos como aquellos que podrían afectar a la consecución de los objetivos estratégicos de la compañía o interferir en la misión, visión y valores establecidos por la misma.

En el análisis que se realiza, se contrasta tanto la opinión de terceras partes externas interesadas en la compañía, como de fuentes internas.

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.

La Comisión de Auditoría y Control es el órgano encargado de revisar estas variables anualmente para proceder a su actualización y aprobación.

E.5. Indique qué riesgos, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio.

Durante el ejercicio 2024 se han seguido materializando algunos riesgos inherentes al negocio inmobiliario de Neinor Homes como en los ejercicios anteriores, si bien no han tenido un impacto material en el desarrollo y funcionamiento de la compañía, les detallamos a continuación los que consideramos que se han podido materializar mayormente:

- Encarecimiento de los costes de construcción (materias primas y mano de obra)
- Delicada situación de determinadas constructoras y subcontratas para la conclusión de la promoción.
- Escasez de mano de obra cualificada para la ejecución de las distintas obras
- Escasez de suelo para futuros desarrollos y excesivo coste de los existentes.

- Incertidumbre regulatoria (Ley de vivienda, desarrollo de planes urbanísticos).

Otros riesgos que se habían materializado en ejercicios anteriores y que se han mitigado parcialmente o han desaparecido en el contexto actual a corto plazo, son:

- Valoración de la compañía en el mercado de capitales.
- Incremento del coste de financiación (tipos de interés), préstamo promotor, préstamos corporativos e incremento del diferencial para clientes en las hipotecas.
- Incertidumbre en el ciclo por la situación macroeconómica y la demanda.

Por otra parte, durante el ejercicio 2017 (1 de junio de 2017) se iniciaron actuaciones inspectoras de comprobación e investigación respecto de las sociedades del grupo NEINOR SUR (Impuesto sobre el Valor Añadido 2014-2016; Impuesto sobre Sociedades 2012-2015) y NEINOR PENÍNSULA (Impuesto sobre el Valor Añadido 2015-2016; Impuesto sobre Sociedades 2015).

El 8 de enero 2019, la Administración tributaria concluyó el Procedimiento de comprobación e investigación respecto de las sociedades e impuestos anteriormente descritos, mediante acuerdo de liquidación definitivo con el siguiente resultado:

- En relación con NEINOR SUR no se han detectado pasivos contingentes que puedan suponer un riesgo para la compañía;
- En relación con NEINOR PENÍNSULA:
 - Se han materializado en materia de Impuestos sobre Sociedades pasivos anteriormente contingentes (ejercicio terminado el 30 de junio 2015) por diferencias de imputación temporal, así como se han levantado sanciones tributarias. No obstante, en opinión de la compañía y sus asesores, los pasivos derivados de dichas sanciones no evidencian que llevan asociado un riesgo material para la sociedad inspeccionada, dada la naturaleza de la discrepancia, por lo que la probabilidad de ser confirmadas por los Tribunales es remota.
 - Igualmente se han detectado pasivos anteriormente contingentes en concepto de Impuesto sobre el Valor Añadido (ejercicio 2015), estimándose que la probabilidad de que dichos pasivos finalmente se confirmen por los Tribunales es probable, por lo que la compañía ha procedido a provisionar la integridad de dicho riesgo.
 - En este sentido, durante el ejercicio 2019, la compañía interpuso una reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo Central (TEAC) contra las actas de la inspección. La compañía y sus asesores estiman probable que el Tribunal pueda resolver la citada reclamación en sentido favorable para los intereses de la compañía.

En el ejercicio 2020 no se produjo ninguna novedad al respecto, siguiendo en fase de recurso las actuaciones descritas con anterioridad.

Durante el ejercicio 2021 se procedió a la interposición de recursos contencioso-administrativos ante la Audiencia Nacional, en relación con las resoluciones desestimatorias del TEAC referentes al Impuesto sobre Sociedades, ejercicio 2015. La compañía y sus asesores estimaron que la Audiencia Nacional pueda dictar sentencia en sentido favorable para los intereses de la compañía.

En los ejercicios 2022, 2023 y 2024 no se ha producido ninguna novedad al respecto.

E.6. Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales, así como los procedimientos seguidos por la compañía para asegurar que el consejo de administración da respuesta a los nuevos desafíos que se presentan.

Durante el proceso de actualización del Mapa de Riesgos Corporativos de la compañía, se han definido no sólo los riesgos y sucesos de riesgo que afectan a los objetivos de negocio y de cumplimiento normativo de Neinor Homes, sino también las actividades de control que permiten mitigar dichos eventos.

Para cada uno de los controles establecidos, se han identificado a los responsables de su ejecución y supervisión y se ha determinado la evidencia que soporta y justifica su correcta realización.

En este sentido, La Dirección de GRC y Auditoría Interna entre las funciones de sus Planes Anuales de actividades, tienen establecidas la revisión periódica de dichas actividades de control para garantizar su efectividad, y en caso de detectar debilidades de control, establecer recomendaciones y planes de acción a implantar.

La revisión periódica de las actividades de control es una parte fundamental de toda la estructura de control de la

compañía que integra diferentes modelos de cumplimiento que se han implantado desde que se creó la compañía en mayo de 2015, como pueden ser el SCIF, el de prevención de la responsabilidad penal, de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, de protección de datos, de operaciones vinculadas y conflictos de interés, de prevención de fraude y corrupción, etc.

Con el objetivo de integrar todos los modelos de cumplimiento de manera eficaz y eficiente, todos ellos han seguido el mismo proceso de implantación homogéneo y estandarizado, cuyos pasos han sido, el análisis de expectativas y apetito de riesgo externo e interno, análisis de políticas y normativa aplicable nacional e internacional de mejores prácticas, análisis de riesgos, creación de política, análisis de estructura de control interno presente, implantación y diseño en su caso, de controles / protocolos adicionales de mejora, identificación del modelo de Gobierno (ejecución / supervisión / reporting), formación y traslado a la organización.

Adicionalmente, a la Comisión de Auditoría y Control se le reporta con carácter periódico para su supervisión, la evolución de la gestión de riesgos realizada por la compañía, el estado de los riesgos críticos y el seguimiento y grado de avance de los planes de respuesta acordados.

A continuación, les detallamos algunas de las medidas tomadas para mitigar los riesgos materializados que hemos descrito en el punto anterior y que como se puede observar en los aspectos operativos relativos a la construcción son más fáciles de identificar y que son:

- Encarecimiento de los costes de construcción (materias primas y mano de obra):
 - Promover el acopio de materiales adelantándose a la ejecución del proyecto.
 - Acuerdos marco con los proveedores de las principales marcas que se prescriben en nuestros proyectos.
- Delicada situación de determinadas constructoras y subcontratas para la conclusión de la promoción.
 - Establecimiento de acuerdos colaborativos con las constructoras.
 - Control de los flujos de pago a todos los intervinientes en la ejecución del proyecto.
 - Fortalecimiento de los procesos de homologación y selección de constructoras, incrementando la relevancia de la situación financiera de las mismas.
- Escasez de mano de obra cualificada para la ejecución de las distintas obras.
 - Integración de más de una subcontrata para la ejecución de las principales actuaciones de obra.
 - Revisión de la planificación, para la contratación de la mano de obra necesaria con antelación.

Adicionalmente a estas medidas la compañía ha fortalecido tanto su dirección de construcción (Neinor Works) que da soporte en aquellas obras, donde se ha producido la salida de la constructora inicialmente contratada, como su filial constructora Quabit Construcción que, junto con la primera, realizan proyectos desde un inicio cuando las condiciones en precio / calidades / plazos hacen que la vía interna pueda resultar la mejor opción.

Respecto a escasez de suelo para futuros desarrollos y excesivo coste de los existentes, la compleja regulación existente para ordenar nuevo suelo edificable, sumada a las tensiones experimentadas relacionadas con los costes de construcción dificulta la búsqueda de activos disponibles que puedan ser objeto de promoción.

Los principales planes de respuesta con los que cuenta la compañía para mitigar este factor son el conocimiento profundo del mercado inmobiliario por áreas geográficas y zonas de expansión previstas, la monitorización continua de oportunidades y el análisis y búsqueda de operaciones singulares adaptadas.

En cuanto a la incertidumbre regulatoria (Ley de vivienda, desarrollo de planes urbanísticos...) la cambiante adaptación de normas urbanísticas por parte de las distintas administraciones públicas a nuevos contextos socio económicos, añade a la de ya de por sí compleja normativa en materia de gestión urbanística. Asuntos como la reserva de vivienda de protección en suelos urbanizables o la flexibilidad de usos son algunos ejemplos que arrojan incertidumbre sobre la viabilidad o realidad económica de determinados activos.

Respecto a esta situación, desde la compañía intentamos tener un profundo conocimiento en materia regulatoria, una política de inversión destinada a la minoración de riesgos en materia regulatoria, la monitorización completa de las novedades regulatorias con el fin de conocer potenciales avances en materia regulatoria y por supuesto mantener un contacto directo con todas las AAPP.

En el caso del incremento del coste de financiación (tipos de interés), préstamo promotor, préstamos corporativos e incremento del diferencial para clientes en las hipotecas, es importante destacar que a 31 de diciembre Neinor Homes tenía disponibles un importe 768 millones de euros, de los que tenía dispuestos 489 millones (ambos importes sin contar la deuda ligada al producto terminado). Adicionalmente un alto porcentaje de la financiación (80%) de la compañía es financiación verde con mejores condiciones de mercado que el resto.

La Sociedad contrató en 2022 un derivado / cap por 300 millones que asegura que no pagará más de un 2% de tipo de interés de referencia, con esta medida la compañía ha mitigado el riesgo de tipo de interés, y tiene cubierta la totalidad de la exposición actual y los próximos 4 años.

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.

Por otra parte en un entorno de tipos de interés medios, que tienen desde el último año una tendencia a la reducción de los mismos, con el objetivo de reducir el endeudamiento a largo plazo, relacionado con el endeudamiento vinculado a activos en propiedad destinados al alquiler, la compañía ha seguido manteniendo un proceso de materialización de su valor en el mercado, procediéndolos a su venta a distintos inversores.

La compañía se ha mantenido activa en este mercado, cerrando en el ejercicio 2024 3 operaciones (promociones destinadas al alquiler a terceros) por las que ha obtenido 95 millones de euros y ha puesto en el mercado de alquiler 482 viviendas y 8 locales comerciales. En dos de estas operaciones los inversores han confiado en Neinor Homes para la gestión de las viviendas.

Asimismo, de cara a la diversificación del riesgo, la compañía tiene como objetivo, mantener determinados activos en propiedad destinados al alquiler, sigue construyendo promociones destinadas al alquiler y mantiene en la mayoría de activos que enajena, la gestión operativa de los alquileres, manteniendo de esta manera toda la estructura y capacidad de esta línea de actividad de alquiler, dimensionado la propiedad en la misma, según la situación de las condiciones financieras y de demanda en cada momento.

Por último, en cuanto a la valoración de la compañía en el mercado de capitales o la Incertidumbre en el ciclo por la situación macroeconómica y la demanda, son riesgos que comportan un mayor grado de complejidad a la hora de tomar medidas concretas que puedan ayudar a su mitigación. Sin embargo, las medidas plasmadas en los diferentes planes estratégico, de negocio y respuesta de la compañía real se están basando en la consolidación de una Plataforma inmobiliaria, la diversificación del negocio, fortaleciendo la línea de alquiler, búsqueda de nuevas alianzas y socios para desarrollar el BTS y BTR, creación de líneas de negocio para la promoción de vivienda más accesible, la priorización del impacto social y medioambiental de nuestro negocio y por último mantener una compañía sólida en cuanto a entregas, resultados y márgenes que de un retorno adecuado a los accionistas y mantener esto en el tiempo.

En este sentido, desde la compañía, analizando el riesgo y la incertidumbre que se produce en los mercados y que se traslada al valor de la acción en el mercado continuo, así como la infravaloración de las acciones de las empresas inmobiliarias, muy por debajo de sus NAV, se ha querido compensar a los accionistas mediante la rentabilidad de su inversión, aprobando en 2023 dentro del Plan de Negocio de Neinor Homes un ambicioso Plan de Remuneración al accionista de 600 millones en los próximos 5 años, objetivo que está convirtiendo a Neinor Homes en una de las empresas cotizadas con mayor retribución al accionista vía dividendos.

El respaldo al nuevo plan de negocio por parte del mercado de capitales fue evidente, ya que, al cierre del ejercicio, el 90% de los analistas recomendaba la compra de acciones de Neinor Homes, con un precio objetivo de 12,60 euros por acción. En 2023, las acciones de Neinor Homes generaron un retorno total del 29% y el descuento sobre el NAV se redujo a niveles cercanos al 33%.

En 2024, Neinor Homes ha continuado avanzando firmemente en la ejecución de su Plan Estratégico 2023-2027, presentado en marzo de 2023. Entre los hitos más destacados se encuentran tres indicadores clave que reafirman 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 durante 2023 y 2024: 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 275 millones de euros.
- En segundo lugar, estas ventas de activos han permitido adelantar parte del programa de remuneración a los accionistas, con 200 millones de euros previstos para distribución en 2024, de los cuales 75 millones de euros ya se han ejecutado y los 125 millones de euros restantes han sido aprobados en la Junta extraordinaria, consolidando así la confianza del mercado en la estrategia de Neinor Homes. Incluyendo los 125 millones de euros de dividendos a distribuir en el primer trimestre de 2025, Neinor ya habrá alcanzado el 54% del objetivo de remuneraciones al accionista de 600 millones de euros hasta 2027.
- En tercer lugar, por el lado del crecimiento eficiente del capital, en 2024 Neinor Homes ha firmado acuerdos de coinversión con tres socios estratégicos, que han permitido superar las metas establecidas para los próximos cinco años de 500 millones de euros, consiguiendo levantar un total de 1.100 millones de euros de capital para negocios de coinversión, de los cuales 700 millones de euros ya están invertidos.

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.

Respecto a la priorización del impacto medioambiental y social en la actividad de la compañía, las múltiples medidas lanzadas por la compañía y que se describen en nuestra Memoria de Sostenibilidad, junto con un proceso de evaluación que incluía reporting directo, interacción y retroalimentación con analistas, nos permitieron ser reconocidos durante tres años consecutivos (2021, 2022 y 2023) por la prestigiosa agencia de calificación de ESG Sustainalytics (Morningstar), como la promotora residencial cotizada con menor riesgo en materia de ESG del mundo. En 2024, Neinor Homes ha optado por discontinuar las evaluaciones que requerían reporting directo e interacción con los analistas, dejando que sean ellos

los que recopilen y analicen la información pública disponible sobre la compañía.

No obstante, en 2024 Neinor Homes ha sido reconocida con la categoría de excelencia en desempeño ESG por EUPD. (Research Sustainable Management GmbH), obteniendo el premio de ganador en transparencia ESG. Asimismo, Bolsas y Mercados Españoles (BME) ha incorporado a Neinor Homes en el índice IBEX ESG, que reúne a las 49 compañías más destacadas del mercado continuo en sostenibilidad y criterios ESG.

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 puntual, el responsable de asuntos fiscales de la entidad informa al Consejo de Administración del resultado de los mecanismos de control del riesgo fiscal.

A 31 de diciembre de 2024, tras el transcurso de este último ejercicio, consideramos que todas las medidas y decisiones tomadas frente a los riesgos analizados y materializados han permitido a la compañía diversificarse y convertirse, gracias a un crecimiento tanto inorgánico como orgánico, en una plataforma inmobiliaria que incorpora toda la cadena de valor (urbanismo, venta minorista, promoción inmobiliaria, alquiler de viviendas en propiedad y de terceros, construcción, vehículos de coinversión (joint-ventures), analizando las posibles líneas de coliving y senior living).

F SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describe los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1. Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

En el artículo 5.4 del Reglamento del Consejo de Administración, se establecen las facultades del Consejo de Administración, y en concreto, la xiv hace referencia a "la responsabilidad última de la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo sistema de control interno de la información financiera (SCIIF)".

La implantación de este SCIIF recae en las propias áreas de negocio definidas en Neinor Homes, ya 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.

Para velar por el adecuado desarrollo y ejecución del sistema, el Consejo se apoya en la Comisión de Auditoría y Control (CAC), que se encargará, según se indica en el artículo 9.3 del Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control, de las siguientes actividades:

- Evaluar la idoneidad y eficacia de los controles financieros internos y los sistemas de control interno y de gestión del riesgo financiero y no financiero, incluida la supervisión de los Sistemas de Control Interno sobre la Información Financiera y no Financiera (SCIIF / SCIINF), de manera que los principales riesgos puedan ser identificados, gestionados, valorados y comunicados adecuadamente.
- Garantizar que esos sistemas reduzcan convenientemente los riesgos, dentro del contexto de la política que, en su caso, el Consejo de Administración haya establecido.

En relación con la implantación y la creación de la información financiera, el departamento de Contabilidad es el responsable de dichas funciones, produciéndose dentro del mismo una doble revisión para asegurar la calidad e integridad de la información financiera.

Adicionalmente, desde el departamento de control de gestión se realizan controles y revisiones analíticas sobre las principales partidas financieras de la compañía, observando la variación y razonabilidad de las mismas, contrastando con las diferentes fuentes de información que poseen.

F.1.2. Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- **Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.**

El Consejo de Administración de Neinor Homes tiene entre sus competencias la de definir la estructura de la compañía, por lo que es el máximo responsable de establecer las responsabilidades en el proceso de elaboración y supervisión de la información financiera, quedando adecuadamente comunicadas las funciones a cada una de las áreas involucradas.

Principalmente, la DGF (Dirección General Financiera) es el área encargada de la preparación de la información financiera, si bien todas las áreas de la compañía tienen que favorecer la transparencia y la veracidad de la información manejada y suministrada al mercado.

- **Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.**

El Código Ético de Neinor Homes fue aprobado por el Consejo de Administración el 14 de mayo de 2015 y ha sido actualizado en diversas ocasiones, siendo la última modificación el 21 de junio de 2022. El Código Ético de la compañía es el principal pilar en cuanto a cultura a seguir y guía de actuación de Neinor Homes, tiene por objeto establecer un catálogo de principios éticos, valores y normas de conducta que deben guiar de forma eficaz la actuación de todas las sociedades y personas que forman parte de la compañía. Este documento es remitido a todos los empleados de manera periódica y en el momento de entrada a la compañía a las nuevas incorporaciones, para su conocimiento y remisión firmada de su aceptación.

Adicionalmente, desde la Dirección de GRC anualmente se imparte formación a toda la compañía en materia de ética y cumplimiento. La asistencia a la misma es de carácter obligatorio.

En el anexo 4 del Código Ético se detalla que "para asegurar que la información muestra la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la compañía, es preciso que las personas sujetas con responsabilidad en la incorporación de datos en los distintos tipos de registros, físicos o lógicos, tratados por la compañía en el proceso de elaboración de su información financiera, garanticen su fiabilidad, integridad, exactitud y actualización".

Tanto el Código Ético como el Código de Conducta de terceros y muchas de las Políticas y Manuales de Cumplimiento y buenas prácticas de la compañía que son de obligado cumplimiento para toda la plantilla, se encuentran publicadas en la página web de la compañía (Negocio responsable e innovación, apartados Ética, Gobierno Corporativo y Cumplimiento principalmente). Los principios y valores de la compañía se recogen en el propio Código Ético y en el documento igualmente publicado de "Nuestro propósito y Valores".

Adicionalmente, "la efectividad del SCILF en su conjunto es objeto de evaluación anual por la Dirección de Auditoría Interna o por un tercero independiente".

Por otra parte, uno de los principios por los que se rige Neinor Homes, según se especifica en su Código Ético, es la transparencia, por lo que la compañía establece que "suministrará a las autoridades, a sus accionistas, a los mercados en los que opere y a sus clientes, información veraz y transparente en materia financiera y contable de conformidad con la legislación vigente".

Por último, todos los compromisos con el código ético y las distintas políticas y manuales de comportamiento / conducta de la compañía se circulan de manera regular a todos los empleados y las nuevas incorporaciones, ratificando todos ellos su entendimiento y aceptación.

El órgano encargado de analizar incumplimientos del Código Ético y de proponer acciones correctoras y sanciones es la dirección de GRC (Gobierno, Riesgo y Cumplimiento), Auditoría Interna y Sostenibilidad, dirección directamente dependiente de la Comisión de Auditoría y Control, que es la comisión, delegada por el Consejo de Administración, responsable del mantenimiento de las políticas éticas y de cumplimiento para que estas se sigan con el máximo rigor.

- **Canal de denuncias, que permita la comunicación a la comisión de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando, en su caso, si éste es de naturaleza confidencial y si permite realizar comunicaciones anónimas respetando los derechos del denunciante y del denunciado.**

Tal y como se explicaba en el apartado anterior, el Consejo de Administración es el órgano principal impulsor de la implantación y mantenimiento de una cultura ética en toda la compañía, que a través de la Comisión de Auditoría establece y supervisa los mecanismos necesarios para el cumplimiento de las políticas.

Respecto al sistema de comunicación confidencial de cualquier tipo de irregularidad a través de un canal, la Comisión se apoya en la Dirección de GRC y ha designado a su director como "Responsable del Sistema Interno de Información".

Neinor Homes ha establecido un Canal Ético que permite a cualquier persona comunicar las conductas irregulares o poco apropiadas relacionadas con la contabilidad, el control, los riesgos y la información financiera, así como otros aspectos que se consideren relevantes relacionados con la integridad, conducta y transparencia de las operaciones en el funcionamiento interno y externo.

Las vías de comunicación en las que se basa son dos:

- Un Canal Ético accesible a través de la dirección <https://neinorhomes.integrityline.com/>
- Una dirección postal: Neinor Homes; Canal Ético; Paseo de la Castellana 20, 5ª planta; 28046, Madrid

Neinor Homes tiene publicado en su página web el Procedimiento de Gestión del Canal Ético donde se regula el

funcionamiento de dicho Canal Ético.

Se aceptan formalmente comunicaciones con identificación o sin identificación del denunciante, se garantiza la total confidencialidad de todas las denuncias y el anonimato de la persona que facilita la información y el sistema permite la comunicación aún sin identificación de la persona. Dichas comunicaciones son recibidas por la dirección de GRC (Gobierno, Riesgo y Cumplimiento), Auditoría Interna y Sostenibilidad, cuyo análisis es prioritario para la compañía y, en su caso, se elevan a la Comisión de Auditoría y Control para su resolución.

Las denuncias que se reciben en el canal ético normalmente no se corresponden con hechos denunciados que vayan en contra de los principios que figuran en el código ético de la compañía, si bien están más relacionados con incidencias operativas de postventa por incidencias tras la entrega de viviendas. Estas incidencias, cuando afectan a aspectos de habitabilidad, son monitorizadas por la dirección de GRC, observando que se da respuesta y que se cumplen nuestros procedimientos.

En el caso que se produzca una denuncia que sí que afecte a los principios éticos de la compañía, se analizan los hechos por la dirección de GRC, que prepara un informe y lo distribuye al CEO y/o a la CAC, en función de la materialidad y gravedad de lo sucedido.

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.

Adicionalmente a la denuncia comentada anteriormente, no se recibieron denuncias sobre ámbitos relacionados con la ética, la legalidad o el cumplimiento normativo, pero sí sobre asuntos que afectaban a nuestros clientes en la compra de su vivienda o tras la compra de ésta, y que constaban dentro de las reclamaciones sobre las que se permite comunicar de acuerdo con nuestro procedimiento de gestión del Canal.

Como consecuencia de las denuncias recibidas, se mejoraron ciertos procedimientos internos de la compañía. No se ha recibido ninguna denuncia relacionada con casos de discriminación, incumplimiento de los derechos humanos, corrupción o soborno, ni incumplimientos del Código Ético.

Adicionalmente al Canal Ético de difusión externa e interna, la compañía ha implantado de manera interna un canal confidencial para la comunicación de ineficiencias, incumplimiento de protocolos, malas prácticas o conductas inapropiadas por parte de los empleados cuyo acceso está restringido a la Dirección de GRC y al Responsable de Calidad.

- **Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.**

Todo el equipo involucrado en la preparación y revisión de la información financiera ha contado con determinados cursos y actualizaciones de la normativa en los ejercicios pasados.

Adicionalmente de manera periódica el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera recibe formación y actualización periódica por parte del auditor en normas contables.

El personal involucrado en la revisión de la información financiera derivada de los diferentes departamentos de supervisión (estrategia, control de gestión o auditoría interna) cuenta con experiencia en la auditoría de cuentas y revisiones de la información financiera.

La formación obligatoria, que se da con carácter anual, es la de cumplimiento, ética, competencia, reglamento de conducta en mercados de valores, prevención de blanqueo de capitales, ciberseguridad, protección de datos y sostenibilidad.

En relación a las personas que componen el equipo de GRC, encargadas de velar por el cumplimiento normativo en la compañía, en el presente ejercicio han recibido formación sobre:

- ✓ Conflictos de interés y partes vinculadas.
- ✓ Protección de datos.
- ✓ Cumplimiento normativo y riesgo legales en el entorno de la empresa.
- ✓ Canal de denuncias.
- ✓ Supervisión de Información no Financiera.
- ✓ Prevención de blanqueo de capitales.

Con relación a los Consejeros de la sociedad, al incorporarse a la sociedad se encuentra implantado un protocolo de bienvenida en el que se incluye formación sobre ética, cumplimiento, buen gobierno, uso de información privilegiada y confidencial, estructura de control interno de la compañía y sus responsabilidades y obligaciones como administradores de la compañía, información que ratifican en distintos documentos que firman.

En el presente ejercicio, los consejeros de la compañía han recibido formación sobre:

- ✓ Normativa en materia de ESG
- ✓ Prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo
- ✓ Macro, vivienda, España, situación actual y previsión
- ✓ IA y sector inmobiliario
- ✓ Actualización normativa: Guía técnica 1/2024 sobre Comisiones de Auditoría de entidades de interés público

F.2. Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- **Si el proceso existe y está documentado.**

Neinor Homes cuenta con un procedimiento para el cálculo del alcance de los procesos a incorporar en el SCIF y la identificación de ciclos de negocio relevantes.

Adicionalmente, ha definido una matriz de controles que se asocian a potenciales riesgos y procesos contables o administrativos en cada proceso que se ha incorporado al SCIF, revisándose dicha matriz anualmente. Para cada control se han establecido los responsables de ejecución y supervisión, las políticas / procedimientos asociados existentes y la evidencia de auditoría requerida.

La compañía tiene establecida una metodología en la gestión de riesgos que se replica en el proceso de diseño e implantación de cualquier estructura de control interno y cumplimiento normativo, en la que podemos destacar:

- ✓ La consideración de información interna y externa para la identificación de riesgos.
- ✓ La consideración de escalas de valoración para la evaluación de riesgos.
- ✓ Desarrollo de entrevistas y talleres de trabajo para la priorización de los riesgos.
- ✓ La consideración del impacto económico y reputacional para la categorización de riesgos.
- ✓ La consideración de la probabilidad pasada, presente y futura en el análisis de materialización de riesgos.

Todos los entornos de cumplimiento de la compañía, como es el caso del SCIF, se encuentran incorporados en un sistema integrado de control interno y gestión continuada de riesgos. Las principales características de este modelo son:

- ✓ Identificación por cada suceso de riesgo, del riesgo corporativo / estratégico asociado, los objetivos estratégicos, procedimientos, controles y evidencias asociadas e integradas en un cuadro de control que evita duplicidades entre los controles y riesgos definidos por cada entorno de cumplimiento normativo u operacional.
- ✓ Implantación de procesos y protocolos que permiten la identificación continua de los riesgos que se materializan y su consideración en el rediseño o mejora del modelo de control interno, así como la consideración de las acciones correctivas correspondientes.
- ✓ Monitorización y reporte continuo del funcionamiento del modelo y de los riesgos materializados a la Comisión de Auditoría y Control de la compañía.

Dentro del apartado E se detalla en mayor profundidad los Sistemas de Control y Gestión de Riesgos de la compañía.

De cara al proceso de identificación de riesgos de fraude o error, la compañía ha establecido una serie de procesos de revisión mediante auditorías, pruebas, controles presupuestarios y de aprobación por niveles de autorización que entendemos que mitigan en gran medida el riesgo de comisión de un error (intencionado o no) en la elaboración de los estados financieros.

- **Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.**

El proceso definido en Neinor Homes cubre la totalidad de objetivos de la información financiera:

- ✓ Existencia y ocurrencia: las transacciones, hechos y demás eventos recogidos por la información

efectivamente existen y se han registrado en el momento adecuado.

- ✓ Integridad: la información refleja la totalidad de las transacciones, hechos y demás eventos en los que la entidad es parte afectada.
- ✓ Valoración: las transacciones, hechos y demás eventos se registran y valoran de conformidad con la normativa aplicable.
- ✓ Desglose, presentación y divulgación: las transacciones, hechos y demás eventos se clasifican, presentan y revelan en la información de acuerdo con la normativa aplicable.
- ✓ Derechos y obligaciones: la información refleja, a la fecha correspondiente, los derechos y obligaciones a través de los correspondientes activos y pasivos, de conformidad con la normativa aplicable.

Dichos objetivos son revisados y actualizados cuando se producen cambios significativos en la operativa de la compañía con impacto en la información financiera. En este sentido, durante el presente ejercicio, debido a la aprobación del nuevo plan estratégico, ha habido cambios que han supuesto nuevos controles de SCIF dinámico y así se han incorporado nuevos controles.

- **La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.**

La identificación del perímetro de consolidación con el detalle de las participaciones societarias se realiza como mínimo con carácter anual o cuando se producen operaciones corporativas que afecten al capital social o reservas, las cuales se trasladan en el momento que suceden por parte de la Dirección Legal a la Dirección General Financiera (DGF), aportando las escrituras y documentación que soporten la operación.

Por lo tanto, es la Dirección Jurídica la que determina y actualiza en función de las distintas operaciones societarias y corporativas el organigrama societario y la participación de la matriz en cada una de sus filiales, y es la Dirección Financiera la que en base a la información / contratos recibidos y a la normativa de consolidación determina el perímetro de consolidación que posteriormente es revisado por los auditores.

De esta forma, la compañía cuenta con la situación patrimonial actualizada y desde la DGF se procede a integrar en los estados financieros las nuevas sociedades y se contabilizan dichas operaciones adecuadamente.

Dentro del perímetro de consolidación del Grupo Neinor Homes no existen estructuras societarias complejas que pudieran dar lugar a interpretaciones o juicios de valor que pudieran afectar a la comprensión de los Estados Financieros. Cualquier transacción u operación corporativa que pudiera dar lugar y que afectara al perímetro de consolidación ha sido consultada con nuestros auditores externos para su correcta contabilización en las Cuentas Anuales.

- **Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, fiscales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.**

El SCIF es uno de los componentes del Sistema Integrado de Control (SIC) de Neinor Homes. En este modelo, se consideran además los siguientes riesgos:

- ✓ Principales riesgos que afectan al cumplimiento normativo, tales como, riesgos de fraude y corrupción, blanqueo de capitales, protección de datos, etc.
- ✓ Los riesgos corporativos. Para ver el detalle de los riesgos que se integran a nivel corporativo, consultar el apartado E.3.
- ✓ Los riesgos propios de la operativa o actividad de la compañía (ej.: adquisición de suelo, producto, comercial, compras, entre otros).
- ✓ Riesgos legales y fiscales que son considerados en las distintas políticas y protocolos de actuación.
- ✓ Riesgos reputacionales considerados en nuestros riesgos corporativos y en el Plan de Auditoría interna.
- ✓ Riesgos en materia de ESG, explicados en nuestra memoria de información no financiera.

- **Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.**

Como se ha comentado en el apartado F.1.1, el Consejo de Administración a través de la Comisión de Auditoría y Control (CAC) es el órgano encargado de la supervisión del SCIF, con el fin de garantizar que los principales riesgos puedan ser identificados, gestionados, valorados y comunicados adecuadamente. Para la realización de esta función, la CAC se apoya en la Dirección de GRC y Auditoría interna de la compañía que con carácter anual realiza una revisión de la eficacia y eficiencia del funcionamiento del SCIF.

F.3. Actividades de control

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

Tal y como se indica en el artículo 14.5.iii del Reglamento del Consejo de Administración, se delega en la CAC la responsabilidad de supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera y no financiera regulada con el fin de salvaguardar su integridad. Para ello, esta Comisión se apoya en la Dirección General Financiera y en la Dirección de Auditoría Interna.

El procedimiento de revisión y autorización de la información financiera consiste inicialmente en una doble comprobación desde la Subdirección y Dirección de Contabilidad, posteriormente se realiza una revisión desde el Área de Control de Gestión de la compañía y finalmente se realiza una comprobación final desde la Dirección Financiera.

De manera mensual se trasladan los resultados financieros a la Comisión de Auditoría y Control.

De manera trimestral, previamente a la aprobación de la información financiera por parte del Consejo de Administración y su posterior publicación, la Comisión de Auditoría y Control revisa y autoriza la información financiera en reunión de la comisión, información que recibe con antelación suficiente para disponer de un margen razonable para su análisis.

La Dirección de GRC y Auditoría Interna o un experto externo revisa anualmente la eficacia y eficiencia del SCIF y reporta sus resultados a la Comisión de Auditoría y Control.

La compañía a cierre del ejercicio cuenta con 170 procedimientos / políticas y manuales en el que el incumplimiento de estos podría tener un impacto directo o indirectamente en los estados financieros. La Dirección General Financiera es responsable de 17 de dichos procedimientos que cubren las principales funciones de dicha Dirección como son la contabilidad, el sistema de control de información financiera, avales, financiación, pagos y cobros, recepción de facturas, dividendos, conciliaciones bancarias o tesorería, entre otros. Asimismo, en el ejercicio 2024, la compañía ha diseñado e implementado nuevos controles relacionados con la venta de operaciones singulares, la valoración y contabilidad de coberturas de los derivados, los traspasos entre existencias e inversiones inmobiliarias por cambios de uso y la revisión de los inputs relevantes de los activos inmobiliarios (p.ej.: calificación urbanística) de forma previa a la realización del proceso de valoración de los mismos.

Adicionalmente a lo descrito anteriormente, la compañía cuenta con diferentes pruebas periódicas sobre las cuentas contables relacionadas a la detección de operaciones de conflictos de interés y partes vinculadas, una base de controles implantados con las evidencias descritas y distintos flujogramas de aprobación de gasto en cuanto a pedidos o facturaciones realizadas.

En lo que respecta al procedimiento de cierre contable, en Neinor Homes se ha establecido un calendario con los hitos y las fechas que se deben cumplir en cada cierre mensual. En este sentido, la Dirección de Contabilidad, de acuerdo a las fechas establecidas en dicho calendario y para evitar errores en la información contable, cierra los períodos contables secuencialmente por grupo de trabajo, no permitiendo el sistema de gestión que los usuarios incluidos en esos grupos de trabajo contabilicen si el período contable ha sido cerrado para ellos. Adicionalmente, cada persona responsable de la contabilización comprueba que se ha realizado correctamente el checklist de cierre.

Por otra parte, se cuenta con actividades de control individuales y específicas para la supervisión de los cálculos de las estimaciones y provisiones (ej.: provisiones por bonus y paga extra, por contingencias jurídicas, por contingencias fiscales, etc.). Esta información financiera obtenida de manera independiente por las diferentes áreas involucradas es objeto de una mayor revisión, puesto que se valida por la Dirección de Control de Gestión antes de ser trasladada a la Dirección de Contabilidad y también se efectúa una verificación analítica por parte de la Dirección de Planificación Financiera Estratégica o la Dirección de Auditoría Interna.

F.3.2. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

Neinor Homes sustenta la mayoría de sus actividades de negocio en Sistemas de Información, siendo éstos un soporte básico para la operativa interna, la gestión de los servicios y el desarrollo comercial. La información manejada por los

diferentes sistemas y aplicaciones, así como la infraestructura de comunicaciones, constituyen, junto a las personas, el activo principal para el normal desarrollo de las operaciones de negocio.

Con este fin se ha desarrollado la Política de Seguridad, que está constituida por la estructura organizativa, los recursos humanos y técnicos, los procesos, planes, procedimientos y protocolos relacionados con las medidas de prevención y respuesta frente a los riesgos de seguridad de naturaleza física, lógica y el cumplimiento de la regulación normativa, aplicable y del buen gobierno corporativo.

Los requisitos y objetivos de seguridad son determinados por el Comité de Seguridad de la Información en base a los criterios derivados de las políticas de Neinor Homes y las necesidades determinadas por los responsables de los activos de información y los responsables de los procesos de negocio, siendo su alcance todas las actividades relacionadas con la seguridad física, la seguridad de la información, con especial enfoque en la seguridad lógica. Su aplicabilidad abarca la prestación de aquellas actividades y servicios que lo son directamente por la Seguridad de la propia Organización y también por terceros, siguiendo sus directrices e instrucciones y lo hace desde un enfoque avanzado, completo e integral.

El objeto de esta Política es alcanzar una protección adecuada de los activos de información de Neinor Homes, dentro del alcance definido para el Sistema de Gestión de Seguridad de la Información, preservando los siguientes principios de la seguridad:

- Confidencialidad: garantizar que la información sea accesible sólo para quien esté autorizado a tener acceso a la misma. Se establecen procedimientos relativos a:
 - o Controles de acceso físico y lógico
 - o Marcado de información
 - o Gestión de soportes y Destrucción.
- Integridad: garantizar la exactitud y completitud de la información y de los métodos de su procesamiento.
 - o Gestión de parches y vulnerabilidades en el ERP.
 - o Procedimiento de gestión de cambios (nuevos desarrollos, aplicaciones con movilidad, etc.)
 - o Seguridad en los procesos de desarrollo y soporte.
- Disponibilidad: garantizar que los usuarios autorizados tienen acceso cuando lo requieran a la información y sus activos asociados. El alcance de los procedimientos asociados a garantizar la disponibilidad incide en:
 - o Plan de Backup.
 - o Plan de contingencia.
 - o Plan de continuidad de Negocio
 - o Diversos procedimientos de Detección, Evaluación y Respuesta ante incidentes disruptivos.
- Privacidad: garantizar el tratamiento adecuado cuando se trate de datos de carácter personal.

Estos principios básicos se deben preservar y asegurar en cualquiera de las formas que adopte la información, ya sea en formato electrónico, impreso, visual o hablado, e independientemente de que sea tratada en las dependencias de Neinor Homes o fuera de ellas.

En este sentido la compañía cuenta con altos niveles de seguridad en accesos, formación continua en materia de ciberseguridad, revisiones de la información enviada, protocolos de uso de dispositivos móviles, copias de seguridad diaria de los servidores, restricción de accesos de dispositivos externos, etc.

Neinor Homes cuenta con procesos de autorización de aprobación de facturas y pagos, que se encuentran parametrizados en la herramienta informática utilizada, lo que permite identificar las personas involucradas en cada Dirección e identificar la existencia de segregación de funciones.

Desde el comienzo de la actividad de Neinor Homes, todos los años la compañía se ha certificado por la ISO 27001 de Seguridad de la Información. En diciembre de 2024, ha renovado dicha certificación sin no conformidades y ha completado la transición a la ISO 27001:2022.

El certificador y evaluador ha sido la compañía BSI, que en su resumen ejecutivo indica:

"Se han identificado varios puntos fuertes en SGSI, en particular destacamos las capacidades y profesionalismo del personal responsable del sistema, evidenciado un alto nivel de competencia técnica y un sólido compromiso con la gestión del mismo. Asimismo, se evidencia un esfuerzo significativo en la concienciación del personal en materia de seguridad de la información, lo cual refuerza la cultura organizacional en este ámbito. Además, se destaca un enfoque proactivo en la gestión de riesgos, con la identificación y mitigación de posibles amenazas de manera anticipada, lo que refuerza la resiliencia del sistema ante eventos adversos."

"Se han revisado y se han implementado de manera eficaz las acciones correctivas en relación a las no-conformidades emitidas en la última auditoría, evidenciando compromiso sólido con la mejora continua y la gestión de la seguridad de la información."

