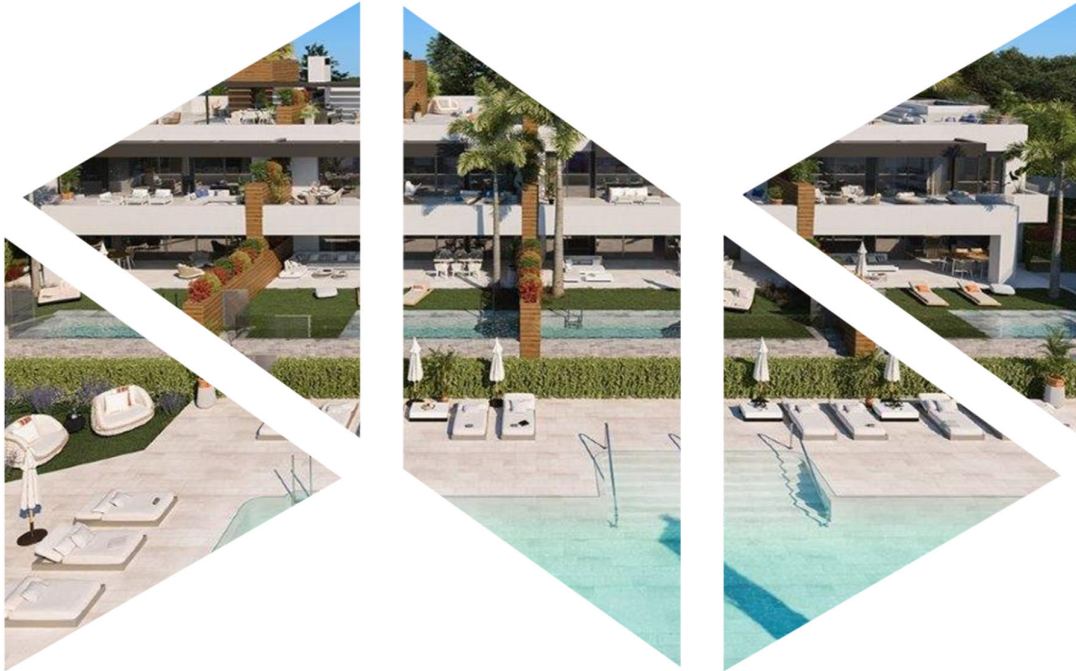




INFORME DE BONO VERDE
2025



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	3
2. EL COMPROMISO DE NEINOR HOMES CON LA SOSTENIBILIDAD	5
3. EL MARCO DE FINANCIACIÓN SOSTENIBLE DE NEINOR HOMES	7
4. CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD PARA LA FINANCIACIÓN CON BONOS VERDES	10
5. DATOS BÁSICOS DEL BONO VERDE DE NEINOR HOMES.....	13
6. USO DE LOS FONDOS DEL BONO VERDE	13
7. CARTERA DE EDIFICIOS VERDES.....	14
8. RESUMEN DE LA ASIGNACIÓN DE FONDOS.....	16
9. INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD.....	17
ANEXO I – CARTERA DE EDIFICIOS VERDES	18

1. INTRODUCCIÓN

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

Las cifras alcanzadas de entregas, facturación y beneficio la han consolidado como la primera promotora residencial nacional durante los últimos diez años. Además, la incorporación de los servicios de compra de suelo y gestión urbanística, diseño, construcción, asesoramiento y gestión del alquiler de viviendas (tanto propias como de terceros) hacen que Neinor Homes sea la única plataforma inmobiliaria de España que cubre el 100% de la cadena de valor del sector.

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

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

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

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

La compañía justificó la asignación íntegra del importe del Bono y su cumplimiento con los *Green Bond Principles* en el “Informe de Bono Verde 2021”, que contó con la opinión favorable de KPMG con fecha 21 de Abril de 2022.

Posteriormente, el 28 de abril de 2023, Neinor Homes comunicó la amortización y cancelación voluntaria y anticipada de la totalidad del Bono Verde.

En Octubre de 2024, Neinor Homes actualizó su Marco para la financiación sostenible (nuevamente con opinión independiente de DNV), en el que reflejó sus avances en materia de sostenibilidad mediante criterios de elegibilidad más exigentes para los activos verdes y una mayor transparencia en la alineación con la Taxonomía de la Unión Europea.

En este contexto, Neinor Homes emitió su segundo bono verde en Noviembre de 2024, por un importe de 325 millones de euros y con vencimiento a 5,25 años, alcanzando un éxito aún mayor

¹ Este dato corresponde a la deuda corporativa.

que el anterior. Los fondos se destinaron a amortizar deuda corporativa y a financiar nuevas oportunidades de crecimiento.

En Octubre de 2025 Neinor Homes amplió su bono verde en 100 millones de euros adicionales, destinados a fines corporativos generales, incluyendo la financiación parcial de la oferta pública de adquisición voluntaria sobre Aedas Homes.

La emisión de este bono verde conlleva un compromiso de inversión del 100% de los fondos en Proyectos Verdes Elegibles, según la definición establecida en el Marco de Financiación Sostenible actualizado en 2024.

Con esta nueva emisión, Neinor Homes refuerza la integración de la sostenibilidad en su estrategia de negocio, mostrando su compromiso tanto con la comunidad inversora como con la sociedad en su conjunto, contribuyendo al bienestar social al tiempo que genera valor para sus accionistas.

Finalmente, con el objetivo de justificar la inversión de la totalidad del importe del Bono Verde (425 millones de euros) en proyectos alineados con los criterios de financiación sostenible establecidos en el Marco, se presenta el presente informe al verificador externo para que pueda validar su contenido.



Sevilla Homes Village (Sevilla)

2. EL COMPROMISO DE NEINOR HOMES CON LA SOSTENIBILIDAD

Neinor Homes cuenta con un Plan de Sostenibilidad 2022-2025, aprobado en Septiembre de 2021 por el Consejo de Administración, en el que plasma su visión de la Sostenibilidad: 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, generando un retorno financiero para nuestros accionistas y un impacto positivo en la sociedad y el medio ambiente.

El Plan se diseñó 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 nuestra actividad en el medio ambiente, contribuyendo al desarrollo del tejido social y empresarial, así como a la reducción de las dificultades de acceso a la vivienda de muchos colectivos. Por ello, se articula en torno a los 3 pilares estratégicos de la compañía: Ambiental, Social y Gobierno (ESG).



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

A finales del ejercicio 2023, se llevó a cabo una revisión integral de las acciones que componían el Plan de Sostenibilidad y de su grado de cumplimiento, con el fin de determinar si se debían mantenerse hasta 2025, si seguían alineadas con la estrategia de la compañía o si, por el contrario, debían darse por concluidas por estar ya recogidas en alguna norma, no ser prioritarias en la estrategia de Neinor Homes o tratarse de acciones puntuales (one-off) ya ejecutadas. Adicionalmente, se analizó la necesidad de incorporar nuevas líneas de acción.

Durante 2024 se realizó una nueva revisión de las líneas y de los principales objetivos estratégicos, en el marco del Análisis de Doble Materialidad, que contó con la participación de todos los grupos de interés de la compañía y de su cadena de valor completa.

El objetivo de dichas revisiones y análisis ha sido reorientar la estrategia de sostenibilidad de la compañía, adaptarla a las expectativas de nuestro entorno, a la realidad, a las nuevas exigencias normativas y, sobre todo, generar un impacto positivo real en las personas y en el medio ambiente, evitando cualquier práctica de greenwashing.

El Plan inicial, con 95 líneas de acción, se redujo tras su revisión y actualización a 66 líneas de acción. En esta revisión 37 líneas de acción se han dado por finalizadas, 16 se han ajustado a la estrategia de la compañía, 42 se mantienen vigentes hasta la finalización del Plan y se ha considerado oportuno incorporar 8 nuevas líneas de acción.

En cuanto al grado de cumplimiento del Plan inicial, durante los dos primeros años de vigencia del Plan (2022-2023) se completaron 68 líneas de acción (72%). A 31 de diciembre de 2024, tras su actualización, de las 66 líneas de acción 56 estaban cumplidas o en proceso de cumplirse, lo que representa un 85% de grado de cumplimiento.

Actualmente, Neinor Homes se encuentra trabajando en la definición de su nuevo Plan Estratégico de Sostenibilidad 2026-2029, alineado con su compromiso con las personas y el medioambiente, siguiendo las mejores prácticas de mercado y considerando nuevos estándares y enfoques.

Asimismo, las cifras finales de cumplimiento del Plan de Sostenibilidad 2022-2025 se publicarán en la Memoria de Información No Financiera / Sostenibilidad correspondiente al ejercicio 2025.



Olarizu Homes III (Vitoria-Gasteiz)

3. EL MARCO DE FINANCIACIÓN SOSTENIBLE DE NEINOR HOMES

En 2021, Neinor Homes publicó su Marco de financiación sostenible, que le permite emitir o recibir bonos y préstamos verdes, sociales y sostenibles, destinando los fondos obtenidos a financiar o refinanciar:

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

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

En 2024, el Marco fue actualizado para reflejar los avances de la compañía en materia de sostenibilidad, incorporando criterios de elegibilidad más exigentes para los activos verdes y una mayor transparencia respecto a su alineación con la Taxonomía de la UE, el 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.

En base a la información proporcionada por Neinor Homes y al trabajo realizado, DNV opina que el Marco cumple con los criterios establecidos en el Protocolo y que está alineado con los GBPs, SBPs, SBGs, GLPs y SLPs.

▪ Uso de los ingresos

DNV confirma que un importe equivalente a los ingresos netos obtenidos de los Instrumentos de Financiación Sostenible (bonos y préstamos verdes, sociales y de sostenibilidad) emitidos bajo el Marco será utilizado para financiar o refinanciar, total o parcialmente, Proyectos Verdes y Sociales Elegibles, encuadrados en las siguientes categorías de proyectos elegibles según la ICMA/LMA.

Estas se detallan a continuación:

Categorías de Proyectos Verdes Elegibles:

- Edificios Verdes (Green Buildings).

Categorías de Proyectos Sociales Elegibles:

- Vivienda Asequible (Affordable Housing).

