

Neinor
HOMES

ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA

MEMORIA DE **SOSTENIBILIDAD**

2025

Pensando en las personas y
en nuestro entorno.



CONTENIDO

01	Resumen ejecutivo	03	09	Impacto medioambiental.	136
02	Carta del CEO	12	9.1.	Gestión de la excelencia y la calidad de las viviendas	138
03	Nuestra visión y logros en sostenibilidad	15	9.2.	Medición de la huella de Carbono corporativa	140
04	De la RSC a la sostenibilidad. Política y plan estratégico	24	9.3.	Sostenibilidad ambiental, certificaciones y economía circular	156
05	Transformación el sector	36	9.4.	Análisis de riesgos climáticos de nuestras viviendas	161
	5.1. Nuestra identidad	37	9.5.	Urbanización y activación del entorno, como mejora para la accesibilidad de vivienda	167
	5.2. Una nueva trayectoria, un largo recorrido	38	9.6.	La innovación como motor de la transformación	175
	5.3. Nuestro propósito y valores	43	10	Contamos con un equipo humano comprometido	187
	5.4. Estructura de la propiedad	44	10.1.	Igualdad y diversidad	200
06	Impacto social: Creación de valor a través de nuestro modelo de negocio responsable	45	10.2.	Desarrollo profesional y personal de los empleados	217
	6.1. Entorno económico y social	46	10.3.	Formación	224
	6.2. Evolución en la bolsa de valores	49	10.4.	Bienestar y conciliación	229
	6.3. Accesibilidad en la vivienda / Vivienda digna	53	10.5.	Seguridad y salud de nuestros empleados	234
	6.4. Medición del impacto social	65	10.6.	Comunicación con los empleados y satisfacción	238
	6.5. Modelo de negocio industrializado pensando en el cliente	71	11	Somos socios estratégicos de nuestros proveedores	242
	6.6. La sostenibilidad como marco de actuación interno	74	11.1.	Nuestra cadena de suministro	243
	6.7. El valor de la comunicación para conectar con la sociedad	82	11.2.	Gestión responsable de compras	244
	6.8. Acciones sociales	84	11.3.	Selección, homologación y evaluación de proveedores	247
07	Nuestra actividad se basa en un modelo de gobierno responsable	92	11.4.	Requisitos en materia de seguridad y salud y sensibilización	249
	7.1. Principios de Gobierno Corporativo	93	11.5.	Comunicación, satisfacción y colaboración con proveedores	255
	7.2. Junta General de Accionistas	95	12	Financiación sostenible y cumplimiento con la Taxonomía europea	256
	7.3. Consejo de Administración	97	13	Acerca de esta Memoria	276
	7.4. Un modelo integral de Control, Compliance y Aseguramiento	102	14	Contenidos GRI	290
08	Ofrecemos un trato personalizado y ajustado a las necesidades del cliente	125		Anexo I: Cumplimiento del Plan de Sostenibilidad de Neinor Homes	300
	8.1. Neinor Experience	131			
	8.2. Atención de quejas y reclamaciones	135			

01

RESUMEN EJECUTIVO



¿QUIÉNES SOMOS?

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

PILARES ESTRATÉGICOS



Ambiental



Social



Gobierno

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.**

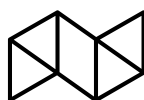
Nuestra gente y comunidades

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.

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.

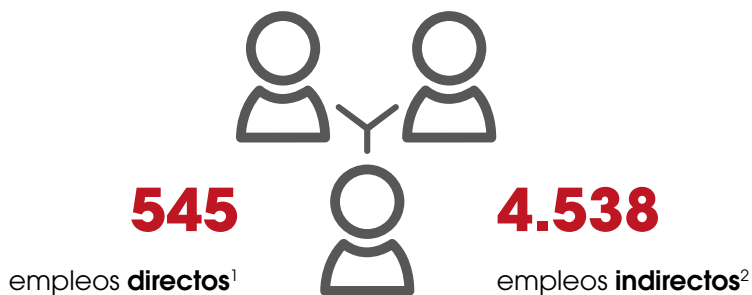
Responsabilidad: Nos comprometemos con la sociedad para que las viviendas sean el centro de un crecimiento social justo y sostenible. Contribuimos a la regeneración de los entornos urbanos, al progreso del tejido social y fomento del empleo.

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 4.300 viviendas en diferentes fases de producción:

- 1.641 viviendas en fase de lanzamiento
- 2.697 en fase de ejecución destinadas a la promoción.

Activos de Habitat (gestionados por NH).

Más de 2.465 viviendas en diferentes fases de producción

- 756 viviendas en fase de lanzamiento
- 1.709 viviendas en obra.

Activos de Aedas Homes.

Más de 10.600 viviendas en diferentes fases de producción

- 4.660 viviendas en fase de lanzamiento
- 5.995 en fase de ejecución destinadas a la promoción.

¹ Considera todo el perímetro del grupo Neinor Homes a 31 de diciembre de 2025, incluyendo a los trabajadores de Renta Garantizada y Quabit Construcción. No se han considerado los 298 empleados de Aedas Homes; para mayor información sobre estos, ver el capítulo 10.

² Según la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA), se generan 2,4 empleos indirectos por cada vivienda. Consideramos para este cálculo el número de viviendas terminadas a lo largo de todo el ejercicio. No se están considerando los empleos indirectos generados por Aedas Homes. Ver nota de Estructura de propiedad.

VALOR
ECONÓMICO
GENERADO

708

millones de euros

EBITDA

110

millones de euros



“MEJOR SERVICIO DE
ATENCIÓN AL CLIENTE 2026”

MODELO INDUSTRIALIZADO

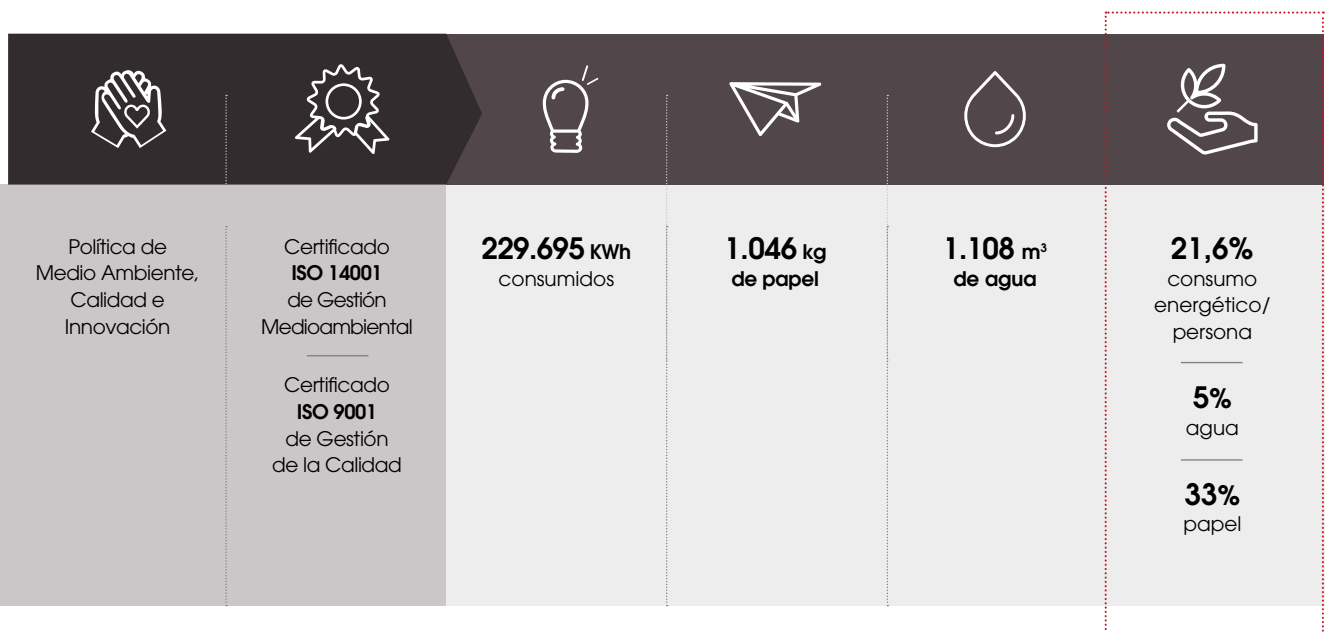
Promoción de primeras y segundas viviendas, construcción, gestión del alquiler de viviendas propias y de terceros.