Adicionalmente, Neinor Homes con carácter bienal realiza una auditoría de Ciberseguridad externa, con un tercero que pone a prueba los sistemas de defensa informáticos. La última auditoría externa se realizó en octubre de 2023. En 2024, la compañía llevó a cabo una auditoría interna mediante la simulación de un ataque de phishing.

F.3.3. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

Neinor Homes para sus operaciones principales cuenta con un procedimiento de selección, homologación y evaluación de proveedores / terceros (ej.: arquitectos, constructoras comercializadoras, asesores, entre otros) en el que se valora a dichas empresas externas de un modo objetivo, para seleccionar y contratar a aquellas que se consideren más idóneas para prestar sus servicios en cumplimiento con la legalidad y los procedimientos internos de la compañía (entre los que se encuentra el adecuado tratamiento de la información financiera y la no difusión de la misma sin autorización, entre otros).

Neinor Homes considera que el alcance de los procedimientos de control interno a terceros debe tener en cuenta tanto a proveedores que por su materialidad, proveedores estratégicos que por su impacto significativo en la información financiera y a nivel reputacional, proveedores que por uso de información confidencial o por la relevancia de sus servicios profesionales, como auditores externos, expertos independientes en la valoración de activos...los cuales siempre han de demostrar su experiencia, su independencia y reconocimiento en el mercado.

Los informes emitidos por experto independiente son revisados por personal de la compañía con experiencia y capacidad técnica en las materias tratadas.

Asimismo, la compañía cuenta con un Código de conducta para terceros en el que se establecen los estándares éticos que deben cumplir los colaboradores significativos que presten algún tipo de servicio a Neinor Homes. Entre estos principios se encuentra el cumplimiento de las obligaciones legales y fiscales y evitar la comisión de delitos penales, fraude o corrupción. Este Código es aceptado y firmado por todos los terceros estratégicos para la compañía con los que se trabaja.

F.4. Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

La Dirección General Financiera (DGF) de Neinor Homes establece los procesos y también las políticas y normas contables aplicables, y es asimismo responsable de la coordinación entre los distintos departamentos involucrados en la preparación de la información financiera. Por otra parte, el Área de Administración y Contabilidad, dependiente de la DGF, asume la responsabilidad de definir y resolver las dudas derivadas de la interpretación de las políticas contables.

En este sentido, Neinor Homes cuenta con un Manual de Políticas Contables elaborado internamente y contrastado por expertos independientes en materia de contabilidad que es revisado de forma periódica, en el que se definen los criterios de clasificación y valoración para la preparación de los estados financieros.

El personal involucrado en el proceso de elaboración y revisión de la información financiera se encuentra permanentemente informado de las actualizaciones contables y fiscales mediante una comunicación continua con sus asesores fiscales, su auditor externo y otras alertas y notificaciones recibidas de las principales firmas de auditoría y despachos profesionales.

La Comisión de Auditoría y Control tiene encomendada la función de supervisión y revisión de las cuentas anuales de conformidad con la normativa en vigor cumpliendo con los principios de contabilidad generalmente aceptados.

En aquellas ocasiones que la aplicación de la normativa sea de cierta complejidad en su interpretación, la compañía solicita asesoramiento a su auditor externo y otros asesores u órgano regulador.

F.4.2. Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIF.

El proceso de preparación de información financiera se encuentra definido en Neinor Homes e incorpora la descripción de las diferentes actividades que se realizan de forma estandarizada en el cierre de contabilidad y en la preparación de los estados financieros, así como los responsables asignados de su ejecución y revisión.

Asimismo, se dispone de una herramienta informática común (PRINEX), en la que se trabaja con la información financiera de todas las sociedades, lo que facilita la posterior consolidación.

Adicionalmente, se utiliza un único Plan de Cuentas, el cual se encuentra implantado para la realización y gestión de la contabilidad de todas las sociedades.

El responsable de realizar el proceso de captura y preparación de la información financiera es el Director de Contabilidad, una vez que desde dicha dirección es revisada toda la información y estados financieros por la Subdirectora de Contabilidad.

F.5. Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por la comisión de auditoría, así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo a la comisión en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo, se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

Según se ha indicado en el apartado F.1.1, para velar por el adecuado desarrollo y ejecución del SCIIF, el Consejo de Administración de Neinor Homes se apoya en la Comisión de Auditoría y Control (CAC) y ésta a su vez, delega estas funciones de monitorización en la Dirección de GRC y Auditoría Interna.

La Dirección de GRC y Auditoría Interna es, por tanto, una función objetiva e independiente del resto de áreas, ya que depende directamente de la Comisión de Auditoría y Control e indirecta pero funcionalmente del Consejero Delegado.

Entre las funciones atribuidas se encuentra la supervisión del funcionamiento del SCIIF, debiendo evaluar la efectividad del sistema de control interno y asegurar de modo razonable la eficiencia y eficacia en el uso de los recursos, la fiabilidad de la información financiera y el cumplimiento de la legalidad y las políticas y procedimientos internos.

En el presente ejercicio la función de auditoría interna ha realizado un testeo de determinados controles en distintas sociedades del Grupo.

En la revisión del SCIIF se considera anualmente el diseño y eficacia de los controles, la integridad de las evidencias que soportan dichos controles.

En el presente ejercicio y el ejercicio anterior, se ha procedido a verificar adicionalmente:

- La integridad y veracidad de la información reportada en el apartado F del IAGC.
- La alineación del diseño de los controles de la matriz con los riesgos que pretenden mitigar o eliminar, con el objetivo de obtener un aseguramiento razonable del cumplimiento del fin para el que se encuentran diseñados.
- La integridad de las evidencias que soportan dichos controles.

En base a estas revisiones se han propuesto una serie de medidas de mejora en el modelo del SCIIF derivadas de las recomendaciones realizadas por la función de GRC, que serán llevadas a cabo en el próximo ejercicio si son aprobadas por la Dirección General Financiera y la Comisión de Auditoría.

El plan de acción o análisis de mejora resultado de la auditoría del SCIIF, será implementado por la dirección financiera, supervisado por la dirección de GRC y Auditoría Interna y reportado por esta Dirección a la Comisión de Auditoría y Control.

F.5.2. Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y a la comisión de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

Tal y como se establece en el reglamento del Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y Control ejercerá las funciones de supervisión de la eficacia del control interno de la Sociedad y su grupo, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría, entre otras.

Por ello, Neinar Homes efectúa un reporting trimestral a la Alta Dirección y a la Comisión de Auditoría y Control en el que la Dirección de Auditoría Interna presenta el análisis y seguimiento del sistema implantado de control interno y de gestión de riesgos, así como los principales hallazgos e ineficiencia identificadas y los planes de acción a implantar.

Por otra parte, se incluye en ese reporting el resultado de otras auditorías de cumplimiento normativo de carácter obligatorio efectuadas en colaboración con la Dirección de Cumplimiento (ej.: protección de datos, blanqueo de capitales, etc.).

También los auditores externos comunican los estados financieros semestrales y anuales, así como las debilidades detectadas durante su auditoría.

Adicionalmente, la Dirección de GRC y Auditoría Interna y el auditor externo mantienen reuniones periódicas con la CAC sin presencia de la Alta Dirección, para informar del funcionamiento de los sistemas de control.

En el ejercicio 2024, adicionalmente a su presencia en las reuniones de la comisión, se han mantenido 2 reuniones entre el auditor externo y la CAC o la Dirección de GRC sin presencia de la alta dirección. Asimismo la función de auditoría interna ha mantenido un flujo de comunicación continua con la comisión de auditoría informando de diversos aspectos como son los requerimientos recibidos por organismos supervisores, los riesgos identificados y auditorías realizadas, análisis de la nueva normativa y la formación realizada.

Para tratar las debilidades o incumplimientos relacionados con temas éticos o de fraude se cuenta con protocolos y políticas establecidos.

Por último, se analiza y supervisa el cumplimiento en materia de conflictos de interés y partes vinculadas, así como el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta que tiene la compañía como empresa de interés público. Esta información es trasladada periódicamente a la Comisión de Auditoría y Control para su información y en su caso aprobación.

F.6. Otra información relevante

No aplica.

F.7. Informe del auditor externo

Informe de: Deloitte S.L, ver anexo I.

F.7.1. Si la información del SCIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

La Dirección del Grupo, de cara a dar la mayor transparencia posible en cuanto a la elaboración de sus estados financieros a todos los grupos de interés, ha decidido someter a revisión por parte del auditor externo la información relativa al SCIF, incluida en este apartado F del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2024 elaborada por la Dirección del Grupo. Adjuntamos anexo al presente Informe Anual de Gobierno Corporativo el Informe del auditor referido a la información relativa al sistema de control interno sobre la información financiera (SCIF) de Neinar Homes S.A. correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

Desde el año 2016 la estrategia del auditor externo para enfocar la auditoría está basada en confianza en controles, por lo que se recaba información dirigida a conocer cómo la entidad está cubriendo los riesgos de errores para cada uno de los ciclos de negocio significativos (ej.: compras, ocurrencia de ingresos por ventas estándar, valoración de existencias).

G GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

☒ Cumple

☐ Explique

2. Que cuando la sociedad cotizada esté controlada, en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, por otra entidad, cotizada o no, y tenga, directamente o a través de sus filiales, relaciones de negocio con dicha entidad o alguna de sus filiales (distintas de las de la sociedad cotizada) o desarrolle actividades relacionadas con las de cualquiera de ellas informe públicamente con precisión acerca de:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre, por un lado, la sociedad cotizada o sus filiales y, por otro, la sociedad matriz o sus filiales.
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

☐ Cumple

☐ Cumple parcialmente

☐ Explique

☒ No aplicable

3. Que, durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

- a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.
- b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

☒ Cumple

☐ Cumple parcialmente

☐ Explique

4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas e inversores institucionales en el marco de su implicación en la sociedad, así como con los asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición. Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Y que, sin perjuicio de las obligaciones legales de difusión de información privilegiada y otro tipo de información regulada, la sociedad cuente también con una política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa a través de los canales que considere adecuados (medios de comunicación, redes sociales u otras vías)

que contribuya a maximizar la difusión y la calidad de la información a disposición del mercado, de los inversores y demás grupos de interés.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

- a) Informe sobre la independencia del auditor.
- b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.
- c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Y que la sociedad cuente con mecanismos que permitan la delegación y el ejercicio del voto por medios telemáticos e incluso, tratándose de sociedades de elevada capitalización y en la medida en que resulte proporcionado, la asistencia y participación activa en la Junta General.

☒ Cumple ☐ Explique

8. Que la comisión de auditoría vele por que las cuentas anuales que el consejo de administración presente a la junta general de accionistas se elabore de conformidad con la normativa contable. Y que en aquellos supuestos en que el auditor de cuentas haya incluido en su informe de auditoría alguna salvedad, el presidente de la comisión de auditoría explique con claridad en la junta general el parecer de la comisión de auditoría sobre su contenido y alcance, poniéndose a disposición de los accionistas en el momento de la publicación de la convocatoria de la junta, junto con el resto de las propuestas e informes del consejo, un resumen de dicho parecer.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

- a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.
- b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.
- c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.
- d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

☐ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☒ No aplicable

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

☒ Cumple ☐ Explique

14. Que el consejo de administración apruebe una política dirigida a favorecer una composición apropiada del consejo de administración y que:

- a) Sea concreta y verificable.
- b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración; y
- c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias, edad y género. A estos efectos, se considera que favorecen la diversidad de género las medidas que fomenten que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas.

Que el resultado del análisis previo de las competencias requeridas por el consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

☒ Cumple

☐ Cumple parcialmente

☐ Explique

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Y que el número de consejeras suponga, al menos, el 40% de los miembros del consejo de administración antes de que finalice 2022 y en adelante, no siendo con anterioridad inferior al 30%.

☐ Cumple

☒ Cumple parcialmente

☒ Explique

En el ejercicio finalizado el número de consejeras no alcanza el 40% del total de los miembros del consejo de administración y, dado que no se ha producido ninguna baja en el Consejo, la compañía no ha tenido la oportunidad de incorporar a una consejera al mismo. El número y diversidad (a excepción del género) de los miembros del consejo se considera apropiado tal y como se ha puesto de manifiesto en las diferentes evaluaciones del funcionamiento del Consejo y sus comisiones que se han realizado por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones asistidas tanto por expertos externos de reconocido prestigio, como internamente por el área de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento.

La Compañía de cara a nuevas incorporaciones en su Consejo, favorecerá la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos de sus consejeros y velará porque no existan sesgos implícitos que puedan conllevar algún tipo de discriminación, sobre todo que dificulten la selección de consejeras.

De cara a futuros nombramientos, siempre se deberán considerar perfiles femeninos y a igualdad de cualidades, deberán ser seleccionados.

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros noejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no tengan vínculos entre sí.

☒ Cumple

☐ Explique

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

☒ Cumple

☐ Explique

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico.
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan se traten o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

☒ Cumple

☐ Cumple parcialmente

☐ Explique

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

☐ Cumple

☐ Cumple parcialmente

☐ Explique

☒ No aplicable

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

☒ Cumple

☐ Cumple parcialmente

☐ Explique

☐ No aplicable

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que

supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengan propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

☒ Cumple☐ Explique

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Y que, habiendo sido informado o habiendo conocido el consejo de otro modo alguna de las situaciones mencionadas en el párrafo anterior, examine el caso tan pronto como sea posible y, atendiendo a las circunstancias concretas, decida, previo informe de la comisión de nombramientos y retribuciones, si debe o no adoptar alguna medida, como la apertura de una investigación interna, solicitar la dimisión del consejero o proponer su cese. Y que se informe al respecto en el informe anual de gobierno corporativo, salvo que concurran circunstancias especiales que lo justifiquen, de lo que deberá dejarse constancia en acta. Ello sin perjuicio de la información que la sociedad deba difundir, de resultar procedente, en el momento de la adopción de las medidas correspondientes.

☒ Cumple☐ Cumple parcialmente☐ Explique

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

☒ Cumple☐ Cumple parcialmente☐ Explique☐ No aplicable

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por acuerdo de la junta general, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique de manera suficiente las razones de su dimisión o, en el caso de consejeros no ejecutivos, su parecer sobre los motivos del cese por la junta, en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración.

Y que, sin perjuicio de que se dé cuenta de todo ello en el informe anual de gobierno corporativo, en la medida en que sea relevante para los inversores, la sociedad publique a la mayor brevedad posible el cese incluyendo referencia suficiente a los motivos o circunstancias aportados por el consejero.

☒ Cumple☐ Cumple parcialmente☐ Explique☐ No aplicable

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de

los que pueden formar parte sus consejeros.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

☐ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☒ No aplicable

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

☒ Cumple ☐ Explique

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
- b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
- c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
- d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
- e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que éstas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de

gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva en ella haya presencia de al menos dos consejeros no ejecutivos, siendo al menos uno de ellos independiente; y que su secretario sea el del consejo de administración.

☐ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☒ No aplicable

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

☐ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☒ No aplicable

39. Que los miembros de la comisión de auditoría en su conjunto, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, tanto financieros como no financieros.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría, para su aprobación por esta o por el consejo, su plan anual de trabajo, le informe directamente de su ejecución, incluidas las posibles incidencias y limitaciones al alcance que se presenten en su desarrollo, los resultados y el seguimiento de sus recomendaciones y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar y evaluar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera y no financiera, así como los sistemas de control y gestión de riesgos financieros y no financieros relativos a la sociedad y, en su caso, el grupo -incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medioambientales, políticos y reputaciones o relacionados con la corrupción revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna;

proponer la selección, nombramiento y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar o proponer la aprobación al consejo de la orientación y el plan de trabajo anual de la auditoría interna, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente en los riesgos relevantes (incluidos los reputacionales); recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

- c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados y a otras personas relacionadas con la sociedad, tales como consejeros, accionistas, proveedores, contratistas o subcontratistas, comunicar las irregularidades de potencial trascendencia, incluyendo las financieras y contables, o de cualquier otra índole, relacionadas con la compañía que adviertan en el seno de la empresa o su grupo. Dicho mecanismo deberá garantizar la confidencialidad y, en todo caso, prever supuestos en los que las comunicaciones puedan realizarse de forma anónima, respetando los derechos del denunciante y denunciado.

- d) Velar en general por que las políticas y sistemas establecidos en materia de control interno se apliquen de modo efectivo en la práctica.

2. En relación con el auditor externo:

- a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
- b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
- c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
- d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
- e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales, incluidos los

relacionados con la corrupción) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.

- b) Un modelo de control y gestión de riesgos basado en diferentes niveles, del que formará parte una comisión especializada en riesgos cuando las normas sectoriales lo prevean o la sociedad lo estime apropiado.
- c) El nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- d) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- e) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifican, gestionan, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieran separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

☐ Cumple ☐ Explique ☒ No aplicable

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:

- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
- b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
- c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rindan cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
- d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable

53. Que la supervisión del cumplimiento de las políticas y reglas de la sociedad en materia medioambiental, social y de gobierno corporativo, así como de los códigos internos de conducta, se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, una comisión especializada en sostenibilidad o responsabilidad social corporativa u otra comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de autoorganización, haya decidido crear. Y que tal comisión esté integrada únicamente por consejeros no ejecutivos, siendo la mayoría independientes y se le atribuyan específicamente las funciones mínimas que se indican en la recomendación siguiente.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable

54. Las funciones mínimas a las que se refiere la recomendación anterior son las siguientes:

- a) La supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo y de los códigos internos de conducta de la empresa, velando asimismo por que la cultura corporativa esté alineada con su propósito y valores
- b) La supervisión de la aplicación de la política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa así como a la comunicación con accionistas e inversores, asesores de voto y otros grupos de interés. Asimismo se hará seguimiento del modo en que la entidad se comunica y relaciona con los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación y revisión periódica del sistema de gobierno corporativo y de la política en materia medioambiental y social de la sociedad, con el fin de que cumplan su misión de promover el interés social y tengan en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La supervisión de que las prácticas de la sociedad en materia medioambiental y social se ajustan a la estrategia y política fijadas.
- e) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

55. Que las políticas de sostenibilidad en materias medioambientales y sociales identifiquen e incluyan al menos:

- a) Los principios, compromisos, objetivos y estrategia en lo relativo a accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de la corrupción y otras conductas ilegales.
- b) Los métodos o sistemas para el seguimiento del cumplimiento de las políticas, de los riesgos asociados y su gestión.
- c) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, incluido el relacionado con aspectos éticos y de conducta empresarial.
- d) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- e) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

☒ Cumple☐ Explique

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

☒ Cumple☐ Cumple parcialmente☐ Explique

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

☒ Cumple☐ Cumple parcialmente☐ Explique☐ No aplicable

59. Que el pago de los componentes variables de la remuneración quede sujeto a una comprobación suficiente de que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de otro tipo previamente establecidas. Las entidades incluirán en el informe anual de remuneraciones de los consejeros los criterios en cuanto al tiempo requerido y métodos para tal comprobación en función de la naturaleza y características de cada componente variable.

Que, adicionalmente, las entidades valoren el establecimiento de una cláusula de reducción ("malus") basada en el diferimiento por un período suficiente del pago de una parte de los componentes variables que implique su pérdida total o parcial en el caso de que con anterioridad al momento del pago se produzca algún evento que lo haga aconsejable.

☒ Cumple☐ Cumple parcialmente☐ Explique☐ No aplicable

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

☐ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☒ Explique ☐ No aplicable

El Management Incentive Plan 2023-2025 (MIP 2023-2025) que fue aprobado por el Consejo, con el informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en su sesión celebrada por escrito y sin sesión el 30 de marzo de 2023 únicamente contempla el pago del incentivo devengado en dinero en efectivo.

Adicionalmente, un importe significativo de la remuneración del Consejero ejecutivo, derivada del anterior Plan de incentivos (LTIP 2020-2022) que se está materializando en el 2024 está vinculado a la entrega de acciones.

62. Que una vez atribuidas las acciones, las opciones o instrumentos financieros correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros ejecutivos no puedan transferir su titularidad o ejercitarlos hasta transcurrido un plazo de al menos tres años.

Se exceptúa el caso en el que el consejero mantenga, en el momento de la transmisión o ejercicio, una exposición económica neta a la variación del precio de las acciones por un valor de mercado equivalente a un importe de al menos dos veces su remuneración fija anual mediante la titularidad de acciones, opciones u otros instrumentos financieros.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar para satisfacer los costes relacionados con su adquisición o, previa apreciación favorable de la comisión de nombramientos y retribuciones, para hacer frente a situaciones extraordinarias sobrevenidas que lo requieran.

☐ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☒ Explique ☐ No aplicable

El Plan de Incentivos a Largo Plazo 2020-2022, ya vencido, del que se deriva la remuneración en acciones del Consejero Ejecutivo y de otros miembros del equipo directivo, establece un período de devengo del incentivo de tres años (2020 – 2022). Una vez finalizado el período, el importe devengado, en su caso, es pagadero de forma diferida como sigue: el 50% en el año siguiente a la finalización del período de devengo, el 25% en el segundo año siguiente a la finalización del período de devengo y el 25% restante en el tercer año siguiente a la finalización del período de devengo. Una vez cobradas las acciones, los consejeros ejecutivos tienen la obligación de mantenimiento de las acciones recibidas durante el plazo de un año desde su entrega.

En el nuevo Plan de incentivos, Management Incentive Plan 2023-2025 (MIP 2023-2025), cuyos beneficiarios son el Consejero Ejecutivo y otros miembros del equipo directivo, se contempla un pago en efectivo (no en acciones, opciones o instrumentos financieros) de los incentivos alcanzados, una vez se hayan aprobado las cuentas de la sociedad en la Junta General de Accionistas, es decir el diferimiento comprendería un trimestre.

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios o condiciones establecidos para su percepción.

A efectos de esta recomendación, entre los pagos por resolución o extinción contractual se considerarán cualesquiera abonos cuyo devengo u obligación de pago surja como consecuencia o con ocasión de la extinción de la relación contractual que vinculaba al consejero con la sociedad, incluidos los importes no previamente consolidados de sistemas de ahorro a largo plazo y las cantidades que se abonen en virtud de pactos de no competencia post-contractual.

☒ **Cumple** ☐ **Cumple parcialmente** ☐ **Explique** ☐ **No aplicable**

H OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.
2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión. En particular, hará mención a si se ha adherido al Código de Buenas Prácticas Tributarias, de 20 de julio de 2010.

H.1

Neinor Homes es plenamente consciente de su trascendencia como realidad empresarial, institucional y social, como compañía de referencia en la promoción residencial en España, por ello, no puede ser ni quiere ser, ajena a conducir todas sus operaciones con la máxima diligencia en materia de Buen Gobierno, ética y transparencia.

A continuación, se detalla aquella información que consideramos es necesario incluir para un mejor conocimiento de la compañía en materia de Gobierno Corporativo y los esfuerzos que ha realizado la compañía para avanzar en este sentido.

Neinor Homes tiene como principal Código, su Código de Conducta que recoge los fundamentos y criterios principales de obligado cumplimiento que regulan el comportamiento de todos los empleados de Neinor Homes. Este código es trasladado, aceptado y acatado por todos los empleados periódicamente.

Neinor Homes en consonancia con el párrafo anterior tiene establecidos sus normas de Gobierno Corporativo en sus Estatutos Sociales, en los Reglamentos del Consejo de Administración y de la Junta General de Accionistas, en los Reglamentos de todas las Comisiones del Consejo y en el Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores, todos ellos aprobados por el Consejo de Administración y aplicables desde el primer día de admisión a negociación oficial de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores españolas.

En este sentido, Neinor Homes ha elaborado una serie de políticas y reglamentos de obligado cumplimiento que son monitorizados por el sistema integrado de control, con el fin de apoyar y dar soporte en materia de Gobierno Corporativo a los reglamentos de sus Órganos de Gobierno, todos ellos se encuentran disponibles en la web corporativa, dentro del apartado <https://www.neinorhomes.com/corporate/esg/buen-gobierno/>:

- Código de Conducta de Terceros.
- Política de conflictos de interés y partes vinculadas.
- Código de Buenas Prácticas de Intermediación Inmobiliaria.
- Modelo de prevención de la responsabilidad penal corporativa.
- Política de selección de consejeros.
- Política Fiscal y Buenas Prácticas tributarias.
- Reglamento de la Unidad de Cumplimiento.
- Manual de la Función de Auditoría Interna.
- Política de prestación de servicios distintos de auditoría por el auditor.
- Política de empleo para antiguos auditores.
- Normas de funcionamiento del Foro Electrónico de Accionistas.
- Política Corporativa de Gestión de Riesgos.
- Política de Diversidad y no discriminación.
- Política de Gobierno Corporativo.
- Política de Sostenibilidad.

- Política general de comunicación económico-financiera y corporativa
- Manual interno de comunicación de información privilegiada y otra información relevante.
- Política de Remuneración de los miembros del Consejo de Administración.
- Política de medioambiente, calidad e innovación.
- Política de Autocartera.
- Reglamento interno de conducta en los mercados de valores.
- Política anticorrupción, fraude y soborno.
- Política de seguridad y salud.
- Política de inversiones y de financiación sostenible.
- Marco de financiación sostenible.
- Procedimiento de gestión del canal ético.
- Política de derechos humanos.

Por otra parte, consideramos que debemos destacar que desde el primer día de constitución de la sociedad, el Consejo de Administración de la misma ha realizado una profunda reflexión sobre las relaciones que la compañía debe mantener con todos sus Grupos de Interés, como líderes de la transformación del sector que queremos llevar a cabo, y más allá de sus accionistas y la comunidad financiera, se han emprendido muchas acciones y actuaciones que queremos puedan reflejarse en nuestra manera de hacer las cosas y ser beneficioso para nuestro equipo humano, nuestros proveedores, clientes, el medio ambiente, organismos reguladores, medios de comunicación y sociedad en general, entre otros..., algunas de las cuales son:

1. **Modelo Continuo de Control Interno y Gestión de Riesgos.** De manera recurrente la certificación de calidad (ISO 9001), considera la gestión de riesgos y otras áreas de aseguramiento en la compañía como una de las fortalezas más significativas.
2. **Modelo de Mejora Continua en Gobierno Corporativo:** Consiste fundamentalmente en dos actuaciones:
 - La compañía ha creado una estructura de seguimiento y monitorización continua para los objetivos de mejora continua de los proyectos no financieros en los que se encuentra, relativos a materias de medio ambiente, calidad, innovación, etc.
 - La compañía ha implantado un Modelo de gestión continua de Buen Gobierno que monitoriza las actividades que en materia de Buen Gobierno la compañía tiene que llevar a cabo durante el año, para ello ha realizado un profundo análisis de la regulación nacional e internacional, recomienda las actividades obligatorias que tiene que cumplir la agenda de cada Consejo y Comisión y por último, realiza de manera anual un diagnóstico del grado de seguimiento de las recomendaciones del CUBG, de la LSC, de la Nueva Ley de auditoría, Guías de la CNMV y de las mejores prácticas internacionales (King IV, Federal Sentencing Guidelines, etc.).
3. **Creación del Libro Blanco.** Neinor Homes ha creado el primer Libro Blanco del sector residencial, un manual de diseño y construcción con el objetivo de estandarizar los parámetros de calidad, sostenibilidad y diseño que definen todas las promociones inmobiliarias. De esta forma, todos los procesos que resultan necesarios durante todo el ciclo de vida de los productos de Neinor Homes están sistematizados y detallados para que los arquitectos y constructores los sigan, con los altos estándares definidos por la compañía.
4. **Pioneros en cumplimiento Medioambiental.** Somos el primer promotor residencial de España que desde hace tres años ha publicado nuestro alineamiento con la Taxonomía Europea y que lleva años midiendo sus emisiones (huella de carbono) en los tres alcances, aspectos ambos que ha obtenido cumplir con su compromiso de mejorar anualmente sus resultados.
5. **Certificación del sistema de gestión integrado de Neinor Homes.** La compañía cuenta con las siguientes certificaciones: Gestión de la Calidad (ISO 9001), Gestión Medioambiental (ISO 14001), Gestión de la I+D+I (UNE 166002) y Gestión de Seguridad de la Información (ISO 27001), todas ellas concedidas ya en ejercicios pasados y que han sido renovadas en el presente ejercicio. De este modo, es la primera promotora inmobiliaria del nuevo ciclo en obtener estas cuatro certificaciones.
6. **Elaboración de la Memoria de Sostenibilidad (Estado de Información No Financiera) basada en el estándar GRI- Standards,** haciendo visibles y públicos los esfuerzos y recursos que la empresa emplea en responsabilidad social. Incluye el análisis de materialidad el cual es muy valioso desde el punto de vista estratégico ya que pone el foco en aquellos asuntos de naturaleza social, medioambiental y económica que son relevantes para el negocio de la compañía e influyen a la hora de crear valor para sus grupos de interés.
7. **Capturar la inmensa oportunidad que supone la transformación y consolidación del sector inmobiliario para generar valor sostenible para todas las partes interesadas.** La compañía aprobó en el ejercicio 2021 su Plan Estratégico de Sostenibilidad 2022-2025, enfocado en la creación de valor para el entorno, la sociedad y las personas. El Plan se articula en torno a los tres pilares estratégicos de la compañía (Ambiental, Social y Gobierno), está conformado por 16 áreas de actuación, 30 objetivos y 95 líneas de acción y tiene como principal objetivo obtener márgenes y retornos acordes al riesgo del negocio promotor, construyendo casas pensando en las personas, estableciendo relaciones estables con nuestros proveedores e incrementando el valor de nuestros empleados.

En el ejercicio 2023, dado que el Plan se encontraba en el ecuador de su duración total, se revisaron las líneas de

acción y se analizó su cumplimiento, si estaban alineadas con la estrategia de la compañía, si se mantenían hasta la finalización del plan (2025) y si era necesario incluir algunas nuevas.

En el presente ejercicio se ha realizado una nueva revisión, tanto de las líneas de acción como de 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.

Estos análisis han tenido como objetivo 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'.

Tras la revisión y actualización del Plan en el ejercicio 2023, las 95 líneas de acción iniciales se redujeron a 66: se finalizaron 37 y se añadieron 8 nuevas.

A 31 de diciembre de 2024, de las 66 líneas de acción, 56 se encuentran cumplidas o en proceso de cumplirse, lo que supone un 85% de grado de cumplimiento.

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

Por último queremos trasladar que Neinor Homes quiere mostrar su total compromiso con la sostenibilidad y el impacto que deja en nuestra sociedad. Por ello, y a pesar de no haber sido sujeto obligado a la Ley en los pasados años en materia de información no financiera y diversidad, aprobada el 13 de diciembre de 2018, Neinor Homes ha venido cumpliendo en su totalidad con la misma y publica su Estado de Información No Financiera o Memoria de Sostenibilidad cumpliendo con todos los requisitos de información y esta misma, es revisada con un informe de verificación en cuanto a su integridad y veracidad por un tercero independiente.

H.2

Neinor Homes se encuentra adherido al Código de Buenas Prácticas Tributarias desde que fue aprobado por su Consejo del 26 de julio de 2017, promovido por el Foro de Grandes Empresas y la Agencia Tributaria Española y cumple las disposiciones contenidas en el mismo.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 25 de febrero de 2025

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

☐ Sí ☒ No

Nombre o denominación social del consejero que no ha votado a favor de la aprobación del presente informe	Motivos (en contra, abstención, no asistencia)	Explique los motivos

Observaciones



DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Fecha fin del ejercicio de referencia: [31/12/2024]

CIF: [A95786562]

Denominación Social:

[**NEINOR HOMES, S.A.**]

Domicilio social:

[C/HENAO 20, BILBAO]

A. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

- A.1.** Complete el siguiente cuadro sobre el capital social y los derechos de voto atribuidos, incluidos, en su caso, los correspondientes a las acciones con voto por lealtad, a la fecha de cierre del ejercicio:

Indique si los estatutos de la sociedad contienen la previsión de voto doble por lealtad:

☐ Sí
☒ No

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
17/10/2024	540.594.694,71	74.968.751	74.968.751

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

☐ Sí
☒ No

- A.2.** Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas a la fecha de cierre del ejercicio, incluidos los consejeros que tengan una participación significativa:

Nombre o denominación social del accionista	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto	
ORION EUROPEAN REAL ESTATE FUND V, SLP	29,52	0,00	0,00	0,00	29,52
STONESHIELD HOLDING S.A.R.L.	0,00	25,00	0,00	0,00	25,00
ADAR CAPITAL PARTNERS LTD	0,00	12,69	0,00	1,87	14,56

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del titular indirecto	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto
ADAR CAPITAL PARTNERS LTD	ADAR MACRO FUND, LTD	12,69	1,87	14,56
STONESHIELD HOLDING S.A.R.L.	STONESHIELD SOUTHERN REAL	25,00	0,00	25,00

Nombre o denominación social del titular indirecto	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto
	ESTATE HOLDING II S.Á.R.L.			

A.3. Detalle, cualquiera que sea el porcentaje, la participación al cierre del ejercicio de los miembros del consejo de administración que sean titulares de derechos de voto atribuidos a acciones de la sociedad o a través de instrumentos financieros, excluidos los consejeros que se hayan identificado en el apartado A.2, anterior:

Nombre o denominación social del consejero	% derechos de voto atribuidos a las acciones (incluidos votos por lealtad)		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto	Del % total de derechos de voto atribuidos a las acciones, indique, en su caso, el % de los votos adicionales atribuidos que corresponden a las acciones con voto por lealtad	
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto
DON ANDREAS SEGAL	0,03	0,00	0,00	0,00	0,03	0,00	0,00
DON BORJA GARCÍA EGOTXEAGA VERGARA	0,09	0,00	0,00	0,00	0,09	0,00	0,00
DON FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	0,00	0,03	0,00	0,00	0,03	0,00	0,00
DOÑA ANNA M. BIRULÉS BERTRAN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
% total de derechos de voto titularidad de miembros del consejo de administración						0,15	

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones (incluidos votos por lealtad)	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto	Del % total de derechos de voto atribuidos a las acciones, indique, en su caso, el % de los votos adicionales atribuidos que corresponden a las acciones con voto por lealtad
DON FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	ALPHA CAPITAL FLM 1 SL	0,03	0,00	0,03	0,00
DOÑA ANNA M. BIRULÉS BERTRAN	ALTA BUSINESS SERVEIS S.L	0,00	0,00	0,00	0,00

Detalle el porcentaje total de derechos de voto representados en el consejo:

% total de derechos de voto representados en el consejo de administración	0,15

A.7. Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

☐ Sí
☒ No

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

☐ Sí
☒ No

A.8. Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

[] Sí
[✓] No

A.9. Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas(*)	% total sobre capital social
380.854		0,51

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Sin datos	

A.11. Capital flotante estimado:

	%
Capital flotante estimado	30,26

A.14. Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado de la Unión Europea.

[] Sí
[✓] No

B. JUNTA GENERAL

B.4. Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los de los dos ejercicios anteriores:

	Datos de asistencia				
Fecha junta general	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
13/04/2022	29,64	57,96	0,00	0,00	87,60
De los que Capital flotante	5,94	11,63	0,00	0,00	17,57
20/04/2023	0,52	78,10	0,00	0,00	78,62
De los que Capital flotante	0,52	8,26	0,00	0,00	8,78
01/09/2023	25,31	51,23	0,00	0,00	76,54
De los que Capital flotante	0,31	7,15	0,00	0,00	7,46
17/04/2024	0,63	69,49	0,00	0,00	70,12
De los que Capital flotante	0,15	14,80	0,00	0,00	14,95
18/12/2024	0,39	86,55	0,00	0,00	86,94
De los que Capital flotante	0,07	17,13	0,00	0,00	17,20

B.5. Indique si en las juntas generales celebradas en el ejercicio ha habido algún punto del orden del día que, por cualquier motivo, no haya sido aprobado por los accionistas:

[] Sí
[✓] No

B.6. Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general, o para votar a distancia:

[] Sí
[✓] No

C. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD
C.1. Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales y el número fijado por la junta general:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5
Número de consejeros fijado por la junta	9

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DON FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA		Dominical	CONSEJERO	14/05/2015	20/04/2023	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON RICARDO MARTÍ FLUXÁ		Independiente	PRESIDENTE	08/03/2017	20/04/2023	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON BORJA GARCÍA EGOTXEAGA VERGARA		Ejecutivo	CONSEJERO DELEGADO	08/04/2019	20/04/2023	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA ANNA M. BIRULÉS BERTRAN		Independiente	CONSEJERO	08/03/2017	20/04/2023	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ALFONSO RODÉS VILÀ		Independiente	CONSEJERO	08/03/2017	20/04/2023	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON AREF H. LAHHAM		Dominical	CONSEJERO	12/12/2019	20/04/2023	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ANDREAS SEGAL		Independiente	CONSEJERO	27/02/2019	13/04/2022	ACUERDO JUNTA

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
						GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JUAN JOSÉ PEPA		Dominical	CONSEJERO	13/04/2022	13/04/2022	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON VAN J STULTS		Dominical	CONSEJERO	22/10/2019	20/04/2023	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros 9

Indique los ceses que, ya sea por dimisión o por acuerdo de la junta general, se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento del cese	Fecha del último nombramiento	Fecha de baja	Comisiones especializadas de las que era miembro	Indique si el cese se ha producido antes del fin del mandato
Sin datos					

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta categoría:

CONSEJEROS EJECUTIVOS		
Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
DON BORJA GARCÍA EGOTXEAGA VERGARA	Consejero Delegado	Borja posee una amplia experiencia en el campo de la promoción residencial, la gestión de proyectos en el sector inmobiliario e industrial y la planificación estratégica empresarial. En junio de 2016 se incorporó a Neinor Homes como Director Técnico de la zona Norte, procedente de la empresa promotora Construcciones Gerrikabeitia donde desempeñó labores de dirección técnica y de construcción de las promociones del grupo, gestión urbanística, adquisición y venta de terrenos y planificación y supervisión general de negocio. Anteriormente, durante su primera etapa profesional estuvo vinculado al mundo industrial en la sociedad Befesa Zinc del Grupo Abengoa, donde lideró la mejora continua de procesos y la situación medioambiental de la compañía como Director Técnico y de Producción Adjunto, siendo también responsable de relaciones exteriores, de diversos sistemas de gestión y del benchmarking con

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
		otras fábricas del grupo distribuidas por Europa. También fue miembro del consejo de administración de las sociedades de Abengoa, Sondika Zinc y Zindes y colaborador de Aclima y Eurometaux con sede en Bruselas. Tras graduarse en un High School en EEUU, Borja cursó la carrera de Ingeniero Industrial en la Escuela Superior de Ingenieros Industriales de Bilbao y posee un máster en Dirección de Empresas INSIDE por la Universidad de Deusto.