Neinor Homes ha confirmado que un importe equivalente a los ingresos netos procedentes de los fondos obtenidos bajo el Marco, a través de Instrumentos de Financiación Sostenible, será asignado para financiar o refinanciar, total o parcialmente, proyectos verdes y sociales

elegibles nuevos o existentes, en un plazo máximo de veinticuatro (24) meses desde la emisión.

La Compañía ha establecido asimismo un período de retroactividad de hasta treinta y seis (36) meses previos a la fecha de inicio de la construcción, que se aplicará a las inversiones destinadas a la adquisición o desarrollo de los Proyectos Elegibles, tal y como se indica en su Marco.

Neinor Homes también se ha comprometido a avanzar en la ejecución de su Plan de Sostenibilidad, contribuyendo al mismo tiempo al cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas aplicables.

Asimismo, la Compañía ha vinculado los Proyectos Elegibles con los Objetivos de la Taxonomía de la UE pertinentes, tal y como se recoge en el Marco. En este contexto, los proyectos verdes elegibles contribuirán al logro de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas nº 7 (Energía asequible y no contaminante) y nº 13 (Acción por el clima).

DNV concluye que las categorías de Proyectos Verdes y Sociales Elegibles descritas en el Marco de Neinor Homes y proporcionadas a DNV son coherentes con las establecidas en los Principios de Bonos Verdes (GBPs), Principios de Bonos Sociales (SBPs), Directrices de Bonos de Sostenibilidad (SBGs), Principios de Préstamos Verdes (GLPs) y Principios de Préstamos Sociales (SLPs), y que dichos proyectos generarán beneficios medioambientales y sociales claros.

▪ **Evaluación y selección de proyectos**

DNV puede confirmar que existe un proceso de toma de decisiones sólido detrás de la aprobación de los Proyectos Verdes y Sociales Elegibles que se enmarcan dentro de las categorías correspondientes, tal y como se describe en el Marco.

El Comité de Sostenibilidad ("SC") de la Compañía se reunirá, al menos, con periodicidad trimestral para evaluar y seleccionar los proyectos verdes y sociales elegibles propuestos para la asignación de una parte de los ingresos netos, de acuerdo con los criterios establecidos en el Marco.

Las decisiones sobre la aprobación de los Proyectos Elegibles a financiar se adoptarán por consenso entre los miembros del SC.

DNV concluye que el Marco de Neinor Homes describe de manera adecuada el proceso de evaluación y selección de proyectos, y que este se ajusta a los requisitos establecidos en los Principios de Bonos Verdes (GBPs), Principios de Bonos Sociales (SBPs), Directrices de Bonos de Sostenibilidad (SBGs), Principios de Préstamos Verdes (GLPs) y Principios de Préstamos Sociales (SLPs).

▪ **Gestión de los ingresos**

DNV puede confirmar que los ingresos netos generados por cada emisión de un Instrumento de Financiación Sostenible, destinados a la financiación o refinanciación de proyectos verdes

y sociales elegibles, serán gestionados y supervisados por los departamentos de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento (GRC), Auditoría Interna y ESG, a través de un Registro Interno de Emisiones de Financiación Sostenible.

Este registro permitirá hacer seguimiento de la información relevante, como los detalles de cada emisión y el uso elegible de los fondos asignados a cada emisión verde, social o de sostenibilidad.

Para los fondos que no puedan asignarse de forma inmediata a proyectos elegibles, Neinor Homes utilizará temporalmente la totalidad o una parte de los ingresos netos en transacciones acordes con las prácticas internas de gestión de liquidez general de la Compañía. Estas medidas temporales podrán incluir efectivo, equivalentes de efectivo y/u otros instrumentos e inversiones líquidos y negociables en el mercado, que no incluyan activos con alta intensidad de emisiones de gases de efecto invernadero.

DNV concluye que existe un proceso claro para la gestión de los ingresos, tal y como se describe en el Marco, y que este cumple con los requisitos establecidos en los Principios de Bonos Verdes (GBPs), Principios de Bonos Sociales (SBPs), Directrices de Bonos de Sostenibilidad (SBGs), Principios de Préstamos Verdes (GLPs) y Principios de Préstamos Sociales (SLPs).

▪ **Presentación de informes**

DNV concluye que Neinor Homes ha establecido planes adecuados para elaborar informes tanto de asignación como de impacto de los Instrumentos de Financiación Sostenible emitidos, y que dichos planes están alineados con los requisitos establecidos en los Principios de Bonos Verdes (GBPs), Principios de Bonos Sociales (SBPs), Directrices de Bonos de Sostenibilidad (SBGs), Principios de Préstamos Verdes (GLPs) y Principios de Préstamos Sociales (SLPs).

La opinión independiente de DNV publicada en el momento de la emisión de la actualización del Marco está disponible en la página web corporativa de Neinor Homes, dentro del apartado 'Financiación sostenible' de la sección 'Medioambiente'.



Atica Homes (Estepona)

4. CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD PARA LA FINANCIACIÓN CON BONOS VERDES

Los fondos procedentes del Bono Verde se destinarán para financiar o refinanciar, total o parcialmente, los proyectos verdes y sociales elegibles, de acuerdo con los principios y directrices establecidos en el Marco de Financiación Sostenible de Neinor Homes.

Los criterios utilizados para la inclusión de proyectos dentro de las categorías de proyectos verdes y sociales elegibles son los siguientes:

Categoría de Proyecto Verde Elegible (ICMA & LMA)	Criterios de Elegibilidad	Categoría y alineación con la Taxonomía de la UE ²
Edificios verdes	Nuevas construcciones: Edificios con una Demanda de Energía Primaria (PED) al menos un 10 % inferior al umbral establecido para los Edificios de Consumo Casi Nulo (NZEB, por sus siglas en inglés) en las medidas nacionales.	Contribución Sustancial de la UE: Mitigación del Cambio Climático Actividad según la Taxonomía de la UE: 7.1. Construcción de nuevos edificios SCC**: ✓ DNSH**: Dependiente del activo MS**: ✓
	Rehabilitaciones: Edificios residenciales que hayan sido objeto de una rehabilitación que cumpla los requisitos aplicables para “rehabilitaciones importantes” o que implique una reducción de la Demanda de Energía Primaria (PED) de al menos un 30 %. Según lo establecido en la normativa nacional y regional aplicable para las “rehabilitaciones importantes”, que implementa la Directiva 2010/31/UE.	Contribución Sustancial de la UE: Mitigación del Cambio Climático Actividad según la Taxonomía de la UE: 7.2. Rehabilitación de edificios existentes SCC**: ✓ DNSH**: Dependiente del activo MS**: ✓

**De acuerdo con la Taxonomía de la UE, SCC: Criterios de Contribución Sustancial, DNSH: No causar un perjuicio significativo (Do No Significant Harm), MS: Salvaguardas mínimas (Minimum Safeguards)

Los proyectos verdes elegibles contribuirán al logro de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas nº 7 (Energía asequible y no contaminante), en particular a la meta 7.3 relativa a la mejora de la eficiencia energética, y nº 13 (Acción por el clima), especialmente en relación con la meta 13.2 relativa a la integración de medidas frente al cambio climático en las políticas y estrategias corporativas.

² Reglamento Delegado (UE) 2021/2139 y Reglamento Delegado (UE) 2023/2485 de la Comisión de 27 de junio de 2023, que modifica el Reglamento Delegado (UE) 2021/2139.

Categoría de Proyecto Verde Elegible (ICMA & LMA)	Criterios de Elegibilidad	Categoría y alineación con la Taxonomía de la UE ³
Vivienda asequible	Adquisición o desarrollo de edificios destinados a fines de vivienda social residencial, basados en definiciones comúnmente utilizadas, incluyendo, entre otros: i) Viviendas de Protección Oficial (VPO); ii) Viviendas de Protección Pública Básica (VPPB); iii) Viviendas de Protección Pública y Precio Limitado (VPPL), o basadas en los requisitos establecidos por los gobiernos nacionales.	Beneficiarios elegibles en situación de necesidad de vivienda que no pueden alquilar o comprar propiedades en el mercado abierto en su zona local. Los beneficiarios elegibles se seleccionan de acuerdo con los requisitos socioeconómicos establecidos por los gobiernos nacionales o 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 titularidad de otros bienes inmuebles, etc.

Los proyectos que cumplan los criterios anteriores serán considerados “Proyectos Sociales Elegibles”.

Los proyectos sociales elegibles apoyarán el logro de los ODS de la ONU nº 1 (Fin de la pobreza) y nº 11 (Ciudades y comunidades sostenibles).

Para garantizar que los proyectos verdes y sociales elegibles cumplen los criterios de evaluación y selección definidos en el Marco de Financiación Sostenible, Neinor Homes ha creado un Comité de Sostenibilidad (CS) que se reunirá al menos una vez por trimestre.

El Comité de Sostenibilidad está integrado por:

- El Consejero Delegado (CEO).
- El Director General de Negocio.
- El Director General de Operaciones.
- El Director de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento (GRC), Auditoría Interna y Sostenibilidad.
- El Director de Mercado de Capitales y Relaciones con Inversores.
- El Director de Producto e Innovación.
- El Responsable de Calidad.

Asimismo, podrán participar representantes sénior de los departamentos mencionados anteriormente o expertos externos con conocimientos específicos, que podrán ser invitados cuando se considere necesario.

³ Reglamento Delegado (UE) 2021/2139 y Reglamento Delegado (UE) 2023/2485 de la Comisión de 27 de junio de 2023, que modifica el Reglamento Delegado (UE) 2021/2139.

El Comité de Sostenibilidad tiene las siguientes responsabilidades:

- Revisar y certificar qué activos o proyectos presentan necesidades de financiación que cumplen los criterios de elegibilidad verdes o sociales, y que contribuyen positivamente al compromiso ESG global de Neinor Homes.
- Identificar y gestionar los posibles riesgos materiales ambientales y sociales asociados a los proyectos.
- Supervisar la cartera de proyectos elegibles mientras exista cualquier bono o préstamo cubierto por este Marco, garantizando su sustitución en caso de que algún proyecto deje de cumplir los criterios de elegibilidad.
- Revisar, aprobar y publicar los Informes de Asignación e Impacto.
- Gestionar las futuras actualizaciones del Marco.