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



GESTIÓN DE LA CALIDAD Y EL MEDIO AMBIENTE

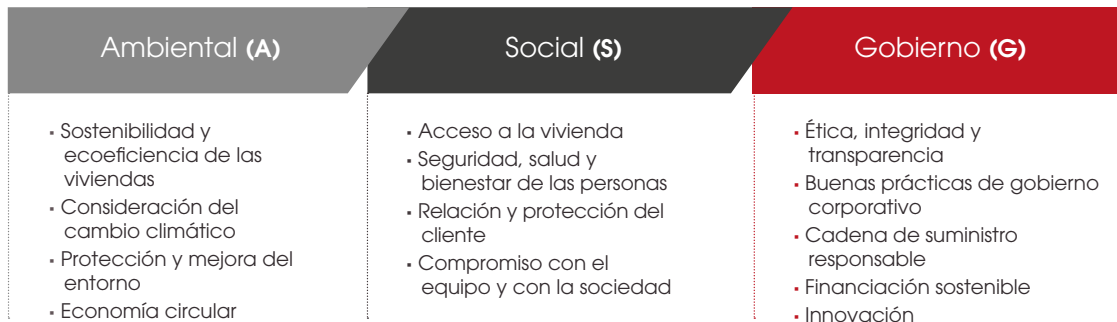


Reducción consumo

LA RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA COMO MARCO DE ACTUACIÓN INTERNO

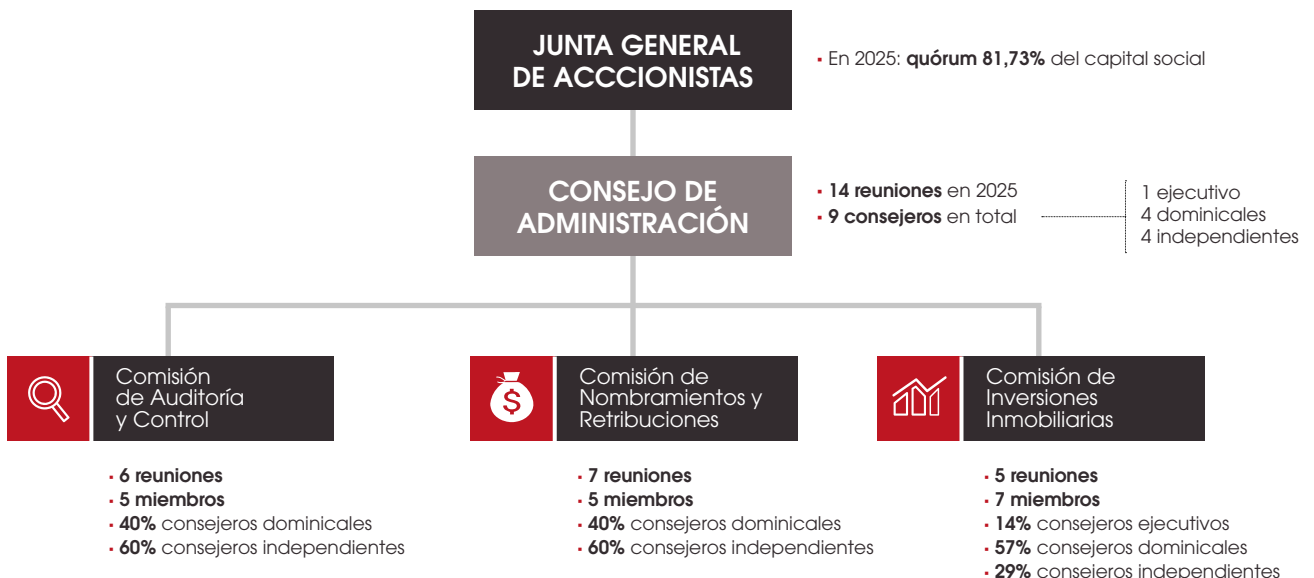


Plan de Sostenibilidad 2022 - 2025



¿EN QUÉ SE BASA NUESTRO MODELO DE GOBIERNO?

Nuestra actividad se basa en un modelo de gobierno responsable

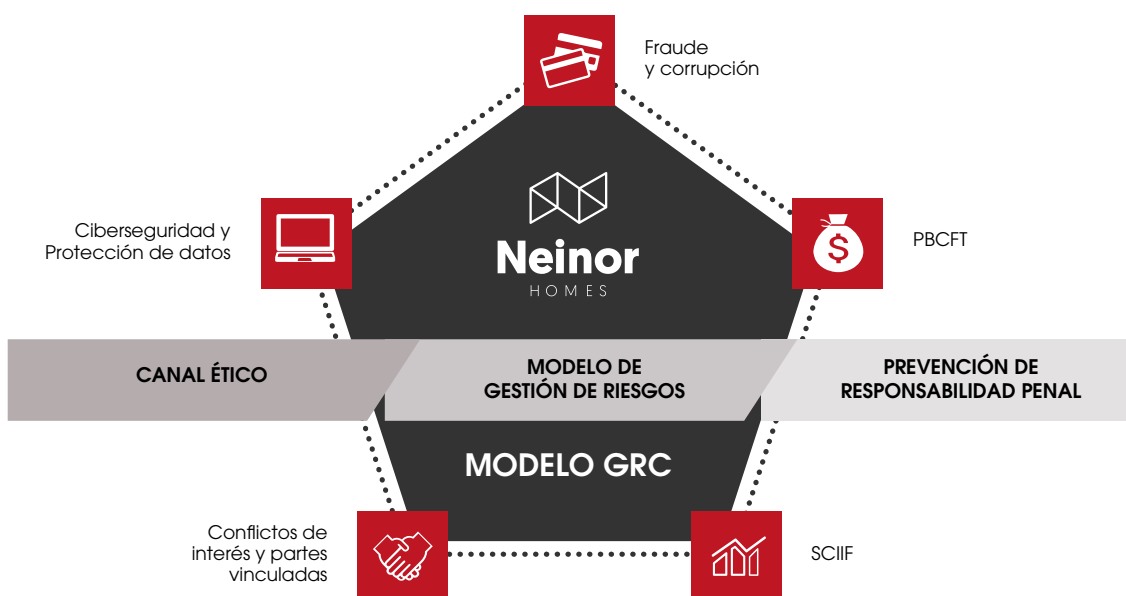


UN MODELO INTEGRAL DE CONTROL, COMPLIANCE Y ASEGURAMIENTO

MODELO DE GOBIERNO, RIESGOS Y CUMPLIMIENTO (GRC)

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

RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA GOBIERNO CORPORATIVO



Canal Ético

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

Modelo de Gestión de Riesgos

- Sistema Integrado de Control Interno
- Mapa de Riesgos Corporativos
- Análisis de Riesgos y Oportunidades de ESG

Prevención de responsabilidad penal

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

Tolerancia cero hacia la corrupción

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

Gestión de Conflictos de Interés

- Política de Conflictos de Interés y Operaciones con Partes Vinculadas
- Conflictos de interés en operaciones de Joint Ventures

Protección de datos, confidencialidad y seguridad de la información

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

Sistema de control interno de la información financiera y no financiera

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



Certificado ISO/IEC 27001:2022 de Seguridad de la Información

Certificado ISO 9001 de Gestión de Calidad

Certificado ISO 14001 de Gestión Medioambiental

Certificado ISO 56001 de Gestión de la Innovación

¿QUÉ VALOR AÑADIDO OFRECEMOS A NUESTROS CLIENTES?

Ofrecemos un trato personalizado y ajustado a las necesidades del cliente



CONSTRUIMOS VIVIENDAS CON VALOR AÑADIDO

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

LA INNOVACIÓN COMO MOTOR DE LA TRANSFORMACIÓN

NEINOR NEXT

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

INNOVACIÓN EN PROCESOS

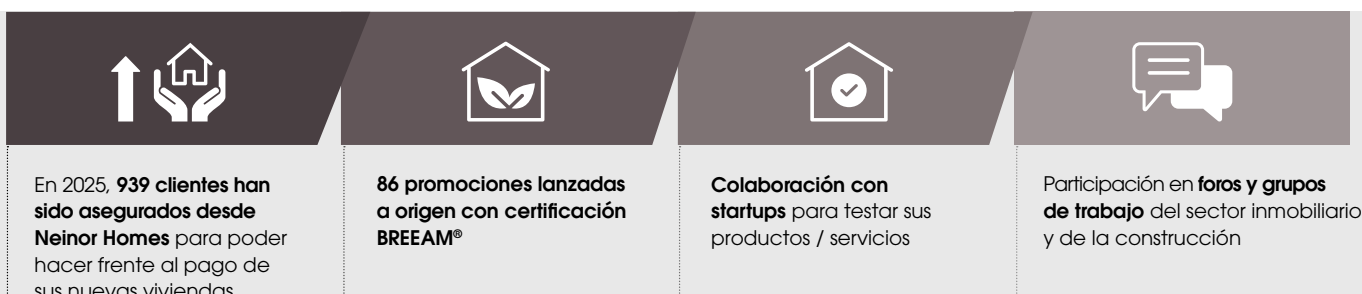
- Análisis de integración y optimización del libro blanco de construcción en la adaptación al código técnico.

INNOVACIÓN COLABORATIVA

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

TRANSFORMACIÓN DIGITAL

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



¿QUIÉNES FORMAMOS PARTE DE NEINOR HOMES?

Contamos con un **equipo humano** comprometido



Neinor
HOMES

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

39,05 h. de formación por empleado¹

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



289¹
empleados
46,87¹
años edad media



52%¹
mujeres
48%¹
hombres



4,60%¹
tasa de absentismo

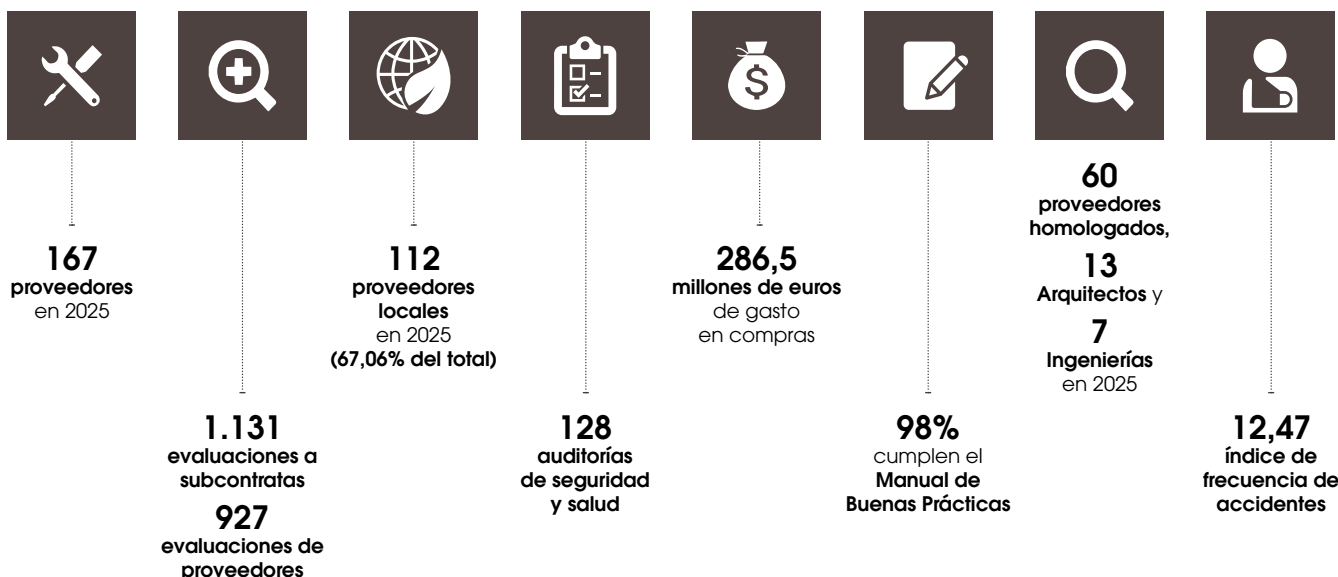


28¹
incorporaciones
5¹
empleados promocionados

¹Análisis realizado para los empleados de Neinor Homes matriz, excluyendo RG y QC, que se encuentran en proceso de integración en las áreas de control de RRHH. Para consultar la información del resto de empleados, incluidos los de Aedas Homes, ver el capítulo 10.