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	11,11

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
DON FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	STONESHIELD SOUTHERN REAL ESTATE HOLDING II S.À.R.L.	Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola es socio fundador de Stoneshield Capital. Anteriormente, fue director en Lone Star, donde participó en operaciones de inversión del fondo en Europa. Desde 2013 fue responsable del análisis, estructuración y supervisión de varias inversiones en deuda y equity. Antes de incorporarse a Lone Star, trabajó 5 años como Director Asociado en UBS Investment Banking y en UBS Credit Structuring Desk en Londres. Durante su experiencia en UBS, asesoró en operaciones de fusión y adquisición, captación de capital y financiación estructurada para bancos y fondos de inversión libre. El Sr. Morenés es licenciado en Ciencias Políticas y Económicas por la Universidad de Georgetown.
DON AREF H. LAHAM	PYXIS V LUX S.À R.L.	Aref H. Lahham es Consejero Delegado y Socio Fundador de Orion Capital Managers y es miembro del Comité de Inversión de la Firma. Con base en las oficinas de Orion en Londres, ocupa el puesto de Director de Inversiones de Orion, estableciendo la estrategia y liderando el equipo de adquisiciones y las actividades de inversión de Orion, así como dirigiendo las actividades de gestión de activos en un número significativo de inversiones de Orion. El Sr. Lahham tiene 38 años de experiencia en inversión y promoción inmobiliaria en Estados Unidos y Europa. Antes de fundar Orion en 1999, fue Director Gerente de LaSalle Partners (ahora "JLL"), a la que se unió en 1992 y dirigió sus operaciones y actividades de inversión en Francia. Antes de trabajar para LaSalle Partners, el Sr. Lahham fue Director de Proyectos en SEGECE (filial del grupo BNP), un promotor francés de centros comerciales con

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
		sede en París. Anteriormente, el Sr. Lahham fue Director de Proyectos Internacionales e Ingeniero de Diseño en Nueva York en la consultora de ingeniería estructural Leslie E. Robertson Associates. Anteriormente, también fue miembro del Consejo de Administración y del Comité Estratégico de la compañía inmobiliaria cotizada en Francia, Société Foncière Lyonnaise. El Sr. Lahham tiene una licenciatura en Ingeniería Civil de la Universidad de Purdue, un Máster en Ingeniería Civil de la Universidad de Cornell donde formó parte del Consejo de la Escuela de Ingeniería y un MBA de INSEAD.
DON JUAN JOSÉ PEPA	STONESHIELD SOUTHERN REAL ESTATE HOLDING II S.À.R.L.	Juan Pepa es uno de los dos socios fundadores de Stoneshield Investment Funds y actualmente es codirector de la firma. Previamente, trabajó en Lone Star Funds (desde 2008 hasta 2017) donde fue nombrado socio y responsable de la adquisición, suscripción y estructuración de activos inmobiliarios; así como de la supervisión continua de más de 10 mil millones de euros en inversiones en activos inmobiliarios y deuda en toda Europa. Durante este tiempo, Juan participó en múltiples inversiones en diversas clases de activos como oficinas, comercios, hoteles o activos residenciales e industriales ubicados en varios países como España, Alemania, Reino Unido, Países Bajos, Francia, Bélgica y Suiza. Asimismo, durante sus últimos años en Lone Star, dirigió las inversiones de la firma en España y Portugal. Antes de formar parte de Lone Star, Juan trabajó en el equipo global de situaciones especiales de Citigroup. Juan se graduó en la Universidad de San Andrés (Buenos Aires) y cuenta con un MBA del Babson College de Massachusetts.
DON VAN J STULTS	PYXIS V LUX S.À R.L.	Van J. Stults es Director General y Socio Fundador de Orion Capital Managers y es miembro del Comité de Inversiones de la Firma. El Sr. Stults tiene 45 años de experiencia en la gestión de inversiones inmobiliarias. Antes de fundar Orion en 1999, el Sr. Stults era miembro del Consejo de Administración de LaSalle Partners (ahora "JLL"). Director General, miembro del Comité Operativo y director de las actividades de inversión en Europa. El Sr. Stults se unió a LaSalle Partners en 1984. Antes de LaSalle Partners, fue Tesorero Adjunto de Lane Industries, un conglomerado privado de propiedad familiar de Estados Unidos, y antes de Lane Industries, fue Oficial de Banca Comercial en el First National Bank de Chicago. El Sr. Stults es miembro de la Asociación Inmobiliaria de Pensiones y es miembro del Consejo de Administración Global del Urban Land Institute. El Sr. Stults posee una licenciatura en economía de Claremont McKenna College y un MBA en Finanzas y Contabilidad de la Universidad de Chicago Booth School of Business.

Número total de consejeros dominicales	4
% sobre el total del consejo	44,44

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
DON RICARDO MARTÍ FLUXÁ	El Sr. Martí Fluxá es Presidente de la Asociación Española de Empresas de Consultoría Inmobiliaria (ACI), de la Asociación Española de Tecnologías de Defensa, Seguridad, Aeronáutica y Espacio (TEDAE) y Miembro del Consejo de Administración de Liteyca. Fue Secretario de Estado de Seguridad del Gobierno de España de 1996 a 2000. Como miembro de la Carrera Diplomática Española, desempeñó diversos cargos en el extranjero y, finalmente, el de Jefe de Protocolo y Actividades de la Casa de Su Majestad El Rey. En el sector privado ha sido, entre otros puestos, Presidente de Industria de Turbo Propulsores, S.A. (ITP), Presidente de Marco Polo Investments, Miembro del Consejo de Administración del Grupo Tomás Pascual, Miembro del Consejo Asesor del banco de inversión Arcano Capital, Miembro del Consejo de Administración de Ibersecurities, Miembro del Consejo de Administración de la empresa tecnológica IKUSI y Miembro de la Comisión Ejecutiva y Presidente de la Comisión de Remuneraciones de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra. También ha sido Miembro del Consejo Rector y Secretario de la Fundación Pro Real Academia Española y Presidente del Real Patronato del Museo Nacional Centro de Arte Reina Sofía. En la actualidad es Presidente del Instituto Tomás Pascual para la Nutrición y la Salud, Presidente de la Fundación Ankaria y miembro del Patronato de la Fundación Juan March. El Sr. Martí Fluxá es Licenciado en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid, estudió y ejerció la carrera diplomática y es miembro del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid.
DOÑA ANNA M. BIRULÉS BERTRAN	La señora Birulés es Vicepresidenta, Consejera Independiente, Presidenta de la Comisión de Auditoría y Miembro de las Comisiones Ejecutiva y de Inversiones del Grupo Pelayo, Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija. Asimismo, es Consejera Independiente, Presidenta de la Comisión de Retribuciones y Nombramientos y miembro de la de Auditoría y Riesgos de Banco Mediolanum, y Presidenta, Consejera Independiente, Presidenta de la Comisión de Auditoría y miembro de la de Retribuciones y Nombramientos de Enerside Energy. Asimismo, tanto en Banco Mediolanum como en Neinor Homes, ha sido Presidenta del Comité de Auditoría, dejando la Presidencia en ambos casos por expiración de su mandato. Es miembro de varios consejos asesores empresariales. Fue Ministra de Ciencia y Tecnología del Gobierno de España, Secretaria General del Banco Sabadell y Vicepresidenta de Renta Corporación. Doctora en Ciencias Económicas, comenzó su carrera profesional en el Departamento de Industria y Energía de la Generalitat de Cataluña y fue Directora General del Centro de Información y Desarrollo Empresarial (CIDEM), así como presidenta del Consorcio de Promoción Comercial de Cataluña (COPCA). Fue Consejera Delegada de Retevisión (ahora propiedad de los grupos Cellnex y Vodafone), desde donde dirigió el proceso de expansión del operador de telecomunicaciones y sus filiales (ahora propiedad de Orange). Ha sido Consejera en empresas de diversos sectores y geografías. Es miembro del Círculo de Empresarios y del Círculo de Economía. Está fuertemente ligada a escuelas de negocios líderes: IESE donde preside Finaves, el centro internacional para el fomento de iniciativas a través de capital semilla, y ESADE, donde es miembro del Consejo Asesor Profesional.

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación social del consejero	Perfil
DON ALFONSO RODÉS VILA	El Sr. Rodés es Presidente de Havas Group Media, Presidente de Havas Group Spain y Consejero de Havas S.A., empresa multinacional de medios de comunicación que forma parte del Grupo Vivendi y tiene más de 4 000 millones de euros de capitalización bursátil. Anteriormente, el Sr. Rodés fue Consejero Delegado de Media Planning Group ("MPG"). MPG era una empresa controlada por la familia Rodés que se fusionó con Havas en 2001. El Sr. Rodés se incorporó a MPG en 1996 como Director de Desarrollo Corporativo, desde donde lideró la expansión del grupo en Latinoamérica, Norteamérica y Asia. Anteriormente desarrolló su carrera profesional en banca privada. El Sr. Rodés es Consejero de Havas S.A. desde el 19 de junio de 2012. Adicionalmente, participa en otros consejos de administración de vehículos de inversión controlados por la familia Rodés.
DON ANDREAS SEGAL	El Sr. Segal tiene una experiencia de más de 23 años en el sector de Real Estate. Actualmente es Consejero de Kojamo plc, Helsinki, la mayor empresa privada de inversión inmobiliaria residencial de Finlandia. Fue miembro del consejo de administración de varias empresas cotizadas en este sector, Buwog Group, Bonova S.A., Deutsche Wohnen y GSW Immobilien, entre otras. El Sr. Segal es licenciado en Economía por la universidad de Berlín FU (Alemania) y es también licenciado en Derecho. Asimismo, tiene un Programa de Alta Dirección en Harvard Business School (Boston, EEUU).

Número total de consejeros independientes	4
% sobre el total del consejo	44,44

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada
Sin datos		

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos, o sus accionistas:

Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo	Perfil
Sin datos			

Número total de otros consejeros externos	N.A.
% sobre el total del consejo	N.A.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría de cada consejero:

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Categoría anterior	Categoría actual
Sin datos			

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras al cierre de los últimos 4 ejercicios, así como la categoría de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
Ejecutivas					0,00	0,00	0,00	0,00
Dominicales					0,00	0,00	0,00	0,00
Independientes	1	1	1	1	25,00	25,00	25,00	20,00
Otras Externas					0,00	0,00	0,00	0,00
Total	1	1	1	1	11,11	11,11	11,11	11,11

C.1.11 Detalle los cargos de consejero, administrador o director, o representante de los mismos, que desempeñen los consejeros o representantes de consejeros miembros del consejo de administración de la sociedad en otras entidades, se traten o no de sociedades cotizadas:

Identificación del consejero o representante	Denominación social de la entidad, cotizada o no	Cargo
DOÑA ANNA M. BIRULÉS BERTRAN	Banco Mediolanum	CONSEJERO
DOÑA ANNA M. BIRULÉS BERTRAN	Pelayo Mutua de seguros y Reaseguros a prima fija	VICEPRESIDENTE
DOÑA ANNA M. BIRULÉS BERTRAN	Enerside Energy	PRESIDENTE
DOÑA ANNA M. BIRULÉS BERTRAN	Finaves V apoyo start-ups alumni S.L.	PRESIDENTE
DON ANDREAS SEGAL	Kojamo Oyj	CONSEJERO

Identificación del consejero o representante	Denominación social de la entidad, cotizada o no	Cargo
DON RICARDO MARTÍ FLUXÁ	Asociación de Empresas de Consultoría Inmobiliaria (ACI)	PRESIDENTE
DON RICARDO MARTÍ FLUXÁ	Asociación Española de empresas tecnológicas de Defensa, Seguridad y Espacio (TEDAE)	PRESIDENTE
DON RICARDO MARTÍ FLUXÁ	Liteyca	CONSEJERO
DON RICARDO MARTÍ FLUXÁ	Accuracy	OTROS
DON RICARDO MARTÍ FLUXÁ	Fundación Juan March	OTROS
DON RICARDO MARTÍ FLUXÁ	Fundación Ankaria	PRESIDENTE
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Arena Media SRL (Italia)	PRESIDENTE
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas Media SRL (Italia)	PRESIDENTE
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas Media Middle East FZ LLC (Dubai)	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas Media Peru SAC	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Arena Media Peru SAC	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas+ SAC Peru	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas Management Portugal, Unipessoal Lda	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Cake Media Ltd. (UK)	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Media Planning International Corporation (USA)	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas Media South Africa (Pty) Ltd (Sudáfrica)	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas Media Group Spain SAU	PRESIDENTE
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas Management España SL	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas Media Group USA	OTROS
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas Costa Rica SA	OTROS
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Fusión de Producción Digital SA (Costa Rica)	OTROS
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Promótica de Costa Rica, SA	OTROS
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Arena Media, SA (Costa Rica)	OTROS
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Inversiones y Servicios Publicitarios, S.L.	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Acacia ISP, S.L.	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Gestora de Viviendas, S.A.	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Metrópolis	CONSEJERO

Identificación del consejero o representante	Denominación social de la entidad, cotizada o no	Cargo
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	In-Store Media Group S.A.	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	In-Store Media Mexico S.A. de C.V.	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Cala Thunder S.L.	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Mesigual 2020 S.L.	CONSEJERO

Indique, en su caso, las demás actividades retribuidas de los consejeros o representantes de los consejeros, cualquiera que sea su naturaleza, distinta de las señaladas en el cuadro anterior.

Identificación del consejero o representante	Demás actividades retribuidas
Sin datos	

C.1.12 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número máximo de consejos de sociedades de los que puedan formar parte sus consejeros, identificando, en su caso, dónde se regula:

[☒] Sí
[☐] No

C.1.13 Indique los importes de los conceptos relativos a la remuneración global del consejo de administración siguientes:

Remuneración devengada en el ejercicio a favor del consejo de administración (miles de euros)	2.667
Importe de los fondos acumulados por los consejeros actuales por sistemas de ahorro a largo plazo con derechos económicos consolidados(miles de euros)	
Importe de los fondos acumulados por los consejeros actuales por sistemas de ahorro a largo plazo con derechos económicos no consolidados(miles de euros)	
Importe de los fondos acumulados por los consejeros antiguos por sistemas de ahorro a largo plazo (miles de euros)	

C.1.14 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo/s
DON ALVARO CONDE HERRANZ	Director de GRC, Auditoría Interna y Sostenibilidad
DON FERNANDO HERNANZ	Director General de Operaciones
DON MARIO FRANCISCO LAPIEDRA VIVANCO	Director General Inmobiliario
DON GABRIEL SANCHEZ CASSINELLO	Director General de Negocio
DON JORDI ARGEMI GARCIA	Consejero Delegado Adjunto y Director General Financiero
DON JORGE PEPA	Vicepresidente
DON ANA TERESA LARREA	Directora de Back Office
DON SILVIA ALVAREZ	Directora de Marketing
DON AIALA ZUBIAUR	Directora de Estrategia

Nombre o denominación social	Cargo/s
DON JOSE CRAVO	Director de Mercado de capitales y Relación con inversores
DON JOAQUIN JOVEN	Director Corporativo
DON DAVID HERNANDEZ	Director Jurídico
Número de mujeres en la alta dirección	3
Porcentaje sobre el total de miembros de la alta dirección	25,00
Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	8.732

C.1.15 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

☒ Sí
☐ No

C.1.21 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración:

☐ Sí
☒ No

C.1.23 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado u otros requisitos más estrictos adicionales a los previstos legalmente para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

☐ Sí
☒ No

C.1.25 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	15
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indíquese el número de reuniones mantenidas por el consejero coordinador con el resto de consejeros, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo:

Número de reuniones	0

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Número de reuniones de Comisión de Auditoría y Control	8
Número de reuniones de Comisión de Inversiones Inmobiliarias	4

Número de reuniones de Comisión de Nombramiento y Retribuciones	4

C.1.26 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio y los datos sobre asistencia de sus miembros:

Número de reuniones con la asistencia presencial de al menos el 80% de los consejeros	15
% de asistencia presencial sobre el total de votos durante el ejercicio	95,07
Número de reuniones con la asistencia presencial, o representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros	15
% de votos emitidos con asistencia presencial y representaciones realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos durante el ejercicio	98,65

C.1.27 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su formulación:

☐ Sí
☒ No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

C.1.29 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

☐ Sí
☒ No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DOÑA SILVIA LÓPEZ JIMÉNEZ	SILVIA LÓPEZ JIMÉNEZ

C.1.31 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

☐ Sí
☒ No

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

☐ Sí
☒ No

C.1.32 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que el importe anterior supone sobre los honorarios facturados por trabajos de auditoría a la sociedad y/o su grupo:

☐ Sí
☒ No

C.1.33 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta salvedades. En su caso, indique las razones dadas a los accionistas en la Junta General por el presidente de la comisión de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas salvedades.

[] Sí
[✓] No

C.1.34 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales individuales y/o consolidadas de la sociedad. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Individuales	Consolidadas
Número de ejercicios ininterrumpidos	10	10
	Individuales	Consolidadas
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad o su grupo han sido auditados (en %)	100,00	100,00

C.1.35 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

[✓] Sí
[] No

Detalle del procedimiento

El Reglamento del Consejo establece en su artículo 16 que la convocatoria de las sesiones del Consejo de Administración, que se cursará con una antelación mínima de setenta y dos horas al día de la reunión, debe acompañarse la información relevante debidamente preparada y resumida. En la práctica, tanto la convocatoria como el envío de la documentación se realizan aproximadamente con una antelación de 6-7 días a través de una herramienta de acceso exclusivo a los consejeros que garantiza la seguridad de la información.

El orden del día de las sesiones indicará con claridad aquellos puntos sobre los que el Consejo de Administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Asimismo, el Reglamento establece en su artículo 23 que los consejeros podrán solicitar información sobre cualquier asunto de la competencia del Consejo de Administración y examinar sus libros, registros, documentos y demás documentación.

La petición de información deberá dirigirse al Secretario del Consejo de Administración, quien la hará llegar al Presidente del Consejo de Administración y al interlocutor apropiado que proceda en la Sociedad.

El Secretario advertirá al consejero del carácter confidencial de la información que solicita y recibe y de su deber de confidencialidad de acuerdo con lo previsto en el Reglamento.

El Presidente podrá denegar la información si considera: (i) que no es precisa para el cabal desempeño de las funciones encomendadas al consejero o (ii) que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de la Sociedad.

C.1.39 Identifique de forma individualizada, cuando se refiera a consejeros, y de forma agregada en el resto de casos e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Numero de beneficiarios	5

Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo
Consejero Delegado y parte del Comité de Dirección.	En el caso de extinción del contrato por la Sociedad, salvo si dicha extinción se debiera a un incumplimiento grave y culpable por los beneficiarios de las obligaciones que legal o contractualmente le incumban, los beneficiarios tendrán derecho a que se les pague una indemnización equivalente a dos años de su última retribución estipulada.

Indique si, más allá de en los supuestos previstos por la normativa, estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo. En caso positivo, especifique los procedimientos, supuestos previstos y la naturaleza de los órganos responsables de su aprobación o de realizar la comunicación:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	√	
	Si	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?		√

C.2. Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

Comisión de Auditoría y Control		
Nombre	Cargo	Categoría
DON FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	VOCAL	Dominical
DON RICARDO MARTÍ FLUXÀ	VOCAL	Independiente
DOÑA ANNA M. BIRULÉS BERTRAN	PRESIDENTE	Independiente
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	VOCAL	Independiente
DON VAN J STULTS	VOCAL	Dominical
% de consejeros ejecutivos	0.00	
% de consejeros dominicales	40.00	
% de consejeros independientes	60.00	
% de consejeros otros externos	0.00	

Identifique a los consejeros miembros de la comisión de auditoría que hayan sido designados teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre la fecha de nombramiento del Presidente de esta comisión en el cargo.

Nombres de los consejeros con experiencia	DOÑA ANNA M. BIRULÉS BERTRAN / DON ALFONSO RODÉS VILÀ / DON VAN J STULTS

Fecha de nombramiento del presidente en el cargo	22/02/2023

Comisión de Inversiones Inmobiliarias

Nombre	Cargo	Categoría
DON FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	VOCAL	Dominical
DON RICARDO MARTÍ FLUXÁ	VOCAL	Independiente
DON BORJA GARCÍA EGOTXEAGA VERGARA	VOCAL	Ejecutivo
DON AREF H. LAHHAM	PRESIDENTE	Dominical
DON ANDREAS SEGAL	VOCAL	Independiente
DON JUAN JOSÉ PEPA	VOCAL	Dominical
DON VAN J STULTS	VOCAL	Dominical

% de consejeros ejecutivos	14,29
% de consejeros dominicales	57,14
% de consejeros independientes	28,57
% de consejeros otros externos	0,00

Comisión de Nombramiento y Retribuciones

Nombre	Cargo	Categoría
DON FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	VOCAL	Dominical
DON RICARDO MARTÍ FLUXÁ	PRESIDENTE	Independiente
DOÑA ANNA M. BIRULÉS BERTRAN	VOCAL	Independiente
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	VOCAL	Independiente
DON VAN J STULTS	VOCAL	Dominical

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	40,00
% de consejeros independientes	60,00
% de consejeros otros externos	0,00

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración al cierre de los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2024		Ejercicio 2023		Ejercicio 2022		Ejercicio 2021	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Comisión de Auditoría y Control	1	20,00	1	20,00	1	20,00	1	20,00

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2024		Ejercicio 2023		Ejercicio 2022		Ejercicio 2021	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Comisión de Inversiones Inmobiliarias	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Comisión de Nombramiento y Retribuciones	1	20,00	1	20,00	1	20,00	1	20,00

D. OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPPO

D.2. Detalle de manera individualizada aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o sus entidades dependientes y los accionistas titulares de un 10 % o más de los derechos de voto o representados en el consejo de administración de la sociedad, indicando cuál ha sido el órgano competente para su aprobación y si se ha abstenido algún accionista o consejero afectado. En caso de que la competencia haya sido de la junta, indique si la propuesta de acuerdo ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de los independientes:

Nombre o denominación social del accionista o de cualquiera de sus sociedades dependientes	% Participación	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad dependiente	Importe (miles de euros)	Órgano que la ha aprobado	Identificación del accionista significativo o consejero que se hubiera abstenido	La propuesta a la junta, en su caso, ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de independientes
(1) ORION EUROPEAN REAL ESTATE FUND V, SLP	29,52	Orion V European 24 Sàrl	50.000	Consejo de Administración. / Comisión de Inversiones / Comisión de Auditoría y Control	AREF H. LAHHAM VAN J. STULTS	NO

Nombre o denominación social del accionista o de cualquiera de sus sociedades dependientes	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación y otra información necesaria para su evaluación
(1) ORION EUROPEAN REAL ESTATE FUND V, SLP	Comercial	Creación de la sociedad Pegasus Holdco, S.L. para desarrollar promociones destinadas a build to sell, contando con unos fondos propios aportados por ambas sociedades de 50 millones de euros

- D.3.** Detalle de manera individualizada las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad o sus entidades dependientes con los administradores o directivos de la sociedad, incluyendo aquellas operaciones realizadas con entidades que el administrador o directivo controle o controle conjuntamente, e indicando cuál ha sido el órgano competente para su aprobación y si se ha abstenido algún accionista o consejero afectado. En caso de que la competencia haya sido de la junta, indique si la propuesta de acuerdo ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de los independientes:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos o de sus entidades controladas o bajo control conjunto	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad dependiente	Vínculo	Importe (miles de euros)	Órgano que la ha aprobado	Identificación del accionista significativo o consejero que se hubiera abstenido	La propuesta a la junta, en su caso, ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de independientes
Sin datos						

Nombre o denominación social de los administradores o directivos o de sus entidades controladas o bajo control conjunto	Naturaleza de la operación y otra información necesaria para su evaluación
Sin datos	

- D.4.** Informe de manera individualizada de las operaciones intragrupo significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad con su sociedad dominante o con otras entidades pertenecientes al grupo de la dominante, incluyendo las propias entidades dependientes de la sociedad cotizada, excepto que ninguna otra parte vinculada de la sociedad cotizada tenga intereses en dichas entidades dependientes o éstas se encuentren íntegramente participadas, directa o indirectamente, por la cotizada.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación y otra información necesaria para su evaluación	Importe (miles de euros)
Sin datos		

D.5. Detalle de manera individualizada las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad o sus entidades dependientes con otras partes vinculadas que lo sean de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad adoptadas por la UE, que no hayan sido informadas en los epígrafes anteriores.

Denominación social de la parte vinculada	Breve descripción de la operación y otra información necesaria para su evaluación	Importe (miles de euros)
GRUPO RAYET, S.A.	Saldo deudor. Préstamo a largo plazo que se mantiene desde la fusión con Quabit Inmobiliaria.	531
Banco Santander (Grupo Santander)	Ingresos financieros por intereses a favor de la compañía.	3.007
Banco Santander (Grupo Santander)	Gastos financieros.	5.436
Banco Santander (Grupo Santander)	Saldo acreedor / Pasivo por deuda financiera a 31.12.2024 por operaciones de financiación por operativa promotora	32.164
Banco Santander (Grupo Santander)	Saldo deudor / Activo. Posición neta de caja con dicha entidad a favor de la compañía a 31.12.2024.	250.428
Santander Factoring y Confirming S.a.E.f.c	(Saldo acreedor) Anticipo de facturas de clientes con Quabit Construcción	2.442
ABLANQUEJO, S.L.	Gastos / Servicios recibidos como remuneración del trabajo como Senior Advisor y Presidencia de la constructora.	600
Rayet Medio Ambiente, S.L.	Saldo deudor. Préstamo a largo plazo que se mantiene desde la fusión con Quabit Inmobiliaria	839
Rayet Medio Ambiente, S.L.	Importe abonado por adquisición de parcelas en el término de Alovera.	1.161
Landcompany 2020, S.L (Grupo Santander)	Ingresos por parte de la sociedad filial; Quabit Construcción, por obras de promoción inmobiliaria	11.721
Landcompany 2020, S.L (Grupo Santander)	Saldo Deudor por parte de la sociedad filial; Quabit Construcción, por la ejecución de promoción inmobiliaria.	2.243
UTE I-15 GRUPO RAYET, S.A.U. - RAYET MEDIO AMBIENTE, S.L.	Ingresos por parte de la sociedad filial; Quabit Construcción por las obras de urbanización del sector I-15 en Alovera (Guadalajara).	3.275
UTE I-15 GRUPO RAYET, S.A.U. - RAYET MEDIO AMBIENTE, S.L.	Gastos por parte de la sociedades filiales; por las derramas giradas por las obras de urbanización del sector I-15 en Alovera (Guadalajara).	1.775
UTE I-15 GRUPO RAYET, S.A.U. -	Saldo deudor / Anticipo de derramas concedido al agente urbanizador por parte de la compañía.	1.864

Denominación social de la parte vinculada	Breve descripción de la operación y otra información necesaria para su evaluación	Importe (miles de euros)
RAYET MEDIO AMBIENTE, S.L.		
UTE I-15 GRUPO RAYET, S.A.U. - RAYET MEDIO AMBIENTE, S.L.	Saldo Deudor por parte de la sociedad filial; Quabit Construcción, por las facturas pendientes de pago por la ejecución de la obra de urbanización del sector I-15 en Alovera (Guadalajara)	7.618

G. GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Cumple ☒ Explique ☐

2. Que, cuando la sociedad cotizada esté controlada, en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, por otra entidad, cotizada o no, y tenga, directamente o a través de sus filiales, relaciones de negocio con dicha entidad o alguna de sus filiales (distintas de las de la sociedad cotizada) o desarrolle actividades relacionadas con las de cualquiera de ellas informe públicamente con precisión acerca de:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre, por un lado, la sociedad cotizada o sus filiales y, por otro, la sociedad matriz o sus filiales.
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses que puedan presentarse.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

- a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.
- b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

4. Que la sociedad defina y promueva una política relativa a la comunicación y contactos con accionistas e inversores institucionales en el marco de su implicación en la sociedad, así como con los asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición. Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Y que, sin perjuicio de las obligaciones legales de difusión de información privilegiada y otro tipo de información regulada, la sociedad cuente también con una política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa a través de los canales que considere adecuados (medios de comunicación, redes sociales u otras vías) que contribuya a maximizar la difusión y la calidad de la información a disposición del mercado, de los inversores y demás grupos de interés.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

- a) Informe sobre la independencia del auditor.
- b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.
- c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Y que la sociedad cuente con mecanismos que permitan la delegación y el ejercicio del voto por medios telemáticos e incluso, tratándose de sociedades de elevada capitalización y en la medida en que resulte proporcionado, la asistencia y participación activa en la Junta General.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

8. Que la comisión de auditoría vele por que las cuentas anuales que el consejo de administración presente a la junta general de accionistas se elaboren de conformidad con la normativa contable. Y que en aquellos supuestos en que el auditor de cuentas haya incluido en su informe de auditoría alguna salvedad, el presidente de la comisión de auditoría explique con claridad en la junta general el parecer de la comisión de auditoría sobre su contenido y alcance, poniéndose a disposición de los accionistas en el momento de la publicación de la convocatoria de la junta, junto con el resto de propuestas e informes del consejo, un resumen de dicho parecer.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

- a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.
- b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.
- c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.
- d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple [X] Explique []

14. Que el consejo de administración apruebe una política dirigida a favorecer una composición apropiada del consejo de administración y que:

- a) Sea concreta y verificable.
- b) asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las competencias requeridas por el consejo de administración; y
- c) favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias, edad y género. A estos efectos, se considera que favorecen la diversidad de género las medidas que fomenten que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas.

Que el resultado del análisis previo de las competencias requeridas por el consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

La comisión de nombramientos verificará anualmente el cumplimiento de esta política y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Y que el número de consejeras suponga, al menos, el 40% de los miembros del consejo de administración antes de que finalice 2022 y en adelante, no siendo con anterioridad inferior al 30%.

Cumple [] Cumple parcialmente [X] Explique []

En el ejercicio finalizado el número de consejeras no alcanza el 40% del total de los miembros del consejo de administración y, dado que no se ha producido ninguna baja en el Consejo, la compañía no ha tenido la oportunidad de incorporar a una consejera al mismo. El número y diversidad (a excepción del género) de los miembros del consejo se considera apropiado tal y como se ha puesto de manifiesto en las diferentes evaluaciones del funcionamiento del Consejo y sus comisiones que se han realizado por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones asistidas tanto por expertos externos de reconocido prestigio, como internamente por el área de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento. La Compañía de cara a nuevas incorporaciones en su Consejo, favorecerá la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos de sus consejeros y velará porque no existan sesgos implícitos que puedan conllevar algún tipo de discriminación, sobre todo que dificulten la selección de consejeras. De cara a futuros nombramientos, siempre se deberán considerar perfiles femeninos y a igualdad de cualidades, deberán ser seleccionados.

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no tengan vínculos entre sí.

Cumple [X] Explique []

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple [X] Explique []

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:
- a) Perfil profesional y biográfico.
 - b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
 - c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
 - d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
 - e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.
- Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐
19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.
- Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒
20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.
- Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple [X] Explique []

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, a dimitir cuando se den situaciones que les afecten, relacionadas o no con su actuación en la propia sociedad, que puedan perjudicar al crédito y reputación de esta y, en particular, que les obliguen a informar al consejo de administración de cualquier causa penal en la que aparezcan como investigados, así como de sus vicisitudes procesales.

Y que, habiendo sido informado o habiendo conocido el consejo de otro modo alguna de las situaciones mencionadas en el párrafo anterior, examine el caso tan pronto como sea posible y, atendiendo a las circunstancias concretas, decida, previo informe de la comisión de nombramientos y retribuciones, si debe o no adoptar alguna medida, como la apertura de una investigación interna, solicitar la dimisión del consejero o proponer su cese. Y que se informe al respecto en el informe anual de gobierno corporativo, salvo que concurran circunstancias especiales que lo justifiquen, de lo que deberá dejarse constancia en acta. Ello sin perjuicio de la información que la sociedad deba difundir, de resultar procedente, en el momento de la adopción de las medidas correspondientes.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por acuerdo de la junta general, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique de manera suficiente las razones de su dimisión o, en el caso de consejeros no ejecutivos, su parecer sobre los motivos del cese por la junta, en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración.
- Y que, sin perjuicio de que se dé cuenta de todo ello en el informe anual de gobierno corporativo, en la medida en que sea relevante para los inversores, la sociedad publique a la mayor brevedad posible el cese incluyendo referencia suficiente a los motivos o circunstancias aportados por el consejero.
- Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐
25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.
- Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.
- Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐
26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.
- Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐
27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.
- Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐
28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.
- Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐
29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.
- Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple ☒ Explique ☐ No aplicable ☐

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple ☒ Explique ☐

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
- b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
- c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
- d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
- e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva en ella haya presencia de al menos dos consejeros no ejecutivos, siendo al menos uno de ellos independiente; y que su secretario sea el del consejo de administración.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

39. Que los miembros de la comisión de auditoría en su conjunto, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría y gestión de riesgos, tanto financieros como no financieros.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría, para su aprobación por esta o por el consejo, su plan anual de trabajo, le informe directamente de su ejecución, incluidas las posibles incidencias y limitaciones al alcance que se presenten en su desarrollo, los resultados y el seguimiento de sus recomendaciones y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:
 - a) Supervisar y evaluar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera y no financiera, así como los sistemas de control y gestión de riesgos financieros y no financieros relativos a la sociedad y, en su caso, al grupo —incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medioambientales, políticos y reputacionales o relacionados con la corrupción— revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
 - b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar o proponer la aprobación al consejo de la orientación y el plan de trabajo anual de la auditoría interna, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente en los riesgos relevantes (incluidos los reputacionales); recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
 - c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados y a otras personas relacionadas con la sociedad, tales como consejeros, accionistas, proveedores, contratistas o subcontratistas, comunicar las irregularidades de potencial trascendencia, incluyendo las financieras y contables, o de cualquier otra índole, relacionadas con la compañía que adviertan en el seno de la empresa o su grupo. Dicho mecanismo deberá garantizar la confidencialidad y, en todo caso, prever supuestos en los que las comunicaciones puedan realizarse de forma anónima, respetando los derechos del denunciante y denunciado.
 - d) Velar en general por que las políticas y sistemas establecidos en materia de control interno se apliquen de modo efectivo en la práctica.
2. En relación con el auditor externo:
 - a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
 - b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
 - c) Supervisar que la sociedad comunique a través de la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
 - e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique o determine al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales, incluidos los relacionados con la corrupción) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) Un modelo de control y gestión de riesgos basado en diferentes niveles, del que formará parte una comisión especializada en riesgos cuando las normas sectoriales lo prevean o la sociedad lo estime apropiado.
- c) El nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- d) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- e) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifiquen, gestionen, y cuantifiquen adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:
- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
 - b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
 - c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rindan cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
 - d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
 - e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.
- Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

53. Que la supervisión del cumplimiento de las políticas y reglas de la sociedad en materia medioambiental, social y de gobierno corporativo, así como de los códigos internos de conducta, se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, una comisión especializada en sostenibilidad o responsabilidad social corporativa u otra comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, haya decidido crear. Y que tal comisión esté integrada únicamente por consejeros no ejecutivos, siendo la mayoría independientes y se le atribuyan específicamente las funciones mínimas que se indican en la recomendación siguiente.
- Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

54. Las funciones mínimas a las que se refiere la recomendación anterior son las siguientes:

- a) La supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo y de los códigos internos de conducta de la empresa, velando asimismo por que la cultura corporativa esté alineada con su propósito y valores.
- b) La supervisión de la aplicación de la política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa así como a la comunicación con accionistas e inversores, asesores de voto y otros grupos de interés. Asimismo se hará seguimiento del modo en que la entidad se comunica y relaciona con los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación y revisión periódica del sistema de gobierno corporativo y de la política en materia medioambiental y social de la sociedad, con el fin de que cumplan su misión de promover el interés social y tengan en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La supervisión de que las prácticas de la sociedad en materia medioambiental y social se ajustan a la estrategia y política fijadas.
- e) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

55. Que las políticas de sostenibilidad en materias medioambientales y sociales identifiquen e incluyan al menos:

- a) Los principios, compromisos, objetivos y estrategia en lo relativo a accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de la corrupción y otras conductas ilegales
- b) Los métodos o sistemas para el seguimiento del cumplimiento de las políticas, de los riesgos asociados y su gestión.
- c) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, incluido el relacionado con aspectos éticos y de conducta empresarial.
- d) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- e) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple [X] Explique []

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

59. Que el pago de los componentes variables de la remuneración quede sujeto a una comprobación suficiente de que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de otro tipo previamente establecidas. Las entidades incluirán en el informe anual de remuneraciones de los consejeros los criterios en cuanto al tiempo requerido y métodos para tal comprobación en función de la naturaleza y características de cada componente variable.

Que, adicionalmente, las entidades valoren el establecimiento de una cláusula de reducción ('malus') basada en el diferimiento por un período suficiente del pago de una parte de los componentes variables que implique su pérdida total o parcial en el caso de que con anterioridad al momento del pago se produzca algún evento que lo haga aconsejable.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☒ No aplicable ☐

El Management Incentive Plan 2023-2025 (MIP 2023-2025) que fue aprobado por el Consejo, con el informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en su sesión celebrada por escrito y sin sesión el 30 de marzo de 2023 únicamente contempla el pago del incentivo devengado en dinero en efectivo. Adicionalmente, un importe significativo de la remuneración del Consejero ejecutivo, derivada del anterior Plan de incentivos (LTIP 2020-2022) que se está materializando en el 2024 está vinculado a la entrega de acciones.

62. Que una vez atribuidas las acciones, las opciones o instrumentos financieros correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros ejecutivos no puedan transferir su titularidad o ejercitarlos hasta transcurrido un plazo de al menos tres años.

Se exceptúa el caso en el que el consejero mantenga, en el momento de la transmisión o ejercicio, una exposición económica neta a la variación del precio de las acciones por un valor de mercado equivalente a un importe de al menos dos veces su remuneración fija anual mediante la titularidad de acciones, opciones u otros instrumentos financieros.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar para satisfacer los costes relacionados con su adquisición o, previa apreciación favorable de la comisión de nombramientos y retribuciones, para hacer frente a situaciones extraordinarias sobrevenidas que lo requieran.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☒ No aplicable ☐

El Plan de Incentivos a Largo Plazo 2020-2022, ya vencido, del que se deriva la remuneración en acciones del Consejero Ejecutivo y de otros miembros del equipo directivo, establece un periodo de devengo del incentivo de tres años (2020 - 2022). Una vez finalizado el periodo, el importe devengado, en su caso, es pagadero de forma diferida como sigue: el 50% en el año siguiente a la finalización del periodo de devengo, el 25% en el segundo año siguiente a la finalización del periodo de devengo y el 25% restante en el tercer año siguiente a la finalización del periodo de devengo. Una vez cobradas las acciones, los consejeros ejecutivos tienen la obligación de mantenimiento de las acciones recibidas durante el plazo de un año desde su entrega.

En el nuevo Plan de incentivos, Management Incentive Plan 2023-2025 (MIP 2023-2025), cuyos beneficiarios son el Consejero Ejecutivo y otros miembros del equipo directivo, se contempla un pago en efectivo (no en acciones, opciones o instrumentos financieros) de los incentivos alcanzados, una vez se hayan aprobado las cuentas de la sociedad en la Junta General de Accionistas, es decir el diferimiento comprendería un trimestre.

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

64. Que los pagos por resolución o extinción del contrato no superen un importe equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios o condiciones establecidos para su percepción.

A efectos de esta recomendación, entre los pagos por resolución o extinción contractual se considerarán cualesquiera abonos cuyo devengo u obligación de pago surja como consecuencia o con ocasión de la extinción de la relación contractual que vinculaba al consejero con la sociedad, incluidos los importes no previamente consolidados de sistemas de ahorro a largo plazo y las cantidades que se abonen en virtud de pactos de no competencia post-contractual.

Cumple ☒ X] Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

☐ Sí
☒ No

Manifiesto que los datos incluidos en este anexo estadístico coinciden y son consistentes con las descripciones y datos incluidos en el informe anual de gobierno corporativo publicado por la sociedad.

INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES
ANONIMAS COTIZADAS

NEINOR HOMES, S.A.

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA

2024

C.I.F. A- 95786562

Denominación Social: NEINOR HOMES, S.A.

Domicilio Social: C/ Henao 20, Bilbao

INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES
ANONIMAS COTIZADAS

A POLITICA DE REMUNERACIONES DE LA SOCIEDAD PARA EL EJERCICIO EN CURSO

- AI.** Explique la política vigente de remuneraciones de los consejeros aplicable al ejercicio en curso. En la medida que sea relevante se podrá incluir determinada información por referencia a la política de retribuciones aprobada por la junta general de accionistas, siempre que la incorporación sea clara, específica y concreta.

Se deberán describir las determinaciones específicas para el ejercicio en curso, tanto de las remuneraciones de los consejeros por su condición de tal como por el desempeño de funciones ejecutivas, que hubiera llevado a cabo el consejo de conformidad con lo dispuesto en los contratos firmados con los consejeros ejecutivos y con la política de remuneraciones aprobada por la junta general.

En cualquier caso, se deberá informar, como mínimo, de los siguientes aspectos:

- Descripción de los procedimientos y órganos de la sociedad involucrados en la determinación y aprobación de la política de remuneraciones y sus condiciones.

- Indique y en su caso, explique si se han tenido en cuenta empresas comparables para establecer la política de remuneración de la sociedad.

- Información sobre si ha participado algún asesor externo y, en su caso, identidad del mismo.