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



Style Homes III (Guadalajara)

5. DATOS BÁSICOS DEL BONO VERDE DE NEINOR HOMES

A continuación, se presenta de forma conjunta la información correspondiente al bono verde emitido en 2024 y a su ampliación realizada en 2025.

Emisor	Neinor Homes, S.A.
Garantes	Neinor Homes, S.A.; Neinor Sur, S.A.U.; Neinor Península, S.L.U.; Neinor Norte, S.L.U. y Promociones Neinor 1, S.L.U..
Rating	B/BB- (S&P/Fitch)
Tipo de deuda	Senior Unsecured
Importe nominal (EUR)	325.000.000 € + 100.000.000 €
Fecha de emisión	08 noviembre 2024 / 20 octubre 2025
Fecha de vencimiento	15 febrero 2030 (5,25 años)
Interés	5,875 % / 4,90% Pagos de intereses semestrales (15 de Abril y 15 de Octubre)
Tipo de interés	Fijo
Segunda opinión	DNV
Negociación de las Obligaciones	“Global Exchange Market” de la Bolsa de Irlanda (Irish Stock Exchange plc) (“Euronext Dublin”).
Código ISIN	XS2933536034 / XS2933536547
Suscriptores iniciales	Société Générale, J.P. Morgan AG, Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Deutsche Bank y Kutxabank S.A.

6. USO DE LOS FONDOS DEL BONO VERDE

Los fondos obtenidos con la emisión y posterior ampliación del Bono Verde se destinaron a amortizar deuda corporativa y a incrementar la capacidad financiera de la compañía para abordar nuevas oportunidades de crecimiento, entre ellas la financiación parcial de la oferta pública de adquisición voluntaria sobre Aedas Homes

La emisión de este bono verde conlleva un compromiso firme por parte de Neinor Homes de invertir un importe equivalente al 100% de los fondos obtenidos en Proyectos Verdes Elegibles, conforme a lo definido en el Marco de Financiación Sostenible, actualizado en 2024.

El presente documento contiene información detallada sobre:

- El uso y asignación de los fondos correspondientes al segundo Bono Verde emitido por Neinor Homes, incluyendo el importe adicional procedente de su ampliación en 2025.

- Los activos financiados con los fondos provenientes tanto de la emisión inicial de 2024 como de la ampliación de 2025.

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

7. CARTERA DE EDIFICIOS VERDES

Dentro de la cartera global de suelos y promociones de Neinor Homes (en sus distintas fases de estudio, desarrollo, construcción, ...) se han identificado 26 promociones que cumplen con los requisitos de elegibilidad establecidos en el Marco de Financiación Sostenible, y que, por tanto, son consideradas Proyectos Verdes o Sociales elegibles. Estas promociones se encuadran en las siguientes categorías:

- Edificios de nueva construcción, con una Demanda de Energía Primaria (DEP) al menos un 10% inferior al umbral nacional establecido para los Edificios de Consumo Casi Nulo (NZEB, por sus siglas en inglés).
- Edificios residenciales rehabilitados que cumplen los requisitos aplicables para “rehabilitaciones importantes”, o que implican una reducción de la Demanda de Energía Primaria (PED) de al menos un 30 %.
- Edificios destinados a fines de vivienda social residencial (VPO, VPPB, VPPL).

A continuación, se presenta el detalle de las promociones a las que se han destinado los fondos del Bono Verde (para mayor detalle ver Anexo I):

Tabla 1. Asignación de inversiones por promoción

Sociedad	Promoción	Localidad	Provincia	Nº viviendas	Sup. Edificación	Importe destinado* (miles de €)	Año de entrega	Fecha de entrega
NEINOR SUR, S.A.U.	4074 - SKY HOMES II - RENTAL	VALENCIA	VALENCIA	209	39.892,41	46.736,33	2022	07/11/2022
NEINOR SUR, S.A.U.	4174 - SKY HOMES	VALENCIA	VALENCIA	208	39.701,53	44.619,41	2022	27/10/2022
NEINOR SUR, S.A.U.	4460 - SERENA HOMES FASE 1A	MÁLAGA	MÁLAGA	77	18.854,00	24.565,05	2022	09/09/2022
NEINOR NORTE, S.L.U.	2908 - OLARIZU HOMES III (RC6)	VITORIA-GASTEIZ	ARABA - ÁLAVA	58	9.946,70	7.724,18	2022	26/10/2022
NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.	2314 - MUGARRA HOMES	IURRETA	BIZKAIA	57	10.203,95	12.545,31	2022	01/12/2022
NEINOR NORTE, S.L.U.	2533 - NATURA HOMES II	URDULIZ	BIZKAIA	58	10.015,15	8.595,05	2022	09/12/2022
PROMOCIONES NEINOR 3, S.L.U.	3505 - SEVILLA HOMES VILLAGE	SEVILLA	SEVILLA	46	8.869,02	12.055,81	2022	20/10/2022
NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.	3340 - AQUA HOMES	GUADALAJARA	GUADALAJARA	199	42.185,00	27.184,35	2023	11/12/2023
NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.	3836 - SAONA HOMES - RENTAL	ALOVERA	GUADALAJARA	170	30.315,00	23.013,43	2023	22/12/2023
NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.	2315 - SAN ANDRÉS HOMES	ARRASATE/MONDRAGON	GIPUZKOA	120	23.038,61	25.642,85	2023	18/12/2023
NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.	3736 - SALINAS RENTAL IV	ALOVERA	GUADALAJARA	105	19.763,00	14.999,68	2023	22/12/2023
NEINOR SUR, S.A.U.	4188 - DUAL HOMES	MADRID	MADRID	93	14.661,29	14.459,00	2023	19/12/2023
NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.	2223 - ASTRAL HOMES (PARLA A3-A4)	PARLA	MADRID	94	13.184,11	12.237,58	2024	17/12/2024
PROMOCIONES NEINOR 3, S.L.U.	3509 - SEVILLA HOMES RESIDENCIAL - RENTAL	SEVILLA	SEVILLA	66	9.339,00	8.921,77	2024	10/12/2024
NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.	3150 - STYLE HOMES IV	GUADALAJARA	GUADALAJARA	60	13.624,00	9.727,95	2023	31/10/2023
NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.	3511 - PALAO RENTAL HOMES	ALOVERA	GUADALAJARA	60	11.708,00	10.028,61	2023	22/12/2023
NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.	3250 - STYLE HOMES III	GUADALAJARA	GUADALAJARA	57	13.671,00	8.858,90	2023	30/05/2023
NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.	9232 - DELTA RENTAL	GUADALAJARA	GUADALAJARA	68	9.812,00	8.666,69	2023	22/12/2023
PROMOCIONES NEINOR 5, S.L.U.	3305 - BOSKO HOMES	BETERA	VALENCIA	54	7.884,00	13.720,54	2023	29/11/2023
NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.	2225 - COSMOS HOMES (PARLA N10)	PARLA	MADRID	53	8.849,00	6.761,60	2024	17/12/2024
NEINOR SUR, S.A.U.	4375 - SOTO RENTAL HOMES	SAN SEBASTIAN DE LOS REYES	MADRID	146	27.210,00	21.878,10	2023	30/06/2023
NEINOR HOMES, S.A.	9924 - AKURA HOMES	VALENCIA	VALENCIA	32	5.630,00	6.608,79	2023	19/12/2023
NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.	4325 - ATICA HOMES FASE I-II	ESTEPONA	MÁLAGA	132	20.835,65	27.792,07	2024	18/12/2024
NEINOR NORTE, S.L.U.	2906 - OLARIZU HOMES IV	VITORIA-GASTEIZ	ARABA - ÁLAVA	120	19.021,00	18.910,11	2024	10/12/2024
NEINOR SUR, S.A.U.	4171 - MESAS HOMES II	ESTEPONA	MÁLAGA	84	16.897,24	18.361,45	2024	10/12/2024
NEINOR NORTE, S.L.U.	2870 - RIBERA HOMES II	LEIOA	BIZKAIA	70	8.511,33	10.295,66	2024	16/12/2024
				2.496	453.621,99	444.910,26		

Notas:

- Todos los fondos obtenidos con el Bono Verde emitido en 2024 y su ampliación en 2025 han sido utilizados para financiar o refinanciar Promociones Verdes Elegibles (según lo establecido en el punto 4.1 del Marco de Financiación Sostenible).
- Los fondos se han destinado a 26 promociones que cumplen con la Taxonomía de la Unión Europea.
- Las 26 promociones suman un total de 2.496 viviendas, con una superficie de edificación de 453.621,99 m².



Sky Homes (Valencia)

8. RESUMEN DE LA ASIGNACIÓN DE FONDOS

Todas las promociones a las que se han asignado los fondos del Bono Verde están alineadas con la Taxonomía de la UE, cumpliendo los criterios de elegibilidad definidos en el Marco de financiación sostenible actualizado en 2024.

Esto significa que las viviendas de estas promociones cumplen con los criterios de contribución sustancial a la mitigación del cambio climático establecidos por la Comisión Europea para las actividades de construcción de nuevos edificios (7.1):

- ✓ Eficiencia energética: el consumo de energía primaria no renovable es al menos un 10% inferior al umbral nacional correspondiente a los Edificios de Consumo Casi Nulo (NZEB).
- ✓ Ensayos de calidad del edificio: los edificios con una superficie superior a 5.000 m² se someten a ensayos termográficos y a la prueba de Blower Door, conforme a los requisitos establecidos en la Taxonomía.
- ✓ Análisis del ciclo de vida: en los edificios de más de 5.000 m² se ha calculado el Potencial de Calentamiento Global (GWP) del Análisis de Ciclo de Vida (ACV) del edificio terminado.