¿DE QUÉ FORMA COLABORAMOS CON NUESTROS PROVEEDORES?

Somos socios estratégicos de nuestros proveedores



02

CARTA
DEL **CEO**



Valores que nos sostienen, compromiso que nos impulsa

Estimado accionista,

Es un placer para mí presentarle la **Memoria de Sostenibilidad 2025** de Neinor Homes, un año especialmente significativo para la compañía en el que celebramos nuestro décimo aniversario tras asumir, en mayo de 2015, la responsabilidad de liderar el nuevo ciclo del sector residencial en España.

Durante estos diez años hemos recorrido un camino intenso y fascinante, con la consecución de más de 200 promociones de obra nueva en un contexto marcado por grandes retos: revitalizar la actividad del sector promotor tras la crisis, la salida a Bolsa y pasar a cotizar en el mercado de capitales, la pandemia y el confinamiento, la gran inflación y la superescalada de los tipos de interés, la consolidación del sector mediante las operaciones corporativas de Quabit y Habitat Inmobiliaria, o el desarrollo de nuevas estrategias orientadas a un uso más eficiente del capital a través del Asset Management y la coinversión.

Este recorrido nos ha convertido en lo que somos hoy: una plataforma residencial sólida, eficaz, reconocida por su fiabilidad y su profundo conocimiento del sector y por una capacidad contrastada para adaptarse, integrar y generar valor en contextos complejos. Contamos para ello con el trabajo en equipo, el esfuerzo, compañerismo, integridad y profesionalidad de las personas que forman parte de Neinor Homes.

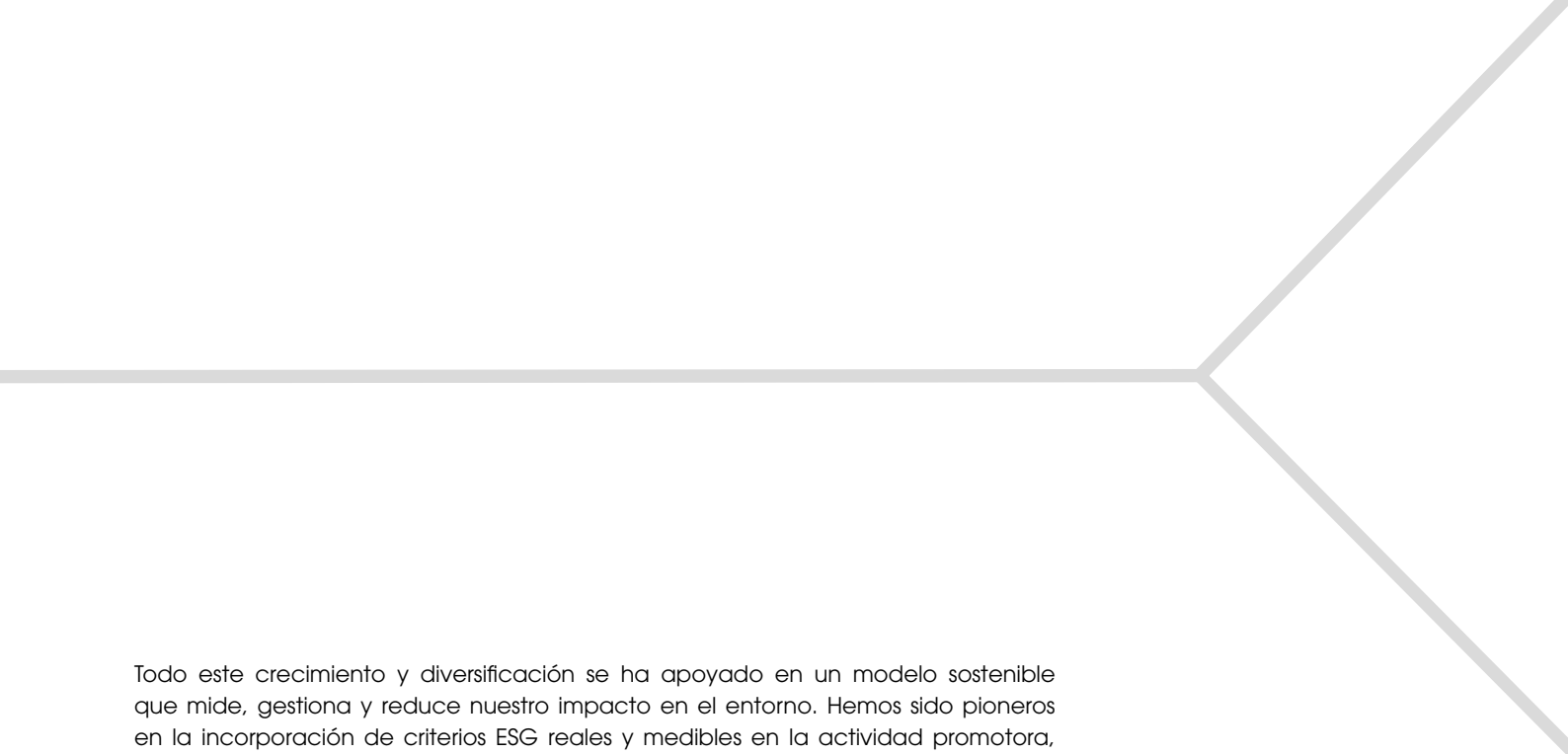
Siempre atentos a las oportunidades, en junio del 25 lanzamos una oferta pública para la adquisición de Aedas. Representa la mayor operación corporativa del sector en las últimas décadas (€1.800 millones) y refuerza nuestra posición como la gran plataforma del sector residencial de obra nueva en España, con capacidad para desarrollar aproximadamente 43.200 viviendas en los próximos años. Sin lugar a duda nos erigimos como la principal referencia del mercado de capitales orientado a la inversión en el segmento residencial español, que se caracteriza por un importante déficit estructural de oferta y unos sólidos fundamentos de demanda a medio y largo plazo.

Nos sentimos profundamente orgullosos de haber dado solución habitacional a miles de familias a lo largo de estos años, con más de 17.000 viviendas entregadas y cerca de 9.000 actualmente lanzadas en distintas fases de diseño y construcción, no solo vivienda libre, sino también protegida y asequible.

A esta actividad se suma una labor en la que creemos profundamente como es la revitalización urbana, regenerando antiguos espacios industriales degradados, a la vez que creamos nuevas áreas residenciales modernas y confortables donde impulsamos nuevos estilos de vida: más activos, saludables, familiares e innovadores.



BORJA GARCÍA-EGOTXEAGA
CEO



Todo este crecimiento y diversificación se ha apoyado en un modelo sostenible que mide, gestiona y reduce nuestro impacto en el entorno. Hemos sido pioneros en la incorporación de criterios ESG reales y medibles en la actividad promotora, comprometidos con el ciclo de vida completo de nuestros edificios, la mejora continua de la eficiencia energética, la reducción progresiva de las emisiones y el uso responsable de los recursos, siempre desde una gobernanza sólida basada en la ética, el cumplimiento y la transparencia. Y seguiremos avanzando firmemente comprometidos con estos objetivos fundamentales.

En el contexto actual de nuestro país, con el reto del acceso a la vivienda como uno de los principales problemas, para nosotros constituye una gran responsabilidad y una prioridad estratégica poner todo nuestro empeño en convertirnos en parte destacada de la solución. También somos conscientes de que el mercado y sus expectativas nos van a exigir aún más, especialmente tras la integración de Aedas. Conscientes de la magnitud de los desafíos, lo afrontamos con el respeto, humildad y esfuerzo que se merecen.