- Procedimientos contemplados en la política de remuneraciones vigente de los consejeros para aplicar excepciones temporales a la política, condiciones en las que se puede recurrir a esas excepciones y componentes que pueden ser objeto de excepción según la política.

- La Política de Remuneraciones es aplicable a los miembros del Consejo de Administración de Neinor Homes, S.A. ("Neinor Homes" o la "Sociedad"), en cumplimiento de los requisitos legales establecidos por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (en adelante, "Ley de Sociedades de Capital") (la "Política de Remuneraciones" o la "Política")

La Política de Remuneraciones ha sido elaborada por la Sociedad teniendo en cuenta la relevancia de la Sociedad, su situación económica y los estándares de mercado para empresas comparables.

En el marco del último proceso de revisión de la Política de Remuneraciones, la Sociedad ha contado con el asesoramiento legal de Roca Junyent, S.L.P. Las anteriores actualizaciones fueron asesoradas por Uria. Además, la Sociedad ha recibido el asesoramiento de Seeliger y Conde para la elaboración del plan de remuneración variable a largo plazo de la Sociedad que se describe en la Política.

Los programas de remuneración que se establecen en la política, y que se detallan en el presente informe, mantienen una proporción razonable con la relevancia de la sociedad, su situación económica y los estándares de mercado de empresas comparables y promueve la rentabilidad y sostenibilidad a largo plazo de la Sociedad, incorporando las precauciones necesarias para evitar la asunción excesiva de riesgos o que se premien resultados desfavorables y asegurando la alineación de los intereses de los consejeros con los de la Sociedad y sus accionistas.

La Política de Remuneraciones de la compañía incorpora las disposiciones del artículo 529 novodecies de la Ley de Sociedades de Capital, modificado por la Ley 5/2021 por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital que impone nuevos requisitos al contenido de las políticas de remuneraciones de consejeros de sociedades cotizadas y obliga a la adaptación de las políticas vigentes en la próxima Junta General que celebren las sociedades cotizadas tras la entrada en vigor de dicha norma conforme a la Disposición Transitoria Primera de la Ley 5/2021. Adicionalmente, también incluye aspectos derivados de la revisión del Código de Buen Gobierno de la Comisión Nacional de Valores en junio de 2020.

La última revisión de la Política de Remuneraciones, que se realizó en 2023, ha tenido como objetivo actualizar la descripción del plan de remuneración variable a largo plazo de la Sociedad, puesto que el plan que figuraba en la Política anterior, denominado Plan de Incentivos a Largo Plazo 2020 (2020 Long Term Incentive Plan, en adelante "LTIP 2020") finalizó en 2022, habiendo sido reemplazado por un nuevo plan, el "Management Incentive Plan 2023-2025" (en adelante "MIP 2023-2025"), que fue aprobado por el Consejo, con el informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en su sesión celebrada por escrito y sin sesión el 30 de marzo de 2023.

Asimismo, se eliminaron las referencias que existían en la Política al Consejero Ejecutivo distinto del CEO, puesto que actualmente tan sólo existe un consejero ejecutivo, el Consejero Delegado, toda vez que el otro consejero que ostentaba esa posición, D. Jorge Pepa, presentó su dimisión en abril de 2022.

La Política de Remuneraciones es de aplicación para el periodo 2022-2025 y la última modificación de ésta fue aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas del ejercicio 2024, que se celebró el 17 de abril de 2024.

La política de Remuneraciones está vigente hasta el 31 de diciembre de 2025.

- La Política está diseñada para contar con una estructura sólida de buen gobierno corporativo. Los principios generales de la misma y criterios utilizados son, resumidamente, los siguientes:

a) Garantizar la independencia de criterio

Las remuneraciones se estructuran de tal forma que no se comprometa la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos, con especial atención a la otorgada a los consejeros independientes.

b) Atraer y retener a los mejores profesionales

A través de la política de remuneraciones se trata de establecer una retribución competitiva que permita atraer y retener talento que contribuya a la creación de valor para la Sociedad.

c) Sostenibilidad a largo plazo

Las remuneraciones serán compatibles con los intereses y la estrategia de la Sociedad a largo plazo, así como con sus valores y objetivos, e incluyen disposiciones para evitar conflictos de interés, la asunción excesiva de riesgos y la recompensa de resultados desfavorables.

d) Transparencia

La política de remuneraciones y las normas específicas para la determinación de las retribuciones serán claras y conocidas. En este sentido, al inicio de cada año o en el marco de la Junta General de accionistas, se hará público el importe total máximo de las retribuciones que se pueda abonar a los consejeros, así como las condiciones que se deben cumplir para obtener dicha retribución.

e) Claridad e individualización

Las normas de gestión y determinación de las retribuciones se redactarán de modo claro, simple y conciso.

f) Equidad de la retribución

- Las remuneraciones se fijan tomando en consideración la dedicación, cualificación y responsabilidad exigida por el cargo, así como la experiencia, las funciones y las tareas desempeñadas por cada consejero. Además, la remuneración deberá mantener un equilibrio entre competitividad del mercado y equidad interna.
- Asimismo se han tenido en cuenta las condiciones de los demás empleados del grupo de manera que los principios del sistema retributivo de los consejeros ejecutivos estén alineados con los programas generales de retribución del grupo. En este sentido determinados elementos retributivos como otros componentes adicionales a la retribución, o los sistemas retributivos referenciados al valor de la acción de Neinor Homes únicamente podrán ser ofrecidos a consejeros ejecutivos cuando elementos similares sean accesibles a otros empleados del Grupo.
- La remuneración anual máxima a percibir por los miembros del Consejo de Administración por su condición de tales asciende a 1.500.000 euros.
- El importe máximo individual a percibir por cada uno de los referidos consejeros como retribución fija anual es el siguiente:
 - Un máximo de 150.000 euros para el Presidente del Consejo de Administración.
 - Un máximo de 100.000 euros para los demás consejeros independientes u “otros externos”
- Si, como consecuencia del aumento del número de miembros del Consejo de Administración, el importe total a pagar a los consejeros por su condición de tales fuese superior al importe máximo anual de 1.500.000 euros indicado en este apartado, el Consejo de Administración estará facultado para reducir de forma proporcional las remuneraciones individuales antes descritas en el presente apartado.
- Sólo tienen derecho a percibir una retribución, por su condición de tales, los consejeros independientes y los que se encuentren dentro de la categoría de “otros externos”.

En el marco de la actualización del plan de remuneración variable a largo plazo de la Sociedad, descrito como “Management Incentive Plan 2023-2025” la Sociedad recibió el asesoramiento de Seeliger y Conde para la elaboración del plan de remuneración variable a largo plazo de la Sociedad. Para el desempeño de sus funciones de asesoramiento, Seeliger y Conde (i) llevó a cabo un proceso de consultas con varios de los altos directivos de la Sociedad; y (ii) analizó los planes de incentivos a medio plazo de 7 sociedades/grupos nacionales del sector inmobiliario, entre las que se encontraban grupos de promoción residencial de tamaño similar al de Neinor Homes.

• La Política prevé los siguientes componentes retributivos:

- a) Remuneración fija anual.
- b) Dietas de asistencia a las reuniones del Consejo y de sus Comisiones.
- c) Remuneración en acciones o vinculada a su evolución, sin perjuicio de lo previsto en el Reglamento del Consejo de Administración.

La remuneración mencionada en los apartados a) y b) anteriores sólo aplica a los consejeros “independientes” y “otros externos”.

No obstante, la previsión mencionada en el apartado c), en la actualidad los Consejeros no tienen reconocida ninguna remuneración en acciones o vinculada a su evolución, es decir, no hay retribución variable.

El importe total de las retribuciones que podrá satisfacer la Sociedad al conjunto de sus consejeros por los conceptos previstos en el párrafo precedente no excederá de la cantidad que a tal efecto determine la Junta General de accionistas. La cantidad así fijada por la Junta se mantendrá entretanto no sea modificada por un nuevo acuerdo de la Junta General de accionistas, de conformidad con lo dispuesto por la legislación aplicable.

Sin embargo, la determinación concreta del importe que corresponda por los conceptos anteriores a cada uno de los consejeros será hecha por el Consejo de Administración de acuerdo con la Política de Remuneración. A tal efecto, tendrá en cuenta los cargos desempeñados por cada consejero en el propio órgano colegiado y su pertenencia y asistencia a las distintas comisiones.

Por último, la Sociedad abonará la prima del seguro de responsabilidad civil de los consejeros, según las condiciones habituales del mercado y en proporción a las circunstancias de la Sociedad.

- La remuneración del Consejero Delegado se establece en su contrato firmado con la Compañía el 8 de abril de 2019. El Consejero Delegado no percibe remuneración alguna por su cargo de miembro del Consejo de Administración ni de las Comisiones; tan sólo lo recibe por su cargo ejecutivo y, a diferencia de los consejeros externos, cuenta con un sistema de retribución variable que busca alinear los intereses del Consejero Delegado con los accionistas de la Compañía mediante el establecimiento de objetivos concretos vinculados con la creación de valor a medio y largo plazo. La estructura retributiva está compuesta por los siguientes elementos:

- a) Remuneración fija: El consejero ejecutivo de la Sociedad tendrá derecho a percibir una cantidad no superior a 900.000 euros como retribución fija anual. En el ejercicio 2024, el Consejero Delegado ha recibido una retribución de 663.000 euros.
- b) Bonus anual a establecer anualmente por el Consejo de Administración; La retribución variable anual del consejero ejecutivo no podrá exceder en ningún caso del 100% del importe de la retribución fija. La retribución variable cobrada en el ejercicio 2024, devengada en el ejercicio 2023, fue de 350.000 euros mientras que la cantidad devengada y aprobada por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones correspondiente al ejercicio 2024, que se hará efectiva en 2025, asciende a 500.000 euros.
- c) Participación en los sistemas de incentivo a medio plazo de la compañía. Ver apartado B.7 siguiente.
- d) Seguro para administradores y directivos ("D&O")

- *Importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos (mix retributivo) y qué criterios y objetivos se han tenido en cuenta en su determinación y para garantizar un equilibrio adecuado entre los componentes fijos y variables de la remuneración. En particular, señale las acciones adoptadas por la sociedad en relación con el sistema de remuneración para reducir la exposición a riesgos excesivos y ajustarlo a los objetivos, valores e intereses a largo plazo de la sociedad, lo que incluirá, en su caso, una referencia a medidas previstas para garantizar que en la política de remuneración se atienden a los resultados a largo plazo de la sociedad, las medidas adoptadas en relación con aquellas categorías de personal cuyas actividades profesionales tengan una repercusión material en el perfil de riesgos de la entidad y medidas previstas para evitar conflictos de intereses.*

Asimismo, señale si la sociedad ha establecido algún período de devengo o consolidación de determinados conceptos retributivos variables, en efectivo, acciones u otros instrumentos financieros, un período de diferimiento en el pago de importes o entrega de instrumentos financieros ya devengados y consolidados, o si se ha acordado alguna cláusula de reducción de la remuneración diferida o que obligue al consejero a la devolución de remuneraciones percibidas, cuando tales remuneraciones se hayan basado atendiendo a unos datos cuya inexactitud haya quedado después demostrada de forma manifiesta.

El artículo 25.3 del Reglamento del Consejo de Administración establece que la retribución de los consejeros debe guardar una proporción razonable con la importancia de la Compañía, la situación económica que tuviera en cada momento, los estándares que se satisfagan en el mercado en sociedades de similar tamaño o actividad y tenga en cuenta su dedicación a la Compañía. El sistema de remuneración establecido deberá estar orientado a promover la rentabilidad y sostenibilidad a largo plazo de la Compañía e incorporar las cautelas necesarias para evitar la asunción excesiva de riesgos y resultados desfavorables. En concreto, el sistema retributivo deberá fijar los límites y las cautelas precisas para asegurar que la remuneración variable guarda relación con el rendimiento profesional de los beneficiarios y no deriva solamente de la evolución general de los mercados o del sector.

La política de retribuciones de los consejeros que ha fijado la Compañía no establece remuneración variable para los consejeros por su condición de tal, sino tan sólo una remuneración fija y dietas de asistencia a las reuniones, con la finalidad de retribuir a los consejeros de modo adecuado y suficiente por su dedicación, cualificaciones y responsabilidades, sin que ello implique comprometer su independencia de criterio ni se incentive la toma de riesgos excesivos por la Compañía.

Por su parte, el sistema retributivo del Consejero Delegado está alineado con los intereses de la Sociedad. Los objetivos anuales fijados para la obtención del bonus están vinculados a los resultados. En concreto, el contrato individual celebrado con el Consejero Delegado prevé la posibilidad de percibir una retribución variable anual en efectivo, siempre que los resultados mejoren significativamente el plan de negocio y que así lo decida el Consejo de Administración de la Sociedad. En este sentido, los parámetros ponderados tomados en consideración para fijar la remuneración variable son los siguientes:

Parámetros de rendimiento financiero y operativo:

Beneficio final neto establecido en el Plan de Negocio.	25%
Número de promociones previsto-lanzadas para la construcción	20%
Cumplimiento del OpEx establecido en el Plan de Negocio.	25%
Margen de contribución establecido en el Plan de Negocio.	20%

Parámetros de rendimiento no financiero:

Que se encuentran vinculados a distintos objetivos, como el avance del Plan de Sostenibilidad del Grupo, cumplimiento en materia de Gobierno Corporativo, cumplimiento / alineamiento con taxonomía, implementación de mejoras en ESG, obtención de financiación "verde", medición y reducción de la huella de carbono, formación a empleados, nivel de satisfacción de clientes, objetivos de igualdad y no discriminación, y similares. El peso de los objetivos no financieros será como máximo del 25%. La compañía toma como referencia específica cada año alguno de los aspectos que considera más relevantes y un cumplimiento de más del 70% de los objetivos del plan estratégico y del 80% de los objetivos más relevantes del mismo, que mencionamos a continuación:

- ✓ Medición de huella de carbono por ACV y reducción de la misma anualmente.
- ✓ Incremento anual de los certificados energéticos EPC de categoría AA.
- ✓ Tener una valorización de residuos de más del 80% en todas nuestras obras.
- ✓ Establecer sistemas e instalaciones de bajo consumo de agua en todas nuestras promociones.

- ✓ Incremento anual del alineamiento con taxonomía respecto al año anterior.
- ✓ Cumplir con los % de vivienda accesible, de protección o destinada a alquiler asequible, en proyecto, en construcción o entregadas sobre el total de viviendas entregadas de la compañía cada año que marca el Plan estratégico de Sostenibilidad.
- ✓ Mantener los índices de siniestralidad por debajo de la media del sector.
- ✓ Medición anual del impacto social de todas las promociones entregadas.
- ✓ Auditorías financieras y no financieras y de cumplimiento sin salvedades, ni incertidumbres, párrafos de énfasis o incidencias significativas.
- ✓ Tener un BDI y EBITDA positivos.

En el ejercicio 2024 adicionalmente al cumplimiento del 100% de lo señalado anteriormente, el parámetro específico considerado ha sido el apoyo y soporte en la obtención de financiación a través de un bono verde de 325 millones de euros para la justificación de la naturaleza sostenible del mismo, cumpliendo el marco de financiación sostenible y la normativa en vigor.

La consecución de estos objetivos tiene un peso del 10% de la retribución variable.

Los anteriores criterios han sido establecidos con base en su contribución a la consecución de los objetivos a largo plazo del Grupo al perseguir una cifra de negocio creciente sostenible con una ratio de endeudamiento adecuada a la estructura de capital del Grupo al tiempo que la Sociedad toma en debida consideración los parámetros no financieros que, entre otros aspectos, promuevan la estabilidad del personal laboral que garantice la retención del talento y excelencia en el servicio y las preocupaciones del Grupo en materia de ESG, todo ello en aras a maximizar la creación de valor para el accionista.

Los planes de bonus anuales contemplan que en el caso de que (i) se produzca cualquier hecho o circunstancia que tenga como consecuencia la alteración o variación negativa, con carácter definitivo, de los estados financieros, resultados, datos económicos, de rendimiento o de otro tipo en los que se basó el devengo y pago al beneficiario de cualquier cantidad en concepto de retribución variable y que (ii) dicha alteración o variación determine que, de ser conocida en la fecha de devengo o pago, el beneficiario habría percibido un importe inferior al inicialmente entregado y el beneficiario estará obligado a reembolsar a la Sociedad el exceso que hubiera percibido, pudiendo esta reclamar dicha devolución. Esta disposición es independiente a cualquier responsabilidad que pudiera tener el beneficiario en la alteración o variación negativa antes referida. La Sociedad podrá compensar la cantidad reclamada con cualquier otra cantidad que se le deba al beneficiario.

En el ejercicio 2023 entró en vigor un sistema de incentivos a medio plazo que tiene una duración de tres años y que se explica en detalle en el apartado B7:

a) Management Incentive Plan 2023-2025 (“MIP 2023-2025”)

Son beneficiarios del MIP 2023-2025, además de determinados miembros de la alta dirección de la Compañía, el Consejero Delegado.

El MIP 2023-2025 está compuesto por tres ciclos de un año. El primer ciclo del Plan se extiende desde el 1 de enero de 2023 hasta el 31 de diciembre de 2023. El segundo ciclo del Plan se extiende desde el 1 de enero de 2024 hasta el 31 de diciembre de 2024 y el tercer ciclo del Plan se extiende desde el 1 de enero de 2025 hasta el 31 de diciembre de 2025. Al finalizar cada periodo de consecución, el incentivo pagadero en efectivo a cada beneficiario se calculará teniendo en cuenta el nivel de consecución de determinadas métricas previamente aprobadas, descritas en el apartado B.7, de acuerdo con lo siguiente:

- La liquidación efectiva se producirá tras la aprobación de las cuentas anuales correspondientes al año de finalización de cada ciclo y la aprobación de la propuesta por parte del Consejo del dividendo correspondiente para cada año (es decir, 2024 para el primer ciclo, 2025 para el segundo ciclo y 2026 para el último ciclo).
- El devengo en cada uno de los tres años se calculará proporcionalmente a los dividendos totales distribuidos en cada año sobre el RTA (Retorno Total al Accionista) por los 3 años, el importe estimado total para todos los partícipes en el mismo y para la totalidad del plan en los tres años asciende a 15 millones de euros, vinculados al desembolso de 450 millones de euros como RTA, existiendo un techo de pago en el caso que los dividendos repartidos sean superiores a los 450 millones de euros de todo el plan previsto (limitado a 17,5 millones de Euros por la totalidad de los 3 años de devengo).
- Existen una serie de niveles que distribuyen la cantidad a percibir por cada partícipe del plan sobre el importe total asignado, siendo el porcentaje asignado al CEO de un 21%.
- El Consejo deberá aprobar el objetivo de RTA y la llave EBITDA de cada uno de los años del plan, todo ello de conformidad con el Plan Estratégico 2023-2027, cuyo cumplimiento será condición previa para el devengo del Incentivo.

Clawback: En caso de salida voluntaria de un directivo de la empresa antes del tercer año (finalización del plan) se aplicará una penalización equivalente al 30% de la cantidad devengada y percibida hasta ese momento (neta de impuestos).

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá la facultad de proponer al Consejo de Administración la cancelación del pago del MIP 2023-2025 al Consejero Ejecutivo, total o parcialmente, ante determinadas circunstancias sobrevenidas (cláusulas de reducción y de recuperación).

- *Importe y naturaleza de los componentes fijos que se prevé devengarán en el ejercicio los consejeros en su condición de tales*

La remuneración establecida para los consejeros que califiquen como “independientes” y “otros externos” es la siguiente:

a) Remuneración fija:

- Un máximo de 150.000 euros para el Presidente del Consejo de Administración. La Remuneración fija en el ejercicio 2024 ha ascendido a 121.325 euros
- Un máximo de 100.000 euros para los demás consejeros independientes u “otros externos”. La Remuneración fija en el ejercicio 2024 ha ascendido a 89.675 euros.

b) 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 Consejero Delegado sólo percibe remuneración por el desempeño de funciones de alta dirección. Por lo tanto, no recibe retribución alguna por el desempeño de su cargo de miembro del Consejo de Administración y de vocal de la Comisión de Inversiones Inmobiliarias.

- *Importe y naturaleza de los componentes fijos que serán devengados en el ejercicio por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos.*

La remuneración fija del Consejero Delegado por el desempeño de funciones de alta dirección en el ejercicio es de seiscientos sesenta y tres mil euros (663.000 €).

- *Importe y naturaleza de cualquier componente de remuneración en especie que será devengado en el ejercicio incluyendo, pero no limitado a, las primas de seguros abonadas en favor del consejero.*

El contrato suscrito con el Consejero Delegado establece el derecho a los beneficios socio-asistenciales que se indica a continuación:

- Seguro de asistencia médica;
- Seguro de vida, incapacidad permanente total, absoluta o gran invalidez que cubra (i) una prestación bruta en forma de capital de 1.000.000 euros en caso de incapacidad permanente total, absoluta o gran invalidez y (ii) una prestación bruta en forma de capital de 1.000.000 euros en caso de fallecimiento.
- Seguro de administradores y directivos (D&O);
- Cualquier otro beneficio socio-asistencial que, con carácter general, reconozca la Sociedad para el colectivo de administradores o directivos, si así lo establece el Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramiento y Remuneraciones.

- *Importe y naturaleza de los componentes variables, diferenciando entre los establecidos a corto y largo plazo. Parámetros financieros y no financieros, incluyendo entre estos últimos los sociales, medioambientales y de cambio climático, seleccionados para determinar la remuneración variable en el ejercicio en curso, explicación de en qué medida tales parámetros guardan relación con el rendimiento, tanto del consejero, como de la entidad y con su perfil de riesgo, y la metodología, plazo necesario y técnicas previstas para poder determinar, al finalizar el ejercicio, el grado de cumplimiento de los parámetros utilizados en el diseño de la remuneración variable, explicando los criterios y factores que aplica en cuanto al tiempo requerido y métodos para comprobar que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de cualquier otro tipo a las que estaba vinculado el devengo y la consolidación de cada componente de la retribución variable.*

Indique el rango en términos monetarios de los distintos componentes variables en función del grado de cumplimiento de los objetivos y parámetros establecidos, y si existe algún importe monetario máximo en términos absolutos.

En la remuneración de los miembros del Consejo de Administración en su condición de tales no existen componentes variables (a excepción de las dietas de asistencia, cuyo importe depende del número de reuniones anuales del Consejo y de sus Comisiones).

Por su parte, el Consejero Delegado tiene establecida la remuneración variable que se indica a continuación, por sus funciones de alta dirección:

1. Bonus anual

El Consejero Delegado podrá percibir una retribución variable anual (bonus), de conformidad con lo previsto en su contrato individual celebrado con la Sociedad, a fijar discrecionalmente por el Consejo de Administración y a percibir, exclusivamente, en caso de que se excedan los objetivos establecidos en el plan de negocio.

El contrato que se suscriba con el Consejero Delegado establecerá cláusulas de *clawback* que obliguen al consejero a reintegrar a la Sociedad y faculten a la Sociedad a reclamar el reintegro, de la totalidad o parte de la retribución variable en el caso de que se produzca cualquier hecho o circunstancia que tenga como consecuencia la alteración o variación negativa, con carácter definitivo, de los estados financieros, resultados, datos económicos, de rendimiento o de otra índole en los que se basó el devengo y pago al Consejero Ejecutivo, de cualquier cantidad en concepto de retribución variable.

La retribución variable anual que, en su caso, sea aprobada por la Sociedad podrá ser abonada en efectivo y/o incluir entrega de acciones o instrumentos basados en acciones, siempre que se alcance el umbral correspondiente en los indicadores establecidos respecto de lo previsto en el plan de negocio (*business plan*). En este sentido, los parámetros que el Consejo de Administración deberá tomar en consideración para fijar el importe al que ascendería la remuneración variable deberán ser concretos, predeterminados, cuantificables y medibles y estar en línea con la estrategia de la Sociedad, promover su sostenibilidad y la rentabilidad del Grupo en el largo plazo.

En la Política de remuneraciones de los miembros del consejo, aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas el 13 de abril de 2022 y modificada el 17 de abril de 2024, se incluyen tanto parámetros de rendimiento financiero como parámetros de rendimiento no financiero.

2. Plan de Incentivos a Largo Plazo (MIP 2023-2025), El detalle del Plan se puede consultar en el apartado B7 siguiente.

- *Principales características de los sistemas de ahorro a largo plazo. Entre otra información, se indicarán las contingencias cubiertas por el sistema, si es de aportación o prestación definida, la aportación anual que se tenga que realizar a los sistemas de aportación definida, la prestación a la que tengan derecho los beneficiarios en el caso de sistemas de prestación definida, las condiciones de consolidación de los derechos económicos a favor de los consejeros y su compatibilidad con cualquier tipo de pago o indemnización por resolución o cese anticipado, o derivado de la terminación de la relación contractual, en los términos previstos, entre la sociedad y el consejero.*

Se deberá indicar si el devengo o consolidación de alguno de los planes de ahorro a largo plazo está vinculado a la consecución de determinados objetivos o parámetros relacionados con el desempeño a corto y largo plazo del consejero.

La Compañía no tiene establecido ningún sistema de ahorro a largo plazo.

- *Cualquier tipo de pago o indemnización por resolución o cese anticipado o derivado de la terminación de la relación contractual en los términos previstos entre la sociedad y el consejero, sea el cese a voluntad de la empresa o del consejero, así como cualquier tipo de pactos acordados, tales como exclusividad, no concurrencia post-contractual y permanencia o fidelización, que den derecho al consejero a cualquier tipo de percepción.*

El contrato suscrito por la Compañía con el Consejero Delegado establece una indemnización por importe equivalente a dos años de su retribución fija en caso de extinción del contrato por la Sociedad, salvo que dicha extinción se debiera a un incumplimiento grave y culpable por su parte de las obligaciones que legal o contractualmente le incumban.

En caso de extinción del contrato por desistimiento del Consejero Delegado, éste deberá ponerlo en conocimiento de la Sociedad por escrito con una antelación mínima de 3 meses, debiendo indemnizar a la Sociedad con una cantidad equivalente a la retribución fija aplicable en el momento de la extinción del Contrato correspondiente al periodo de preaviso incumplido.

- *Indique las condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos. Entre otras, se informará sobre la duración, los límites a las cuantías de indemnización, las cláusulas de permanencia, los plazos de preaviso, así como el pago como sustitución del citado plazo de preaviso, y cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo. Incluir, entre otros, los pactos o acuerdos de no concurrencia, exclusividad, permanencia o fidelización y no competencia post-contractual, salvo que se hayan explicado en el apartado anterior.*

Los términos y condiciones principales del contrato de prestación de servicios suscrito por la Compañía con el Consejero Delegado son los siguientes:

- Duración: el contrato entró en vigor el 8 de abril de 2019 y permanecerá en vigor mientras D. Francisco de Borja García-Egocheaga Vergara permanezca como Consejero Delegado de la Compañía.
- Exclusividad: el Consejero Delegado de la Compañía desempeñará sus cargos en exclusividad para la Compañía y a tiempo completo, por lo que no podrá trabajar directa o indirectamente ni prestar servicios para terceros ni por cuenta propia, incluso aunque tales actividades no compitan con las de la Compañía;
- No competencia post-contractual: una vez finalizado el contrato por cualquier causa, el Consejero Delegado no podrá desarrollar, durante un período de un año, ninguna actividad que sea concurrente con las de la Sociedad o cualquier empresa del Grupo Neinor Homes, tanto por cuenta propia como por cuenta de un empresario competidor.

En concepto de compensación por la obligación de no competencia post-contractual, tendrá derecho a percibir una cantidad bruta equivalente al 70% de su retribución fija anual vigente en ese momento.

- *La naturaleza e importe estimado de cualquier otra remuneración suplementaria que será devengada por los consejeros en el ejercicio en curso en contraprestación por servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo.*

La Compañía no tiene establecido ninguna remuneración suplementaria para los consejeros.

- *Otros conceptos retributivos como los derivados, en su caso, de la concesión por la sociedad al consejero de anticipos, créditos y garantías y otras remuneraciones.*

No existen otros conceptos retributivos.

- *La naturaleza e importe estimado de cualquier otra remuneración suplementaria prevista no incluida en los apartados anteriores, ya sea satisfecha por la entidad u otra entidad del grupo, que se devengará por los consejeros en el ejercicio en curso.*

No existen otras remuneraciones suplementarias.

A.2 Explique cualquier cambio relevante en la política de remuneraciones aplicable en el ejercicio en curso derivada de:

- *Una nueva política o una modificación de la política ya aprobada por la Junta.*
- *Cambios relevantes en las determinaciones específicas establecidas por el consejo para el ejercicio en curso de la política de remuneraciones vigente respecto de las aplicadas en el ejercicio anterior.*
- *Propuestas que el consejo de administración hubiera acordado presentar a la junta general de accionistas a la que se someterá este informe anual y que se proponen que sea de aplicación al ejercicio en curso.*

En el ejercicio 2024 no se ha producido ningún cambio relevante en la Política de Remuneraciones de la compañía. Únicamente han sido aprobadas por la Junta General de accionistas, celebrada el 17 de abril de 2024, una serie de modificaciones aprobadas por el Consejo de Administración el 22 de noviembre de 2023, que ha fueron descritas en el Informe anual de Remuneraciones del ejercicio 2023.

La política de Remuneraciones está vigente hasta el 31 de diciembre de 2025.

A.3 Identifique el enlace directo al documento en el que figure la política de remuneraciones vigente de la sociedad, que debe estar disponible en la página web de la sociedad.

<https://www.neinorhomes.com/corporate/esg/buen-gobierno/informacion-gobierno-corporativo/politicas-de-gobierno-corporativo/politica-de-remuneraciones-de-los-miembros-del-consejo-de-administracion/>

A.4 Explique, teniendo en cuenta los datos facilitados en el apartado B.4, cómo se ha tenido en cuenta el voto de los accionistas en la junta general a la que se sometió a votación, con carácter consultivo, el informe anual de remuneraciones del ejercicio anterior.

Tal y como figura en el acta notarial de la Junta General de Accionistas celebrada el 17 de abril de 2024 autorizada por la Notario de Bilbao Dª Raquel Ruiz Torres con el número 943 de su protocolo, el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023 fue aprobado en votación consultiva por un 96,3660% de votos a favor. En consecuencia, no se ha adoptado ninguna medida al respecto.

B. RESUMEN GLOBAL DE CÓMO SE APLICÓ LA POLÍTICA DE RETRIBUCIONES DURANTE EL EJERCICIO CERRADO

B.1.1 Explique el proceso que se ha seguido para aplicar la política de remuneraciones y determinar las retribuciones individuales que se reflejan en la sección C del presente informe. Esta información incluirá el papel desempeñado por la comisión de retribuciones, las decisiones tomadas por el consejo de administración y, en su caso, la identidad y el rol de los asesores externos cuyos servicios se hayan utilizado en el proceso de aplicación de la política retributiva en el ejercicio cerrado.

En lo que respecta a la retribución de los consejeros en su condición de tales, en la medida en que la remuneración prevista en la política de remuneraciones es fija, la Compañía se ha limitado a aplicarla en sus propios términos.

El importe devengado por los consejeros en su condición de tales durante el ejercicio 2024 es el siguiente:

- Ricardo Martí Fluxá: percibió una retribución fija anual de 121.325 Euros, así como 46.500 Euros en concepto de dietas de asistencia.
- Anna M. Birulés Bertran: percibió una retribución fija de 89.675 Euros, así como 40.500 Euros en concepto de dietas de asistencia.
- Alfonso Rodés Vilà: percibió una retribución fija de 89.675 Euros, así como 31.500 Euros en concepto de dietas de asistencia.
- Andreas Segal: percibió una remuneración fija de 89.675 Euros, así como 33.000 Euros en concepto de dietas de asistencia.

Respecto de la remuneración variable del Consejero Delegado, la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones en la reunión celebrada el 29 de enero de 2025 analizó el cumplimiento de los objetivos fijados para el cobro de la retribución variable correspondiente al ejercicio 2024.

El Consejo de Administración en su reunión del 24 de enero del 2024, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, había establecido los siguientes objetivos para el devengo de la remuneración variable del Consejero Delegado en el ejercicio 2024:

	Peso
1. Margen Contribución Development (M€)	20%
2. Grúas (#)	20%
3. OpEx (M€)	25%
4. Neinor Net Income (M€)	25%
5. ESG	10%

El grado de cumplimiento de los distintos objetivos vinculados a la consecución de la remuneración variable del Consejero Delegado, ha sido el siguiente: un 101% de cumplimiento respecto al objetivo de ingresos netos, un 101% de cumplimiento respecto al objetivo del margen de contribución, un 73% de cumplimiento respecto al objetivo de lanzamientos de construcción previsto (grúas), un 111% respecto al objetivo de OPEX previsto por la compañía y un 100% de cumplimiento respecto a los objetivos relativos al ESG de la compañía.

Los porcentajes de cumplimiento de los objetivos han sido revisados y validados por el departamento de GRC.

De igual forma, se han producido hechos adicionales que han sido considerados relevantes a la hora de valorar el rendimiento de la compañía. Así, dentro del pilar de retribución al accionista, la compañía ha repartido ya 137,5 millones de euros y habrá completado en marzo el reparto de 200 millones de euros, cumpliendo al 100% el objetivo previsto en el Plan de Negocio

Por otro lado, durante los ejercicios 2023 y 2024 Neinor Homes ha firmado acuerdos con socios estratégicos para coinvertir 700 millones de euros, ya cerrados, cuando el objetivo era alcanzar los 500 millones. Estos acuerdos alcanzados con Orion, Axa, Urbanitae, Banco de Santander, Ameris, Octopus o Bain Capital, entre otros, supone una clara mejora en la eficiencia de la asignación de capital y una diversificación del negocio y del riesgo.

Como consecuencia de lo anterior, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones propuso, y el Consejo aprobó, en su sesión de 29 de enero de 2025, un bonus de 500.000 euros para el Consejero Delegado, que se hará efectivo en el ejercicio 2025.

B.1.2 Explique cualquier desviación del procedimiento establecido para la aplicación de la política de remuneraciones que se haya producido durante el ejercicio.

No se ha producido desviación en el procedimiento establecido para la aplicación de la política de remuneraciones.

B.1.3 Indique si se ha aplicado cualquier excepción temporal a la política de remuneraciones y, de haberse aplicado, explique las circunstancias excepcionales que han motivado la aplicación de estas excepciones, los componentes específicos de la política retributiva afectados y las razones por las que la entidad considera que esas excepciones han sido necesarias para servir a los intereses a largo plazo y la sostenibilidad de la sociedad en su conjunto o para asegurar su viabilidad. Cuantifique, asimismo, el impacto que la aplicación de estas excepciones ha tenido sobre la retribución de cada consejero en el ejercicio.

No se han producido excepciones a la política de remuneraciones.

B.2 Explique las diferentes acciones adoptadas por la sociedad en relación con el sistema de remuneración y cómo han contribuido a reducir la exposición a riesgos excesivos y ajustarlo a los objetivos, valores e intereses a largo plazo de la sociedad, incluyendo una referencia a las medidas que han sido adoptadas para garantizar que en la remuneración devengada se ha atendido a los resultados a largo plazo de la sociedad y alcanzado un equilibrio adecuado entre los componentes fijos y variables de la remuneración, qué medidas han sido adoptadas en relación con aquellas categorías de personal cuyas actividades profesionales tengan una repercusión material en el perfil de riesgos de la entidad, y qué medidas han sido adoptadas para evitar conflictos de intereses, en su caso.

Ver apartado A.1

B.3 Explique cómo la remuneración devengada y consolidada en el ejercicio cumple con lo dispuesto en la política de retribución vigente y, en particular, cómo contribuye al rendimiento sostenible y a largo plazo de la sociedad.

Informe igualmente sobre la relación entre la retribución obtenida por los consejeros y los resultados u otras medidas de rendimiento, a corto y largo plazo, de la entidad, explicando, en su caso, cómo las variaciones en el rendimiento de la sociedad han podido influir en la variación de las remuneraciones de los consejeros, incluyendo las devengadas cuyo pago se hubiera diferido, y cómo éstas contribuyen a los resultados a corto y largo plazo de la sociedad.

La remuneración devengada en el ejercicio cumple con lo dispuesto en la política de retribución vigente.

En lo que respecta a la remuneración del Consejero Delegado, que es el único Consejero que tiene contemplado el pago de remuneración variable, el sistema retributivo previsto está alineado con los intereses de la Sociedad. Los objetivos anuales fijados para la obtención del bonus están vinculados a los resultados financieros y no financieros. En concreto, en el contrato individual celebrado con el consejero delegado se prevé la posibilidad de percibir una retribución variable anual en efectivo, siempre que los resultados mejoren significativamente el plan de negocio y que así lo decida el Consejo de Administración de la Sociedad.

Los parámetros ponderados tomados en consideración para fijar la remuneración variable del Consejero Delegado, son los siguientes:

	Peso
1. Margen Contribución Development (M€)	20%
2. Grúas (#)	20%
3. OpEx (M€)	25%
4. Net Income (M€)	25%
5.ESG	10%

La Comisión de Nombramientos y Remuneraciones, en la reunión celebrada el 29 de enero de 2025, analizó el cumplimiento de los objetivos fijados para el devengo de la retribución variable correspondiente al ejercicio 2024, pagadera en 2025.

El grado de cumplimiento de los distintos objetivos, a que se ha hecho referencia en el apartado B1.1., ha sido analizado por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y revisados y validados por el departamento de GRC, con carácter previo a su aprobación por el Consejo.

B.4 Informe del resultado de la votación consultiva de la junta general al informe anual sobre remuneraciones del ejercicio anterior, indicando el número de abstenciones y de votos negativos, en blanco y a favor que se hayan emitido:

	Número	% sobre el total
Votos emitidos	52.574.622	70,1287 %

	Número	% sobre emitidos
Votos negativos	1.896.728	3,6077 %
Votos a favor	50.664.092	96,3660 %
Votos en blanco	0	0,0000 %
Abstenciones	13.802	0,0263 %

Observaciones

El porcentaje de aprobación sobre el Informe Anual de Remuneraciones en la Junta General de Accionistas correspondiente al ejercicio 2022,

celebrada en el 2023, fue de un 98,6795 %, por lo que en la Junta General de Accionistas celebrada en el 2024 el porcentaje de aprobación se ha mantenido en línea con el del ejercicio anterior.

B.5 Explique cómo se han determinado los componentes fijos devengados y consolidados durante el ejercicio por los consejeros en su condición de tales, su proporción relativa para cada consejero y cómo han variado respecto al año anterior:

Los componentes fijos de la remuneración de los consejeros que califican como “independientes” y “otros externos” consisten en un sueldo fijo anual y dietas por asistencia a las reuniones del Consejo y de sus comisiones. Los importes abonados como componente fijo a los Consejeros no han experimentado ningún incremento en el presente ejercicio respecto al ejercicio anterior (2023) y se encuentran por debajo del límite estipulado en la Política de Remuneraciones del Consejo.

Las dietas han sido abonadas en función de la asistencia a las reuniones del consejo y de sus comisiones.

La proporción que supone la retribución fija anual frente al total de componentes fijos devengados y consolidados (retribución fija + dietas por asistencia) para los consejeros Ricardo Martí Fluxá, Anna M. Birulés Bertrán, Alfonso Rodés Vilà y Andreas Segal, son respectivamente de un 72%, 69%, 74% y 73%, no habiéndose producido diferencias significativas respecto a la proporción que se daba en el ejercicio pasado.

B.6 Explique cómo se han determinado los sueldos devengados y consolidados, durante el ejercicio cerrado, por cada uno de los consejeros ejecutivos por el desempeño de funciones de dirección, y cómo han variado respecto al año anterior.

El sueldo devengado por el Consejero Ejecutivo por el desempeño de funciones de dirección consiste en un sueldo fijo y una retribución variable (“bonus”). La remuneración global (retribución fija y variable) del Consejero Delegado ha aumentado un 12%, pasando en el ejercicio 2023 de 1.895.980 euros a 2.125.500 euros en el ejercicio 2024. La diferencia se debe a que en el presente ejercicio el importe devengado correspondiente al cumplimiento del MIP 2023-2025, ha sido algo superior al del anterior ejercicio, dado que el Retorno Total para el accionista (dividendo) ha sido mayor en el 2024 y este es el indicador sobre el que se calcula la cantidad a percibir por dicho Plan, además del incremento de la retribución variable (bonus).