Además, de acuerdo con los requisitos de la Taxonomía de la UE, las promociones financiadas cumplen los criterios de Do No Significant Harm (DNSH) aplicables a las actividades 7.1. En particular:

- ✓ Se ha realizado una evaluación de riesgos climáticos físicos y se han incorporado soluciones de adaptación durante el diseño y la construcción.
- ✓ Los materiales de construcción utilizados cumplen los criterios de bajas emisiones, incluyendo formaldehído y compuestos orgánicos volátiles.
- ✓ Se han aplicado medidas para la gestión eficiente del agua y para evitar impactos en cuerpos hídricos y ecosistemas cercanos.
- ✓ Las promociones no se han desarrollado sobre tierras agrícolas de alto valor, hábitats protegidos o áreas incluidas en la Lista Roja Europea de la UICN.
- ✓ En materia de economía circular, se ha garantizado la reutilización y reciclaje de residuos de construcción y demolición conforme al Protocolo de la UE, alcanzando al menos el 70% en materiales no peligrosos (con exclusión de los materiales naturales de la categoría 17 05 04).



San Andrés Homes (Arrasate/Mondragón)

9. INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD

A continuación mostramos los Indicadores Clave de Desempeño (KPIs) de las Promociones Verdes a las que se ha destinado el 100% de los fondos del Bono Verde:

Tabla 2: Indicadores de sostenibilidad

Sociedad	Promoción	Provincia	Sup. Edificación	Importe destinado* (miles de €)	KgCO2eq total	KgCO2eq / año
NEINOR SUR, S.A.U.	4074 - SKY HOMES II - RENTAL	VALENCIA	39.892,41	46.736,33	27.305.961,30	546.119,23
NEINOR SUR, S.A.U.	4174 - SKY HOMES	VALENCIA	39.701,53	44.619,41	28.772.239,19	575.444,78
NEINOR SUR, S.A.U.	4460 - SERENA HOMES FASE 1A	MALAGA	18.854,00	24.565,05	16.714.407,40	334.288,15
NEINOR NORTE, S.L.U.	2908 - OLARIZU HOMES III (RC6)	ARABA - ÁLAVA	9.946,70	7.724,18	7.433.008,64	148.660,17
NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.	2314 - MUGARRA HOMES	BIZKAIA	10.203,95	12.545,31	7.679.032,90	153.580,66
NEINOR NORTE, S.L.U.	2533 - NATURA HOMES II	BIZKAIA	10.015,15	8.595,05	5.340.368,24	106.807,36
PROMOCIONES NEINOR 3, S.L.U.	3505 - SEVILLA HOMES VILLAGE	SEVILLA	8.869,02	12.055,81	9.187.584,05	183.751,68
NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.	3340 - AQUA HOMES	GUADALAJARA	42.185,00	27.184,35	21.187.003,54	423.740,07
NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.	3836 - SAONA HOMES - RENTAL	GUADALAJARA	30.315,00	23.013,43	14.749.186,75	294.983,74
NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.	2315 - SAN ANDRES HOMES	GIPUZKOA	23.038,61	25.642,85	15.242.198,01	304.843,96
NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.	3736 - SALINAS RENTAL IV	GUADALAJARA	19.763,00	14.999,68	9.473.223,21	189.464,46
NEINOR SUR, S.A.U.	4188 - DUAL HOMES	MADRID	14.661,29	14.459,00	10.114.206,26	202.284,13
NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.	2223 - ASTRAL HOMES (PARLA A3-A4)	MADRID	13.184,11	12.237,58	7.575.210,81	151.504,22
PROMOCIONES NEINOR 3, S.L.U.	3509 - SEVILLA HOMES RESIDENCIAL - RENTAL	SEVILLA	9.339,00	8.921,77	4.746.694,19	94.933,88
NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.	3150 - STYLE HOMES IV	GUADALAJARA	13.624,00	9.727,95	6.641.349,30	132.826,99
NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.	3511 - PALAO RENTAL HOMES	GUADALAJARA	11.708,00	10.028,61	5.615.417,15	112.308,34
NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.	3250 - STYLE HOMES III	GUADALAJARA	13.671,00	8.858,90	5.940.390,30	118.807,81
NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.	9232 - DELTA RENTAL	GUADALAJARA	9.812,00	8.666,69	4.494.041,18	89.880,82
PROMOCIONES NEINOR 5, S.L.U.	3305 - BOSKO HOMES	VALENCIA	7.884,00	13.720,54	7.944.301,21	158.886,02
NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.	2225 - COSMOS HOMES (PARLA N10)	MADRID	8.849,00	6.761,60	3.900.992,30	78.019,85
NEINOR SUR, S.A.U.	4375 - SOTO RENTAL HOMES	MADRID	27.210,00	21.878,10	20.414.297,49	408.285,95
NEINOR HOMES, S.A.	9924 - AKURA HOMES	VALENCIA	5.630,00	6.608,79	3.267.134,50	65.342,69
NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.	4325 - ATICA HOMES FASE I-II	MALAGA	20.835,65	27.792,07	11.705.259,13	234.105,18
NEINOR NORTE, S.L.U.	2906 - OLARIZU HOMES IV	ARABA - ÁLAVA	19.021,00	18.910,11	8.584.247,05	171.684,94
NEINOR SUR, S.A.U.	4171 - MESAS HOMES II	MALAGA	16.897,24	18.361,45	7.310.672,61	146.213,45
NEINOR NORTE, S.L.U.	2870 - RIBERA HOMES II	BIZKAIA	8.511,33	10.295,66	3.639.566,67	72.791,33
			453.621,99	444.910,26	274.977.993,37	5.499.559,87

- ✓ La cartera de promociones financiadas presenta una huella total 274.977.993,37 KgCO2eq.
- ✓ La huella anual estimada es de 5.499.559,87 KgCO2eq.
- ✓ La mayor parte de las promociones están en la zona Centro (42,3%), seguidas por el Norte (23,1%), Sur (19,2%) y Levante (15,4%).
- ✓ En cuanto a asignación de fondos, esta se ha producido en mayor medida en las promociones del Centro (35,5%), seguida de las promociones de Levante (25,1%), Sur (20,6%) y Norte (18,8%).
- ✓ La asignación de fondos corresponde en un 98% a refinanciación y en un 2% a financiación.



Mesas Homes II (Estepona)

10. ANEXO I – CARTERA DE EDIFICIOS VERDES

Tabla 3: Cartera de edificios verdes

Sociedad	Promoción	Localidad	Provincia	Nº viviendas	Sup. Edificación	Importe destinado * (miles de €)	Año de entrega	Fecha de entrega	KgCO2eq total	KgCO2eq / año
NEINOR SUR, S.A.U.	4074 - SKY HOMES II - RENTAL	VALENCIA	VALENCIA	209	39.892,41	46.736,33	2022	07/11/2022	27.305.961,30	546.119,23
NEINOR SUR, S.A.U.	4174 - SKY HOMES	VALENCIA	VALENCIA	208	39.701,53	44.619,41	2022	27/10/2022	28.772.239,19	575.444,78
NEINOR SUR, S.A.U.	4460 - SERENA HOMES FASE 1A	MALAGA	MALAGA	77	18.854,00	24.565,05	2022	09/09/2022	16.714.407,40	334.288,15
NEINOR NORTE, S.L.U.	2908 - OLARIZU HOMES III (RC6)	VITORIA-GASTEIZ	ARABA - ÁLAVA	58	9.946,70	7.724,18	2022	26/10/2022	7.433.008,64	148.660,17
NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.	2314 - MUGARRA HOMES	IURRETA	BIZKAIA	57	10.203,95	12.545,31	2022	01/12/2022	7.679.032,90	153.580,66
NEINOR NORTE, S.L.U.	2533 - NATURA HOMES II	URDULIZ	BIZKAIA	58	10.015,15	8.595,05	2022	09/12/2022	5.340.368,24	106.807,36
PROMOCIONES NEINOR 3, S.L.U.	3505 - SEVILLA HOMES VILLAGE	SEVILLA	SEVILLA	46	8.869,02	12.055,81	2022	20/10/2022	9.187.584,05	183.751,68
NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.	3340 - AQUA HOMES	GUADALAJARA	GUADALAJARA	199	42.185,00	27.184,35	2023	11/12/2023	21.187.003,54	423.740,07
NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.	3836 - SAONA HOMES - RENTAL	ALOVERA	GUADALAJARA	170	30.315,00	23.013,43	2023	22/12/2023	14.749.186,75	294.983,74
NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.	2315 - SAN ANDRES HOMES	ARRASATE/MONDRAGON	GIPUZKOA	120	23.038,61	25.642,85	2023	18/12/2023	15.242.198,01	304.843,96
NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.	3736 - SALINAS RENTAL IV	ALOVERA	GUADALAJARA	105	19.763,00	14.999,68	2023	22/12/2023	9.473.223,21	189.464,46
NEINOR SUR, S.A.U.	4188 - DUAL HOMES	MADRID	MADRID	93	14.661,29	14.459,00	2023	19/12/2023	10.114.206,26	202.284,13
NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.	2223 - ASTRAL HOMES (PARLA A3-A4)	PARLA	MADRID	94	13.184,11	12.237,58	2024	17/12/2024	7.575.210,81	151.504,22
PROMOCIONES NEINOR 3, S.L.U.	3509 - SEVILLA HOMES RESIDENCIAL - RENTAL	SEVILLA	SEVILLA	66	9.339,00	8.921,77	2024	10/12/2024	4.746.694,19	94.933,88
NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.	3150 - STYLE HOMES IV	GUADALAJARA	GUADALAJARA	60	13.624,00	9.727,95	2023	31/10/2023	6.641.349,30	132.826,99
NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.	3511 - PALAO RENTAL HOMES	ALOVERA	GUADALAJARA	60	11.708,00	10.028,61	2023	22/12/2023	5.615.417,15	112.308,34
NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.	3250 - STYLE HOMES III	GUADALAJARA	GUADALAJARA	57	13.671,00	8.858,90	2023	30/05/2023	5.940.390,30	118.807,81
NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.	9232 - DELTA RENTAL	GUADALAJARA	GUADALAJARA	68	9.812,00	8.666,69	2023	22/12/2023	4.494.041,18	89.880,82
PROMOCIONES NEINOR 5, S.L.U.	3305 - BOSKO HOMES	BETERA	VALENCIA	54	7.884,00	13.720,54	2023	29/11/2023	7.944.301,21	158.886,02
NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.	2225 - COSMOS HOMES (PARLA N10)	PARLA	MADRID	53	8.849,00	6.761,60	2024	17/12/2024	3.900.992,30	78.019,85
NEINOR SUR, S.A.U.	4375 - SOTO RENTAL HOMES	SAN SEBASTIAN DE LOS REYES	MADRID	146	27.210,00	21.878,10	2023	30/06/2023	20.414.297,49	408.285,95
NEINOR HOMES, S.A.	9924 - AKURA HOMES	VALENCIA	VALENCIA	32	5.630,00	6.608,79	2023	19/12/2023	3.267.134,50	65.342,69
NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.	4325 - ATICA HOMES FASE I-II	ESTEPONA	MALAGA	132	20.835,65	27.792,07	2024	18/12/2024	11.705.259,13	234.105,18
NEINOR NORTE, S.L.U.	2906 - OLARIZU HOMES IV	VITORIA-GASTEIZ	ARABA - ÁLAVA	120	19.021,00	18.910,11	2024	10/12/2024	8.584.247,05	171.684,94
NEINOR SUR, S.A.U.	4171 - MESAS HOMES II	ESTEPONA	MALAGA	84	16.897,24	18.361,45	2024	10/12/2024	7.310.672,61	146.213,45
NEINOR NORTE, S.L.U.	2870 - RIBERA HOMES II	LEIOA	BIZKAIA	70	8.511,33	10.295,66	2024	16/12/2024	3.639.566,67	72.791,33
				2.496	453.621,99	444.910,26			274.977.993,37	5.499.559,87