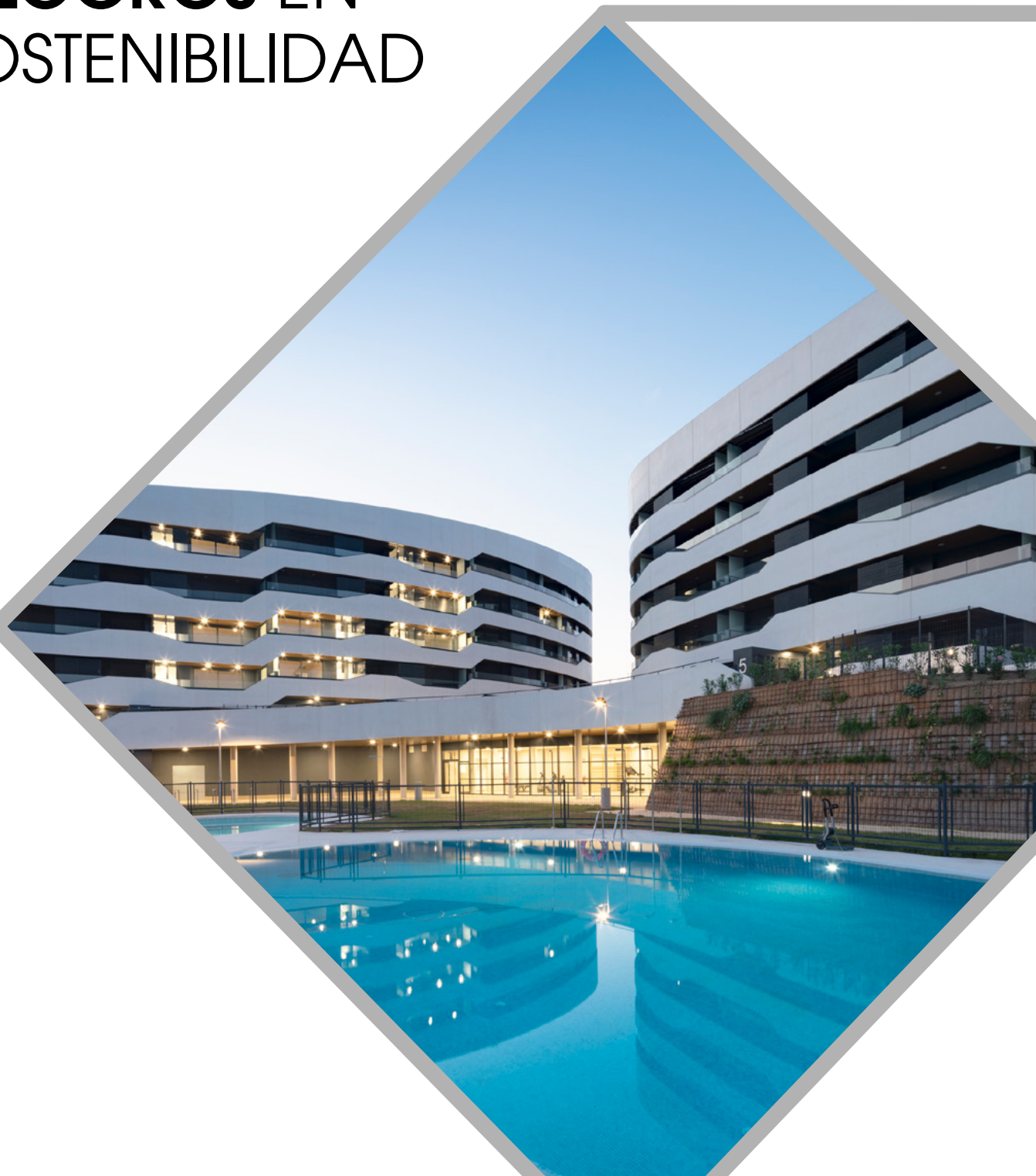
A lo largo de esta memoria podrás conocer con mayor detalle nuestro desempeño, nuestros retos, nuestros logros y también aquellos ámbitos en los que debemos seguir mejorando. Quedamos, como siempre, a tu disposición para escuchar cualquier recomendación o aportación que nos ayude a construir ciudades más sostenibles, inclusivas y que den respuesta a las necesidades del futuro.

Atentamente,

Borja García-Egotxeaga
CEO de Neinor Homes

03

NUESTRA **VISIÓN** Y **LOGROS** EN SOSTENIBILIDAD



En Neinor Homes entendemos la sostenibilidad como el marco que sustenta la viabilidad, resiliencia y creación de valor de la Compañía a largo plazo. No se trata únicamente de compromisos ambientales o sociales, sino de asegurar la continuidad del negocio, la confianza de nuestros grupos de interés y nuestra capacidad de adaptación ante un entorno económico, social y regulatorio en constante evolución.

Para nosotros, la sostenibilidad comienza por la solidez empresarial. Solo desde una Compañía financieramente sólida, disciplinada en su gestión y enfocada en el crecimiento responsable es posible generar empleo, riqueza local, contribución fiscal y vivienda de calidad que mejore la vida de las personas. Asegurar el presente es condición indispensable para no comprometer el futuro.

Este capítulo sintetiza nuestra visión, los principales logros alcanzados en el ejercicio 2025 y las prioridades que orientarán nuestra actuación en los próximos años, ofreciendo una visión integrada del desempeño ESG de Neinor Homes.

QUÉ ES LA SOSTENIBILIDAD PARA NOSOTROS.

Para Neinor Homes, la sostenibilidad se basa en la capacidad de satisfacer las necesidades del presente sin comprometer las de las generaciones futuras. Entendemos que un modelo empresarial es verdaderamente sostenible cuando puede mantenerse en el tiempo por sí mismo, generando valor económico, social y ambiental de forma equilibrada.

Desde esta perspectiva, **no puede hablarse de sostenibilidad sin viabilidad empresarial**. La continuidad del negocio, la confianza de clientes e inversores, la capacidad de adaptación ante cambios sociales y tecnológicos y la generación de resultados constituyen la base sobre la que se construye nuestro enfoque sostenible.

Por ello, nuestra primera premisa en materia de sostenibilidad es el aseguramiento del negocio. La actividad promotora no solo garantiza la continuidad de la Compañía, sino que genera empleo y riqueza local, contribuye al sostenimiento de los servicios públicos mediante el cumplimiento riguroso de nuestras obligaciones fiscales y permite ofrecer viviendas más eficientes, confortables y de mayor calidad, mejorando la vida de las personas.

Al mismo tiempo, el compromiso con las generaciones futuras se materializa en la reducción progresiva de nuestra huella ambiental, la mejora continua en eficiencia energética y economía circular, así como en una gobernanza sólida y transparente que refuerza la confianza del mercado.

Este enfoque no es declarativo, sino operativo. Se traduce en resultados medibles, verificables y alineados con nuestra estrategia de crecimiento responsable y creación de valor a largo plazo.

A continuación, se presentan los principales avances alcanzados durante el ejercicio 2025 en los ámbitos social, ambiental y de gobierno corporativo.

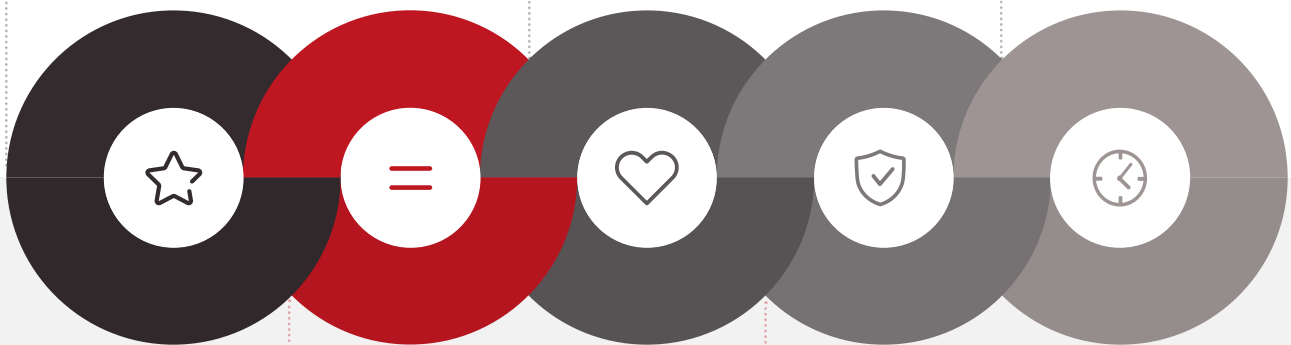
> PRINCIPALES LOGROS 2025

RESPECTO A NUESTRO EQUIPO

Mantenimiento de la **seguridad y del bienestar económico de nuestra plantilla y proveedores**, asegurando la continuidad de la Compañía mediante la actividad promotora, la diversificación del negocio, la ejecución de operaciones de coinversión, el crecimiento orgánico e inorgánico y la adopción de decisiones financieras estratégicas.


Implantación de medidas de **bienestar y sostenibilidad para nuestros empleados**, incluyendo reparto de fruta fresca en oficinas, talleres de mindfulness, colaboración con centros deportivos, acceso a terapia y herramientas de nutrición saludable, así como **formación** orientada a la **reducción del consumo energético** en oficinas y viviendas (ver punto 6.8).

Refuerzo de medidas de **conciliación y flexibilidad laboral**, destinadas a favorecer el equilibrio entre la vida personal y profesional y a consolidar un entorno de trabajo atractivo y sostenible (ver punto 10.4).



Consolidación del **Plan de Igualdad** aprobado en 2023, orientado a garantizar la igualdad de género y de oportunidades en la captación, formación y desarrollo profesional.

Undécimo año consecutivo de mejora en los índices de **seguridad física en obra**, manteniendo en 2025 tasas de accidentabilidad y siniestralidad, así como ratios de incidencia, frecuencia y gravedad inferiores a la media del sector (ver punto 11.4).




Primera promotora inmobiliaria cotizada a nivel mundial en **medir y publicar el impacto social** de la totalidad de sus promociones (ver punto 6.4).

Primera promotora inmobiliaria cotizada nacional en formalizar un **acuerdo público-privado** para el desarrollo de **4.500 viviendas de alquiler social en Barcelona** y su Área Metropolitana, mediante la sociedad mixta Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB), con la primera promoción (110 viviendas) ya entregada en 2025 (ver punto 6.3).

Primera promotora cotizada nacional en crear una línea de negocio específica dedicada a la **promoción de vivienda accesible**, reforzando el compromiso estructural con la asequibilidad (ver punto 6.3).

Liderazgo en la promoción y entrega de **vivienda protegida**, siendo la promotora cotizada que más viviendas de protección social ha entregado en los últimos diez ejercicios (ver punto 6.3).