En cuanto a la proporción que guarda la retribución variable (considerando exclusivamente el bonus y no el importe devengado por el MIP) con respecto a la retribución fija, se ha pasado de ser un 53% en el ejercicio 2023 a ser un 75% en el presente ejercicio.

El sueldo variable se ha determinado conforme se ha indicado en el apartado B.3 anterior.

B.7 Explique la naturaleza y las principales características de los componentes variables de los sistemas retributivos devengados y consolidados en el ejercicio cerrado. En particular:

- Identifique cada uno de los planes retributivos que han determinado las distintas remuneraciones variables devengadas por cada uno de los consejeros durante el ejercicio cerrado, incluyendo información sobre su alcance, su fecha de aprobación, fecha de implantación, condiciones en su caso de consolidación, periodos de devengo y vigencia, criterios que se han utilizado para la evaluación del desempeño y cómo ello ha impactado en la fijación del importe variable devengado, así como los criterios de medición que se han utilizado y el plazo necesario para estar en condiciones de medir adecuadamente todas las condiciones y criterios estipulados, debiendo explicarse en detalle los criterios y factores que ha aplicado en cuanto al tiempo requerido y métodos para comprobar que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de cualquier otro tipo a las que estaba vinculado el devengo y consolidación de cada componente de la retribución variable.
- En el caso de planes de opciones sobre acciones u otros instrumentos financieros, las características generales de cada plan incluirán información sobre las condiciones tanto para adquirir su titularidad incondicional (consolidación), como para poder ejercitar dichas opciones o instrumentos financieros, incluyendo el precio y plazo de ejercicio.
- Cada uno de los consejeros, y su categoría (consejeros ejecutivos, consejeros externos dominicales, consejeros externos independientes u otros consejeros externos), que son beneficiarios de sistemas retributivos o planes que incorporan una retribución variable.
- En su caso, se informará sobre los periodos de devengo, de consolidación o de aplazamiento del pago de importes consolidados que se hayan aplicado y/o los periodos de retención/no disposición de acciones u otros instrumentos financieros, si existieran.

Tal y como se ha explicado en el apartado A.1 anterior, tan sólo el consejero ejecutivo puede percibir remuneración variable. La remuneración variable consiste en lo siguiente:

1. **Bonus anual**, que aprueba cada año el Consejo de Administración de la compañía y cuyo detalle se puede encontrar en el apartado A.1 anterior;
2. **Planes de incentivos**

Por una parte, en el ejercicio 2024, se ha cumplido el segundo plazo de materialización del Plan LTIP 2020 (periodo de consecución / devengo 2020 – 2022), por lo que se ha hecho efectiva al Consejero Delegado la transmisión del segundo bloque de acciones de la compañía contemplado en dicho Plan y que detallaremos en la posterior descripción de cada uno de los planes.

Por otra parte, en el ejercicio 2024 se ha producido el devengo del segundo año del Plan de incentivos (MIP 2023-2025), devengo que se materializará mediante una remuneración en efectivo una vez se hayan aprobado las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2024 en la próxima Junta General de Accionistas a celebrar en el mes de Abril de 2025. El detalle de los importes devengados se muestra en la descripción del Plan.

- o **Plan de Incentivos a Largo Plazo 2020 (“LTIP 2020”).**

El LTIP 2020 fue aprobado por el Consejo de Administración de la Compañía el 28 de febrero de 2020 con el informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones. El LTIP fue incluido en el Reglamento de Remuneraciones del Consejo que fue aprobado por la Junta General de Accionistas celebrada el 1 de abril de 2020.

Son beneficiarios del LTIP 2020, además de determinados miembros de la alta dirección de la Compañía, el consejero Delegado que es consejero ejecutivo.

Se trata de un sistema de remuneración compuesto en su totalidad por acciones de la Compañía.

El LTIP 2020 estaba compuesto por un único ciclo de tres años, ya concluido. El periodo de consecución se inició el 1 de enero de 2020 y finalizó el 31 de diciembre de 2022. Al finalizar el periodo de consecución, el número de acciones de cada beneficiario se ha calculado teniendo en cuenta el nivel de consecución de determinadas métricas previamente aprobadas, que se detallan posteriormente, junto con las acciones equivalentes a los dividendos abonados, ambos de acuerdo con lo siguiente:

- 50% de las acciones obtenidas se entregó al finalizar el periodo de consecución de tres años (pago inicial), más un número de acciones equivalente a los dividendos que teóricamente hubiesen sido pagados a ese 50% de las acciones obtenidas desde el inicio del LTIP 2020 (1 de enero de 2020) y hasta el día de su abono, dividido entre el precio medio de las acciones en el periodo de 6 meses anterior a la finalización del ciclo. Se entregaron en 2023.
- 25% de las acciones obtenidas se entregarán transcurrido un año del pago inicial, siempre que el beneficiario permanezca en la Sociedad y sujeto a previsiones de malus, más un número de acciones que será equivalente a los dividendos que teóricamente hubiesen sido pagados a ese 25% de las acciones obtenidas desde el inicio del LTIP 2020 (1 de enero de 2020) y hasta el día de su abono, dividido entre el precio medio de las acciones en el periodo de 6 meses anterior a la finalización del 2023. Se entregaron en 2024.
- 25% de las acciones obtenidas se entregarán transcurridos dos años del pago inicial, siempre que el beneficiario permanezca en la Sociedad y sujeto a previsiones de malus, más un número de acciones que será equivalente a los dividendos que teóricamente hubiesen sido pagados a ese 25% de las acciones obtenidas desde el inicio del LTIP 2020 (1 de enero de 2020) y hasta el día de su abono, dividido entre el precio medio de las acciones en el periodo de 6 meses anterior a la finalización del 2024. Se entregarán en 2025.

El 50% de la cantidad a pagar se determinó en función del grado de consecución del EBITDA de la Sociedad, medido de forma acumulativa, estando el objetivo fijado al inicio del ciclo.

El otro 50% de la cantidad a pagar se determinó en función del retorno total a los accionistas, que se calculará como la evolución del precio de la acción sumando el valor de los dividendos, en su caso, durante el período asumiendo que se reinvierten en acciones de Neinor Homes en el día que son recibidos.

El importe máximo que el consejero delegado podía potencialmente recibir es de 2.700.000 euros en el caso, siendo las bases de un cumplimiento del 100% de los objetivos de 1.800.000 euros.

Las métricas del Plan eran las siguientes:

50% EBITDA + 50% Total Shareholder Return ("TSR")

El EBITDA se medía acumulativamente, fijándose el objetivo al comienzo del ciclo. Se define como la suma de los objetivos de EBITDA para los 3 años del ciclo y el logro está basado en la suma del EBITDA real por el mismo período.

El TSR se calculaba como la evolución del precio de la acción más el valor de los dividendos, en su caso, durante el período, asumiendo que se reinvierten en acciones de la Compañía en el día que se reciben.

El precio inicial de la acción era de 11 €. El precio de cierre se calculaba como la media de precios de cierre en las sesiones de mercado de los 6 meses anteriores a la finalización del ciclo (del 1 de julio al 31 de diciembre de 2022, ambos incluidos).

Los objetivos eran los siguientes:

Objetivo		Incentivo conseguido (% de acciones objetivo)
Nivel	EBITDA	
≥ MAXIMO	≥ 410M€	150%
OBJETIVO	370m€	100%
MÍNIMO	330M€	50%
< MÍNIMO	< 330M€	0%

Objetivo		Incentivo conseguido (% de acciones objetivo)
Nivel	TSR	
≥ MAXIMO	≥ 48,2%	150%
OBJETIVO	36,80%	100%
MÍNIMO	26%	50%
< MÍNIMO	< 26%	0%

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tenía la facultad de proponer al Consejo de Administración la cancelación del pago del LTIP 2020 a los consejeros ejecutivos, total o parcialmente, ante determinadas circunstancias sobrevenidas (cláusulas de reducción, o malus, y de recuperación, o clawback): (a) pérdidas en el Grupo Neinor Homes (EBITDA negativo / Beneficio después de impuestos) en el año posterior a la fecha de finalización del LTIP 2020 atribuible a las decisiones de gestión tomadas en el período de consecución de cada año; (b) la reexpresión material de los estados financieros del Grupo, cuando así lo consideren los auditores externos, excepto cuando fuera apropiado debido a un cambio en las normas contables; (c) incumplimiento grave del código de conducta interno por parte del director ejecutivo. La cláusula de malus se aplicaba durante el periodo de aplazamiento del pago del LTIP 2020, mientras que la cláusula de clawback se aplicaba durante el año siguiente a la entrega de las acciones, en ambos casos solo con respecto a las acciones que se entregarán en cada pago (después de impuestos).

En base a los resultados obtenidos en el periodo de consecución por la compañía, se superaron los 410 millones de euros de EBITDA acumulado,

por lo que el incentivo obtenido en el objetivo de EBITDA alcanzó el techo del 150%.

Respecto al segundo objetivo, relacionado con el “TSR”, no se produjo revalorización de la acción, por encima del precio inicial considerado (11 euros), por lo que no se devengó incentivo por este segundo objetivo, siendo el grado de consecución de un 0%.

El importe bruto en acciones cobrado en el 2024 por el Consejero Delegado, correspondiente al segundo plazo del 25% del plan que hemos detallado anteriormente, asciende a 448.000 euros, correspondientes a un 150% del cumplimiento del objetivo del EBITDA más un número de acciones que ha sido el equivalente a los dividendos que se han pagado a ese 50% de las acciones obtenidas desde el inicio del LTIP 2020 (1 de enero de 2020) y hasta el día de su abono, dividido entre el precio medio de las acciones en el periodo de 6 meses anterior a la finalización del ciclo.

Una vez liquidados impuestos al tipo marginal de IRPF del Consejero Delegado, las acciones depositadas en su cuenta de valores han sido de 23.951 acciones, que permanecen a 31 de diciembre de 2024, al no poder operar con ellas en un periodo anual desde su cobro, según marca el reglamento del LTIP.

2.2 Plan de Incentivos a Largo Plazo ‘Management Incentive Plan 2023-2025’ (“MIP 2023-2025”)

Son beneficiarios del MIP 2023-2025, además de determinados miembros de la Alta Dirección de la Compañía, el Consejero Delegado.

El MIP 2023-2025 está compuesto por tres ciclos de un año. El primer ciclo del Plan se extiende desde el 1 de enero de 2023 hasta el 31 de diciembre de 2023. El segundo ciclo del Plan se extiende desde el 1 de enero de 2024 hasta el 31 de diciembre de 2024 y el tercer ciclo del Plan se extiende desde el 1 de enero de 2025 hasta el 31 de diciembre de 2025. Al finalizar cada periodo de consecución, el incentivo pagadero en efectivo a cada beneficiario se calculará teniendo en cuenta el nivel de consecución de determinadas métricas previamente aprobadas, de acuerdo con lo siguiente:

El Plan se concibe como un sistema medible basado en la consecución de los siguientes KPIs: Retorno Total para el Accionista (RTA) como “objetivo” y el Ebitda como “llave”:

- El Retorno Total para el Accionista contempla tanto dividendos ordinarios como extraordinarios y como cancelación de autocartera.

El objetivo de Retorno Total al Accionista, RTA, es de 450M€ en los 3 años 2023-2025.

La distribución del importe total del Plan en cada uno de los tres años será proporcional al dividendo distribuido cada año.

Dado que el objetivo de RTA para cada año es muy superior al distribuido hasta el momento, no será necesario alcanzar un mínimo sobre el objetivo de RTA anual o sobre el objetivo de RTA acumulado para que devengue el Plan.

- Ebitda como “llave” con los siguientes objetivos anuales y acumulativos para cada uno de los 3 años:

Año	EBITDA Objetivo	EBITDA Acumulado
2023	135M€	135M€
2024	100M€	235M€
2025	100M€	335M€

Deberá alcanzarse un umbral del 85% del objetivo anual acumulado de EBITDA para que se devengue el derecho económico asignado a cada año. Por debajo del 85%, no se devengará. A partir del 85%, el devengo será proporcional en el mismo porcentaje (ej: 90% consecución objetivo Ebitda, supone 90% de devengo). Una vez alcanzado el 100% del objetivo de Ebitda acumulado, se devengará el 100% del plan.

- La liquidación efectiva se producirá tras la aprobación de las cuentas anuales correspondientes al año de finalización de cada ciclo y la aprobación de la propuesta por parte del Consejo del dividendo correspondiente para cada año (es decir, 2024 para el primer ciclo, 2025 para el segundo ciclo y 2026 para el último ciclo).
- El devengo del Incentivo no tendrá tope anual. El devengo en cada uno de los tres años se calculará proporcionalmente a los dividendos totales distribuidos en cada año sobre el RTA (Retorno Total al Accionista) por los 3 años (limitado a 17,5 millones de Euros por la totalidad de los 3 años de devengo).
- El Consejo deberá aprobar el objetivo de RTA y la llave EBITDA de cada uno de los años del plan, todo ello de conformidad con el Plan Estratégico 2023-2027, debiéndose alcanzar el 85% del objetivo anual acumulado de EBITDA como condición previa para el devengo del Incentivo.
- En el supuesto de que se produzca una toma o cambio de control en la Sociedad o en cualquiera de las sociedades del Grupo, o un evento u operación material se liquidará el importe total del programa.
- El Incentivo que, en su caso, correspondiese abonar se entregará en el plazo más breve de tiempo posible con posterioridad a la operación que da lugar a la liquidación anticipada del Plan.

Clawback: En caso de salida voluntaria de un directivo de la empresa antes del tercer año (finalización del plan), se aplicará una penalización equivalente al 30% de la cantidad devengada y percibida hasta ese momento (neta de impuestos).

El importe total del Plan propuesto es de 15 millones de Euros, con un tope de 17,5 millones de Euros a distribuir entre los seis beneficiarios del mismo. De ese importe, el porcentaje que corresponde al CEO es del 21%. El importe de este Plan supone el 3,33% del objetivo del RTA (450 millones de Euros). En este sentido, como el tope es de 17,5 millones de Euros, se considerará como el mayor objetivo alcanzable sujeto a incentivo un RTA de 525 millones de Euros en los 3 años. A partir de dicho importe no se devengarán derechos económicos adicionales por los beneficiarios del Plan.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá la facultad de proponer al Consejo de Administración la cancelación del pago del MIP 2023-2025 al Consejero Ejecutivo, total o parcialmente, ante determinadas circunstancias sobrevenidas (cláusulas de reducción y de recuperación).

Con fecha 21 de febrero de 2024 el Consejo, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, fijó para el segundo periodo correspondiente al ejercicio 2024 un objetivo de RTA de 200 M de euros y un EBITDA de 100 M de euros.

Si bien la compañía en un periodo de 15 meses va a distribuir 250 millones de dividendo, de los cuales 200 son a cargo del ejercicio fiscal del 2024, en el ejercicio 2024, con cargo a dicho ejercicio, a 31 de diciembre de 2024 se habían repartido 137,5 millones, teniendo previsto repartir los 62,5 restantes hasta el objetivo, en el primer trimestre de 2025. En este sentido el cumplimiento del objetivo RTA se ha cumplido en un 68,75% que es lo que se ha devengado en dicho ejercicio. A 31 de diciembre de 2024, la compañía ha alcanzado el 100% de cumplimiento

respecto al parámetro "llave" de Ebitda. En base a lo anterior, el Consejero Delegado ha devengado la cantidad de 962.500 euros que se hará efectiva, en su caso, una vez se hayan aprobado las cuentas anuales de 2024, en 2025.

B.8 Indique si se ha procedido a reducir o a reclamar la devolución de determinados componentes variables devengados cuando se hubiera, en el primer caso, diferido el pago de importes no consolidados o, en el segundo caso, consolidado y pagado, atendiendo a unos datos cuya inexactitud haya quedado después demostrada de forma manifiesta. Describa los importes reducidos o devueltos por la aplicación de las cláusulas de reducción (malus) o devolución (clawback), por qué se han ejecutado y los ejercicios a que corresponden.

Hasta la fecha del presente informe la Compañía no es conocedora de ningún supuesto que determine la aplicación de cláusulas de reducción o devolución (clawback) de los componentes variables de las remuneraciones.

B.9 Explique las principales características de los sistemas de ahorro a largo plazo cuyo importe o coste anual equivalente figura en los cuadros de la Sección C, incluyendo jubilación y cualquier otra prestación de supervivencia, que sean financiados, parcial o totalmente, por la sociedad, ya sean dotados interna o externamente, indicando el tipo de plan, si es de aportación o prestación definida, las contingencias que cubre, las condiciones de consolidación de los derechos económicos a favor de los consejeros y su compatibilidad con cualquier tipo de indemnización por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero.

La Compañía no tiene establecido ningún sistema de ahorro a largo plazo.

B.10 Explique, en su caso, las indemnizaciones o cualquier otro tipo de pago derivados del cese anticipado, sea el cese a voluntad de la empresa o del consejero, o de la terminación del contrato, en los términos previstos en el mismo, devengados y/o percibidos por los consejeros durante el ejercicio cerrado.

La Compañía no ha abonado indemnizaciones u otro tipo de pagos derivados de ceses anticipados de consejeros.

B.11 Indique si se han producido modificaciones significativas en los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos y, en su caso, explique las mismas. Así mismo, explique las condiciones principales de los nuevos contratos firmados con consejeros ejecutivos durante el ejercicio, salvo que se hayan explicado ya en el apartado A.1.

Durante el ejercicio 2024 no se ha producido ninguna modificación del contrato de quien ejerce funciones de alta dirección como Consejero Ejecutivo. Las condiciones principales del contrato firmado con de D. Francisco de Borja García-Egocheaga se detallan en el apartado A.1.

B.12 Explique cualquier remuneración suplementaria devengada a los consejeros como contraprestación por los servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo.

La Compañía no ha abonado remuneraciones suplementarias a los consejeros como contraprestación por los servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo.

B.13 Explique cualquier retribución derivada de la concesión de anticipos, créditos y garantías, con indicación del tipo de interés, sus características esenciales y los importes eventualmente devueltos, así como las obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

La Compañía no ha concedido anticipos, créditos ni garantías a los consejeros.

B.14 Detalle la remuneración en especie devengada por los consejeros durante el ejercicio, explicando brevemente la naturaleza de los diferentes componentes salariales.

Los consejeros en su condición de tales no han devengado remuneración en especie. Respecto del Consejero Delegado, ver apartado B.7.

B.15 Explique las remuneraciones devengadas por el consejero en virtud de los pagos que realice la sociedad cotizada a una tercera entidad en la cual presta servicios el consejero, cuando dichos pagos tengan como fin remunerar los servicios de éste en la sociedad.

No se han abonado remuneraciones de este tipo.

B.16 Explique y detalle los importes devengados en el ejercicio en relación con cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, incluyendo todas las prestaciones en cualquiera de sus formas, como cuando tenga la consideración de operación vinculada o, especialmente, cuando afecte de manera significativa a la imagen fiel de las remuneraciones totales devengadas por el consejero, debiendo explicarse el importe otorgado o pendiente de pago, la naturaleza de la contraprestación recibida y las razones por las que se habría considerado, en su caso, que no constituye una remuneración al consejero por su condición de tal o en contraprestación por el desempeño de sus funciones ejecutivas, y si se ha considerado apropiado o no incluirse entre los importes devengados en el apartado de "otros conceptos" de la sesión C.

No existen otros conceptos retributivos distintos de los indicados anteriormente.

C. DETALLE DE LAS RETRIBUCIONES INDIVIDUALES CORRESPONDIENTES A CADA UNO DE LOS CONSEJEROS

Nombre	Tipología	Periodo de devengo 2024
Ricardo Martí Fluxá	Independiente	01/01/2024 hasta 31/12/2024
Anna M. Birulés Bertrán	Independiente	01/01/2024 hasta 31/12/2024
Alfonso Rodés Vilá	Independiente	01/01/2024 hasta 31/12/2024
Andreas Segal	Independiente	01/01/2024 hasta 31/12/2024
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola	Dominical	01/01/2024 hasta 31/12/2024
Juan José Pepa	Dominical	01/01/2024 hasta 31/12/2024
Francisco de Borja García-Egocheaga	Ejecutivo	01/01/2024 hasta 31/12/2024
Van J. Stults	Dominical	01/01/2024 hasta 31/12/2024
Aref H. Lahham	Dominical	01/01/2024 hasta 31/12/2024

C.1 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración individualizada de cada uno de los consejeros (incluyendo la retribución por el ejercicio de funciones ejecutivas) devengada durante el ejercicio.

a) *Retribuciones de la sociedad objeto del presente informe:*

i) *Retribución devengada en metálico (en miles de €)*

[illegible]

ii) Cuadro de movimientos de los sistemas de retribución basados en acciones y beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2024		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2024		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2024	
		Nº instrumentos	Nº acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº acciones equivalentes consolidadas	Precio de las acciones consolidadas	Beneficio Bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados (miles €)		Nº instrumentos	Nº acciones equivalentes
Ricardo Martí Fluxá												
Anna M. Birulés Bertran												
Alfonso Rodés Vilá												
Andreas Segal												
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola												
Juan José Pepa												
Francisco de Borja García-Egocheaga	LTIP 2020	88.136*	88.136*	n/a	n/a	44.068	44.068	16,9	744,7	n/a	88.136	88.136
Van J. Stults												
Aref H. Lahham												

*Se hace constar que (i) 68.019 acciones se corresponden con el primer y segundo pagos del LTIP 2020, por importe equivalente al 75% de las acciones obtenidas durante el período de consecución más un número de acciones equivalente a los dividendos que hubiesen correspondido a dichas acciones desde el 1 de enero de 2020 y hasta el día de su abono, dividido entre el precio medio de las acciones en el período de 6 meses anterior al 31 de diciembre de 2022; (ii) el 25% restante se entregará en el ejercicio 2025, conforme a lo previsto en los términos y condiciones del LTIP 2020, siempre que se cumplan las condiciones para su entrega; y (iii) en la medida en que todas las acciones a entregar en virtud del LTIP 2020 están sujetas a cláusulas “malus” (incluidas las correspondientes al pago inicial antes referido), dichas acciones serán objeto de consolidación en los siguientes IARs conforme dichas cláusulas dejen de resultar aplicables.

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo

	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
Ricardo Martí Fluxá	n/a
Anna M. Birulés Bertran	n/a
Alfonso Rodés Vilá	n/a
Andreas Segal	n/a
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola	n/a
Juan José Pepa	n/a
Francisco de Borja García-Egocheaga	n/a
Van J. Stults	n/a
Aref H. Lahham	n/a

Aportación del ejercicio por parte de la sociedad (miles €)	Importe de los fondos acumulados (miles €)

Nombre	Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados		Ejercicio 2024		Ejercicio 2023	
	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Sistemas con derechos económicos consolidados	Sistemas con derechos económicos no consolidados	Sistemas con derechos económicos consolidados	Sistemas con derechos económicos no consolidados
Ricardo Martí Fluxá		n/a		n/a		n/a		n/a
Anna M. Birulés Bertran		n/a		n/a		n/a		n/a
Alfonso Rodés Vilá		n/a		n/a		n/a		n/a
Andreas Segal		n/a		n/a		n/a		n/a
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola		n/a		n/a		n/a		n/a
Juan José Pepa		n/a		n/a		n/a		n/a
Francisco de Borja García-Egocheaga		n/a		n/a		n/a		n/a
Van J. Stults		n/a		n/a		n/a		n/a
Aref H. Lahham		n/a		n/a		n/a		n/a

iv) Detalle de otros conceptos

Nombre	Concepto	Importe retributivo
Ricardo Martí Fluxá	n/a	n/a
Anna M. Birulés Bertran	n/a	n/a
Alfonso Rodés Vilá	n/a	n/a
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola	n/a	n/a
Juan José Pepa	n/a	n/a
Francisco de Borja García-Egocheaga	n/a	n/a
Van J. Stults	n/a	n/a
Aref H. Lahham	n/a	n/a

b) Retribuciones a los consejeros de la sociedad por su pertenencia a consejos de otras sociedades del grupo:

i) Retribución devengada en metálico (en miles de €)

Nombre	Remuneración fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a comisiones del consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total ejercicio 2024	Total ejercicio 2023
Ricardo Martí Fluxá										
Anna M. Birulés Bertrán										
Alfonso Rodés Vilá										
Andreas Segal										
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola										
Juan José Pepa										
Francisco de Borja García-Egocheaga										
Van J. Stults										
Aref H. Lahham										

ii) Cuadro de movimientos de los sistemas de retribución basados en acciones y beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2024		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2024		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2024	
		Nº instrumentos	Nº acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº acciones equivalentes/consolidadas	Precio de las acciones consolidadas	Beneficio Bruto de las acciones o instrumentos consolidados (miles €)	Nº instrumentos	Nº instrumentos	Nº acciones equivalentes
Ricardo Martí Fluxá	n/a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Anna M. Birulés Bertran	n/a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Alfonso Rodés Vilá	n/a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andreas Segal	n/a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola	n/a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Francisco de Borja García-Egocheaga	n/a	0	0			0	0	0	0	0		
Juan José Pepa	n/a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Van J. Stults	n/a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aref H. Lahham	n/a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo

	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
Ricardo Martí Fluxá	0
Anna M. Birulés Bertrán	0
Alfonso Rodés Vilá	0
Andreas Segal	0
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola	0
Juan José Pepa	0
Francisco de Borja García-Egocheaga	0
Van J. Stults	0
Aref H. Lahham	0

Nombre	Aportación del ejercicio por parte de la sociedad (miles €)				Importe de los fondos acumulados (miles €)			
	Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados		Ejercicio 2024		Ejercicio 2023	
	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Sistemas con derechos económicos consolidados	Sistemas con derechos económicos no consolidados	Sistemas con derechos económicos consolidados	Sistemas con derechos económicos no consolidados
Ricardo Martí Fluxá								
Anna M. Birulés Bertrán								
Alfonso Rodés Vilá								
Andreas Segal								
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola								
Juan José Pepa								
Francisco de Borja García-Egocheaga								
Van J. Stults								
Aref H. Lahham								

iv) Detalle de otros conceptos

C.2 Indique la evolución en los últimos 5 años del importe y variación porcentual de la retribución devengada por cada uno de los consejeros de la cotizada que lo hayan sido durante el ejercicio, de los resultados consolidados de la sociedad y de la remuneración media sobre una base equivalente a tiempo completo de los empleados de la sociedad y de sus entidades dependientes que no sean consejeros de la cotizada.

Importes totales devengados y % variación anual									
	Ejercicio 2024	% variación 2024/2023	Ejercicio 2023	% variación 2023/2022	Ejercicio 2022	% variación 2022/2021	Ejercicio 2021	% variación 2021/2020	Ejercicio 2020
Consejeros Ejecutivos									
Francisco de Borja García-Egocheaga	2.125,5	12%	1.896	34,09 %	1.414	-23,07 %	1.838	39,35 %	1.319
Consejeros Externos									
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola	-	-	-	-100 %*	6	-95,12 %*	123	1,23 %	121,5
Anna M. Birulés Bertrán	130,5	-5,4%	138	11,29 %	124	3,33 %	120	2,56 %	117
Ricardo Martí Fluxá	167,5	-4,28%	175	5,42 %	166	8,85 %	152,5	2,01 %	149,5
Alfonso Rodés Vila	121,5	-6,5%	130	7,44 %	121	2,11 %	118,5	3,95 %	114
Juan José Pepa									
Andreas Segal	123	0%	123	2,93 %	119,5	9,13 %	109,5	2,82 %	106,5
Van J. Stults									
Aref H. Lahham									
Resultados consolidados de la sociedad	62.468	-31,62%	91.363	-5,4 %	96.572	-6,11 %	102.855	46,69 %	70.116
Remuneración media de los empleados	55.521	1%	54.998	5,7 %	51.995	-37,58 %**	83.299	30,91 %**	63.632

(*) La diferencia entre 2024/2023/2022 y 2021/2020 se debe a que el Sr. Morenés fue reclasificado de Consejero Independiente a Consejero Dominical el 26 de enero de 2022, fecha en la que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones aprobó su cambio de condición y que posteriormente fue ratificado por el Consejo en base al artículo 529 duodécimo de la Ley de Sociedades de Capital. Por este motivo el señor Morenés en el ejercicio 2022 sólo percibió la remuneración fija correspondiente al periodo en el que estuvo como Consejero Independiente, dado que como se ha explicado anteriormente los Consejeros Dominicales y Ejecutivos no tienen remuneración por su condición de tales.

(**) La diferencia entre el 2020 y 2021 se produce fundamentalmente por la incorporación de trabajadores de Quabit al Grupo con remuneraciones medias más altas, al bonus de la alta dirección por el rendimiento y respuesta dada frente al ejercicio de pandemia y al bonus por la integración de Quabit. En el ejercicio siguiente 2022, se produce la discontinuación de la línea de servicing, bajas por jubilación de empleados con mucha experiencia y ajustes de plantilla por la integración de Quabit, todos ellos con salarios más elevados que la media de la compañía, por lo que se produce una disminución relevante del salario medio de la plantilla, que una vez estabilizada, ya se ha mantenido estable en los últimos tres ejercicios.

D. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si existe algún aspecto relevante en materia de remuneración de los consejeros que no se haya podido recoger en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas retributivas de la sociedad en relación con sus consejeros, detállelos brevemente.

Este Informe Anual de Remuneraciones ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 25 de febrero de 2025.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí ☐ No ☒

Nombre o denominación social del miembro del consejo de administración que no ha votado a favor de la aprobación del presente informe	Motivos (en contra, abstención, no asistencia)	Explique los motivos



INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS



DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Fecha fin del ejercicio de referencia: [31/12/2024]

CIF: [A95786562]

Denominación Social:

[**NEINOR HOMES, S.A.**]

Domicilio social:

[C/HENAO 20, BILBAO]

B. RESUMEN GLOBAL DE CÓMO SE APLICÓ LA POLÍTICA DE RETRIBUCIONES DURANTE EL EJERCICIO CERRADO

- B.4. Informe del resultado de la votación consultiva de la junta general al informe anual sobre remuneraciones del ejercicio anterior, indicando el número de abstenciones y de votos negativos, en blanco y a favor que se hayan emitido:

	Número	% sobre el total
Votos emitidos	52.574.622	70,13
	Número	% sobre emitidos
Votos negativos	1.896.728	3,61
Votos a favor	50.664.092	96,37
Votos en blanco		0,00
Abstenciones	13.802	0,03

C. DETALLE DE LAS RETRIBUCIONES INDIVIDUALES CORRESPONDIENTES A CADA UNO DE LOS CONSEJEROS

Nombre	Tipología	Periodo de devengo ejercicio 2024
Don RICARDO MARTÍ FLUXÀ	Consejero Independiente	Desde 01/01/2024 hasta 31/12/2024
Don ANNA M. BIRULÉS BERTRÁN	Consejero Independiente	Desde 01/01/2024 hasta 31/12/2024
Don ALFONSO RODÉS VILÀ	Consejero Independiente	Desde 01/01/2024 hasta 31/12/2024
Don ANDREAS SEGAL	Consejero Independiente	Desde 01/01/2024 hasta 31/12/2024
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	Consejero Dominical	Desde 01/01/2024 hasta 31/12/2024
Don FRANCISCO DE BORJA GARCÍA-EGOCHEAGA VERGARA	Consejero Ejecutivo	Desde 01/01/2024 hasta 31/12/2024
Don VAN J. STULTS	Consejero Dominical	Desde 01/01/2024 hasta 31/12/2024
Don AREF H. LAHHAM	Consejero Dominical	Desde 01/01/2024 hasta 31/12/2024
Don JUAN JOSÉ PEPA	Consejero Dominical	Desde 01/01/2024 hasta 31/12/2024

C.1. Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración individualizada de cada uno de los consejeros (incluyendo la retribución por el ejercicio de funciones ejecutivas) devengada durante el ejercicio.

- a) Retribuciones de la sociedad objeto del presente informe:
- i) Retribución devengada en metálico (en miles de €)

Nombre	Remuneración fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a comisiones del consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total ejercicio 2024	Total ejercicio 2023
Don RICARDO MARTÍ FLUXÀ	121	46							167	175
Don ANNA M. BIRULÉS BERTRÁN	90	40							130	138

Nombre	Remuneración fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a comisiones del consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total ejercicio 2024	Total ejercicio 2023
Don ALFONSO RODÉS VILÁ	90	31							121	130
Don ANDREAS SEGAL	90	33							123	123
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA										
Don FRANCISCO DE BORJA GARCÍA-EGOCHEAGA VERGARA				663		500		962	2.125	1.896
Don VAN J. STULTS										
Don AREF H. LAHHAM										
Don JUAN JOSÉ PEPA										

ii) Cuadro de movimientos de los sistemas de retribución basados en acciones y beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados.

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2024		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2024		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2024	
		Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes/ consolidadas	Precio de las acciones consolidadas	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados (miles €)	Nº instrumentos	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ	n/a							0.00				
Don ANNA M. BIRULÉS BERTRÁN	n/a							0.00				
Don ALFONSO RODÉS VILÁ	n/a							0.00				
Don ANDREAS SEGAL	n/a							0.00				
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	n/a							0.00				

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2024		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2024		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2024	
		Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes/ consolidadas	Precio de las acciones consolidadas	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados (miles €)	Nº instrumentos	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes
Don FRANCISCO DE BORJA GARCÍA-EGOCHEAGA VERGARA	LTIP 2020	88.136	88.136			44.068	44.068	16.90	745		88.136	88.136
Don VAN J. STULTS	n/a							0.00				
Don AREF H. LAHAM	n/a							0.00				
Don JUAN JOSÉ PEPA	n/a							0.00				

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo.

Nombre	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ	
Don ANNA M. BIRULÉS BERTRÁN	
Don ALFONSO RODÉS VILÁ	
Don ANDREAS SEGAL	
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	
Don FRANCISCO DE BORJA GARCÍA-EGOCHEAGA VERGARA	
Don VAN J. STULTS	

Nombre	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
Don AREF H. LAHHAM	
Don JUAN JOSÉ PEPA	

Nombre	Aportación del ejercicio por parte de la sociedad (miles €)				Importe de los fondos acumulados (miles €)			
	Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados	
	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ								
Don ANNA M. BIRULÉS BERTRÁN								
Don ALFONSO RODÉS VILÁ								
Don ANDREAS SEGAL								
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN- SANZ DE SAUTUOLA								
Don FRANCISCO DE BORJA GARCÍA-ECOCHAGA VERGARA								
Don VAN J. STULTS								
Don AREF H. LAHHAM								
Don JUAN JOSÉ PEPA								

iv) Detalle de otros conceptos

Nombre	Concepto	Importe retributivo
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ	Concepto	
Don ANNA M. BIRULÉS BERTRÁN	Concepto	
Don ALFONSO RODÉS VILÁ	Concepto	
Don ANDREAS SEGAL	Concepto	
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	Concepto	
Don FRANCISCO DE BORJA GARCÍA-EGOCHEAGA VERGARA	Concepto	
Don VAN J. STULTS	Concepto	
Don AREF H. LAHHAM	Concepto	
Don JUAN JOSÉ PEPA	Concepto	

b) Retribuciones a los consejeros de la sociedad cotizada por su pertenencia a órganos de administración de sus entidades dependientes:

i) Retribución devengada en metálico (en miles de €)

Nombre	Remuneración fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a comisiones del consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total ejercicio 2024	Total ejercicio 2023
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ										
Don ANNA M. BIRULÉS BERTRÁN										
Don ALFONSO RODÉS VILÁ										
Don ANDREAS SEGAL										

Nombre	Remuneración fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a comisiones del consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total ejercicio 2024	Total ejercicio 2023
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA										
Don FRANCISCO DE BORJA GARCÍA-EGOCHEAGA VERGARA										
Don VAN J. STULTS										
Don AREF H. LAHHAM										
Don JUAN JOSÉ PEPA										

ii) Cuadro de movimientos de los sistemas de retribución basados en acciones y beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados.

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2024		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2024		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2024	
		Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes/ consolidadas	Precio de las acciones consolidadas	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados (miles €)	Nº instrumentos	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ	n/a							0,00				
Don ANNA M. BIRULÉS BERTRÁN	n/a							0,00				

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2024		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2024		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2024	
		Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes/ consolidadas	Precio de las acciones consolidadas	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados (miles €)	Nº instrumentos	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes
Don ALFONSO RODÉS VILÁ	n/a							0,00				
Don ANDREAS SEGAL	n/a							0,00				
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	n/a							0,00				
Don FRANCISCO DE BORJA GARCÍA-EGOCHEAGA VERGARA	n/a							0,00				
Don VAN J. STULTS	n/a							0,00				
Don AREF H. LAHHAM	n/a							0,00				
Don JUAN JOSÉ PEPA	n/a							0,00				

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo.

Nombre	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ	
Don ANNA M. BIRULÉS BERTRÁN	
Don ALFONSO RODÉS VILÁ	
Don ANDREAS SEGAL	
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	
Don FRANCISCO DE BORJA GARCÍA-EGOCHEAGA VERGARA	
Don VAN J. STULTS	
Don AREF H. LAHHAM	
Don JUAN JOSÉ PEPA	

Nombre	Aportación del ejercicio por parte de la sociedad (miles €)				Importe de los fondos acumulados (miles €)			
	Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados	
	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ								
Don ANNA M. BIRULÉS BERTRÁN								
Don ALFONSO RODÉS VILÁ								
Don ANDREAS SEGAL								
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA								

Nombre	Aportación del ejercicio por parte de la sociedad (miles €)				Importe de los fondos acumulados (miles €)			
	Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados	
	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
Don FRANCISCO DE BORJA GARCÍA-EGOCHEAGA VERGARA								
Don VAN J. STULTS								
Don AREF H. LAHHAM								
Don JUAN JOSÉ PEPA								

iv) Detalle de otros conceptos

Nombre	Concepto	Importe retributivo
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ	Concepto	
Don ANNA M. BIRULÉS BERTRÁN	Concepto	
Don ALFONSO RODÉS VILÁ	Concepto	
Don ANDREAS SEGAL	Concepto	
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	Concepto	
Don FRANCISCO DE BORJA GARCÍA-EGOCHEAGA VERGARA	Concepto	
Don VAN J. STULTS	Concepto	
Don AREF H. LAHHAM	Concepto	

Nombre	Concepto	Importe retributivo
Don JUAN JOSÉ PEPA	Concepto	

- c) Resumen de las retribuciones (en miles de €):
Se deberán incluir en el resumen los importes correspondientes a todos los conceptos retributivos incluidos en el presente informe que hayan sido devengados por el consejero, en miles de euros.

Nombre	Retribución devengada en la Sociedad					Retribución devengada en sociedades del grupo					Total ejercicio 2024 sociedad + grupo
	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2024 sociedad	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2024 grupo	
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ	167				167						167
Don ANNA M. BIRULÉS BERTRÁN	130				130						130
Don ALFONSO RODÉS VILÁ	121				121						121
Don ANDREAS SEGAL	123				123						123
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA											
Don FRANCISCO DE BORJA GARCÍA- EGOCHEAGA VERGARA	2.125	745			2.870						2.870

Nombre	Retribución devengada en la Sociedad					Retribución devengada en sociedades del grupo					Total ejercicio 2024 sociedad + grupo
	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2024 sociedad	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2024 grupo	
Don VAN J. STULTS											
Don AREF H. LAHHAM											
Don JUAN JOSÉ PEPA											
TOTAL	2.666	745			3.411						3.411

C.2. Indique la evolución en los últimos 5 años del importe y variación porcentual de la retribución devengada por cada uno de los consejeros de la cotizada que lo hayan sido durante el ejercicio, de los resultados consolidados de la sociedad y de la remuneración media sobre una base equivalente a tiempo completo de los empleados de la sociedad y de sus entidades dependientes que no sean consejeros de la cotizada.