* Incluye la inversión realizada en dichos edificios, es decir, la inversión correspondiente al suelo y al CAPEX. No necesariamente en todos los casos se han considerado ambos importes.



Neinor Homes, S.A. y sociedades dependientes

Informe de seguridad limitada independiente sobre determinada
información del Informe de Bono Verde 2025



Informe de seguridad limitada independiente de determinada información del Informe de Bono Verde 2025 de Neinor Homes, S.A. y sociedades dependientes

A la dirección de Neinor Homes, S.A.:

Hemos realizado un trabajo de seguridad limitada respecto de determinada información contenida en el Informe de Bono Verde 2025 sobre los indicadores relativos a las categorías de proyectos elegibles “Edificios Verdes” (también llamados “Promociones Verdes”) financiados o refinanciados por el Bono Verde emitido en 2024 y su ampliación en 2025 (Códigos ISIN XS2933536034 y XS2933536547, respectivamente) emitidos por Neinor Homes, S.A. (en adelante, los “Indicadores”) de Neinor Homes, S.A. y sus sociedades dependientes (en adelante, “Neinor Homes”, la “Entidad” o el “Grupo”), preparados conforme a los criterios de Neinor Homes descritos en su marco de financiación sostenible “Sustainable Financing Framework 2024”, disponible en la página web de Neinor Homes <https://www.neinorhomes.com/en/corporate/esg/sustainability/esg-sustainable-financing/sustainable-financing-framework/> (en adelante, “el Marco”). Se adjunta una copia del Marco a este informe.

Específicamente, en relación con el Informe de Bono Verde 2025 de Neinor Homes, nuestros procedimientos de verificación tienen como objetivo proporcionar seguridad limitada sobre:

- la asignación de los fondos obtenidos a través del Bono Verde emitido en 2024 y su ampliación en 2025 al suelo y al CAPEX de la categoría de proyectos elegibles, Edificios Verdes, financiados o refinanciados recogidos en el campo “Importe destinado (miles de €)” de la “Tabla 1. Asignación de inversiones por promoción” del apartado “7. Cartera de edificios verdes” del Informe de Bono Verde 2025.
- la aplicación de los criterios de elegibilidad descritos en el Marco a los Edificios Verdes; y
- los indicadores de desempeño (emisiones de gases de efecto invernadero anuales estimadas de las promociones financiadas) recogidos en el campo “KgCO₂eq / año” de la “Tabla 2: Indicadores de sostenibilidad” del apartado “9. Indicadores de sostenibilidad” del Informe de Bono Verde 2025 siguiendo los criterios y guías descritos en el Marco.

Responsabilidad de la dirección en relación con el Informe de Bono Verde 2025

La dirección de Neinor Homes, S.A. es responsable de:

- la preparación, el contenido y la presentación del Informe de Bono Verde 2025, de conformidad con el Marco.
- el diseño, la implantación y el mantenimiento del control interno que la dirección determine que es necesario para permitir que la preparación del Informe de Bono Verde 2025, de conformidad con el Marco, esté libre de incorrección material, debido a fraude o error; y
- la selección y aplicación de los métodos apropiados para la preparación del Informe de Bono Verde 2025 y la realización de asunciones y estimaciones que sean razonables dadas las circunstancias.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es

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 (incluidas las normas internacionales de independencia) del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Profesionales de la Contabilidad (Código de Ética del 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 la Norma Internacional de Gestión de la Calidad (NIGC) 1, que requiere que la firma diseñe, implemente y opere un sistema de gestión de la calidad que incluya políticas o procedimientos relativos al cumplimiento de los requerimientos de ética, normas profesionales y requerimientos legales y reglamentarios aplicables.

Responsabilidad del verificador

Nuestra responsabilidad es planificar y realizar el encargo de verificación con el fin de obtener una seguridad limitada sobre si la información objeto de verificación del Informe de Bono Verde 2025 está libre de incorrección material, ya sea debida a fraude o error, y emitir un informe de seguridad limitada que incluya nuestra conclusión. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones que los usuarios toman basándose en el Informe de Bono Verde 2025.

Hemos realizado nuestro trabajo de seguridad limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento (NIEA) 3000 (Revisada), *“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.

Como parte de un encargo de seguridad limitada de conformidad con la NIEA 3000 (Revisada), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante todo el encargo. También:

- Determinamos la idoneidad en las circunstancias del uso por parte de Neinor Homes del Marco como base para la preparación del Informe de Bono Verde 2025.
- Aplicamos procedimientos de valoración del riesgo, incluyendo la obtención del conocimiento del control interno relevante para el encargo, con el fin de identificar los casos en los que es más probable que surjan incorrecciones materiales, debida a fraude o error, pero no con la finalidad de expresar una conclusión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.
- Diseñamos e implementamos procedimientos que respondan a los casos en los que es probable que surjan incorrecciones materiales en la información objeto de verificación del Informe de Bono Verde 2025. 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.

Creemos que la evidencia que hemos obtenido es suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra conclusión.

Resumen de los trabajos realizados

Un encargo de seguridad limitada implica la realización de procedimientos para obtener evidencia sobre la información contenida en el Informe de Bono Verde 2025 sujeta de nuestro alcance. Los procedimientos en un encargo de seguridad limitada varían en cuanto a su naturaleza y momento de realización, y su extensión es menor que la de un encargo de seguridad razonable. En consecuencia, el nivel de seguridad obtenido en un encargo de seguridad limitada es sustancialmente inferior al que se habría obtenido de haberse realizado un encargo de seguridad razonable.

La naturaleza, momento de realización y extensión de los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional, incluida la identificación de los casos en los que es probable que surjan incorrecciones materiales en la información objeto de verificación del Informe de Bono Verde 2025 debido a fraude o error.

Al llevar a cabo nuestro trabajo de seguridad limitada, hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Reuniones con el personal de los diversos departamentos de Neinor Homes, S.A. involucrados en la elaboración del Informe de Bono Verde 2025, para conocer las características de los proyectos financiados y refinanciados por el Bono Verde emitido en 2024 y su ampliación en 2025, los procedimientos y sistemas de gestión internos existentes, el proceso de recopilación de información y el entorno de control.
- Comprobación de la aplicación de los criterios de elegibilidad, descritos en el Marco, para la selección de los proyectos financiados y refinanciados por el Bono Verde emitido en 2024 y su ampliación en 2025:
 - Para nuevas construcciones: Edificios con una Demanda de Energía Primaria (PED) al menos un 10 % inferior al umbral establecido para los Edificios de Consumo Casi Nulo (NZEB, por sus siglas en inglés) en las medidas nacionales.
 - Validación de los criterios de elegibilidad y alineamiento de la actividad 7.1. Construcción de nuevos edificios de la Taxonomía de la UE, teniendo en cuenta las Salvaguardas Mínimas, los Criterios de Contribución Sustancial, así como el “No causar un perjuicio significativo” (*Do No Significant Harm* o DNSH, por sus siglas en inglés).
- Análisis de los procedimientos utilizados para recopilar y validar los datos presentados relativos a los indicadores de impacto, contenidos en el Informe de Bono Verde 2025.
- Comprobación de la trazabilidad de los fondos obtenidos a través del Bono Verde emitido en 2024 y su ampliación en 2025 para la financiación y refinanciación de los proyectos y comprobación de que las inversiones acometidas por Neinor Homes en dichos proyectos se han realizado conforme a los criterios descritos en el Marco.
- Comprobación, mediante pruebas, en base a la selección de muestras y evidencias sustantivas, de la información relativa a los Indicadores y su adecuada compilación a partir de los datos suministrados por Neinor Homes.
- Obtención de una carta de manifestaciones de la Dirección de la Entidad.

Conclusión de seguridad limitada

Basándonos en los procedimientos que hemos realizado y en las evidencias que hemos obtenido, no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuestión que nos lleve a pensar que:

- La asignación de los fondos obtenidos a través del Bono Verde emitido en 2024 y su ampliación en 2025 no ha sido destinada al suelo y al CAPEX de la categoría de proyectos elegibles, Edificios Verdes, financiados o refinanciados recogidos en el campo "Importe destinado (miles de €)" de la "Tabla 1. Asignación de inversiones por promoción" del apartado "7. Cartera de edificios verdes" del Informe de Bono Verde 2025 y que los fondos asignados a los proyectos elegibles financiados o refinanciados no son atribuibles al Bono Verde emitido en 2024 y su ampliación en 2025.
- Los criterios de elegibilidad descritos en el "Sustainable Financing Framework 2024" de Neinor Homes, S.A. no han sido aplicados según se describen a los proyectos financiados o refinanciados por el Bono Verde emitido en 2024 y su ampliación en 2025.
- Los indicadores de desempeño (emisiones de gases de efecto invernadero anuales estimadas de las promociones financiadas) recogidos en el campo "KgCO₂eq / año" de la "Tabla 2: Indicadores de sostenibilidad" del apartado "9. Indicadores de sostenibilidad" del Informe de Bono Verde 2025 contienen incorrecciones materiales o que no han sido preparados, en todos sus aspectos materiales, de acuerdo con el "Sustainable Financing Framework 2024".