Cumplimiento del compromiso estructural de destinar al menos un **30% de las viviendas** escrituradas, en curso o en proyecto **a protección pública** o a tipologías con una accesibilidad económica significativamente superior a la media de los principales focos urbanos de demanda. (ver punto 6.3).





CLIENTES

Pioneros en la mejora del proceso de adquisición de vivienda, reforzando la transparencia y el acompañamiento al cliente mediante un modelo estructurado de información sobre la evolución de la construcción (ver punto 8.1)

Puesta a disposición de la **APP Hobeem sin coste para el cliente,** herramienta que permite monitorizar consumos energéticos, analizar hábitos de uso, acceder a recomendaciones de eficiencia y gestionar la contratación de suministros de forma sencilla y personalizada (ver punto 6.8).

Implantación de un **servicio gratuito de seguro de impago,** que cubre situaciones de pérdida involuntaria de empleo, incapacidad temporal u hospitalización por accidente desde la firma del contrato de compraventa, así como la cuota hipotecaria desde la escritura por un periodo máximo de cinco años (ver punto 8).

Implantación de **desfibriladores en el 100% de los nuevos edificios y promociones,** reforzando la capacidad de respuesta ante emergencias en espacios comunes y la protección de la salud y el bienestar de clientes y usuarios (ver punto 6.8).

Reconocimiento del Servicio de Atención al Cliente (Preventa y Call Center NEX) con el premio “Mejor Servicio de Atención al Cliente 2026” en la categoría de Promotoras Inmobiliarias, por tercer año consecutivo (ver punto 6.8).

Primera promotora promotora inmobiliaria cotizada nacional en medir anualmente su **huella de carbono corporativa en los alcances 1, 2 y 3**, estableciendo un compromiso de reducción de emisiones alineado con Science Based Targets initiative (SBTi) (ver punto 9.2).

Reducción de las emisiones corporativas hasta 220.619 toneladas de CO₂ en 2025 (254.700 tCO₂ en 2024), con un 99,84% correspondiente al alcance 3, en línea con el objetivo de reducción progresiva anual (ver punto 9.2).

Primera promotora inmobiliaria cotizada nacional en realizar y publicar un **análisis de riesgos climáticos de sus viviendas** (ver punto 9.4).

Realización del análisis de **ciclo de vida** en la totalidad de las promociones lanzadas desde 2022 (ver punto 9.2).

Primera empresa del sector inmobiliario en publicar datos de elegibilidad y alineamiento con la Taxonomía Europea desde 2022, cumpliendo uno de los objetivos clave de su **Plan Estratégico de Sostenibilidad** y alcanzando en promociones terminadas una evolución del 47% (2023) al 63% (2024) y al 91% (2025), y en viviendas terminadas del 46% (2023) al 75% (2024) y al 91% (2025) (ver punto 12).

Reciclaje o valorización de al menos el 80% de los residuos generados en la construcción de promociones terminadas (ver punto 9.3).

Incorporación sistemática de medidas de **reducción del consumo de agua en viviendas y zonas comunes** desde el inicio de la actividad de la Compañía.





Primera promotorainmobiliaria cotizada nacional en emitir dos bonos verdes

(2021 y 2024, ampliado en 2025) por un importe total de 725 millones de euros, habiendo justificado íntegramente la asignación del 100% de los fondos conforme a criterios verdes alineados con la Taxonomía Europea, mediante informes de verificación emitidos por expertos independientes (KPMG y PwC) (ver punto 12).

Primera promotora inmobiliaria cotizada nacional en elaborar y hacer público su **Plan Estratégico de Sostenibilidad**, informando periódicamente sobre su actualización y grado de cumplimiento (ver punto 4).

Compromiso con la **transparencia en materia de información** no financiera desde el inicio de la actividad de la Compañía, publicando desde 2016 su Memoria de Sostenibilidad sin estar obligada a ello y sometiéndola siempre a verificación por un tercero independiente.

Ausencia de salvedades, párrafos de incertidumbre u observaciones relevantes en auditorías financieras, no financieras y en ámbitos de cumplimiento, incluyendo prevención del blanqueo de capitales, protección de datos y ciberseguridad.

Adopción de medidas orientadas a asegurar la viabilidad, sostenibilidad y continuidad del negocio, incluyendo una política coherente de reparto de dividendos, una gestión prudente y disciplinada, el cumplimiento de los planes de negocio y un enfoque conservador en la toma de decisiones, consolidando a Neinor Homes como la plataforma residencial más consolidada del sector español y generando una creación de valor significativa, reflejada en un retorno total del 28,91% entre el cierre de 2024 y el cierre de 2025 (ver punto 6.2).

> SEGUIMIENTO DE LOS COMPROMISOS ADQUIRIDOS EN 2024

Nuestro compromiso y metas se encuentran detallados en el Plan Estratégico de Sostenibilidad. Con carácter periódico identificamos acciones tácticas prioritarias, cuyo grado de avance se detalla a continuación:

<ul style="list-style-type: none"> • Refuerzo de la atención al cliente en fase de posventa. 	✓
<ul style="list-style-type: none"> • Mejora de los procesos del área de Recursos Humanos. 	En desarrollo
<ul style="list-style-type: none"> • Optimización de los procesos internos vinculados a la atención y ejecución de proyectos. 	En desarrollo
<ul style="list-style-type: none"> • Realización de la cuarta medición del impacto social de la totalidad de nuestras promociones. 	✓
<ul style="list-style-type: none"> • Impulso de soluciones constructivas, materiales y de diseño orientadas a reducir la huella de carbono por metro cuadrado y mejorar su desempeño respecto al ejercicio anterior. 	En desarrollo
<ul style="list-style-type: none"> • Incremento progresivo del número de promociones con certificación energética A. 	✓
<ul style="list-style-type: none"> • Refuerzo de herramientas y medidas para promover la eficiencia energética y el cuidado ambiental en las viviendas. 	En desarrollo
<ul style="list-style-type: none"> • Avance en el cumplimiento de la Taxonomía Europea en los edificios en explotación e incremento progresivo del nivel de alineamiento global de las promociones, con independencia de su destino. 	✓
<ul style="list-style-type: none"> • Fomento de la regeneración urbana mediante la recuperación de suelos en desuso o antiguos suelos industriales abandonados, destinándolos a desarrollos residenciales dotados de servicios y espacios verdes. 	✓
<ul style="list-style-type: none"> • Impulso de iniciativas de integración local en áreas con alta concentración de producto (Alovera, Esplugues de Llobregat y Urduliz). 	✓
<ul style="list-style-type: none"> • Incremento del valor de la Compañía en el mercado de valores. 	✓

Seguimos avanzando.

Pese a los logros alcanzados y al grado de avance en los compromisos asumidos, somos conscientes de que la mejora es un proceso continuo, especialmente en un sector tan complejo como el inmobiliario.

Nuestra ambición no es únicamente liderar en sostenibilidad, sino contribuir activamente a elevar los estándares del sector y fortalecer un modelo de negocio cada vez más resiliente, eficiente y responsable.

Sabemos que en la actividad promotora intervienen múltiples factores y actores, lo que exige una mejora constante en ámbitos como la ejecución, los plazos y la experiencia del cliente. Por ello, la autocrítica constructiva, la adaptación permanente y la disciplina en la ejecución forman parte esencial de nuestro modelo de gestión y de nuestra forma de entender la sostenibilidad a largo plazo.

Dirección de GRC, Auditoría Interna y ESG



04

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



Desde sus inicios, Neinor Homes ha mantenido un firme compromiso con la gestión responsable de su impacto social y medioambiental. En este sentido, **la Compañía publica y somete a verificación externa su Memoria de Responsabilidad Social Corporativa (RSC) / Sostenibilidad de forma ininterrumpida desde 2016, anticipándose a las obligaciones normativas en materia de información no financiera.**

El desarrollo e implantación de la estrategia de sostenibilidad de Neinor Homes se articula a través del Departamento de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento (GRC), Auditoría Interna y ESG, que coordina y supervisa, en colaboración con otras áreas clave de la Compañía, como Operaciones (responsable del ámbito medioambiental), Recursos Humanos, Comunicación y Marketing, la integración de los criterios ESG en la actividad diaria y en la toma de decisiones, **impulsando comportamientos responsables y comprometidos entre los empleados** como palanca para un crecimiento sostenible del negocio.

Escuchamos a todos los que nos quieran aportar valor

Neinor Homes considera la participación activa de sus empleados, colaboradores y grupos de interés como un elemento clave para el desarrollo y la evolución de su estrategia ESG, recogida en el Plan de Sostenibilidad 2022-2025.

A través de encuestas y de las comunicaciones recibidas en el buzón de Acción Social (accion.social@neinorhomes.com), la Compañía recoge las inquietudes, sugerencias y expectativas de la plantilla en materia de sostenibilidad y colaboración social. Este enfoque permite orientar las iniciativas y acciones desarrolladas hacia los intereses reales de los empleados, fomentando su implicación y participación activa en los objetivos de sostenibilidad de la Compañía.

Asimismo, en el marco del análisis de doble materialidad, Neinor Homes ha contado con la participación de sus principales grupos de interés, que han contribuido mediante cuestionarios específicos a identificar los riesgos, impactos, oportunidades y asuntos ESG más relevantes, así como las áreas prioritarias sobre las que la Compañía debe focalizar sus esfuerzos para alcanzar un desempeño sólido y consistente en materia de sostenibilidad.

El ejercicio 2021 supuso un hito relevante en la evolución de la Responsabilidad Social Corporativa de Neinor Homes, al transformarse el Plan Director de RSC aprobado en 2017 en el actual **Plan de Sostenibilidad 2022-2025**, aprobado por el Consejo de Administración en septiembre de 2021.