	Importes totales devengados y % variación anual								
	Ejercicio 2024	% Variación 2024/2023	Ejercicio 2023	% Variación 2023/2022	Ejercicio 2022	% Variación 2022/2021	Ejercicio 2021	% Variación 2021/2020	Ejercicio 2020
Consejeros ejecutivos									
Don FRANCISCO DE BORJA GARCÍA-EGOCHEAGA VERGARA	2.125	12,08	1.896	34,09	1.414	-23,07	1.838	39,35	1.319
Consejeros externos									
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN- SANZ DE SAUTUOLA	0	-	0	-	6	-95,12	123	1,65	121
Don ANNA M. BIRULÉS BERTRÁN	130	-5,80	138	11,29	124	3,33	120	2,56	117

	Importes totales devengados y % variación anual								
	Ejercicio 2024	% Variación 2024/2023	Ejercicio 2023	% Variación 2023/2022	Ejercicio 2022	% Variación 2022/2021	Ejercicio 2021	% Variación 2021/2020	Ejercicio 2020
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ	167	-4,57	175	5,42	166	9,21	152	2,01	149
Don JUAN JOSÉ PEPA	0	-	0	-	0	-	0	-	0
Don ANDREAS SEGAL	123	0,00	123	3,36	119	9,17	109	2,83	106
Don VAN J. STULTS	0	-	0	-	0	-	0	-	0
Don AREF H. LAHHAM	0	-	0	-	0	-	0	-	0
Don ALFONSO RODÉS VILÁ	121	-6,92	130	7,44	121	2,54	118	3,51	114
Resultados consolidados de la sociedad									
	62.468	-31,63	91.363	-5,39	96.572	-6,11	102.855	46,69	70.116
Remuneración media de los empleados									
	55.521	0,95	54.998	5,78	51.995	-37,58	83.299	30,91	63.632

D. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Este informe anual de remuneraciones ha sido aprobado por el consejo de administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

[25/02/2025]

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

[] Si
[√] No

**ESTADO DE INFORMACIÓN
NO FINANCIERA**

MEMORIA DE
SOSTENIBILIDAD

2024

Pensando en las personas
y en nuestro entorno.



CONTENIDO

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

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.

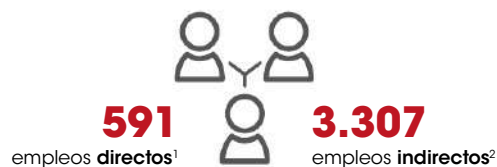
Responsabilidad: Nos comprometemos con la sociedad para que las viviendas sean el centro de un crecimiento social justo y sostenible. Contribuimos a la regeneración de los entornos urbanos, al progreso del tejido social y fomento del empleo.

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.

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

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

Consideramos para este cálculo 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.



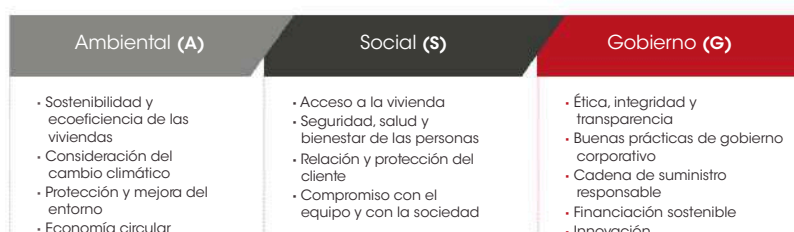
GESTIÓN DE LA CALIDAD Y EL MEDIO AMBIENTE



LA RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA COMO MARCO DE ACTUACIÓN INTERNO

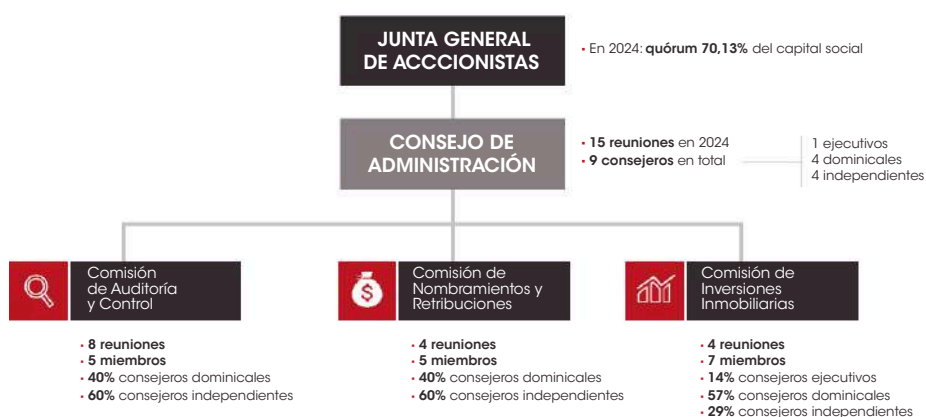


Plan de Sostenibilidad 2022 - 2025



¿EN QUÉ SE BASA NUESTRO MODELO DE GOBIERNO?

Nuestra actividad se basa en un modelo de gobierno responsable

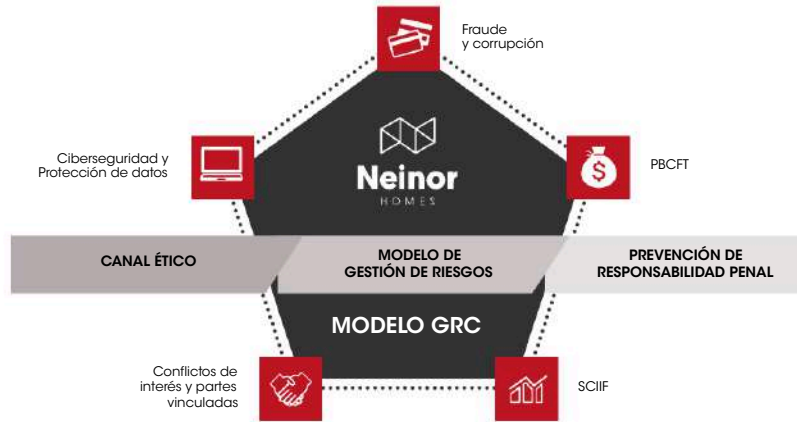


UN MODELO INTEGRAL DE CONTROL, COMPLIANCE Y ASEGURAMIENTO

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 (SCIF) y de información no financiera (SCIINF)	



Certificado ISO 27001 de Seguridad de la Información

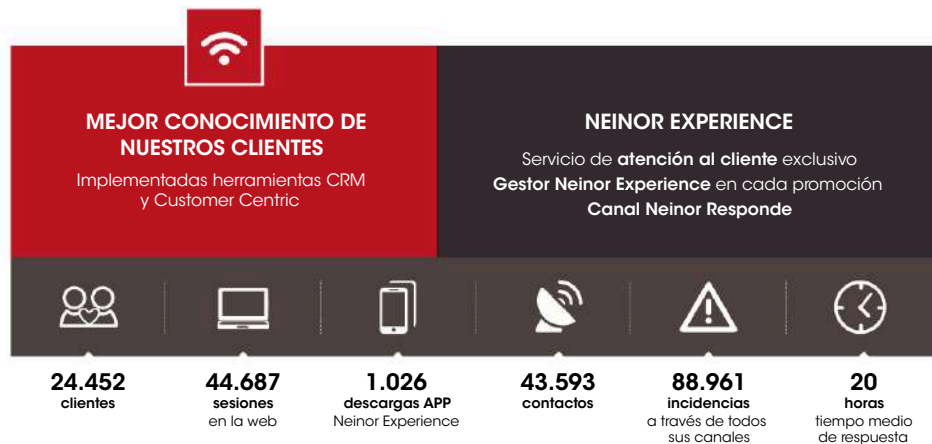
Certificado ISO 9001 de Gestión de Calidad

Certificado ISO 14001 de Gestión Medioambiental

Certificado de la UNE 166002 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



LA INNOVACIÓN COMO MOTOR DE LA TRANSFORMACIÓN

NEINOR NEXT

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

INNOVACIÓN EN PROCESOS

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

INNOVACIÓN COLABORATIVA

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

TRANSFORMACIÓN DIGITAL

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



¿QUIÉNES FORMAMOS PARTE DE NEINOR HOMES?

Contamos con un **equipo humano** comprometido



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

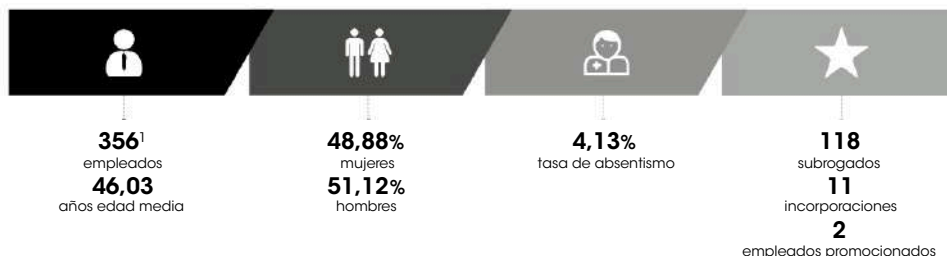
Plataforma de formación
55,10 h. de formación por empleado

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



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

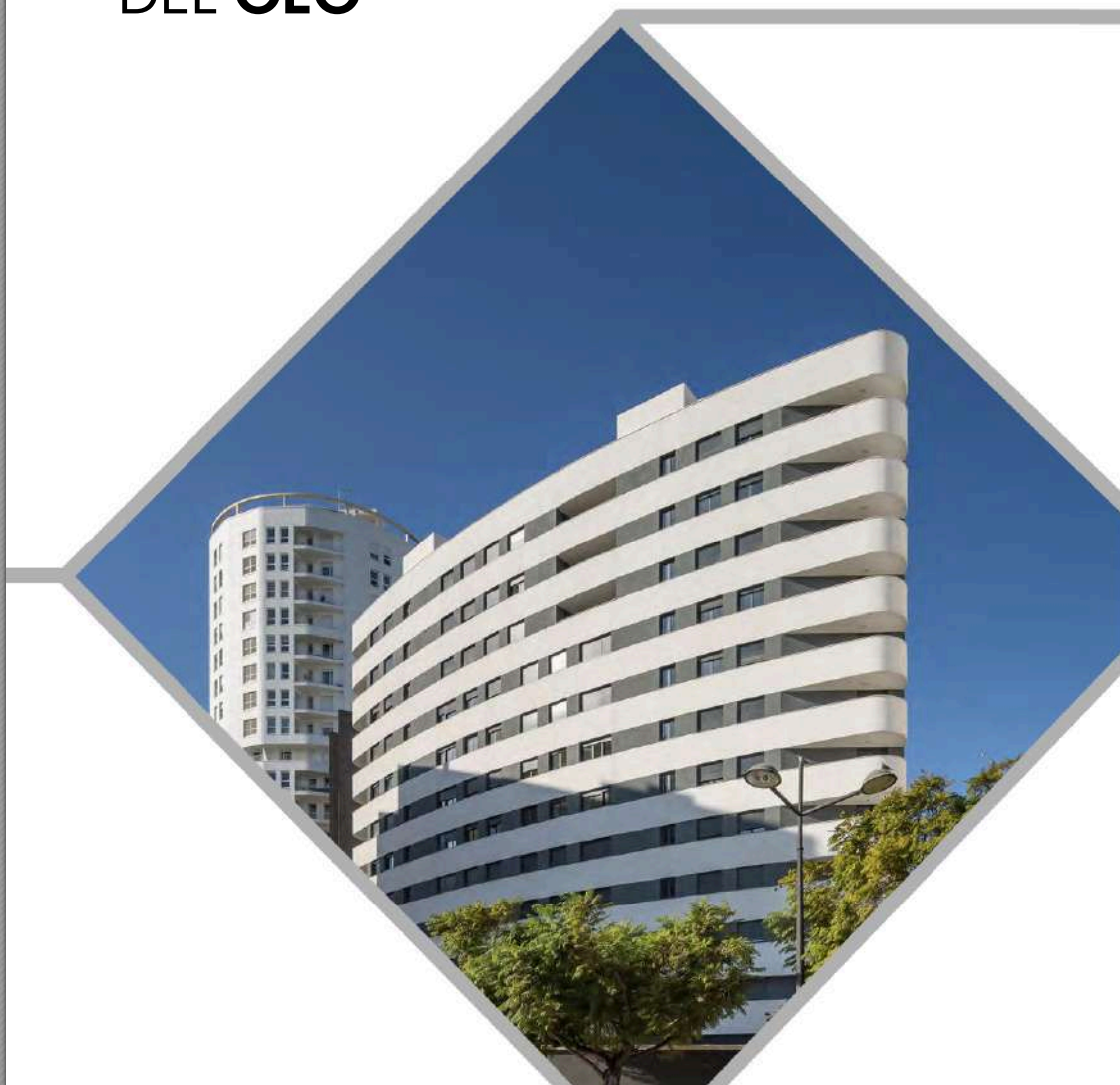
¿DE QUÉ FORMA COLABORAMOS CON NUESTROS PROVEEDORES?

Somos socios estratégicos de nuestros proveedores



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 m², 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 podemos 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-Egoitzeaga

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).



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.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.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.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.

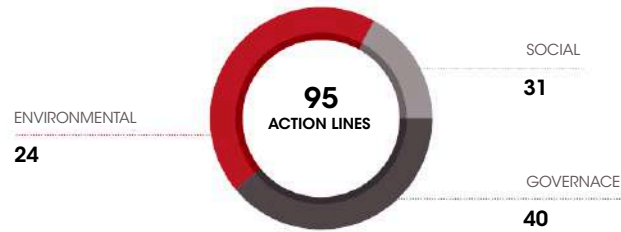
En el transcurso de 2024 se volvieron a revisar, tanto estas líneas de acción, como los principales objetivos a través del Análisis de Doble Materialidad, realizado con todos los grupos de interés de la compañía y toda su cadena de valor.

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.

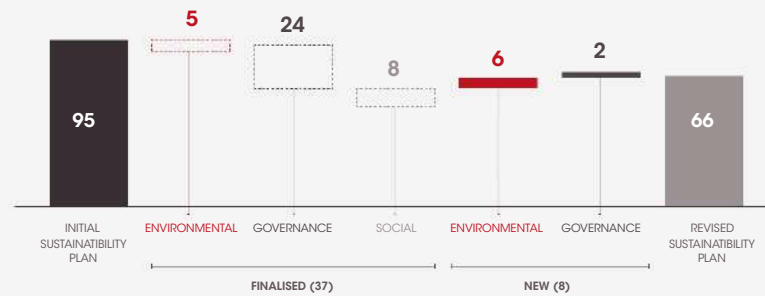
> Evolución del Plan de Sostenibilidad

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.

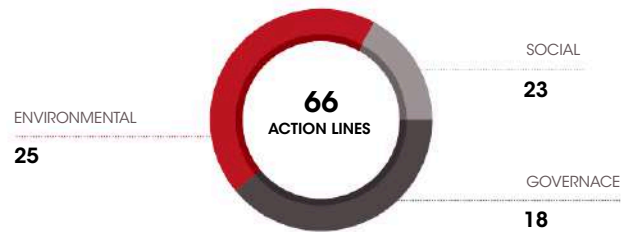
INITIAL PLAN



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 empresa¹, 42 (44%) se mantienen hasta la fecha de finalización del Plan en 2025 y, como ya hemos comentado, 37 (39%) se han finalizado².

> **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
Total	95	68	27
Governance		72%	28%

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.

¹Se 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.

²Ya 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.

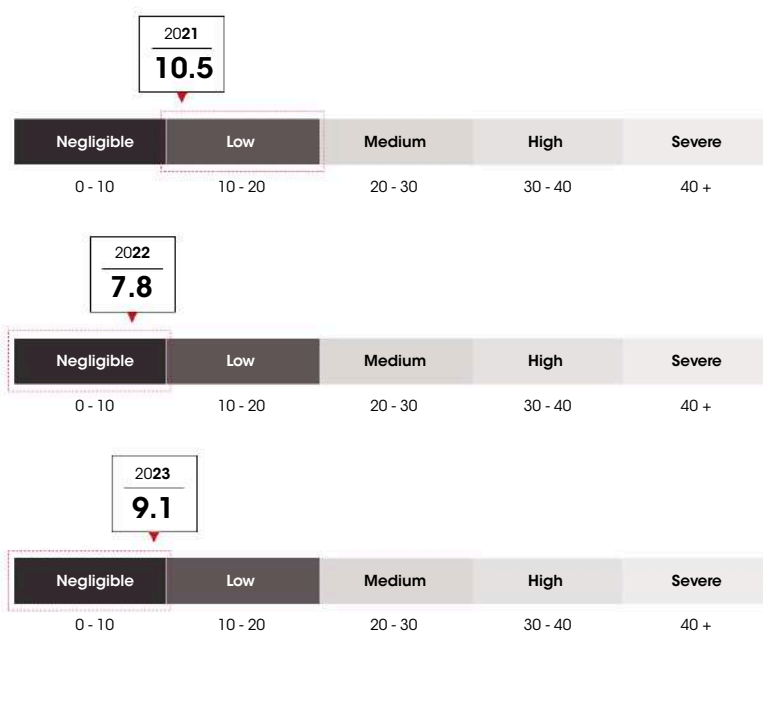
➤ Validación del ESG del Grupo Neinor Homes por parte de agencias de calificación y otros índices y asociaciones de ESG

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.



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.

Banco de suelo
para más de



* 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 Habitat, 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..

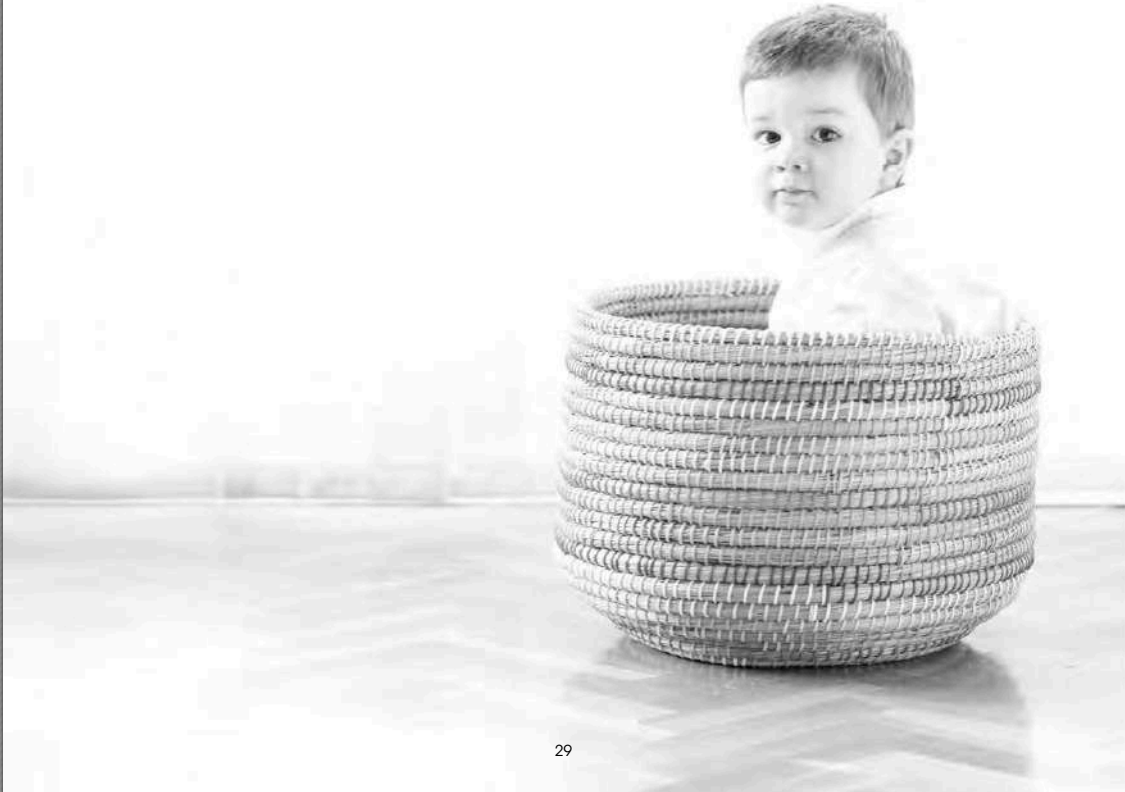
Y todo ello, con un **perfil financiero responsable** con el objetivo de mantener un LTV inferior a un 25%, que nos ha hecho referentes.

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.

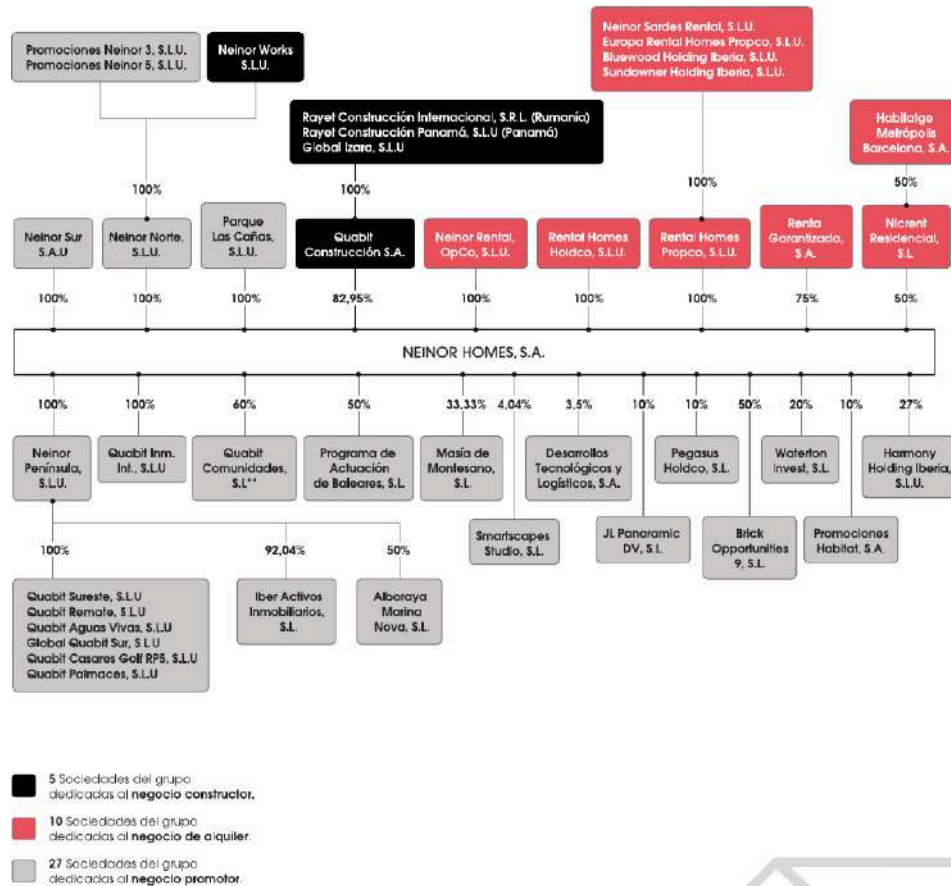
El **compromiso con la sostenibilidad** en Neinor Homes es real y no es aparentar, ni engañar (greenwashing), que desde sus inicios ha impulsado la **transformación del modelo de promoción inmobiliaria hacia uno más sostenible**, enfocado en la **creación de valor para el entorno, la sociedad y las personas.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



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.



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

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

**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 prerreservas online y la firma digital son otros de los factores que permiten entender mejor la dirección que toma el mercado.

5.2. EVOLUCIÓN EN LA BOLSA DE VALORES

Neinor Homes salió a Bolsa el 29 de marzo de 2017 **con un valor de 16,46 euros por acción**. Los primeros años de cotización estuvieron marcados por una incertidumbre política y económica para España. Posteriormente, 2020 vio cómo la emergencia sanitaria del COVID-19 tenía un impacto social y económico que se reflejaba en los mercados financieros. Desde los mínimos de marzo de 2020, la acción de Neinor se ha recuperado a medida que la confianza de los inversores ha ido aumentando, impulsada por el despliegue de las vacunas. La primera mitad de 2021 continuó basada en el optimismo en la recuperación económica.

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

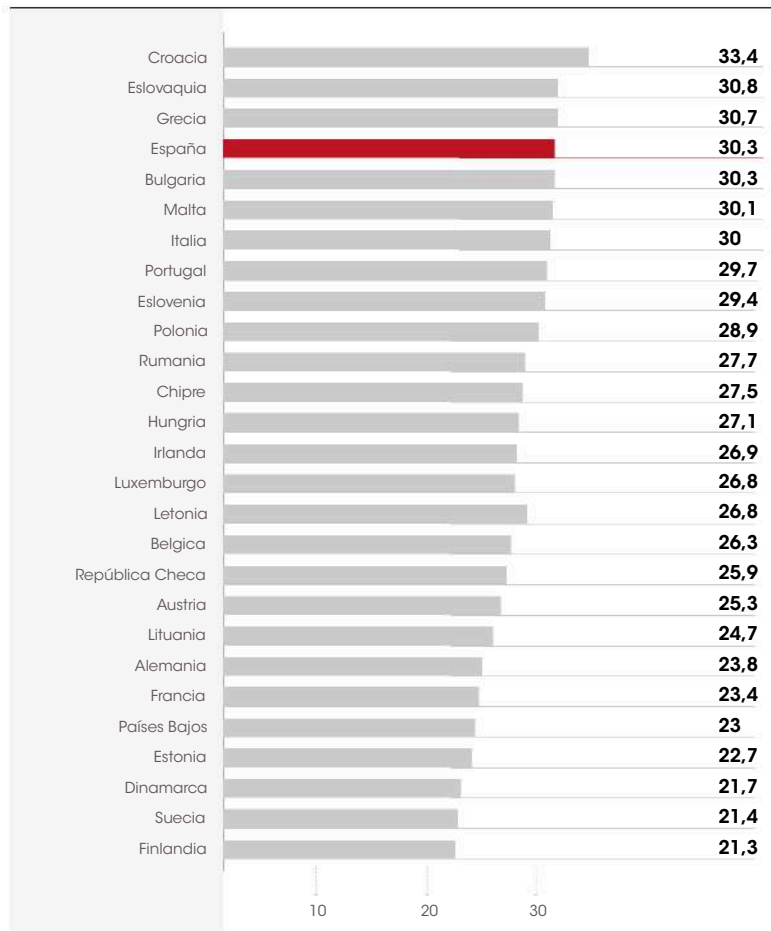
Nombre o denominación social del accionista	% total de derechos de voto
Orion European Real Estate Fund IV, SLP	29,52%
Stoneshield HOLDING S.A.R.L.	25,00%
Adar Capital Partners LTD	12,69%
Fidelity International Limited	1,04%
Other Shareholders	31,75%

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.

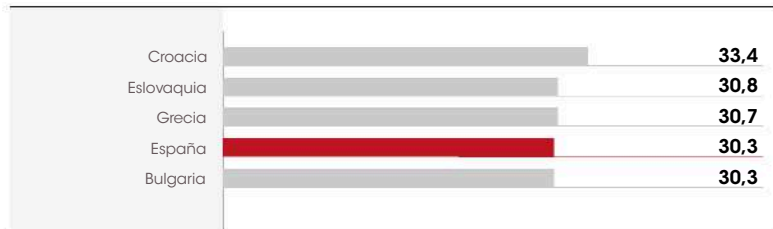
España es, junto con Bulgaria, el cuarto país de la UE en el que los jóvenes abandonan el domicilio familiar más tarde. Esto es debido a la elevada tasa de paro juvenil existente.

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

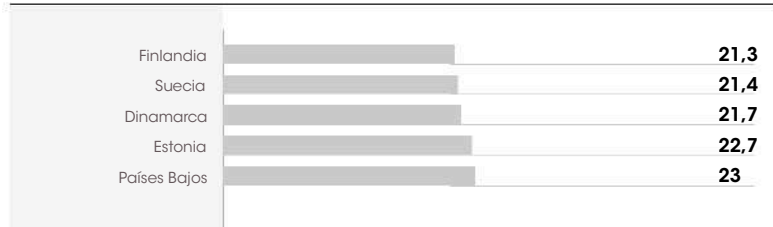


Fuente: Eurostat (2022)

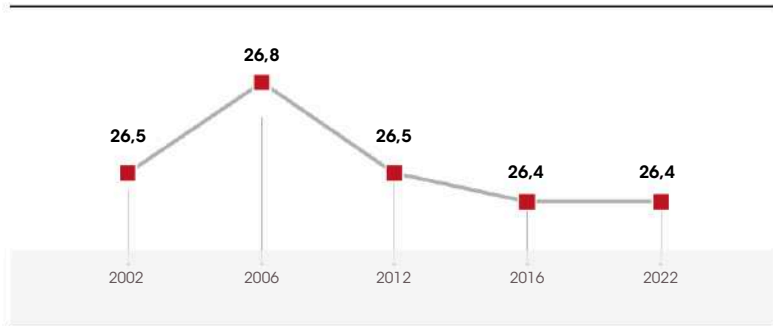
PAÍSES DONDE SE EMANCIPAN MÁS TARDE



PAÍSES DONDE SE EMANCIPAN MÁS PRONTO



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



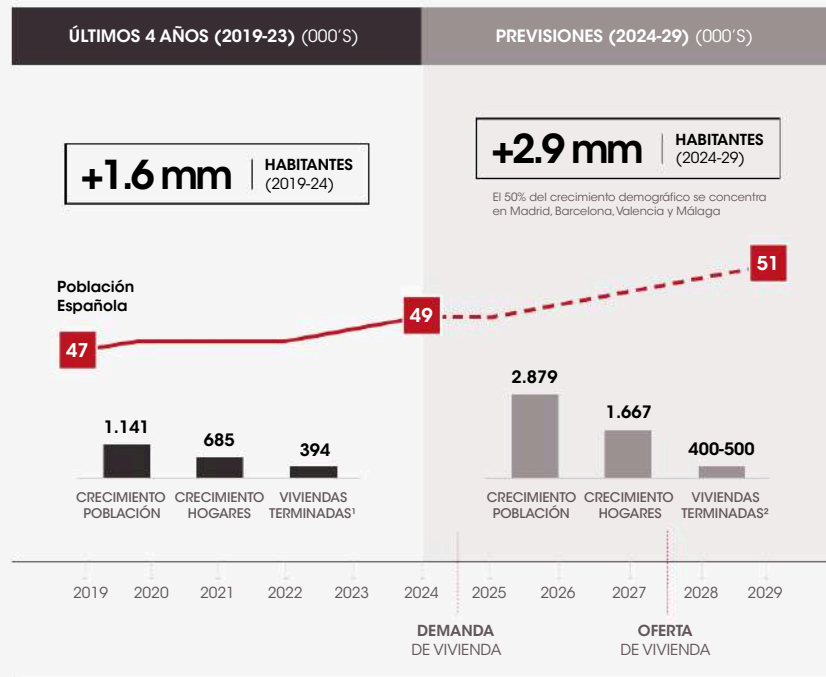
Fuente: Eurostat (2022)

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.

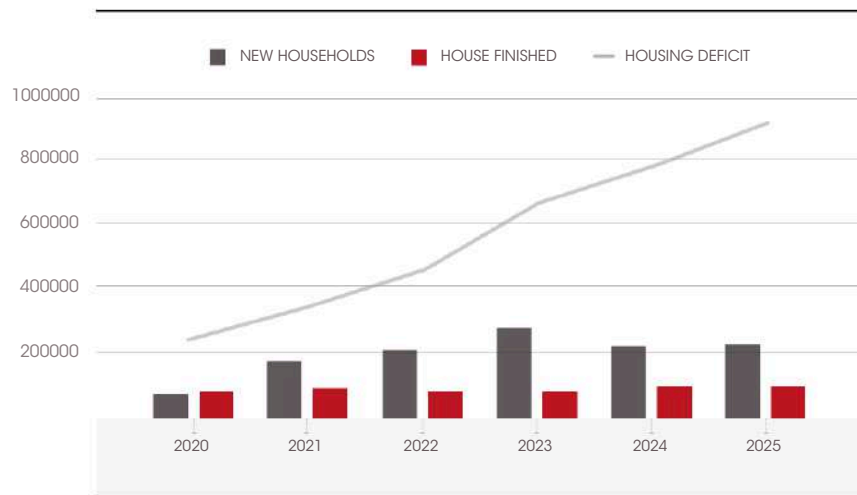
La población española creció 1,6 millones en los últimos 5As y se prevé una aceleración hasta 2029

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.

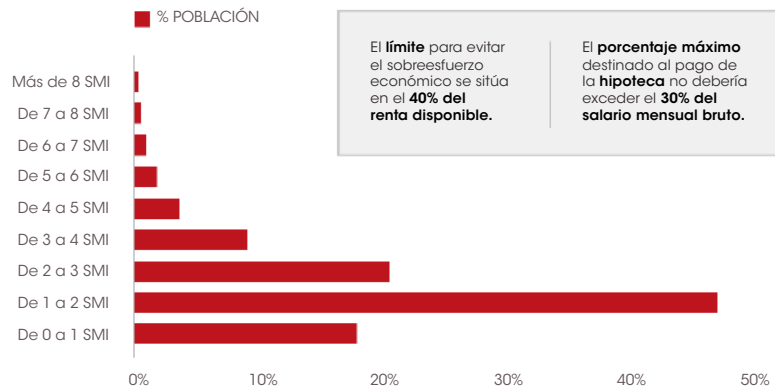
Complementariamente, se están logrando avances significativos en el lanzamiento de las promociones correspondientes a la Fase 2, con un volumen de 661 viviendas e iniciándose en paralelo el análisis de las futuras fases del proyecto.

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 portfolio 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 Merlin.



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 generar informes a nivel individual por promoción, a nivel regional, o global agregado.

FIGURA 1 | Priorización de impactos e indicadores transversales

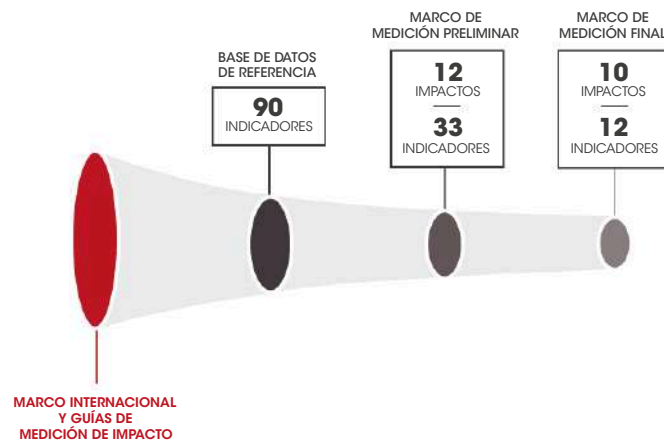


FIGURA 2 | Matriz de priorización



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	ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA	Medimos nuestra contribución para una mayor accesibilidad a la vivienda, aumentando la oferta en relación a la demanda, y abriendo líneas de negocio enfocadas a facilitar el acceso a la vivienda a los segmentos de la sociedad más desfavorecidos.	Desde que comenzamos a medir nuestro impacto social el número total de viviendas libres que hemos terminado, ha sido de 6.940 (2.209 de ellas terminadas en 2023) lo que representa el 5,9% del total de viviendas terminadas en nuestras zonas de actuación (el 6,7% en 2023). En los tres ejercicios donde se ha realizado la medición de impacto, hemos construido un total de 1.154 viviendas protegidas, 457 de ellas en 2023. En el año 2023, Neinor Homes promovió el 77% de las viviendas protegidas en la provincia de Guadalajara, cercana a Madrid, una de las zonas más tensionadas y con mayor necesidad de vivienda asequible del país. 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.
1.2	ACCESIBILIDAD A SERVICIOS BÁSICOS	Los servicios básicos son aquellos a los que toda la población debería tener acceso para garantizar una vida de calidad: sanidad, educación y alimentación.	Gracias a la ubicación de nuestras promociones, hemos incrementado, de media, en 12,5 veces la accesibilidad a servicios básicos de los habitantes de nuestras viviendas, respecto a la media de la zona donde se sitúan nuestras promociones (13,6 veces en 2023).
1.3	PROMOCIÓN DE UN ESTILO DE VIDA SALUDABLE	La disponibilidad de espacios verdes cercanos y la realización de deporte de forma regular ofrecen múltiples beneficios relacionados con el bienestar y la salud mental y física.	Nuestras promociones, de media, incrementan en 4,2 veces la accesibilidad a instalaciones deportivas respecto a la media provincial (3,1 veces para los desarrollos terminados en 2023) y el tamaño de las zonas verdes disponibles a 10 minutos a pie en 2,3 veces (2,1 veces en 2023).
1.4	BIENESTAR FAMILIAR Y COHESIÓN SOCIAL	Promovemos la interacción familiar y la creación de una comunidad fuerte y unida.	Nuestras viviendas terminadas en los tres años de medición de impacto tienen, de media, un 26% más de zonas comunes que la media de la comunidad autónoma donde se ubican, un 24% para las viviendas promovidas en 2023.

2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y DESARROLLO LOCAL

2.1	GENERACIÓN DE EMPLEO	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.	Como consecuencia de la promoción de las viviendas entregadas en 2023, 2022 y 2021, hemos creado 20.355 empleos directos e indirectos , 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.
2.2	REGENERACIÓN URBANA	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.	La aportación directa de Neinor a través de impuestos en los municipios en los cuales ha desarrollado su actividad en los dos últimos años ha sido de 52,1 millones de euros , de los que 14,6 millones corresponden a 2023. Los residentes de las viviendas terminadas en 2023, 2022 y 2021, por su parte, aportarán 5 millones de euros anualmente a las arcas municipales mediante el pago de impuestos recurrentes como el IBI o el IVTM.
2.3	PROMOCIÓN DEL NEGOCIO Y COMERCIO LOCAL	La llegada de los residentes de una promoción Neinor Homes estimula a la actividad de los negocios de la zona.	Calculamos que la llegada de nuevos residentes a los barrios donde desarrollamos nuestra actividad en 2023, 2022 y 2021 genera 99,5 millones de euros anuales de beneficios para los comercios locales .

3. EFICIENCIA DE RECURSOS Y MEDIOAMBIENTE

3.1	IMPULSO DE MOVILIDAD SOSTENIBLE	Con la elección de la localización de la promoción, Neinor Homes determina la facilidad de acceso al transporte público de sus residentes.	Según nuestras mediciones, nuestras promociones ofrecen un acceso al transporte público inferior a la media de los municipios en los que operamos. Esto se explica porque las zonas de expansión urbanística, donde suelen operar los promotores inmobiliarios, entre ellos Neinor, están alejadas del centro de estos municipios y, por tanto, suelen estar peor comunicadas por la red de transporte público. Sin embargo, la creación de nuevos barrios y la regeneración de zonas urbanas como en las que operamos hace que esta red de transporte público se amplíe, llegando a lugares donde antes estaba menos presente .
3.2	DISEÑO DE VIVIENDA EFICIENTE	La eficiencia energética se ha convertido en una prioridad para los consumidores y gobiernos de todo el mundo.	Calculamos que cada familia que viva en una casa de Neinor Homes terminada en 2023, 2022 o 2021 ahorará de media 1.782 euros al año en costes energéticos (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.

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 TECNOLOGÍA

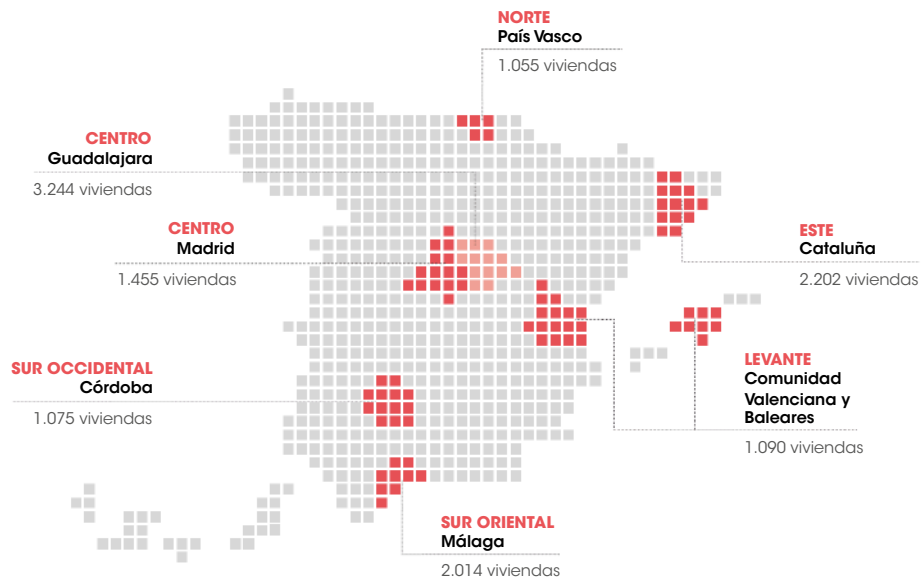
A través de la **innovación**, Neinor Homes **optimiza** el desarrollo de los diferentes procesos, incorpora nuevos servicios, sistemas constructivos, tecnologías y materiales. Integración de toda la cadena de valor en un **entorno digital**, con el objetivo de incrementar la productividad, fomentar 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 m²**



Dentro de su posición preeminente en el sector inmobiliario, el componente fundamental del modelo de negocio de Neinor Homes y de su cadena de valor es el **lanzamiento de promociones residenciales**. El año 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 coconversión 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 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 encuentran.