Uso y distribución

Nuestro informe se emite a la dirección de Neinor Homes, S.A., de acuerdo con los términos de nuestra carta de encargo de 7 de noviembre de 2025, donde se indica que no asumimos ninguna responsabilidad frente a terceros distintos de los destinatarios de este informe.

Este trabajo no constituye una auditoría de cuentas ni se encuentra sometida a la normativa reguladora de la actividad de la auditoría vigente en España, por lo que no expresamos una opinión de auditoría en los términos previstos en la citada normativa.

PricewaterhouseCoopers Auditores S.L.



Jesús De Soto Cardenal

18 de diciembre de 2025

SUSTAINABLE FINANCING FRAMEWORK

Prepared by	Reviewed by	Approved by
Financial Department	Governance, Risk and Compliance (GRC) Department	Sustainability Committee



Neinor
HOMES

Control of reviews		
Review scope	Date*	Description of changes
1.00	09/03/2021	First version of the Framework
2.00	10/28/2024	Second version of the Framework (with changes to the Eligibility Criteria and Governance)

* Date of the committee when the procedure was presented for approval

TABLE OF CONTENTS

1. Introduction.....	3
2. Objective	8
3. Scope of application.....	9
4. Sustainable Financing Framework	9
4.1 Use of proceeds.....	10
4.2 Process for Project Evaluation and Selection	12
4.3 Management of proceeds.....	14
4.4 Reporting	15
4.5 External review	16
5. Annex 1: Neinor Homes' Sustainability Policy	18
6. Disclaimer	19

Hard copies may not be the latest version; consult the documentation online. In case of any discrepancy between the content of the English and Spanish versions, the English one prevails.

1. Introduction

Neinor Homes, S.A. (hereinafter, the “Group” or the “Company”) published its initial Sustainable Financing Framework (“the Framework”) in March 2021 and issued its inaugural Green Bond in April 2021 (entirely redeemed in 2023).

This new version of the Framework, published in October 2024, aims to reflect Neinor Homes’ sustainability progress, evidenced by more stringent eligibility criteria for green assets and greater transparency as to alignment with the EU Taxonomy.

1.1 Neinor Homes at a glance

Neinor Homes is the first housing platform in Spain to cover the entire value chain of the developer and rental business. Through our various business lines, we contribute to the essential social good of housing and generate value simultaneously and sustainably for all the company’s stakeholders.

Over the years, Neinor Homes has strengthened and diversified, with the commitment in 2018 to the rental business, pioneering Build to Rent; the integration in 2020 of companies such as Renta Garantizada, specialising in rental management; and the merger with Quabit Inmobiliaria in 2021, positioning it as one of the leading construction companies in Spain. In this way, it has managed to multiply its workforce 6.5 times, from 80 to 516 employees. We are also leading the way in our commitment to co-investment in residential development as a fundamental part of the company’s growth strategy.

1.2 Neinor Homes’ Sustainability Plan

Neinor Homes’ objective is to carry out its activity with the maximum quality standards, transparency, adopt new technologies and a firm commitment to sustainability throughout the whole residential value chain. Sustainability is a key part of Neinor Homes’ DNA. Since its incorporation, the Company has sought to differentiate itself from its competitors by being at the forefront of sustainability in the sector.

In 2021, Neinor Homes’ Board of Directors approved the 2022 - 2025 Sustainability Plan, which was developed with the aim of transforming the real estate development model towards a more sustainable one, and was focused on creating value for the environment, society and people: minimising the impact of the company’s activity on the environment, contributing to the

development of the social and business fabric, as well as reducing the difficulties of access to housing for many group.

The Sustainability Plan is articulated around our three strategic pillars: Environmental, Social and Governance (ESG). Our Sustainability Plan is made up of 16 areas of activity, within which 30 objectives and their corresponding 95 courses of action have been established, assigning specific deadlines and departments responsible for their development and fulfilment.

We build homes for tomorrow


E
ENVIRONMENTAL

- E.1. Resilient and Sustainable Homes
- E.2. Taking into account climate change. LCA/Carbon footprint
- E.3. Ecoefficient homes/resource use
- E.4. Protection and improvement of the environment
- E.5. Circular Economy

Our People and Communities


S
SOCIAL

- S.1. Homes for everyone
- S.2. People's health, safety and wellbeing
- S.3. Customer attention and care
- S.4. Commitment to the team
- S.5. Commitment to Society, the Community and the City

Our way of doing things


G
GOVERNANCE

- G.1. Best practice in Corporate Governance
- G.2. Ethics and Integrity
- G.3. Transparency and Relations
- G.4. Responsible sourcing chain
- G.5. Digital Culture/Innovation
- G.6. Sustainable Financing

Furthermore, as a sign of our commitment to the United Nations 2030 Agenda for Sustainable Development and the 17 Sustainable Development Goals (SDGs), we have used these as a reference to define the courses of action of our Sustainability Plan.

Neinor Homes aims to publish a new four-year Sustainability Plan (2026-2030) in 2025.



In 2023, we reviewed the courses of action that make up the Sustainability Plan and analysed whether they have been fulfilled, whether they will be maintained until 2025, whether they are aligned with the company's strategy, or whether they have been concluded because they were included in a regulation, are not a priority in Neinor Homes' strategy or constitute one-off actions. In addition, we have also analysed the need to include new courses of action.

The initial Plan had 95 lines of action which, after revision and updating, have been reduced to 66 lines of action. During this first period, 37 lines of action have been finalised, 16 have been adjusted to the company's strategy, 42 are maintained until the date of finalisation of the Plan and it has been considered appropriate to add 8 new lines of action.



In terms of compliance with the initial Plan, 68 lines of action (72%) have been fulfilled in these first two years.

>Focus on Neinor Homes' Road to decarbonation and SBTi-validated Climate Targets

The environment is one of the company's three strategic pillars and includes climate change as one of its main areas of action. In line with its sustainability strategy, in 2022 Neinor Homes calculated the greenhouse gas emissions of its operations for the first time and conducted a Scope 3 screening to identify the emission categories that are material for the company. The result of the scope 3 screening indicated that, of the 15 emission categories, the categories of product purchases, goods and services, other fuel and energy related activities, waste management, use of products sold, end of life of products sold, and leasing of downstream assets accounted for 99.84% of the total scope 3 emissions and could be considered as material for Neinor Homes.

Aware of the importance of taking action in the fight against climate change to limit the increase in the average global temperature to below 1.5°C, at the end of 2022 Neinor Homes submitted its emissions reduction targets to the Science Based Targets (SBTi) initiative, committing to reduce its Scope 1 and 2 emissions by 42% by 2030, with respect to 2021. The targets have been approved and validated by SBTi.

Given the above considerations and in line with the current SBTi objective, where we committed to work on the measurement and reduction of Scope 3 emissions, in 2021 Neinor Homes began a life cycle analysis project for developments. This means that all projects started from 2022 have their corresponding life cycle analyses, to improve the quality of the calculation of the scope 3 material categories identified in the materiality analysis carried out in 2021 (purchase of products and services (category 1), and of the use of the products sold (category 11)), and thus be able to identify and implement more efficient decarbonisation measures in these activities. This project is ongoing through 2024, which will allow Neinor Homes to have a quality 2022-baseline Scope 3 carbon footprint and publish it with the entry into force of the new climate change reporting requirements included in the new European Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).

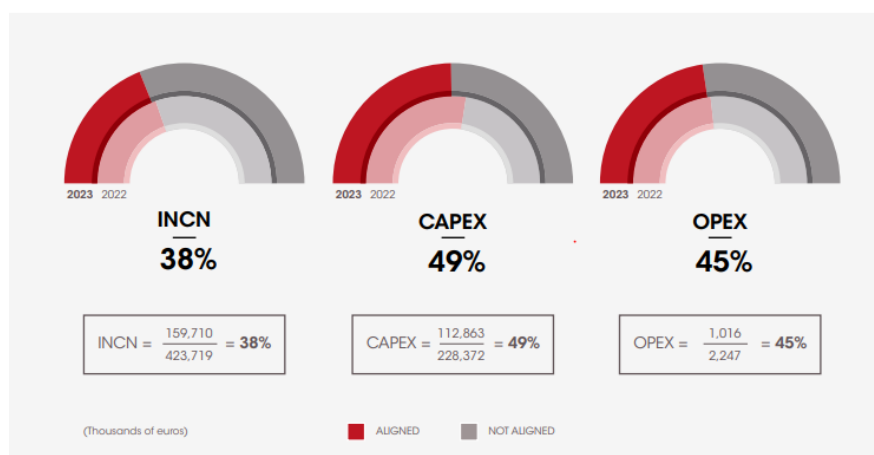
Neinor Homes is also committed to reducing its Scope 3 emissions by 2030. To this end, it is entering into agreements with suppliers for the use of low-emission building materials (CEMEX and its 'green' concrete, Cortizo and the use of recycled aluminium and PVC, Porcelanosa and the incorporation of its eco-products...), with suppliers that guarantee energy from renewable sources, and with suppliers of tools for reporting and improving customers' energy consumption (Hobeen).

>Focus on Neinor Homes' EU Taxonomy reporting

The real estate activity has been defined as eligible within the EU taxonomy, which is a great opportunity for Neinor Homes to attract responsible and sustainable financing and to be aligned with the issues that are important in terms of sustainability.

Since 2022, Neinor Homes has carried out an analysis of its economic activities to determine their alignment with the EU Taxonomy, the results of which are published in Neinor Homes' Sustainability reports. It is the first real estate company in Spain to publish data on eligibility and alignment with the European taxonomy.