El Plan se diseñó con el objetivo de impulsar la transformación del modelo de promoción inmobiliaria hacia un enfoque más sostenible, orientado a la creación de valor a largo plazo para el entorno, la sociedad y las personas, mediante la minimización del impacto ambiental de la actividad, la contribución al desarrollo del tejido social y empresarial, y la mejora del acceso a una vivienda de calidad para distintos colectivos.

El Plan de Sostenibilidad se articula en torno a nuestros **tres pilares estratégicos**: Ambiental, Social y Gobierno, alineados con el enfoque ESG (Environmental, Social and Governance).



Ambiental

Construimos hogares para el mañana

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

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



Social

Nuestra gente y comunidades

En Neinor Homes no solo construimos viviendas.

Construimos ciudad, comprometiéndonos para ello con nuestro entorno social y la seguridad, salud y bienestar de las personas.

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



Gobierno


Nuestra manera de hacer las cosas

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



El Plan de Sostenibilidad 2022-2025 está compuesto por 16 áreas de actuación, que se concretan en 30 objetivos y 95 líneas de acción, cada una de ellas con plazos definidos y áreas responsables de su ejecución y cumplimiento.

Construimos hogares para el mañana




E

AMBIENTAL

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

Nuestra gente y comunidades




S

SOCIAL

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

Nuestra manera de hacer las cosas



G

GOBIERNO

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

Como muestra de su compromiso con la Agenda 2030 de las Naciones Unidas, Neinor Homes ha tomado los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) como **referencia** para definir las líneas de acción de su **Plan de Sostenibilidad**, reforzando la coherencia entre su estrategia ESG y los objetivos globales de desarrollo sostenible.



- El **pilar Ambiental (E)** se enfoca en la construcción de viviendas sostenibles y resilientes, alineadas con la Taxonomía Europea, la eficiencia energética, la reducción y compensación de emisiones, la movilidad sostenible, la protección de la biodiversidad, la regeneración urbana y la correcta gestión y valorización de los residuos de construcción.
- El **pilar Social (S)** se centra en la mejora del acceso a la vivienda, la seguridad y bienestar de empleados, proveedores, contratistas y clientes, la medición del impacto social de la actividad promotora, la atención personalizada al cliente, la atracción y retención del talento, la igualdad, diversidad y no discriminación, así como el impulso de iniciativas de acción social y respeto a los derechos humanos.
- El **pilar Gobierno (G)** se orienta hacia la adopción de las mejores prácticas de gobierno corporativo, el refuerzo de las responsabilidades ESG de los órganos de gobierno, la ética e integridad, la transparencia con los grupos de interés y la integración de criterios ESG en la gestión y evaluación de proveedores.

De este modo, el Plan de Sostenibilidad 2022-2025 recoge y consolida los principales compromisos y líneas de actuación definidos en el anterior Plan Director de RSC, al tiempo que amplía su alcance y ambición. Este nuevo enfoque permite abordar la sostenibilidad desde una perspectiva más transversal e integrada en la estrategia de negocio, dotando a los objetivos de una visión más global y de un marco de referencia común.

El Plan refuerza así el compromiso de Neinor Homes con la sostenibilidad a nivel global y con la generación de valor a largo plazo, alineando su estrategia ESG con las principales tendencias internacionales y con iniciativas de referencia como la Agenda 2030 de las Naciones Unidas y sus Objetivos de Desarrollo Sostenible.

El Plan estratégico de Sostenibilidad de Neinor Homes está disponible 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 alcanzado el ecuador de la vigencia del Plan, y en línea con la política de transparencia de la Compañía, se llevó a cabo una revisión integral de las líneas de acción y de su grado de cumplimiento. El objetivo fue evaluar su alineación con la estrategia de Neinor Homes, determinar la continuidad de aquellas líneas vigentes hasta 2025, dar por concluidas aquellas ya integradas en normativa o de carácter puntual, e identificar la necesidad de incorporar nuevas líneas de acción.

Durante 2024, este ejercicio se complementó con una nueva revisión a través del Análisis de Doble Materialidad, con la participación de los grupos de interés y la cadena de valor.

Estas revisiones tuvieron como objetivo adaptar la estrategia ESG a la evolución del entorno, las expectativas de los grupos de interés y el marco regulatorio, priorizando un impacto positivo real en las personas y en el medio ambiente y evitando prácticas de *greenwashing*.

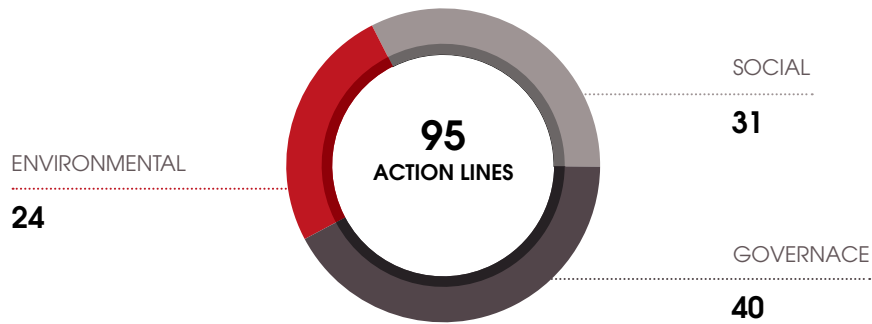
En 2025, una vez finalizada la vigencia del Plan, Neinor Homes ha realizado un análisis integral del grado de cumplimiento de sus objetivos, de la efectividad de las líneas de acción desplegadas y del impacto generado en los ámbitos ambiental, social y de gobierno.

Este ejercicio de evaluación, junto con los resultados del Análisis de Doble Materialidad, el diálogo continuo con los grupos de interés y la evolución del marco regulatorio y sectorial, constituye la base sobre la que la Compañía está definiendo su nuevo Plan de Sostenibilidad 2026- 2030, con el objetivo de seguir avanzando en la integración de la sostenibilidad en la estrategia de negocio y en la generación de valor a largo plazo para la sociedad y el entorno.

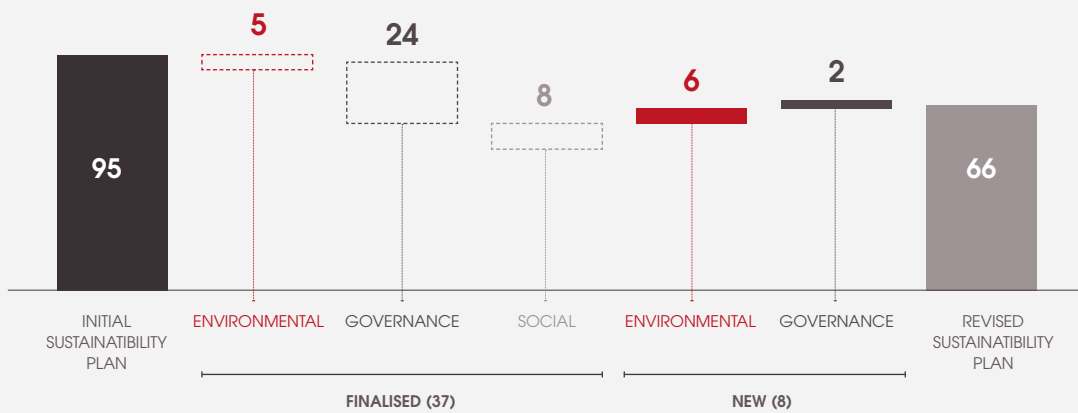
> Evolución del Plan de Sostenibilidad

El Plan inicial contaba con 95 líneas de acción que, tras el proceso de revisión y actualización en el ecuador de su vigencia, se redujeron a 66 líneas de acción. Durante los dos primeros años de vigencia del Plan se finalizaron 37 líneas de acción y, como resultado de dicha revisión, se consideró conveniente incorporar 8 nuevas líneas de acción.

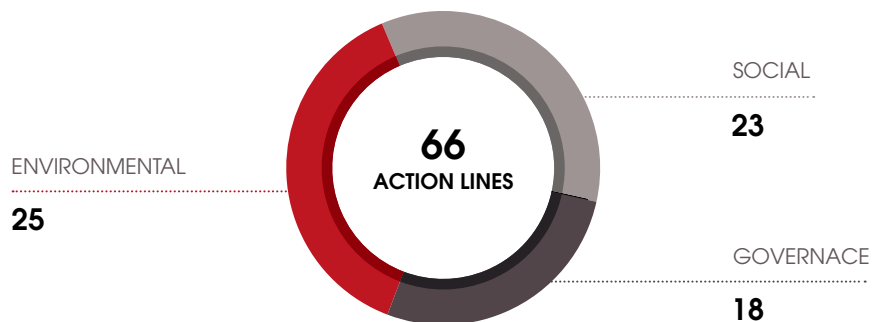
INITIAL PLAN



EVOLUTION 2022 - 2025 SUSTAINABILITY PLAN



REVISED PLAN



De las 95 líneas de acción fijadas inicialmente en el Plan, 16 (17%) se ajustaron para reforzar su alineación con la estrategia de la Compañía¹, 42 (44%) se mantuvieron hasta la fecha de finalización del Plan en 2025 y, como ya hemos comentado, 37 (39%) se dieron por finalizadas².