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**.

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



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.

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€

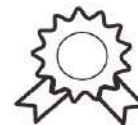


591

EMPLEOS DIRECTOS

3.307

EMPLEOS INDIRECTOS¹



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
 SOCIAL Nuestra gente y comunidades	• Viviendas para todos • Seguridad, salud y bienestar de las personas • Relación y protección del cliente • Compromiso con el equipo • Compromiso social con la comunidad y la ciudad	• Viviendas sociales asequibles • Seguridad, salud y bienestar de empleados, proveedores / contratistas y clientes • Bienestar y cohesión de la comunidad • Atención personalizada y escucha activa de los clientes • Atracción y retención del talento • Diversidad e igualdad • Acción social • Relación con las comunidades locales y derechos humanos
 AMBIENTAL Construimos hogares para el mañana	• Viviendas sostenibles y resilientes • Consideración del cambio climático. ACV / Huella de carbono • Viviendas ecoeficientes / consumo de recursos • Protección y mejora del entorno • Economía circular	• Sistema de gestión ambiental • Viviendas resilientes • Emisiones en construcción, operaciones y energía • Eficiencia energética • Riesgos de cambio climático • Gestión hídrica • Movilidad sostenible • Biodiversidad • Urbanismo y transformación de comunidades
 GOBIERNO Nuestra manera de hacer las cosas	• Mejores prácticas en Gobierno Corporativo • Ética e integridad • Transparencia y relaciones • Cadena de suministro responsable • Cultura digital / innovación • Financiación sostenible	• Alineamiento con los estándares de gobierno • Mantener y fortalecer las responsabilidades de ESG en los órganos de gobierno • Ética e integridad • Participación con grupos de interés y en iniciativas externas • Transparencia y publicación de políticas • Cuantificación del impacto • Cadena de suministro responsable • Innovación sostenible • Promoción de la cultura digital • Alineamiento con la taxonomía europea de finanzas sostenibles • Definición de marcos teóricos para la captación de fondos con criterios ESG

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 m³**, 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	328	297	283	223
kwh consumidos	305.913	282.788	247.327	216.025
Kg papel consumido	1.500	1.855	1.553	1.564
Consumo papel por empleado	2,10	2,54	2,23	2,84

* 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
 INVERSORES Y ACCIONISTAS	Los accionistas son un excelente termómetro de la confianza que tiene una compañía y de su salud financiera.	• Día del accionista • Junta General de Accionistas • Página web de Relación con Inversores • Comunicaciones vía email • Comunicados de prensa • Presentaciones corporativas y de producto
 CLIENTES	Los clientes son la razón de ser de Neinor Homes, esforzándose en ofrecerles el mejor servicio y la mayor calidad posible para lograr su máxima satisfacción.	• Página web Corporativa • App Neinor Experience • Buzón de la promoción con atención personalizada por gestor NEXT • Neinor Store • Comunicaciones a clientes • Newsletters • Encuestas de satisfacción • Atención directa gestor Neinor Experience • Web personal del cliente • Call Center personalizado con gestor NEX
 EMPLEADOS	Los empleados son los que hacen Neinor Homes por lo que es clave lograr su satisfacción y su orgullo de pertenencia a la compañía, para poder lograr así la máxima eficiencia y ser competitivos en el mercado.	• Reuniones con el CEO • Encuesta de clima laboral • Canal Ético • Newsletter corporativa • Evaluaciones del desempeño • Canal de ineficiencias

 PROVEEDORES	Neinor Homes trabaja con gran cantidad de proveedores y son los encargados de llevar a cabo la edificación de las viviendas y un elemento clave para mantener los altos estándares de calidad.	• Diálogo continuo • Reuniones periódicas • Aplicación para evaluar a Neinor Homes • Comités de construcción • Evaluación de proveedores • Código de conducta de terceros
 SOCIEDAD	La actividad de Neinor Homes tiene una repercusión importante en la sociedad, creando empleos directos e indirectos y contribuyendo al desarrollo social y económico de los lugares donde se encuentran las promociones.	• Página web corporativa • Difusión de notas de prensa sobre nuestros hitos corporativos y de producto • Entrevistas y declaraciones de nuestros portavoces en medios de comunicación • Participación en foros sectoriales • Colaboración con universidades y asociaciones • Participación en ferias y eventos • Perfiles en redes sociales

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

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



Neinor
HOMES

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 tratamos a tus empleados o cómo les cuidamos, 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 **Nahiarre, 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**.



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".

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 Eibarres** 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:

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

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

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

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

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

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

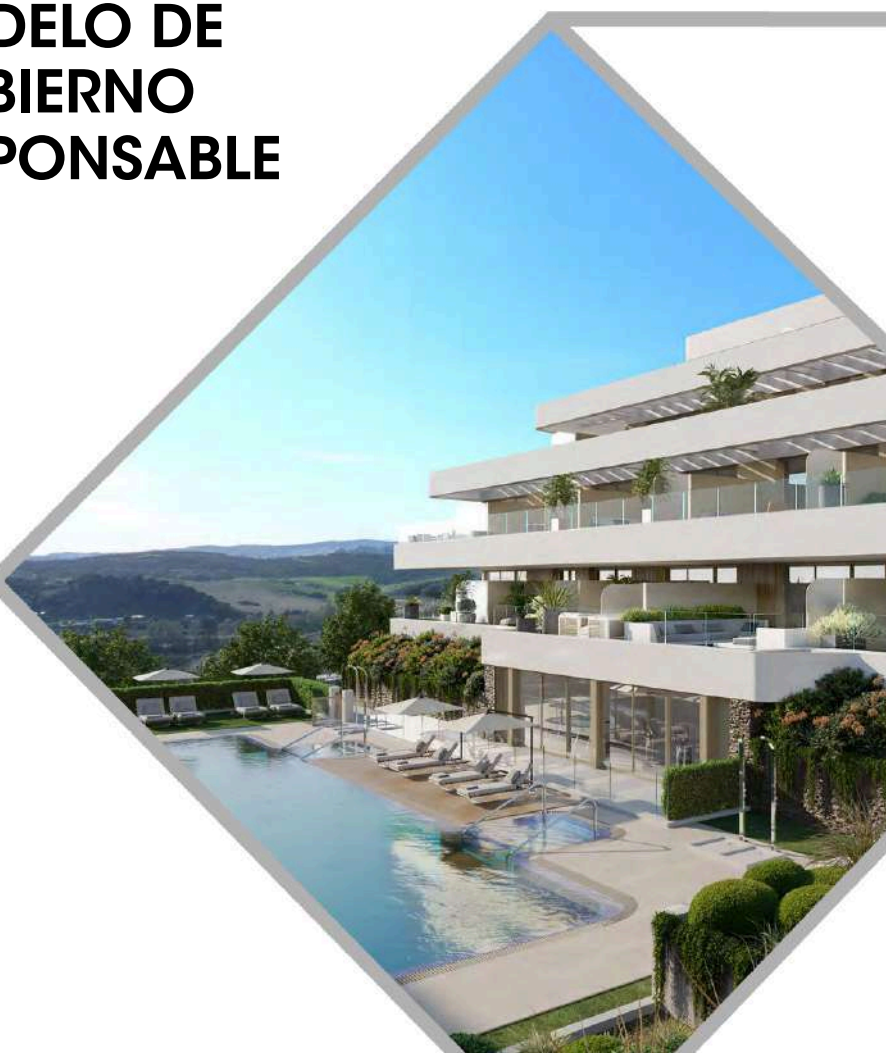
¹ Ampliado en el punto 5.3

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

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

06

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



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

6.1. PRINCIPIOS DE GOBIERNO CORPORATIVO

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

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

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



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

NORMATIVAS Y POLÍTICAS DE BUEN GOBIERNO

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

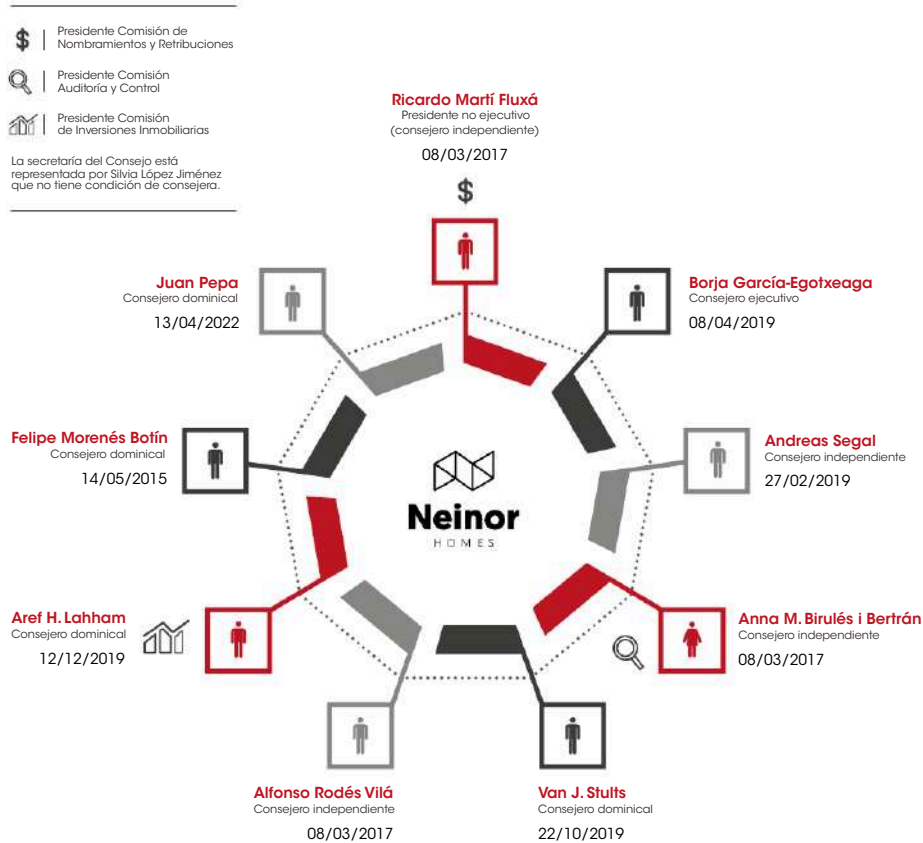
Nombramiento y destitución de los auditores de cuentas de la sociedad

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

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 cotizadas (CNMV).
- **Estándares internacionales**, analizando el grado de alineamiento frente a las cuestiones en materia de buen gobierno más demandadas por los principales inversores institucionales y las principales preocupaciones por parte de proxy advisors en la materia.

5

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

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

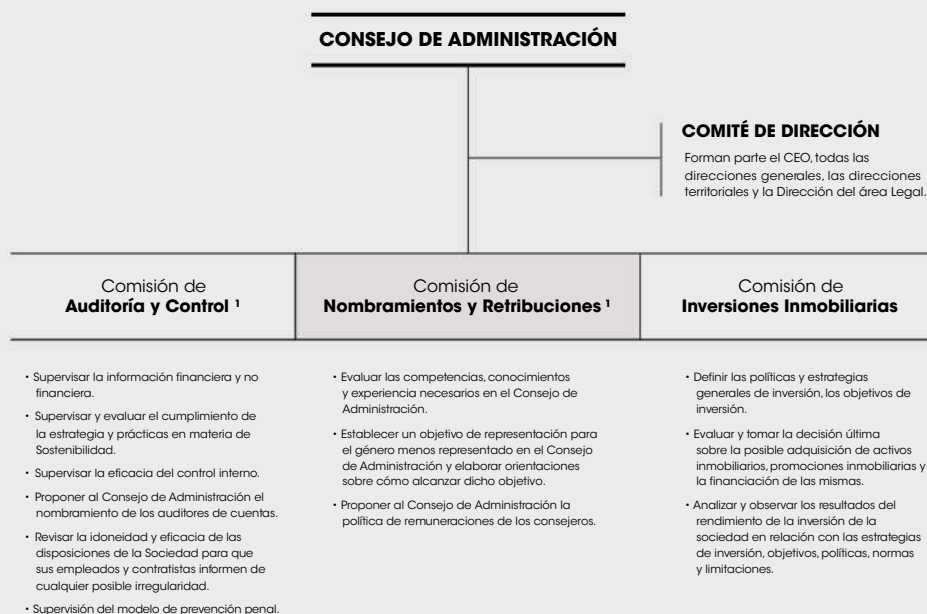
FORMACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

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

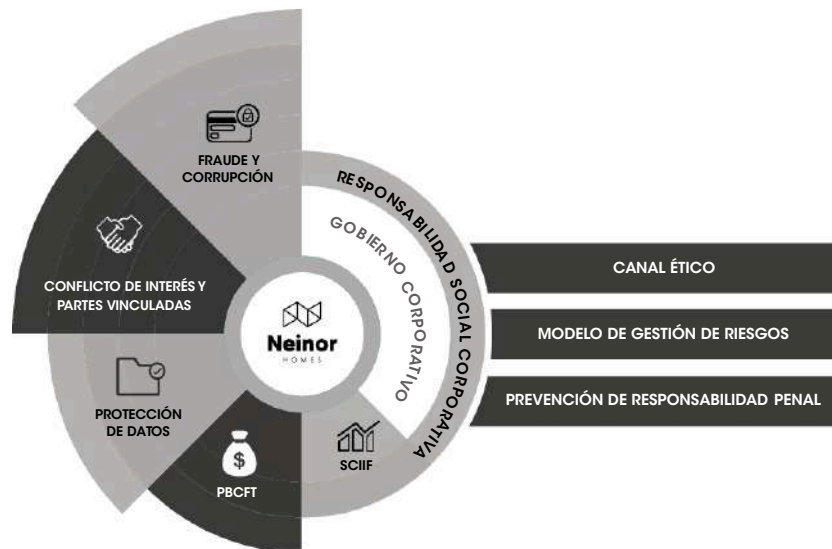
Para una **mayor eficacia del ejercicio de sus funciones** el Consejo cuenta con las siguientes comisiones delegadas, cuyo funcionamiento está regulado en el Reglamento del Consejo:



¹Órganos 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	
MODELO DE PREVENCIÓN DE FRAUDE Y CORRUPCIÓN	• Política de gastos y reporte • Gestión del Canal Ético • Política de selección, homologación y evaluación de proveedores • Código de buenas prácticas de intermediación inmobiliaria	• Código Ético • Comisión de Seguimiento y Control • Código de Conducta para Terceros • Canal de denuncias y registro • Política de regalos y registro
MODELO DE PREVENCIÓN DE BLANQUEO DE CAPITAL	• Manual de PBCFT • Órgano Control Interno • Unidad específica PBC • Guía práctica de PBC • Fichas KYC persona física y jurídica • Formulario y cuestionario de conformidad comercial	• Procedimiento de PBC de gestión de activos singulares y retail • Procedimiento de PBC de gestión de obra nueva • Auditoría externa
SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA	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.)	
MODELO DE CONFLICTOS DE INTERÉS Y PARTES VINCULADAS	• Registro de operaciones de conflictos de interés y partes vinculadas • Revisión y aprobación de operaciones vinculadas • Reporting al Consejo y a la Comisión de Auditoría y ratificación	• Política de conflictos de interés y operaciones con partes vinculadas • Canal de comunicación de operaciones
MODELO DE PROTECCIÓN DE DATOS Y PRIVACIDAD DE LA INFORMACIÓN	• Política de Privacidad • Procedimiento de Gestión de Incidencias • Procedimiento de Derechos de los interesados • Procedimiento de SGSI • Procedimiento de Gestión del Sistema de Datos Personales • Reglamento y Política de Protección de Datos Personales	• Procedimiento del Ciclo de Vida del tratamiento de datos personales • Procedimiento de consulta al regulador • Procedimiento del PIAC • Comité de Seguridad de la Información • Canal de Comunicación

> CÓDIGO ÉTICO

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

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

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

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

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

CANAL ÉTICO Y PROCEDIMIENTO DE GESTIÓN

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

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

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

[Canal Ético | Neinor Homes](#)

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

El **Consejo de Administración es informado** periódicamente sobre la gestión **de las denuncias, a través de la Comisión de Auditoría y Control**. En 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.



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

Seguendo 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 renegoció 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.

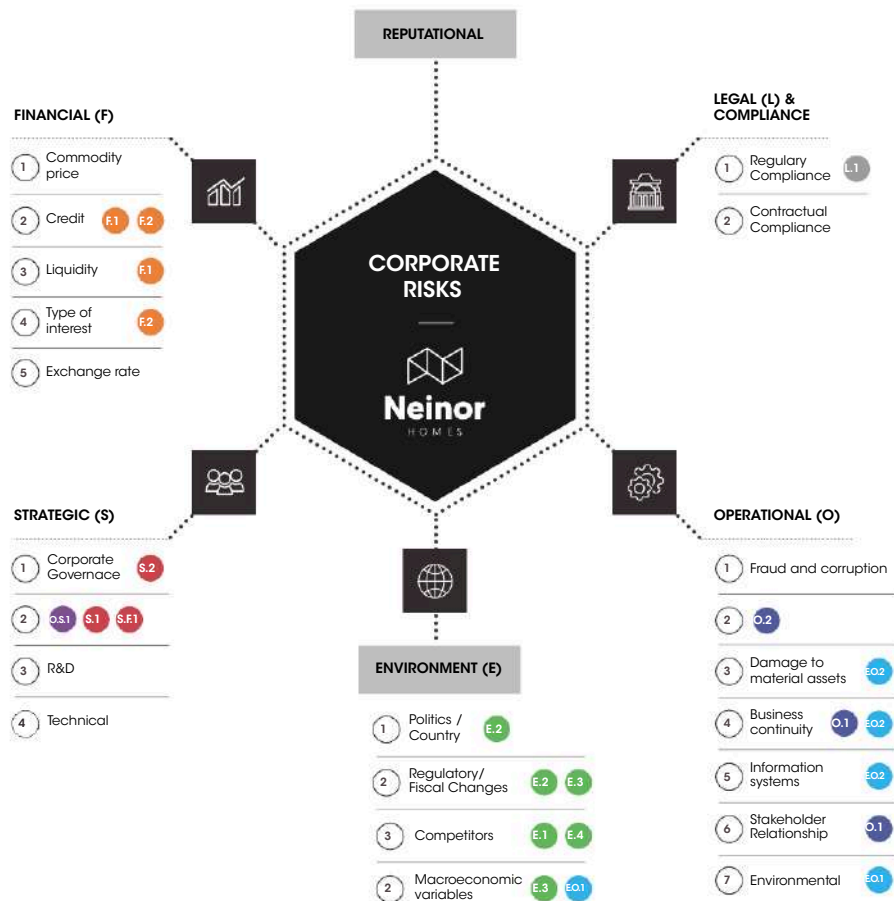
Dicho análisis preliminar se ha enriquecido mediante la consideración de las últimas tendencias de mercado, la revisión de marcos regulatorios y de divulgación medioambiental, y las expectativas de los grupos de interés, quienes han tenido la oportunidad de evaluar los temas de sostenibilidad y expresar 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
Cambio climático	Adaptación al cambio climático
	Mitigación del cambio climático
	Energía
Contaminación	Contaminación del aire
	Contaminación del agua
	Contaminación del suelo
	Sustancias preocupantes
	Sustancias extremadamente preocupantes
	Microplásticos
Agua y recursos marinos	Agua
	Recursos marinos
	Vertidos de agua
	Vertidos de agua en los océanos
Biodiversidad	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
Uso de recursos	Entradas de recursos, incluida la utilización de los recursos
	Residuos
Fuerza de trabajo propia	Condiciones de trabajo
	Igualdad de trato y oportunidades para todos
	Otros derechos laborales
Trabajadores en la cadena de valor	Condiciones de trabajo
	Otros derechos laborales
Comunidades afectadas	Derechos económicos, sociales y culturales de los colectivos
	Derechos civiles y políticos de los colectivos
	Derechos de pueblos indígenas
Consumidores y usuarios finales	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
Gobernanza	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
Específico de Neinor Homes	Alineamiento con Taxonomía Europea
	Ciberseguridad

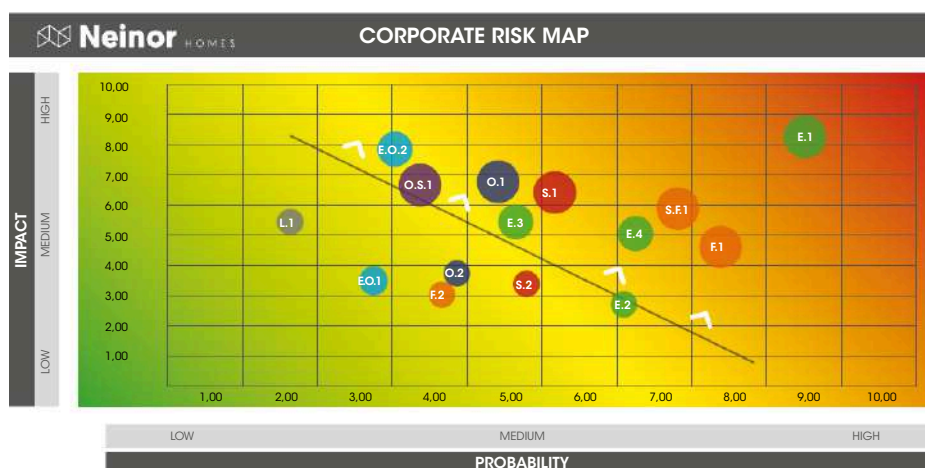
Dado que el Sistema Integrado de Control (SIC) implantado es una herramienta dinámica, que pretende proporcionar información actualizada y continua de los posibles riesgos a los que se enfrenta la compañía Neinor Homes recopila periódicamente de las diversas fuentes de detección de riesgos definidas,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

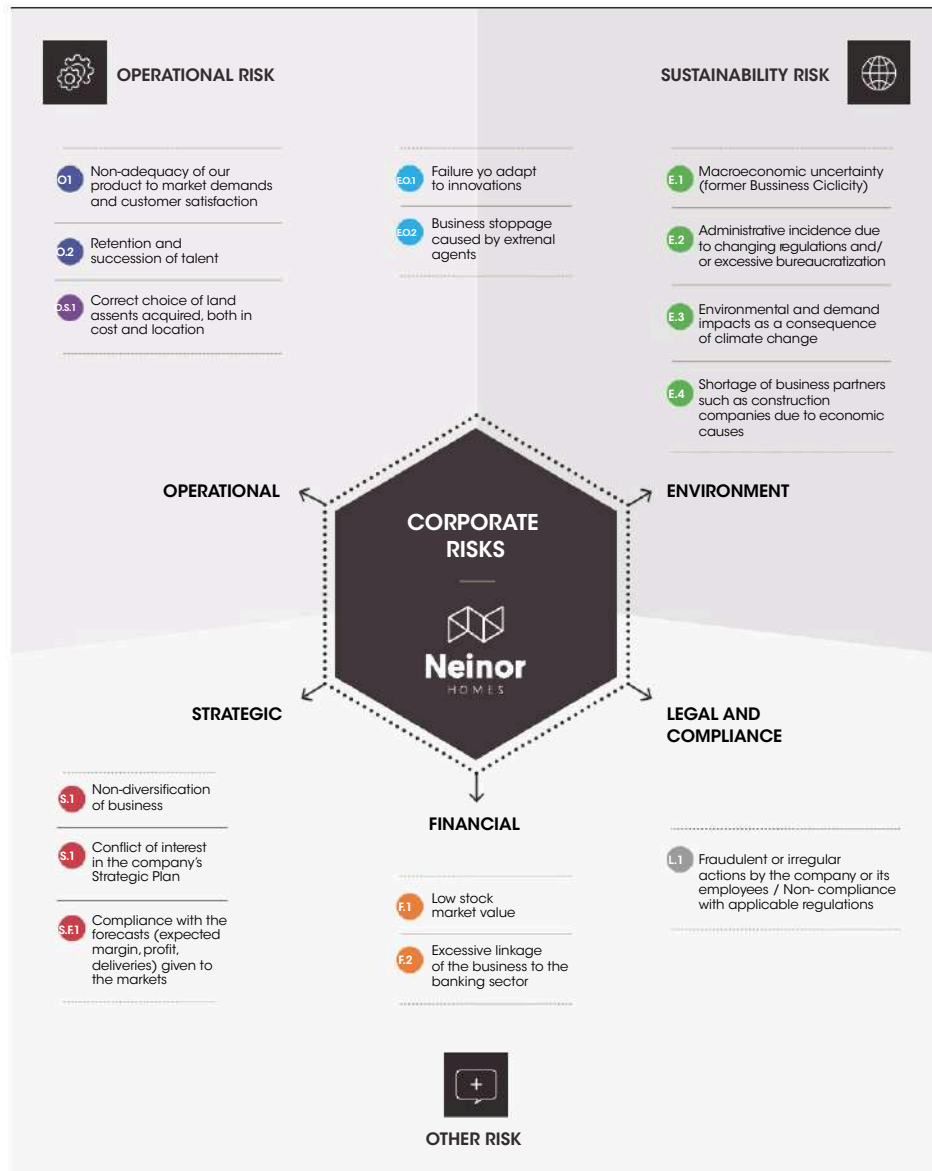
Como decíamos al principio, Neinor Homes ha actualizado en tres ocasiones su Mapa de Riesgos Corporativo, produciendo una revisión parcial de los mismos en los ejercicios 2023 y 2024, focalizándose en una parte en los riesgos ESG dando continuidad al análisis de los riesgos medioambientales y climáticos 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)	☐ Sí ☐ No
¿La sociedad o fondo realiza formaciones dirigidas a los empleados en materia ética, sostenibilidad, gobierno corporativo y/o cumplimiento?	☐ Sí ☐ No
¿La sociedad o fondo cuenta con una política o declaración pública que exprese su compromiso de respetar los derechos humanos?	☐ Sí ☐ No
¿Existen, dentro de la compañía o fondo, órganos o departamentos independientes que ejerzan las funciones de auditoría interna y/o cumplimiento?	☐ Sí ☐ No
¿Cuenta la sociedad o fondo una política o procedimiento contra la discriminación (por cuestión de sexo, raza, religión...)?	☐ Sí ☐ No
¿Cuenta la sociedad o fondo con una política de sostenibilidad o medioambiente?	☐ Sí ☐ 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?	☐ Sí ☐ 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, conocedores 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 **HOBEEN**, 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:



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 Compraventa, 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 Compraventa 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.

"Elegido Mejor Servicio de Atención al Cliente 2025", en la categoría de Promotoras Inmobiliarias.

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 tecnología.

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

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

Los datos globales de la Compañía en este 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
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 Merlin, 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 posventa 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.

- **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 CO₂** 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 CO₂ 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
254.700	Alcance 1	220	0,09%
	Alcance 2	185	0,07%
	Alcance 3	254.295	99,84%
		254.700	

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

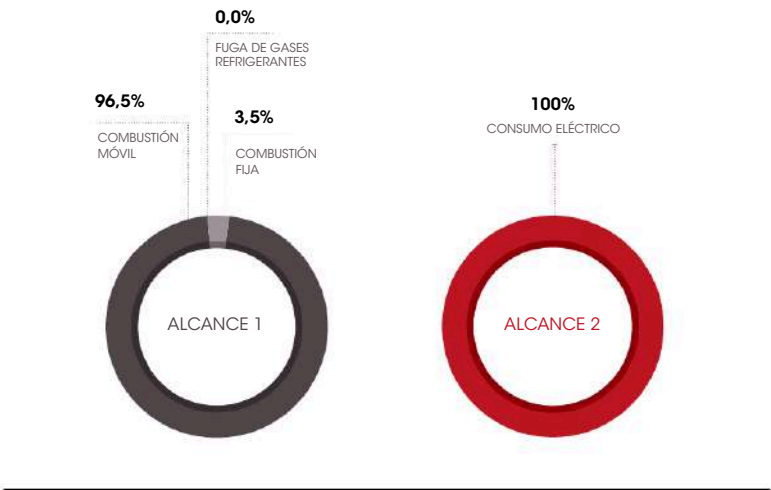
*Trasladamos la ratio de toneladas de CO₂ por vivienda construida al estar directamente relacionada con las emisiones calculadas por las promociones entregadas y no variar nuestra tipología de viviendas anualmente, dado que las tipologías y tamaños medios de nuestras viviendas, así como las zonas comunes 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 ₂ e)		
	EMISIONES 2024	EMISIONES 2023	EMISIONES 2021
Alcance 1	219,97	182,26	219,08
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
Alcance 2	185,00	225,39	131,01
Consumo de electricidad	185,00	225,39	131,01
Total (tCO ₂ e)	404,97	407,65	350,09

EMISIONES POR FUENTE DE EMISIÓN (%)



ALCANCE 1

La **combustión móvil**, principal fuente de emisión del alcance 1, registró un incremento del 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

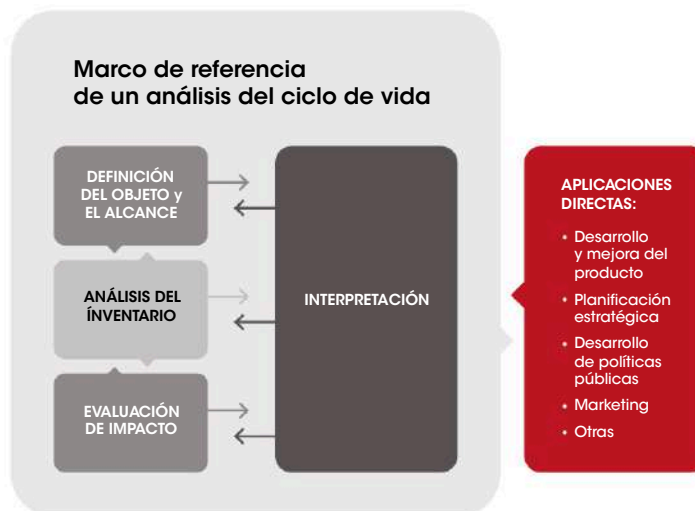
La norma UNE-EN ISO 14040 define el ACV como: "una técnica para evaluar los aspectos ambientales y los potenciales impactos asociados con un producto proceso, o actividad mediante: la recolección de un inventario de las entradas y salidas relevantes de un sistema; la evaluación de los potenciales impactos 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 aceptados¹, 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).



α | 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.

- **Etapas 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.
- **Etapas de proceso de construcción:** consistente, en nuestro caso, en el transporte a la obra y en su puesta en obra.
- **Etapas 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.
- **Etapas 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.

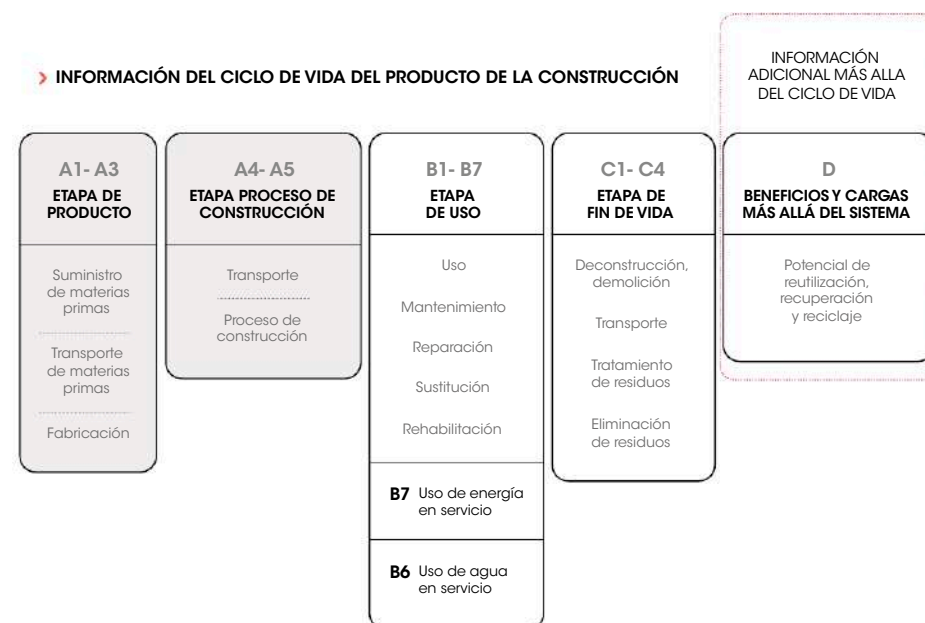


Figura 1: Etapas del ciclo de vida de un producto de construcción según UNE-EN 15804

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 ² /yr]	Unit quantities mass + years	m ² /yr water per occupant	Parameters for ventilation, CO ₂ + 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 ² /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 ₂ equivalents per square metre per year	Kg of waste + materials per m ²		% of the time out range during the heating and cooling seasons	Level 1 ckecklist [under development]	Level 1 checklist
	Design for adaptability use		Lighting + visual comfort use	Increased risk of flood events	
	Adaptability score		Level 1 checklist	Level 1 checklist [under development]	
	Design for deconstruction, reuse + recycling		Acoustics + protection agains noise		
	Deconstruction score		Level 1 checklist		



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 CO₂ que uno de similares prestaciones tradicional. Es un conjunto de 81 viviendas de consumo casi nulo, con certificación energética A, certificación BREEAM Bueno y una recuperación de residuos de obra de más de un 80%. Neinor Homes ha sido la primera promotora en España en utilizar un producto de estas características en la construcción de sus promociones.

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

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

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

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

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

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

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

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-un-acuerdo-para-implantar-hormigones-bajos-en-carbono/>

<https://www.heidelbergmaterials.es/es/neinorhomes-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 ECOPEX 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.)



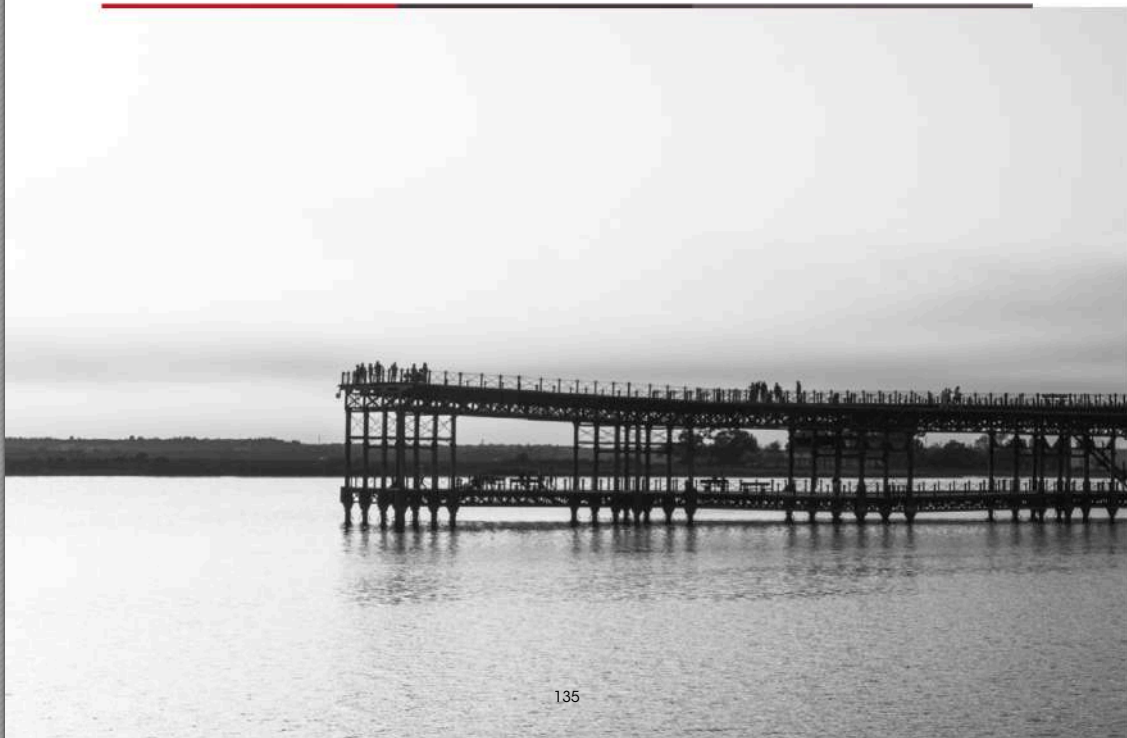
AHORRO ECONÓMICO

- 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 CO₂
- **Reciclaje de residuos** generados en la obra.
- **Adquisición legal** de madera.
- Instalación de **separadores de grasas** para minimizar la contaminación de cursos de agua.



► 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-y-rockwool-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-en-valorizaci%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 vulnerabilidad¹. No obstante, debido a que la actividad de Neinor Homes se limita a la península Ibérica y al archipiélago Balear, con escasa o nula presencia de promociones inmobiliarias en zonas de alta montaña, peligros climáticos como las avalanchas o los rebosamientos de los glaciares quedan descartados del análisis en cuestión, entre otros.

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

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

DIAGRAMA DE VULNERABILIDAD



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

Para promociones inmobiliarias en construcción y Neinor Stores

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

Para oficinas Neinor Homes y promociones inmobiliarias en alquiler

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

² Cambio Climático: Impactos, Adaptación y Vulnerabilidad.

> ANÁLISIS DE LAS ACTIVIDADES

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

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

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

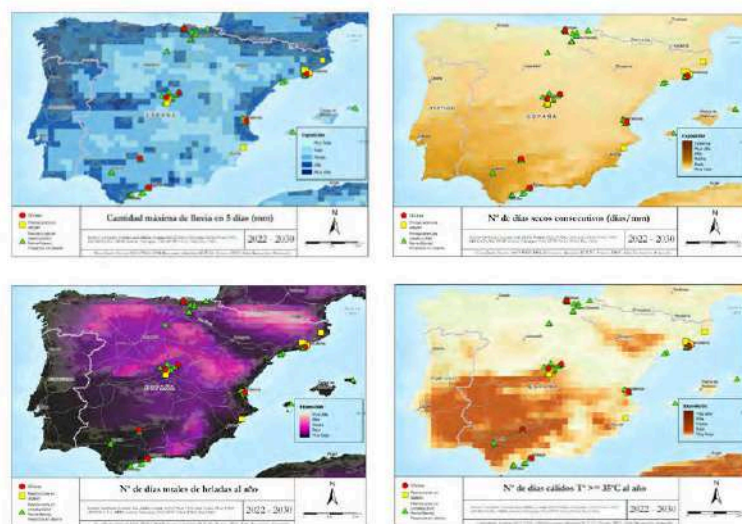
Por un lado, los activos inmobiliarios en construcción y las Neinor Stores (corto plazo) del norte peninsular presentan una vulnerabilidad media frente a las variaciones de temperatura y las olas de calor. A su vez, presentan una vulnerabilidad alta a las precipitaciones de carácter fuerte y a las inundaciones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

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

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

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

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



➤ **MEDIDAS DE ADAPTACIÓN PARA PROYECTOS E INFRAESTRUCTURAS**

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

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

PELIGROS CLIMÁTICOS	MEDIDAS DE ADAPTACIÓN	APLICACIÓN	ESTADO DE IMPLEMENTACIÓN DE MEDIDAS
Ola de calor y estrés térmico	Creación y diseño de parques y espacios verdes	P	Implementada
	Instalación de techos verdes	E + P	En revisión
	Plantación estratégica de árboles	E + P	En revisión
	Implantación de alertas tempranas para los propietarios	E + P	En revisión
	Ubicación y orientación solar del edificio	P	Implementada
Estrés hídrico y sequía	Implementar sistemas para recolectar el agua de lluvia	E + P	Implementada
	Ajustar los horarios de riego a periodos de menor evaporación	E + P	En revisión
	Utilizar técnicas de xerojardinería para las zonas vegetales del entorno	E + P	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
Precipitaciones Fuertes	Instalación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible	E + P	En revisión
Inundaciones - Evitar	Establecimiento de muros estancos y barreras permanentes	E + P	En revisión
	Barreras anti-inundación temporales	E + P	En revisión
	Terraplenes y movimientos de tierra integrados en el paisaje	E + P	En revisión

PELIGROS CLIMÁTICOS	MEDIDAS DE ADAPTACIÓN	APLICACIÓN	ESTADO DE IMPLEMENTACIÓN DE MEDIDAS
Inundaciones - Resistir	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
Inundaciones - Tolerar	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.