The analysis has been carried out by taking into account, for each year of the analysis, only those developments that were completed and delivered in that year. The degree of alignment with the EU taxonomy for developments completed in 2023 was as follows:



Neinor Homes is committed to ensuring that all completed rental developments comply with all the requirements established by the taxonomy, as the company plans, designs and builds these developments, implementing measures to ensure that they comply with all the criteria for alignment with the taxonomy. In 2023, the company has fulfilled this commitment in all its developments for the Rental business line.

> Focus on NEINOR HOMES' Social Impact

In Spain, one of the biggest social problems is financial accessibility to housing. According to Eurostat 2022 data, the average age for housing independence of young people in Spain increased by half a year in 2022 and reached 30.3 years, almost four years above the EU average.

Neinor Homes, aware of this challenge, has developed various business lines focused on the construction of accessible and affordable housing (Unsubsidised Housing, Subsidised Housing, Public-Private Partnership and Rental).



Neinor Homes is the developer that has delivered the most social housing in the last three years and has the most social housing developments underway in Spain.

In addition, the company, with the support of what we consider to be the best external expert in this field (Transcendent), embarked in 2022 on a project with the aim of measuring the social impact of its developments and creating a tool for this purpose. Thus, Neinor Homes was the first developer to carry out and report a measurement of its social impact, in aspects such as accessibility to housing, basic services, healthy lifestyle, employment and local development, among others. This measurement continues to be carried out and reported annually without the need for external expertise.

2. Objective

Neinor Homes' Framework for sustainable financing (hereinafter "the Framework") establishes how labelled financing instruments will be used to fund sustainable projects.

Neinor Homes' financing strategy is in line with the Company's purpose and values. It aims to provide efficient solutions on an economic level while contributing to the achievement of the company's 2030 climate targets. The issuance of green, social, or sustainable finance

instruments will also enable Neinor Homes to further engage with investors looking to support Neinor's sustainability efforts.

3. Scope of application

Under this Framework, Neinor Homes can issue Sustainable Financing Instruments, such as:

- **Green Bonds and Loans:** for which the net proceeds are exclusively allocated to green projects categories.
- **Social Bonds and Loans:** for which the net proceeds are exclusively allocated to social projects categories.
- **Sustainable Bonds and Loans:** for which the net proceeds are allocated to both green and social project categories

4. Sustainable Financing Framework

The Framework is based on the Principles published by the International Capital Markets Association (ICMA) and Loan Market Association (LMA), including:

- ICMA Green Bond Principles 2021 ('GBP') (with June 2022 Appendix 1)
- ICMA Social Bond Principles 2023 ('SBP')
- ICMA Sustainability Bond Guidelines 2021 ('SBG')
- LMA Green Loan Principles 2023 ('GLP')
- LMA Social Loan Principles 2023 ('SLP') .

In line with the aforementioned principles, this Framework includes the following sections:

- 4.1. Use of proceeds
- 4.2. Project evaluation and selection
- 4.3. Management of proceeds
- 4.4. Reporting
- 4.5. External review

4.1 Use of proceeds

An amount equivalent to the net proceeds from green, social or sustainable financing instruments issued by Neinor Homes will be used to finance or refinance, in whole or in part, investments in the acquisition or development of new and/or existing assets or projects meeting the Eligibility Criteria defined below. For investments in developments, the construction and land costs as well as related expenditures (e.g. technical fees, stamp duties, licenses costs, legal and tax costs, insurance premiums and other pre- and post-construction expenses) will be considered.

The look-back period of said investments should not be longer than three years, considering the construction start date.

All eligible assets are and will be located in Spain.

Green Eligibility Criteria

Projects fulfilling the criteria below shall be “Eligible Green Projects”.

ICMA & LMA Eligible Green Project Category	Eligibility Criteria	EU taxonomy category and alignment ¹
Green Buildings	New constructions: Buildings with Primary Energy Demand (PED) at least 10% lower than the threshold set for Nearly Zero-Energy Buildings (NZEB) requirements in national measures	EU Substantial Contribution: Climate Change Mitigation EU Taxonomy activity: 7.1. Construction of new buildings SCC**: ✓ DNSH**: Asset dependent MS**: ✓

¹ Delegated Regulation (EU) 2021/2139 and Commission Delegated Regulation (EU) 2023/2485 of 27 June 2023 amending Delegated Regulation (EU) 2021/2139

	Renovations: Residential buildings that have been subject to a renovation complying with the applicable requirements for major renovations* or leading to a reduction of Primary Energy Demand (PED) of at least 30 % <i>*As set in the applicable national and regional building regulations for 'major renovation' implementing Directive 2010/31/EU</i>	EU Substantial Contribution: Climate Change Mitigation EU Taxonomy activity: 7.2. Renovation of existing buildings SCC**: ✓ DNSH**: Asset dependent MS**: ✓
--	--	--

**As per the EU Taxonomy, SCC: Substantial Contribution Criteria; DNSH: Do No Significant Harm; MS: Minimum Safeguards

Eligible green projects will support the achievement of UN SDG 7 (Affordable and Clean Energy) and SDG 13 (Climate Action).

Social Eligibility Criteria

ICMA & LMA Eligible Social Project Category	Eligibility Criteria	Target Population
Affordable Housing	Acquisition or development of buildings for residential social housing purposes based on commonly used definitions, including but not limited to: i) Official Protection Houses (VPO); ii) Basic Public Protection Houses (VPPB); iii) Public Protection and Limited Price Houses (VPPL), or based on the requirements set by national governments	Eligible beneficiaries in need of housing who are unable to rent or purchase properties on the open market in their local area. Eligible beneficiaries are selected according to socio-economic requirements set by the national or by regional governments confirming their eligibility to a decent and affordable/social housing. Such socio-economic requirements, set by the national or by regional governments, often include income level, number of family

		members, ownership of other real estate assets, etc."
--	--	---

Projects fulfilling the criteria below shall be "Eligible Social Projects".

Eligible social projects will support the achievement of UN SDG 1 (No Poverty) and SDG 11 (Sustainable Cities and Communities).

4.2 Process for Project Evaluation and Selection

4.2.1 Internal governance for sustainable finance

Neinor Homes has set up a Sustainability Committee ("SC"), bringing together various departments and the following representatives:

- The CEO
- The Deputy CEO and CFO
- The COO
- The Head of Governance, Risk & Compliance (GRC) Department and Sustainability
- The Head of Investor Relations and Capital Markets
- The Head of Product and Innovation
- Senior representatives of one or several of the above-mentioned departments or other external representatives with specific expertise may be invited from time to time, when deemed necessary.

The SC has the following responsibilities:

- Review and certify which assets or projects have funding needs that meet the Green or Social Eligibility Criteria as well as positively contribute to Neinor Homes' wider ESG ambition
- Identify and manage potential material environmental and social risks associated with the projects as detailed in section 4.2.2 below
- Monitor the portfolio of eligible projects as long as any bond or loan covered by this Framework is outstanding, and ensure replacement if a project no longer meets the eligibility criteria

- Review, approve and publish the Allocation and Impact Reports
- Manage any future updates of the Framework.

The Sustainability Committee will meet at least quarterly, whereby the CEO will be present as and when required. All decisions will be made in consensus.

4.2.2 Overview of Neinor Homes' policies and procedures

Neinor Homes ensures that all environmental, social and governance risks related to eligible projects or assets are effectively managed.

Internal action plans and guidelines aim to minimise ESG risks potentially associated with Neinor Homes' activities, as illustrated by the Groups' Quality, Environment and Innovation Policy².

The objective of Neinor Homes' Quality, Environment and Innovation Policy is to set down the general principles and the common action framework for the integration of environmental protection in the Company's activity, ensuring maximum quality and making use of innovation. It promotes the preservation and protection of and respect for the environment, as well as the prevention of pollution within its field of action. The main lines of action in this respect are: Environmental certifications, Circular economy, Environmental consciousness and awareness, Legal and other requirements. Neinor Homes' Quality, Environment and Innovation Policy includes details about responsibilities and oversights.

In addition, the selection of the eligible projects will leverage on the processes put in place for Neinor Homes' EU Taxonomy-alignment reporting in application of Article 8 of Regulation (EU) 2020/852 to ensure transparency on whether eligible projects respect the DNSH and the Minimum Safeguards.

The DNSH assessment relies on Neinor's existing environmental policies and risks management systems as well as on additional verifications, as described in our Sustainability Report.

Neinor Homes complies with the Minimum Safeguards via the Group's policies on ethics and compliance, and in particular its Human Rights Policy published in 2022, which defines the

² Neinor Homes' Quality, Environment and Innovation Policy to be found [here](#)

principles applied for human rights due diligence. Neinor Homes has set a comprehensive list of ethics and compliance policies, which include:

- Code of Ethics³
- Corporate Governance Policy⁴
- Code of best practices in the real estate mediation services⁵
- Prevention of corruption, fraud and bribery policy⁶
- Diversity and non-discrimination policy⁷

Corporate sustainability policies are available on Neinor Homes' corporate website.

4.3 Management of proceeds

Neinor Homes has established a Sustainable Financing Issuances Register ("the Register") to monitor eligible projects and assets, as well as the allocation of an amount equivalent to the net proceeds from Sustainable Financing Issuances to eligible projects or assets. The Register is managed by the Governance, Risk and Compliance (GRC), Internal Audit and ESG department and reviewed at least annually by the Sustainability Committee

The Sustainable Financing Issuances Register will contain relevant information including:

- Details of the issuance(s): ISIN and pricing date, among others.
- Details of eligible use of proceeds per green, social and sustainability issuance. It will include:
 - Project categories
 - Eligibility categories
 - Amount of allocation made
 - Estimate of impact of the eligible use of proceeds
 - Details on taxonomy-alignment of projects

Neinor Homes aims to allocate proceeds from any sustainable financing instruments within 2 years from issuance. In case of divestments or if a project ceases to meet the Eligibility Criteria

³ Code of Ethics to be found [here](#)

⁴ Corporate Governance Policy to be found [here](#)

⁵ Code of best practices in the real estate mediation services to be found [here](#)

⁶ Prevention of corruption, fraud and bribery policy to be found [here](#)

⁷ Diversity and non-discrimination policy to be found [here](#)

or is subject to a material ESG controversy, it will be removed from the Register and the proceeds will be reallocated to other eligible projects, as soon as reasonably practicable.