> Cumplimiento del Plan de Sostenibilidad

En relación con el grado de cumplimiento del Plan de Sostenibilidad 2022-2025, a continuación se detalla su evolución desde la primera revisión realizada en diciembre de 2023, momento en el que se había alcanzado el ecuador del periodo de vigencia del Plan:

DIMENSIÓN	Líneas de acción	Cumplidas	No cumplidas
Ambiental	24	20	4
Social	31	18	13
Gobierno	40	30	10
Total	95	68	27

Governance 72% 28%

Tras la revisión y actualización del Plan en 2023, que dio lugar a un total de 66 líneas de acción, y una vez finalizada su vigencia a 31 de diciembre de 2025, el grado de cumplimiento global del Plan asciende al 82%, con 54 líneas de acción cumplidas:

DIMENSIÓN	Líneas de acción	Cumplidas	No cumplidas
Ambiental	25	20	5
Social	23	21	2
Gobierno	18	13	5
Total	66	54	12

82% 18%

Este nivel de cumplimiento (como se puede ver en detalle en el Anexo I) refleja el avance significativo de Neinor Homes en la implantación de su estrategia ESG y la integración de la sostenibilidad en su modelo de negocio. De las líneas de acción no cumplidas, tres se encuentran en curso, mientras que el resto responden a ajustes derivados del aumento del nivel de exigencia, cambios en el marco normativo o a la reevaluación de su materialidad y alineación estratégica.

¹ Durante el proceso de revisión se incrementó el nivel de exigencia de determinadas líneas de acción, se amplió el abanico de alternativas para su cumplimiento y se ajustaron a la realidad operativa y a las necesidades estratégicas de la Compañía.

² Algunas líneas de acción se dieron por finalizadas al estar ya integradas en normativa de obligado cumplimiento, no resultar prioritarias desde el punto de vista estratégico o tratarse de acciones puntuales ya ejecutadas que deben mantenerse de forma recurrente.

Valoramos muy positivamente el grado de cumplimiento alcanzado en el primer **Plan Estratégico de Sostenibilidad de Neinor Homes, con un 72% en su primera fase y un 82% tras su revisión y actualización.**

Estamos avanzando en la definición del Plan de Sostenibilidad 2026 -2030 con objetivos más exigentes y un enfoque de mejora continua.

> Validación del ESG del Grupo Neinor Homes por parte de agencias de calificación y otros índices y asociaciones de ESG

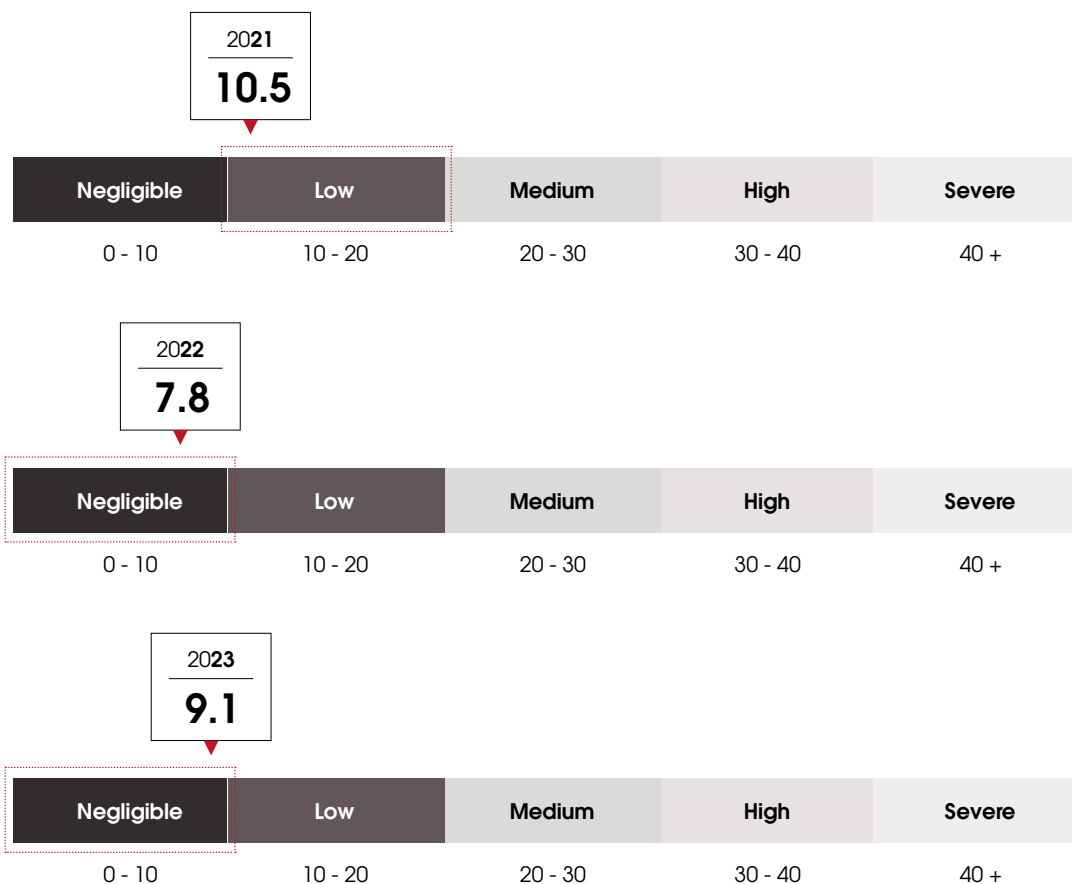
El grupo Neinor Homes está sujeto en base a la información pública disponible a ser analizada y evaluada por las diferentes agencias de valoración en materia de ESG, que ofrecen públicamente o mediante pago sus calificaciones al mercado e inversores. (Sustainalytics, MSCI, CSA de S&P, CDP...)

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

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

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

ESG RISK RATING



En los ejercicios 2024 y 2025, la compañía ha discontinuado estos 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. Nos queremos centrar más en hacer que en decir que estamos haciendo, que nos quita tiempo para hacer más.
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 sí 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.

Adicionalmente, para no perder el pulso en esta materia, en el análisis de doble materialidad de la compañía, dentro de la determinación de la valoración de impacto, se ha considerado los criterios de materialidad de S&P Global y MSCI.

La compañía a 31 de diciembre de 2025 mantiene valoraciones en materia ESG, en los diferentes analistas, significativamente por encima de la media del sector inmobiliario.

En el 2024 y 2025, compañías de ratings de sostenibilidad como **EUPD Research Sustainable Management GmbH** o **EthiFinance ESG Ratings**, tras acceder a nuestra información pública, nos han trasladado que nuestro desempeño en Sostenibilidad y transparencia es excelente, en línea con las mejores prácticas, reconociéndonos puntuaciones muy elevadas en sus scorings.

En el ejercicio 2024, la compañía que regula el índice de bolsa en España (BME, Bolsas y Mercados españoles) incluyó en el índice **IBEX ESG a Neinor Homes, índice que incluye las 48 compañías más importantes del mercado continuo en ESG**, que identifica a las compañías que mejor cumplen con los criterios medioambientales, sociales y de gobernanza.

En la revisión de este índice para ver que compañías se mantienen, salen o entran, en septiembre de 2025, Neinor Homes se mantiene dentro de este índice.

05

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**.

5.1. 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 dar respuesta a las nuevas necesidades y formas de vivir, con un firme compromiso con nuestro impacto social. Somos conscientes de que nuestra actividad responde una necesidad vital en torno a la cual se articula la vida de las personas. Por ello, facilitamos el acceso a la vivienda al tiempo que desarrollamos proyectos que cumplen altos estándares de diseño, calidad, sostenibilidad e innovación.

Contribuimos a la **regeneración de los espacios urbanos** y apostamos por la coinversión como una pieza fundamental de nuestro crecimiento, manteniendo como objetivo permanente ofrecer la máxima seguridad y rentabilidad a todos nuestros *stakeholders*.



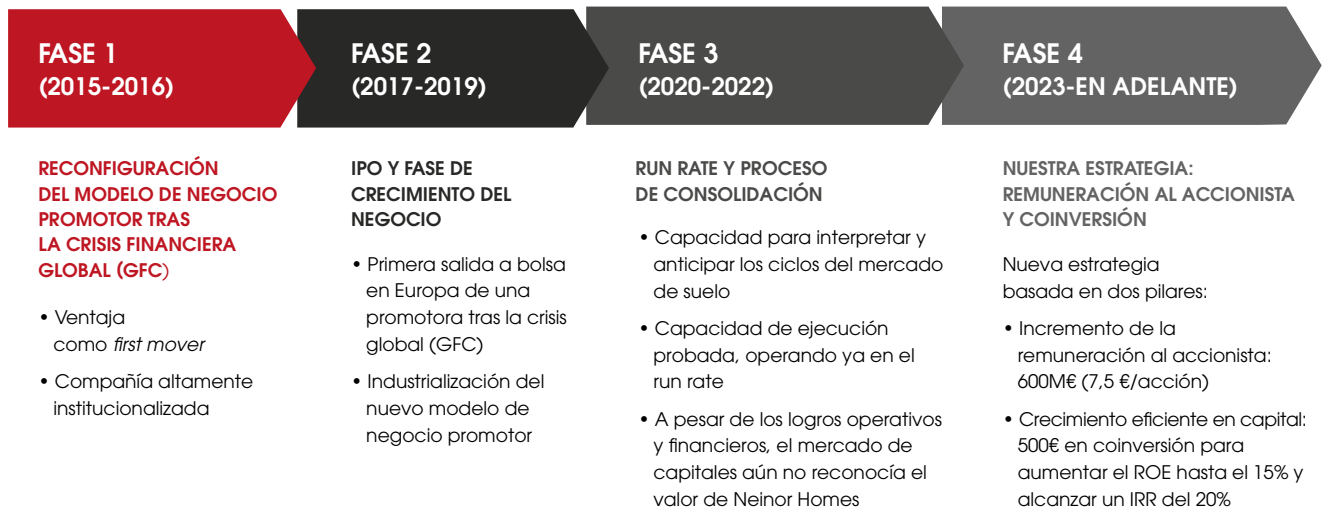
* Datos a origen de la compañía.

** Incluye banco de suelo de Aedas Homes.

5.2. UNA NUEVA TRAYECTORIA, UN LARGO RECORRIDO

La trayectoria de Neinor Homes está marcada por una **evolución constante de su modelo de negocio**, en línea con la transformación del sector inmobiliario en España.