Esplugues de Llobregat es el municipio más pequeño en extensión del Baix Llobregat (Barcelona) con tan solo 4,6 km². 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 m², 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 m², de los que más de la mitad pertenecen a entidades públicas (Gobierno Vasco, Ayuntamiento de Bilbao y Autoridad Portuaria de Bilbao), repartiéndose el resto entre diversos propietarios privados.

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

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

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

La regeneración de Zorrotzaurre representa un proyecto integral y equilibrado, definido bajo criterios de sostenibilidad, que recupera un espacio actualmente degradado para convertirlo en un barrio nuevo de Bilbao bien conectado con el resto de la ciudad, dotado de vivienda de precio asequible, áreas de implantación empresarial no contaminante, numerosos equipamientos sociales y culturales, y de amplias zonas para el disfrute ciudadano. En la actualidad la obra de las promociones de Zorrotzaurre I y II está en curso 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 transcendencia 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://plataformapttec.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-su-alianza-con-cemex-para-n-644675>.

<https://www.bolsamania.com/noticias/empresas/neinor-homes-alia-cortizo-uso-aluminio-pvc-reciclado-proyectos-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-homes-saintgobain-firman-acuerdo-impulsar-construccion-sostenible-20240109120811.html>

<https://www.bolsamania.com/noticias/empresas/neinor-homes-y-uponor-colaboran-para-reducir-la-contaminacion-en-la-construccion-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

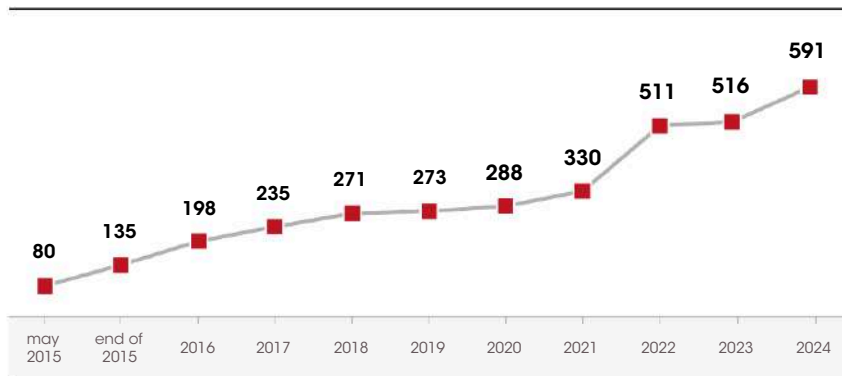


Una de las prioridades de Neinor Homes es ofrecer a su equipo humano un **entorno atractivo** donde poder desarrollarse profesionalmente y donde poder conciliar la vida personal con el trabajo. Todo ello cimentado en la **igualdad de oportunidades, la transparencia, la salud y la seguridad**.

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



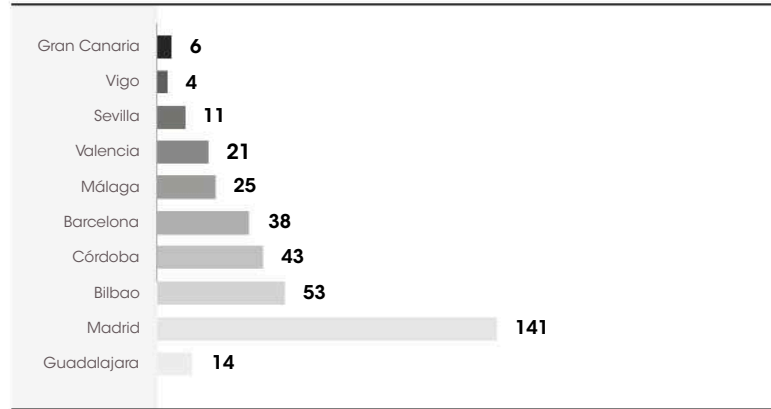
En 2024 Neinor Homes ha contado con una plantilla formada por **356 empleados***, con un **51,12 % de hombres** y un **48,88 % de mujeres**. Neinor Homes sigue apostando por el talento y la profesionalidad a la hora de formar a sus equipos de trabajo, por lo que cuenta con diversidad de perfiles. En 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.

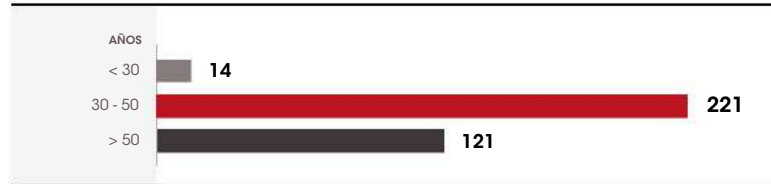
En 2022 la cifra de empleados se incrementó considerablemente debido al crecimiento inorgánico del Grupo a través de dos operaciones corporativas que incorporaron Renta Garantizada y Quabit Construcción al mismo. Tal y como veníamos comentando anteriormente, en este 2024 la compañía se ha involucrado 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 numero 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 EQUITAD RETRIBUTIVA POR GÉNERO¹

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

¹El 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	68,29%			
DIRECTORES/AS ÁREA	29,76%	-0,79%	19%	
RESPONSABLES	22,63%	19,13%		
TÉCNICOS/AS	16,11%	12,35%		
ADMINISTRATIVOS/AS	2,97%	-0,44%		
PERSONAL DE OBRA	40,89%			

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).**

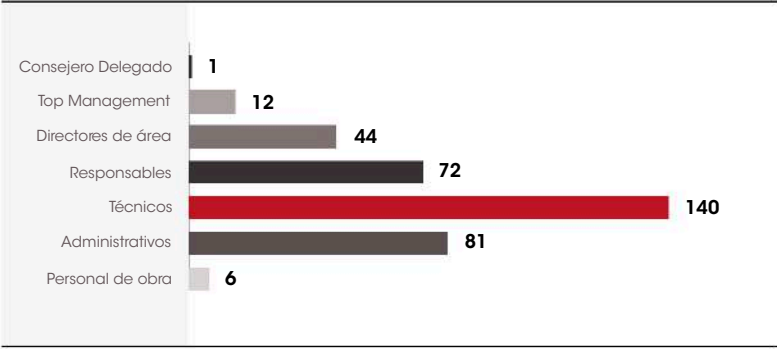
En 2024 se ha trabajado intensamente en poder **internalizar los procesos de selección para el mayor número de posiciones** con la finalidad de poder contar con la valiosa información que facilita dichos procesos, habiéndose cerrado el **100%** de las incorporaciones por esta vía. A pesar de ser un año 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 período 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

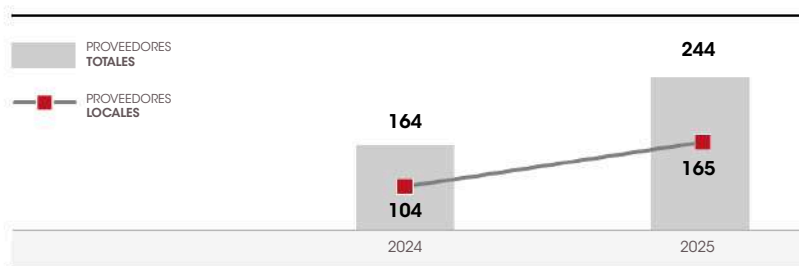


La **relación** que establecemos con **nuestros proveedores** y todos los mecanismos que ponemos en marcha para garantizar el cumplimiento de criterios y requisitos mínimos en términos de calidad, plazos y seguridad y salud, entre otros aspectos, es algo fundamental para el **éxito de nuestra actividad**.

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.

El periodo 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.

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 excluyéndolos 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

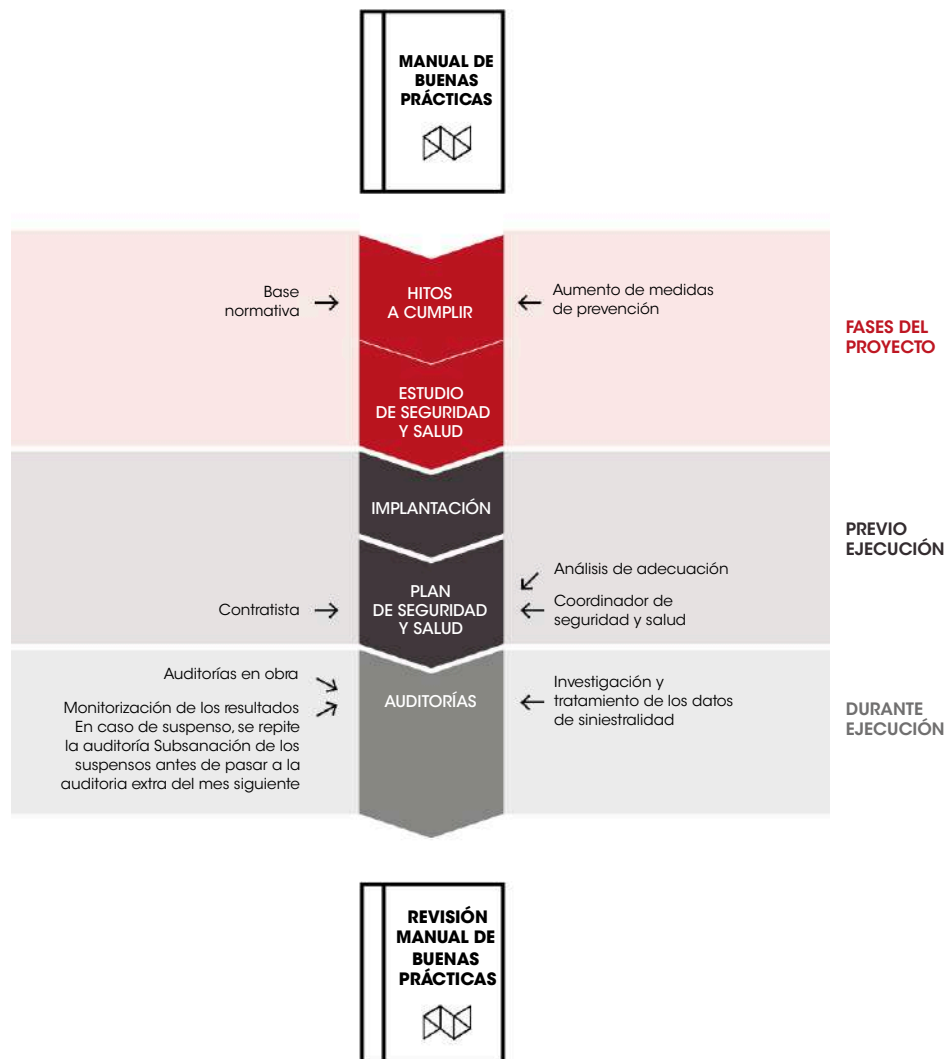
En el entorno de mercado actual existe una gran demanda de mano de obra en el sector de la construcción frente a **trabajadores con una experiencia reducida**, baja cualificación y en ocasiones un **aumento de la siniestralidad laboral**. Para Neinor Homes la seguridad y la prevención de riesgos laborales 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 contratas 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.

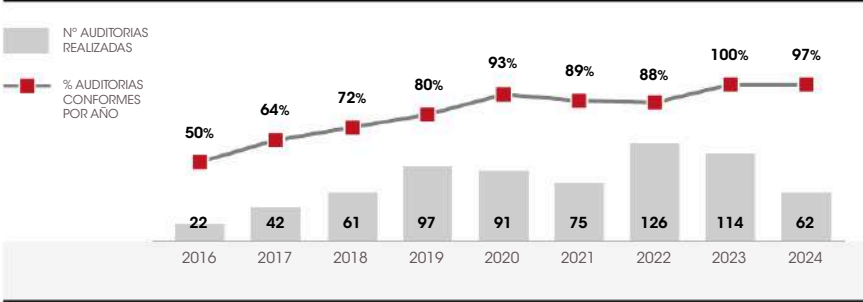


CRITERIOS DE CONFORMIDAD DE SEGURIDAD Y SALUD EN OBRAS

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 N° 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	6131,73	5249,41	6085,22	5456,93	4362,79	3517,15
Índice de Frecuencia	36,94	38,65	Pte.de publicación	36,12	Pte.de publicación	18,52
Índice de Gravedad	1,34	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.

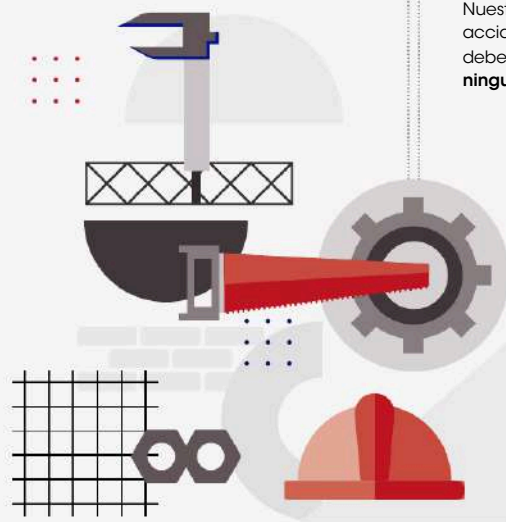
Gracias a las auditorías y al seguimiento de las promociones, así como a las formaciones que se han impartido en algunas obras clave, se han **bajado los ratios de siniestralidad por debajo del sector**** significativamente. En este sentido hacemos hincapié en que este año también hemos mejorado bajando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

↓ **30%**
ÍNDICE DE
INCIDENCIA

↓ **48%**
ÍNDICE DE
FRECUENCIA

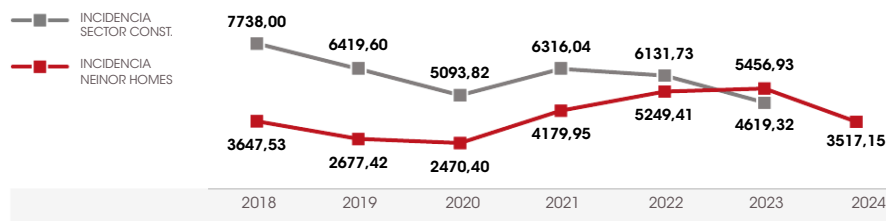
↓ **55%**
ÍNDICE DE
GRAVEDAD

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**.

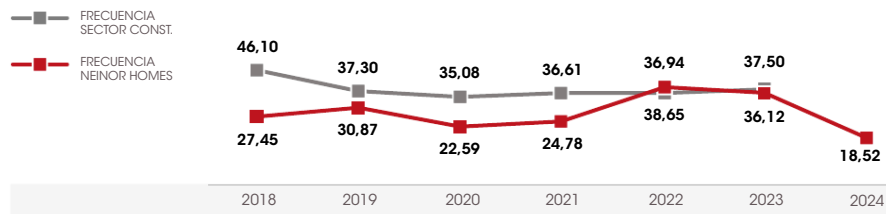


* los datos del sector son los publicados del 2023, datos vigentes hasta la fecha

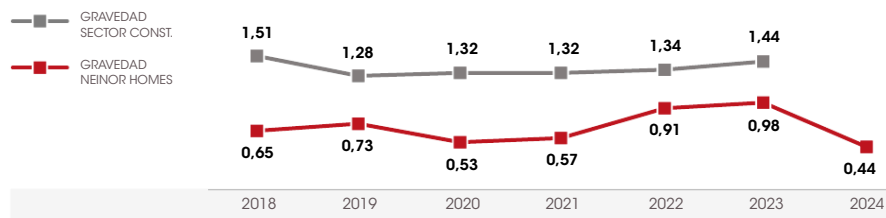
INCIDENCIA



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	
EDIFICIOS VERDES	Adquisición o desarrollo de edificios en España que cumplan con normas reconocidas, como la certificación BREEM® "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. Nuevas construcciones: • 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. Edificios rehabilitados: • 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: Mitigación del cambio climático Actividad elegible taxonómicamente: 7.1. Construcción de nuevos edificios Contribución sustancial: Mitigación del cambio climático Actividad elegible taxonómicamente: 7.2. Renovación de edificios existentes
EFICIENCIA ENERGÉTICA	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.	N/A	
VIVIENDA ASEQUIBLE	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.	Población destinataria: 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
GENERACIÓN DE EMPLEO	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.	N/A

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.

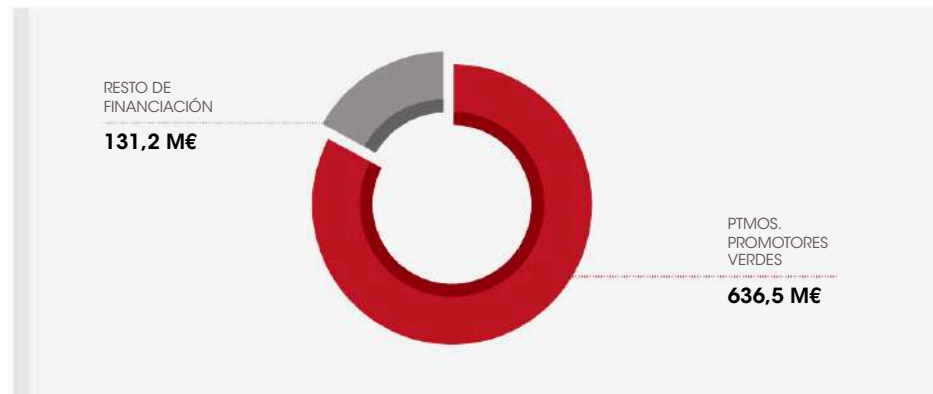
Mediante la emisión de este bono, la empresa planea destinar 175 millones de euros para amortizar sus facilidades de deuda corporativa existentes. Además, busca incrementar su deuda corporativa en 150 millones de euros adicionales para financiar nuevas oportunidades de crecimiento, ya sea a través del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

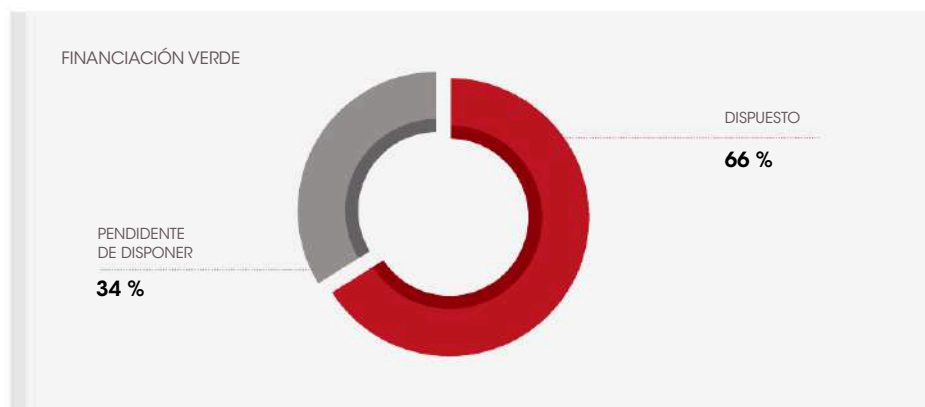
La cartera de deuda Neinor Homes cuenta con otras formas de financiación sostenible, como lo son los Préstamos Promotores Verdes, a través de los cuales la compañía está financiando la mayor parte de sus nuevos proyectos de promoción inmobiliaria en la actualidad. Se consideran **Préstamos Promotores 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	2	3
CONTRIBUIR SUSTANCIALMENTE	DNSH	MÍNIMAS SALVAGUARDAS
Contribuir de forma sustancial con al menos uno de los seis objetivos medioambientales: • Mitigación del cambio climático • Adaptación al cambio climático • Uso sostenible y protección de los recursos hídricos y marinos • Transición hacia una economía circular • Prevención y control de la contaminación • Protección y recuperación de la biodiversidad	No causar un perjuicio significativo (DNSH o Do Not Significantly Harm) al resto de estos objetivos medioambientales. Se busca evitar que una actividad económica sea perjudicial para el medio ambiente a pesar de que contribuya sustancialmente a otro de los objetivos	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.

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%)
% promociones alineadas con taxonomía	63%	47%	+33%
Nº viviendas alineadas con taxonomía	1.027	1.233	(17%)
Nº viviendas NO alineadas con taxonomía	351	1.435	(76%)
% viviendas alineadas con taxonomía	75%	46%	+61%

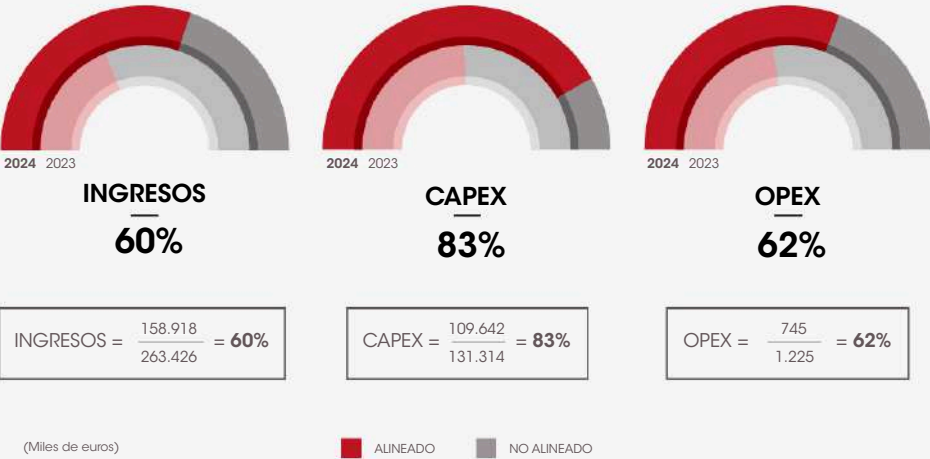
Además, Neinor Homes se ha comprometido a que todas las promociones destinadas a la explotación de arrendamiento terminadas en cada ejercicio cumplan con los requisitos establecidos por taxonomía, puesto que la compañía planifica, diseña y construye estas promociones implantando medidas para que estas 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:

IDENTIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ELEGIBLES	ANÁLISIS DE CONTRIBUCIÓN SUSTANCIAL	DNSH	DEBIDA DILIGENCIA DE GARANTÍAS MINIMAS SOCIALES	CÁLCULO DE PORCENTAJES DE ALINEAMIENTO
Clasificación de actividades en elegibles y no elegibles tomando el RD 2021/2139 como referencia	Evaluación del cumplimiento con los criterios técnicos para medir la contribución sustancial	Verificación del cumplimiento de los criterios cualitativos de daños no significativos	El proceso de Debida Diligencia debe estar alineado con la OCDE	Cálculo de los porcentajes de alineamiento de los indicadores de Volumen de negocio, CAPEX y OPEX para las actividades elegibles y alineadas

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
		158.918	109.642	754

> 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 Neinar Homes y publicada en la página web corporativa.
<https://www.neinarhomes.com/corporate/esg/buen-gobierno/etica-ytransparencia/politicas-yprocedimientos-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.

[illegible]

* 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

[illegible]

*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

CRITERIOS DE AUSENCIA DE PERJUICIO SIGNIFICATIVO ("DNSH" O "NO CAUSA O PERJUICIO SIGNIFICATIVO")																
CRITERIOS DE CONTRIBUCIÓN SUSTANCIAL (%) *																
CÓDIGOS	OpEx ABSOLUTO (€)	PROPORCIÓN DEL OpEx (%)	MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO (%)	ECONOMÍA CIRCULAR (%)	ADAPTACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO (%)	MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO (S/N)	ADAPTACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO (S/N)	RECURSOS HÍDRICOS Y MARINOS (S/N)	ECONOMÍA CIRCULAR (S/N)	CONTAMINACIÓN (S/N)	BIODIVERSIDAD Y ECONOMÍA (S/N)	GARANTÍAS MÍNIMAS SOCIALES (S/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)
A. ACTIVIDADES ELEGIBLES SEGÚN LA TAXONOMÍA																
A.1 ACTIVIDADES MEDIOAMBIENTALES SOSTENIBLES (SE AJUSTAN A LA TAXONOMÍA)																
CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS NUEVOS	7.1	3.029.264	68,8%	68,8%	0,00%	0,00%	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	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	8,0%	0,0%		
OpEx (A.1)		3.395.767	77,1%	77,1%	0,00%	0,00%							77,1%	24,1%		
A.2 ACTIVIDADES NO MEDIOAMBIENTALES SOSTENIBLES (NO SE AJUSTAN A LA TAXONOMÍA)																
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. ACTIVIDADES NO ELEGIBLES SEGÚN LA TAXONOMÍA																
OpEx		36.374	0,8%													
TOTAL (A + B)		4.404.881	100,0%													

*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

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 (HIMB). (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 CO₂, 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.

• Mejorar en la atención del cliente (postventa).	✓
• Mejorar los procesos del área de Recursos Humanos.	En desarrollo
• Mejorar los procesos de la compañía referentes a atención y ejecución de proyectos.	En desarrollo
• Realizar la tercera medición impacto social de todas nuestras promociones.	✓
• 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	✓
• Tener cada vez más promociones con la certificación energética A.	✓
• Ofrecer a nuestros clientes herramientas y medidas a considerar, respecto a eficiencia energética y cuidado del medioambiente en sus viviendas.	✓
• 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.	✓
• Participar en el análisis de los problemas de accesibilidad a la vivienda (ESADE).	✓
• 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).	✓
• 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.	✓

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 comprometiéndose dichos objetivos a su consecución.

La información incluida en la Memoria se complementa con otros documentos corporativos que pueden ser de interés para ampliar información y que están disponibles en la página web www.neinorhomes.com

CUENTAS
ANUALES 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.

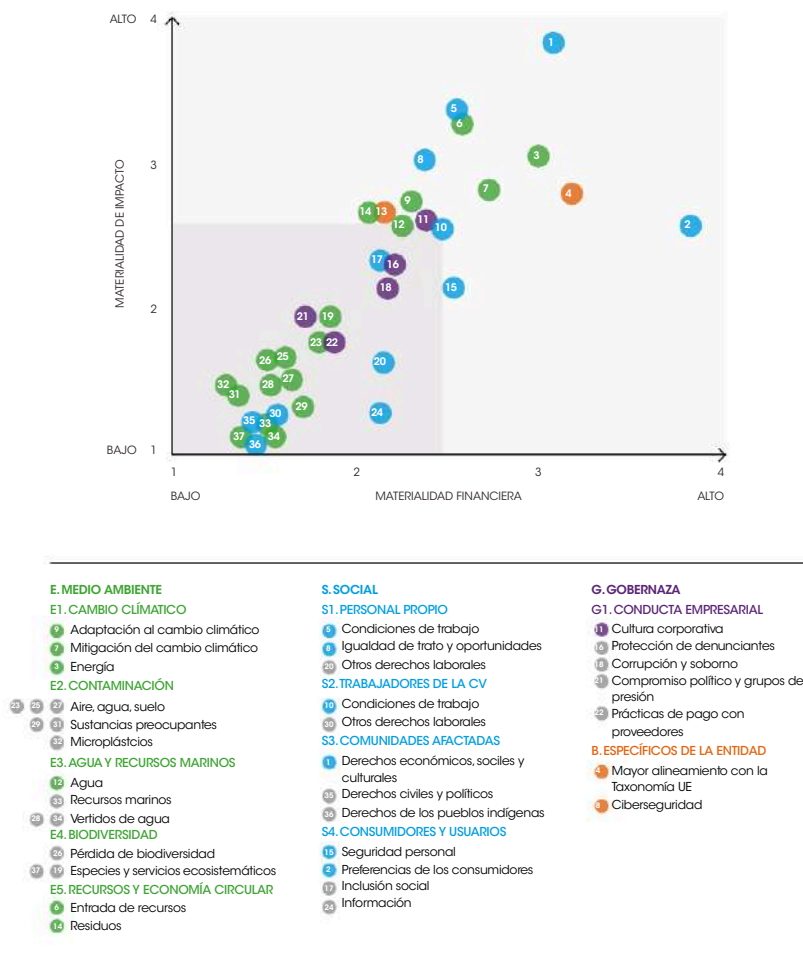
La matriz de materialidad refleja el resultado de este análisis, alineando los objetivos y prioridades del Grupo con los desafíos y oportunidades sostenibles. Entre los temas más importantes, destaca el compromiso de generar un impacto social positivo mediante la ampliación de la oferta de vivienda asequible 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



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 sometidos 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_2 , CO , CH_4 , NO_2 , NH_3 , $\text{PM}_{2.5}$, PM_{10} , NMVOC). Por el contrario, el sector del "Transporte y Almacenamiento", aunque resulta más significativo, no supera el 15% del total.

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.

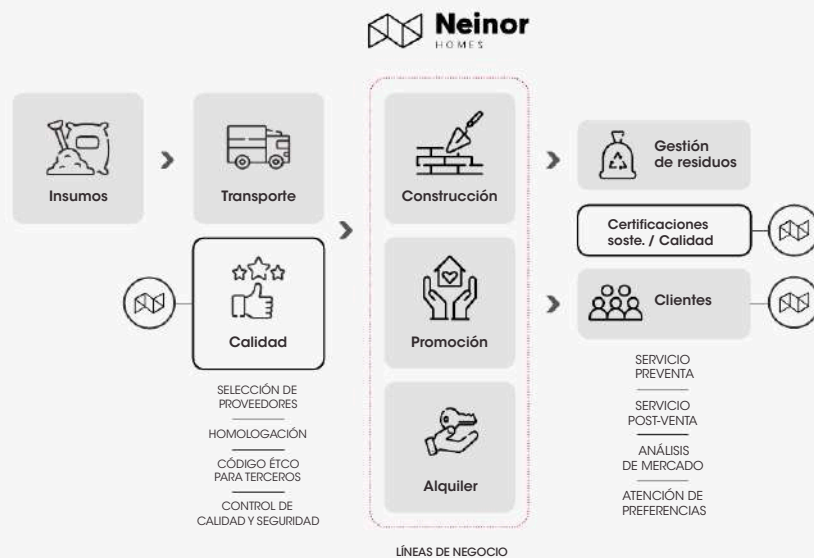
Este análisis tiene en cuenta las opiniones y percepciones de los grupos de interés, con el objetivo de comprender cómo se ven o podrían verse afectados por nuestra actividad empresarial o por sus relaciones comerciales, directas o indirectas, a lo largo de la cadena de valor. Además, nos permite valorar 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.

¹ 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 ($M \cdot A$), mientras que los **impactos actuales negativos** tienen en cuenta también el carácter irremediable del daño causado ($M \cdot A \cdot I$). La materialidad de los **impactos potenciales**, tanto positivos como negativos, considera también la probabilidad de ocurrencia ($M \cdot A \cdot P$ en el caso de impactos **positivos** y $M \cdot A \cdot I \cdot P$ 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	Desviaciones superiores o igual al 20% sobre el EBITDA, flujos netos de efectivo, apalancamiento, volumen de facturación, valor del inmovilizado material y cotización de las acciones.
Media	15%-19%	3	Desviaciones superiores entre el 15% y el 19% sobre el EBITDA, flujos netos de efectivo, apalancamiento, volumen de facturación, valor del inmovilizado material y cotización de las acciones.
Baja	6%-14%	2	Desviaciones entre el 6% y el 14% sobre el EBITDA, flujos netos de efectivo, apalancamiento, volumen de facturación, valor del inmovilizado material y cotización de las acciones.
Muy baja	≤ 5%	1	Desviaciones hasta el 5% 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.

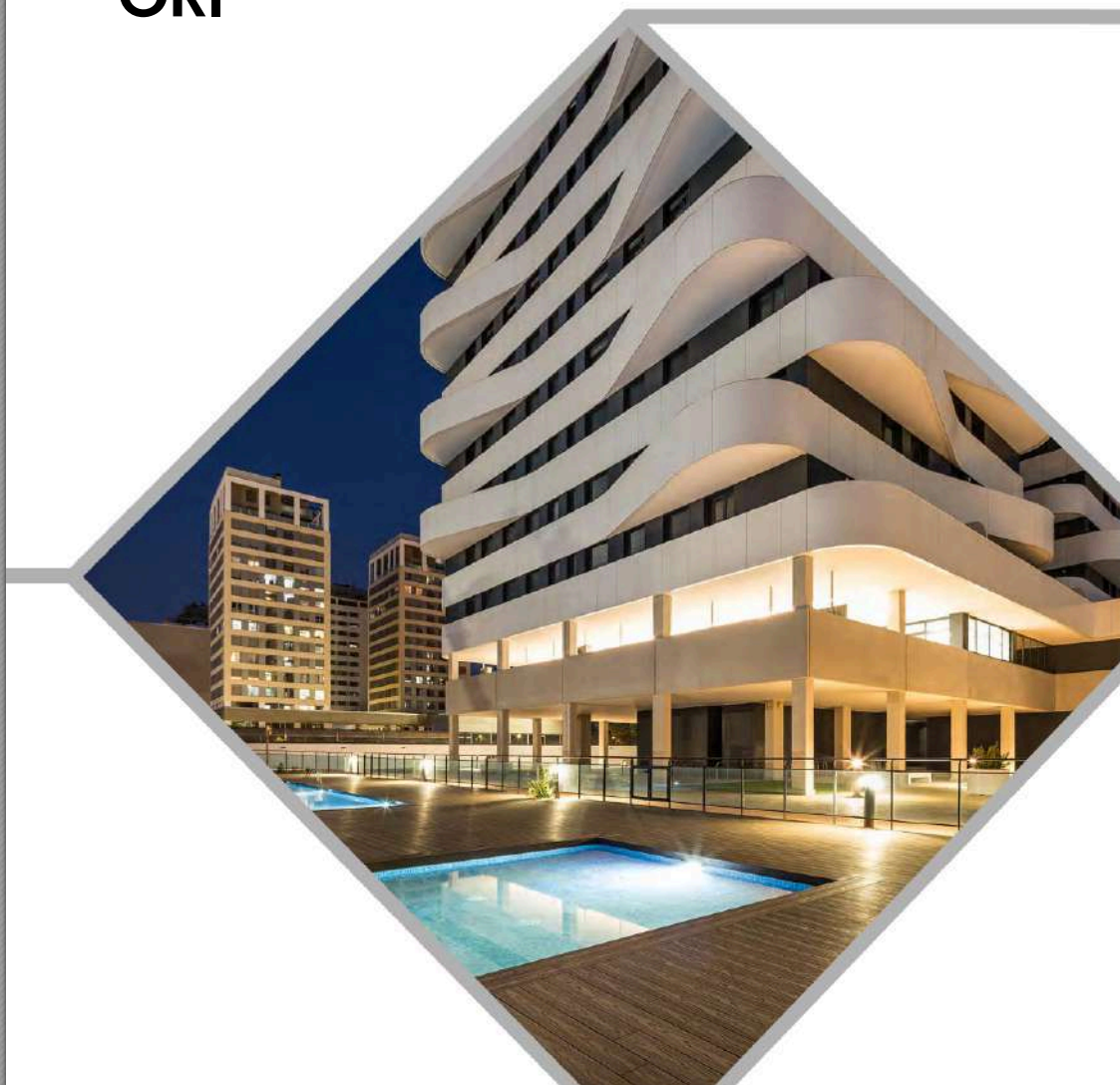
VALIDACIÓN E INTEGRACIÓN ESTRATÉGICA

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.

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: sustainability@neinorhomes.com alvaro.conde@neinorhomes.com La fecha de publicación de este informe se prevé durante el primer 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
GRI 2: 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
GRI 3: 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
BUEN GOBIERNO		
GRI 3: Temas Materiales 2022	3-3 Gestión de los temas materiales	P. 76-77, 99-101
GRI 408: Trabajo infantil	408-1: Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo infantil	Neinor Homes no ha identificado centros ni proveedores susceptibles de tener riesgos significativos en relación con la explotación infantil y todos los proveedores al entrar en negocio con nosotros, aceptan el Código Ético que incluye cero tolerancias a situaciones de explotación infantil.
GRI 409: Trabajo forzoso u obligatorio	409-1 Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo forzoso u obligatorio	Neinor Homes no ha identificado centros ni proveedores susceptibles de tener riesgos significativos en relación con el trabajo forzoso y todos los proveedores al entrar en negocio con nosotros, aceptan el Código Ético que incluye cero tolerancias al trabajo forzoso.
SOSTENIBILIDAD ECONOMICA E INVERSIÓN RESPONSABLE		
GRI 3: Temas Materiales 2022	3-3 Gestión de los temas materiales	P. 60-61
GRI 201: 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
CADENA DE SUMINISTRO SOSTENIBLE		
GRI 3: Temas Materiales 2022	3-3 Gestión de los temas materiales	P. 185-190
GRI 204: Prácticas de adquisición	204-1: Proporción de gasto en proveedores locales	P. 185-190
GRI 407: Libertad de asociación y negociación colectiva	407-1 Operaciones y proveedores cuyo derecho a la libertad de asociación y negociación colectiva podría estar en riesgo	Neinor Homes no ha identificado centros ni proveedores susceptibles de tener riesgos significativos en relación al derecho a la libre asociación y negociación colectiva.
REPUTACIÓN CORPORATIVA		
GRI 3: Temas Materiales 2022	3-3 Gestión de los temas materiales	P. 6, 76-77, 99-100
GRI 206: 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		
GRI 415: 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		
GRI 3: Temas Materiales 2022	3-3 Gestión de los temas materiales	P.4, 6, 13, 15, Informe de Verificación
	306-3 Residuos generados	P66
GRI 306: Residuos 2020	306-4 Residuos no destinados a eliminación	P 5, 136
GRI 303: Agua y enfuentes 2018	303-5 Consumo de agua	P66
GRI 302: Energía 2016	302-1 Consumo energético dentro de la organización	P.66
GRI 305: Emisiones 2016	305-1 Emisiones directas de GEI (alcance 1)	P119-132
	305-2 Emisiones indirectas de GEI (alcance 2)	P119-132
	305-3 Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3)	P119-132
PROMOCIÓN DE VIVIENDAS SOSTENIBLES		
GRI 3: Temas Materiales 2022	3-3 Gestión de los temas materiales	P. 133-135, 142-148
ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA		
GRI 3: Temas Materiales 2022	3-3 Gestión de los temas materiales	P.38-50, 149
GRI 416: Salud y seguridad de los clientes 2016	416-1 Evaluación de los impactos de las categorías de productos y servicios en la salud y la seguridad	P.8, 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		
GRI 3: Temas Materiales 2022	3-3 Gestión de los temas materiales	P.63, 149-160
SALUD Y SEGURIDAD LABORAL		
GRI 3: Temas Materiales 2022	3-3 Gestión de los temas materiales	P.180-182, 193-195
GRI 403: Salud y seguridad en el trabajo 2018	403-1, 403-2, 403-3, 403-4, 403-5, 403-6, 403-7, 403-9	P.181-182
LIDERAZGO E INFLUENCIA SECTORIAL CON GGI		
GRI 3: Temas Materiales 2022	3-3 Gestión de los temas materiales	P.52, 62, 67-68, 85, 225-226
ATENCIÓN AL CLIENTE		
GRI 3: 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		
GRI 3: Temas Materiales 2022	3-3 Gestión de los temas materiales	P.183
GRI 405: 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
GRI 406: 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.

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

Alicia Izaga
25 de febrero de 2025

DELOITTE
AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/28/01946
30,00 EUR





¡OS QUEREMOS!