Prior to full allocation, proceeds will be held in line with Neinor Homes' general liquidity management practices in cash, cash equivalents, and/or other liquid marketable instruments. Any unallocated proceeds will not knowingly be placed in investments that include greenhouse gas intensive assets, inconsistent with the transition towards a low carbon economy.

4.4 Reporting

Until the net proceeds from issued securities are fully allocated to eligible green, social or sustainable projects, Neinor Homes will publish on an annual basis an allocation report and impact report on its [corporate website](#), as detailed below.

If after full allocation, some eligible projects are replaced, Neinor Homes will publish an updated allocation report and an updated impact report.

4.4.1 Allocation of proceeds reporting

Neinor Homes will provide information on the allocation of the net proceeds of its sustainable finance instruments on an annual basis. The report will provide at least the following information:

- Total amount of outstanding debt securities
- Share of proceeds used for financing vs. re-financing purposes
- A list of eligible projects financed through Neinor Homes' sustainable finance instruments (green bonds, social bonds, etc.), including amounts allocated
- Net proceeds allocated per eligibility category, with breakdown per project
- The amount of unallocated proceeds, if any
- The geographical distribution of the eligible projects and assets
- The amount or the percentage of projects aligned with the EU Taxonomy Climate Delegated Act

4.4.2 Impact reporting

The Company will report annually on the environmental and social impacts of its eligible green and social assets and projects and intends to align with the approach described in the ICMA

“Handbook –Harmonized Framework for Impact Reporting (June 2024)”⁸ and “Harmonised Framework for Impact Reporting for Social Bonds (June 2022)”⁹ on a best effort basis. The report may include the key performance indicators listed below to the extent available.

Key Performance Indicators (KPIs)

Eligible Project Category	KPIs
Green buildings	▪ Estimated annual GHG Footprint (tCO₂ eq) per financed or certified area ▪ If available, avoided energy (kWh) and avoided emissions (tCO₂eq) compared to a relevant benchmark ▪ For renovations: the percentage reduction of Primary Energy Demand (PED)

Social KPIs		
Eligible Project Category	Subcategory	KPIs
Affordable housing	Affordable and social housing	▪ Number of units intended for affordable housing for rent under development. ▪ Number of rental housing units in the affordable segment under operation. ▪ Number of housing units intended for social housing under development with a breakdown by type: VPO, VPPL, VPPB.

4.5 External review

4.5.1 Second party opinion

⁸ [Link](#) to ICMA Handbook –Harmonized Framework for Impact Reporting (June 2024)

⁹ [Link](#) to ICMA Harmonised Framework for Impact Reporting for Social Bonds (June 2022)

Neinor Homes has commissioned DNV to provide a Second Party Opinion (SPO) on its Sustainable Financing Framework. DNV concluded that the Framework aligns with the ICMA GBPs, SBPs, SBGs, LMA GLPs and SLPs.

For the full SPO, please refer to Neinor Homes' website. Neinor Homes commits that any change to its Sustainable Financing Framework will be subject to a new review by the commissioned SPO provider.

4.5.2 Post issuance independent verification

Neinor Homes will appoint an external auditor to provide a post-issuance review of its annual allocation reporting.

Furthermore, Neinor Homes may appoint an auditor to provide a post-issuance review of its annual impact reporting. Any such verification shall be included in [Neinor Homes' Sustainability Reports](#).

5. Annex 1: Neinor Homes' Sustainability Policy

Neinor Homes' sustainability general principles are defined in its Sustainability Policy, which is published at Neinor Homes corporate webpage: [Sustainability Policy | Neinor Homes](#). This policy has been approved by the Board of Directors of Neinor Homes. The Board is the main responsible for the implementation of a sustainable, transparent and ethical culture throughout the Company, and this document has been validated by senior management, the Steering Committee and the Chairman of Neinor Homes.

Through this policy, Neinor Homes assumes its commitment to the planet, to people, to prosperity and good corporate governance, in accordance with the 10 principles of the United Nations Global Compact, the 17 Sustainable Development Goals of the United Nations' 2030 Agenda and the goals set in the Paris Agreement.

Sustainability is a key part of Neinor Homes' DNA. Since its incorporation, the Company has sought to differentiate itself from its competitors by being at the forefront of sustainability in the sector. Neinor Homes' commitment to sustainability, corporate responsibility and sustainable development is seen in the following guiding principles:

- Ethical conduct
- Good governance
- Risk management, with particular focus on non-financial risks
- Transparency, corporate communication and stakeholder relations
- Protection of the environment and sustainable building
- Innovation
- Quality and excellence in customer service
- People's health and safety
- Diversity, non-discrimination, equal opportunities and development of talent
- Social contribution
- Sustainability of the value chain
- Supply chain and responsible purchasing
- Information security and cybersecurity

6. Disclaimer

This Presentation has been prepared by Neinor Homes, S.A. (“NEINOR”) for information purposes only and it is not regulated information or information which has been subject to prior registration or control by the Spanish Securities Market Commission. “Presentation” means this document, its contents or any part of it, as well as any oral presentation, any question or answer session and any written or oral material discussed or distributed during meetings carried out in connection with this document. This Presentation may not be reproduced in any form, used or further distributed to any other person or published, in whole or in part, for any purpose without the express and prior written consent of NEINOR. Failure to comply with this obligation may constitute a violation of applicable securities laws and/or may result in civil, administrative or criminal penalties.

Neither NEINOR nor any of its employees, officers, directors, advisers, representatives, agents or affiliates shall have any liability whatsoever (in negligence or otherwise, whether direct or indirect, in contract, tort or otherwise) for any loss howsoever arising from any use of this Presentation or its contents or otherwise arising in connection with this Presentation.

Neither this Presentation nor any part of it constitutes a contract, nor may it be used for incorporation into or construction of any contract or agreement.

This Presentation may include forward-looking statements about revenue and earnings of NEINOR and about matters such as its industry, business strategy, goals and expectations concerning its market position, future operations, margins, profitability, capital expenditures, capital resources and other financial and operating information. The words “believe”, “expect”, “anticipate”, “intends”, “estimate”, “forecast”, “project”, “will”, “may”, “should” and similar expressions may identify forward-looking statements. Other forward-looking statements can be identified from the context in which they are made. These forward-looking statements are based on numerous assumptions regarding the present and future business strategies of NEINOR and the environment in which NEINOR expects to operate in the future. These forward-looking statements involve known and unknown risks, uncertainties and other factors, which may cause the actual results, performance or achievements of NEINOR, or industry results, to be materially different from those expressed or implied by these forward-looking statements. Forward-looking statements should not be taken as forecasts or promises and they should not be taken as implying any indication, assurance or guarantee that the assumptions on which such forward-looking statements have been prepared are correct or exhaustive or, in the case of the assumptions, fully stated in the Presentation. As a result, you

should not place undue reliance on these forward-looking statements as a prediction of actual results or otherwise.

The information in this Presentation, including but not limited to forward-looking statements, applies only as of the date of this Presentation and is not intended to give any assurances as to future results. NEINOR expressly disclaims any obligation or undertaking to disseminate any updates or revisions to the information, including any financial data and any forward-looking statements contained in this Presentation, and will not publicly release any revisions that may affect the information contained in this Presentation and that may result from any change in its expectations, or any change in events, conditions or circumstances on which these forward-looking statements are based or any change in whichever other events or circumstances arising on or after the date of this Presentation.

Certain financial and statistical information contained in this Presentation is subject to rounding adjustments. Accordingly, any discrepancies between the totals and the sums of the amounts listed are due to rounding. Certain management financial and operating measures included in this Presentation have not been subject to a financial audit or have been independently verified by a third party. In addition, certain figures contained in this Presentation, which have also not been subject to financial audit, may be combined and pro forma figures.

The financial information contained herein may include items which are not defined under the International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union (IFRS-EU) and which are considered to be “alternative performance measures”. Other companies may calculate such financial information differently or may use such measures for different purposes, limiting the usefulness of such measures as comparative measures. Such financial information must be considered only in addition to, and not as a substitute for or superior to, financial information prepared in accordance with IFRS-EU.

IMPORTANT INFORMATION: This Presentation does not constitute or form part of any purchase, sales or exchange offer, nor is it an invitation to draw up a purchase, sales or exchange offer, or advice on any stock issued by NEINOR. In particular, this Presentation and the information contained herein do not form part of or constitute (i) an offer to acquire or subscribe shares, in accordance with the Spanish Securities Market Act and its implementing regulation or (ii) an offer to purchase, sell or exchange securities, a solicitation of any offer to purchase, sell or exchange securities or a solicitation of any kind of voting rights in the United States or any other jurisdiction.

The securities of NEINOR have not been and will not be registered under the U.S. Securities Act of 1933, as amended (the “US Securities Act”) or the laws of any state or other jurisdictions

of the United States. Such securities may not be offered or sold in the United States except on a limited basis, if at all, to Qualified Institutional Buyers (as defined in Rule 144A under the US Securities Act, as amended) in reliance on an exemption from, or transaction not subject to, the registration requirements of the US Securities Act. The securities of NEINOR have not been and will not be registered under the applicable securities laws of any state or jurisdiction of Australia, Canada, Japan or Switzerland and, subject to certain exceptions, may not be offered or sold within Australia, Canada, Japan or Switzerland or to or for the benefit of any national, resident or citizen of Australia, Canada, Japan or Switzerland.

The information contained in this Presentation does not constitute investment, legal, accounting, regulatory, taxation or other advice and the information does not take into account your investment objectives or legal, accounting, regulatory, taxation or financial situation or particular needs. You are solely responsible for forming your own opinion and conclusions on such matters and the market and for making your own independent assessment of the information included in this Presentation. You are solely responsible for seeking independent professional advice in relation to the information contained herein and any action taken on the basis of the information contained herein. No responsibility or liability is accepted by any person for any of the information or for any action taken by you or any of your officers, employees, agents or associates on the basis of the information included in this Presentation.