HITOS CORPORATIVOS CLAVE A LO LARGO DE LA EXITOSA HISTORIA DE NEINOR



Con más de 30 años de experiencia en el sector promotor, **Neinor Homes** inicia en **2015** una nueva etapa tras la entrada de nuevos inversores, configurándose como una promotora inmobiliaria de ámbito nacional con un modelo de gestión profesionalizado, industrializado y orientado al largo plazo. Desde ese momento, la compañía **apuesta por un nuevo estándar en el sector residencial español, basado en la disciplina operativa, la cultura de procesos, la digitalización y una estricta gestión del riesgo.**

Este enfoque se consolida en **marzo de 2017**, cuando Neinor protagoniza la primera salida a bolsa del sector promotor residencial en Europa desde la crisis financiera de 2008. La operación marca un punto de inflexión para el sector y posiciona a la compañía como **referente de un modelo promotor** más transparente, institucionalizado y alineado con las nuevas exigencias del mercado y de los grupos de interés.

Entre 2017 y 2019, Neinor acelera el crecimiento de su negocio promotor apoyándose en un entorno macroeconómico favorable y en unos sólidos fundamentos del mercado residencial español. Durante este periodo, la compañía incrementa de forma sostenida su actividad, consolida su capacidad de ejecución y desarrolla un modelo operativo capaz de generar resultados recurrentes y márgenes sólidos, sentando las bases de su posicionamiento como **plataforma residencial de referencia.**

A partir de 2020, Neinor entra en una fase de madurez operativa que le permite crecer de forma inorgánica. La compañía **amplía su modelo de negocio con el lanzamiento de su plataforma de alquiler residencial (*build-to-rent*)**, anticipándose a la creciente demanda de vivienda en alquiler, y refuerza de forma decisiva sus capacidades operativas con la integración de **Renta Garantizada**, una de las compañías líderes en gestión de alquileres en España con más de 25 años de experiencia y 2.500 viviendas bajo gestión. La incorporación de esta actividad permitió a la compañía internalizar capacidades operativas de gestión de alquiler y sentar las bases para un desarrollo posterior de una plataforma residencial más diversificada y eficiente, en línea con las necesidades estructurales del mercado.

En **2021**, Neinor ejecutó la **absorción de Quabit Inmobiliaria** mediante una fusión por absorción, en una operación de carácter estratégico y muy eficiente en términos de capital, valorada en aproximadamente 360 millones de euros. La transacción permitió incorporar un banco de suelo de más de 7.000 viviendas, con aproximadamente un 70% de suelo finalista, reforzando de forma significativa la presencia de Neinor en Madrid y el eje Guadalajara–Corredor del Henares, así como en Málaga y la Costa del Sol, y ampliando de manera relevante su exposición al segmento de vivienda asequible. La operación se estructuró con una aportación reducida de capital propio por parte de Neinor, de aproximadamente 62 millones de euros, equivalente a una participación del 7% para los antiguos accionistas de Quabit en la entidad combinada, lo que supuso un descuento cercano al 75% frente al NAV de los activos adquiridos, e incluyó una reestructuración profunda de la deuda, con una quita negociada de aproximadamente 50 millones de euros. Adicionalmente, la integración de la propia constructora de Quabit reforzó la capacidad industrial de Neinor, mejorando el control de costes y la ejecución en un momento clave del negocio promotor.

En paralelo, 2021 marcó un hito relevante en el compromiso social de Neinor con el acceso a la vivienda mediante la **firma de la joint-venture** de colaboración público-privada con el Ayuntamiento de Barcelona a través de Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB). Este acuerdo, pionero en el sector residencial español, permitió a la compañía participar en el desarrollo de un programa de vivienda de alquiler asequible de gran escala, con una cartera de aproximadamente 4.500 viviendas, de las cuales Neinor ostenta una participación del 25%. La iniciativa se concibió como un proyecto de largo plazo, alineado con criterios de sostenibilidad económica y social, y evidenció la capacidad de Neinor para colaborar con las administraciones públicas en la respuesta al déficit estructural de vivienda asequible, **integrando el impacto social como parte del modelo de negocio**.

Durante **2022**, la compañía continuó optimizando su balance y su estructura financiera, avanzando en la **rotación de activos y mejorando su solidez financiera**. La ejecución de las primeras desinversiones relevantes en el negocio *build-to-rent* y la consolidación de una política de dividendos recurrente, con una remuneración al accionista de 100 millones de euros, fueron posibles gracias a una disciplina operativa que permitió a Neinor proteger sus márgenes en un contexto de elevada inflación de costes y subida de tipos de interés.

En **2023**, Neinor da un paso adicional en la evolución de su modelo de negocio con la aprobación del **Plan Estratégico 2023-2027**, que refuerza y ordena las prioridades de crecimiento de la compañía. El plan se articula en dos ejes complementarios: por un lado, un ambicioso **programa de remuneración al accionista**, con el compromiso de distribuir 600 millones de euros; y, por otro, una **estrategia de crecimiento eficiente en capital**, con una inversión total prevista de 1.000 millones de euros, de los cuales 500 millones proceden de socios inversores a través de *joint-ventures* y 500 millones de recursos propios de Neinor.

Ese mismo año, Neinor inicia la ejecución del plan incorporando de forma estructural la **coinversión como palanca de crecimiento**. En 2023 se firman las primeras *joint ventures* en el segmento *build-to-sell* con socios institucionales de primer nivel, entre ellos **AXA IM Alts y Orion Capital Managers**, principal accionista de Neinor con una participación del 28,81%, por un total de 300 millones de euros ampliando la capacidad de inversión sin incrementar de forma proporcional el consumo de balance y sentando las bases del negocio de gestión de activos.

En **2024**, la ejecución del Plan Estratégico se acelera de manera decisiva. Durante el ejercicio, la compañía amplía y diversifica su modelo de coinversión mediante **nuevos acuerdos con socios institucionales**, incluyendo **Avenue Capital** en el segmento residencial y **Octopus Real Estate** para el lanzamiento de la vertical de *independent senior living*. Asimismo, Neinor formaliza una joint-venture estratégica de aproximadamente 700 millones de euros con **Bain Capital, vinculada a Habitat Inmobiliaria**, en la que adquiere un 10% del capital por aproximadamente 31 millones de euros, a un descuento cercano al 30% sobre NAV, y asume la gestión integral de la plataforma residencial de Habitat. Esta operación supone un salto muy relevante en el banco de suelo bajo gestión, incorporando una cartera con capacidad para desarrollar aproximadamente 8.000 viviendas adicionales, y elevando el banco de suelo gestionado por Neinor junto a sus socios estratégicos hasta alrededor de 25.000 viviendas. La transacción refuerza de forma muy significativa el negocio de gestión de activos del grupo, aportando mayor recurrencia y visibilidad de resultados.

Como resultado de esta aceleración, Neinor alcanza 1.200 millones de euros en su línea de negocio de Gestión de Activos a través de *joint-ventures* con socios institucionales, superando con creces el objetivo de activos bajo gestión inicialmente previsto en el Plan Estratégico 2023-2027 y **reforzando la escala y visibilidad de su plataforma de crecimiento eficiente en capital**.

En **2025**, a comienzos del ejercicio, Neinor culmina la integración operativa de Habitat Inmobiliaria dentro de su plataforma, completando así un proceso iniciado el año anterior y consolidando plenamente el negocio de gestión de activos. A partir de ese momento, la compañía continúa reforzando su posición como plataforma residencial de referencia. A lo largo del ejercicio, Neinor amplía su ecosistema de alianzas mediante nuevas *joint ventures* con **Ameris Capital y Santander Alternative Investments**, extendiendo su estrategia de crecimiento eficiente en capital a **nuevas tipologías residenciales como el flex living**.

Como parte de su plan de crecimiento eficiente en capital, Neinor finaliza la venta de la totalidad de su cartera de *build-to-rent* compuesta por +1.330 viviendas por un importe aproximado de 325 millones de euros. Esta operación culmina con éxito la estrategia de rotación de capital iniciada en ejercicios anteriores.

Otro hito clave del periodo es el **éxito de la OPA voluntaria sobre Aedas Homes**, que permite a Neinor alcanzar una participación del 79,20% del capital. Esta operación se enmarca en un proceso natural de consolidación del sector residencial español, en el que la escala, la capacidad de ejecución y la solidez financiera se han convertido en elementos esenciales para dar respuesta al déficit estructural de vivienda existente en España. Con esta operación y el conjunto de iniciativas ejecutadas desde el año 2023, Neinor alcanza un volumen de inversión acumulado superior a 2.700 millones de euros, de los cuales más de 1.950 millones de euros han sido invertidos directamente por la compañía. Este recorrido se traduce en un banco de suelo bajo gestión de alta calidad que supera las 43.000 viviendas, frente a las aproximadamente 12.700 viviendas bajo gestión en 2023, **consolidando y posicionando a Neinor como la principal plataforma residencial del país**.

Con estos avances, **Neinor Homes** consolida una trayectoria marcada por la transformación del modelo promotor tradicional hacia una plataforma *living* diversificada, eficiente en capital y orientada a la creación de valor a largo plazo, alineando **crecimiento económico, impacto social y responsabilidad medioambiental**.

Neinor se ha convertido en la plataforma inmobiliaria de referencia.



5.3. 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 auténtico, y no una mera apariencia o práctica de *greenwashing*. Desde nuestros inicios hemos impulsado la **transformación del modelo de promoción inmobiliaria hacia uno más sostenible**, orientado a la **creación de valor para el entorno, la sociedad y las personas. Nuestros valores:**



PERSONAS

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



SOSTENIBILIDAD

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



EMPLEADOS Y TALENTO

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



REFERENTES

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



RESPONSABILIDAD

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



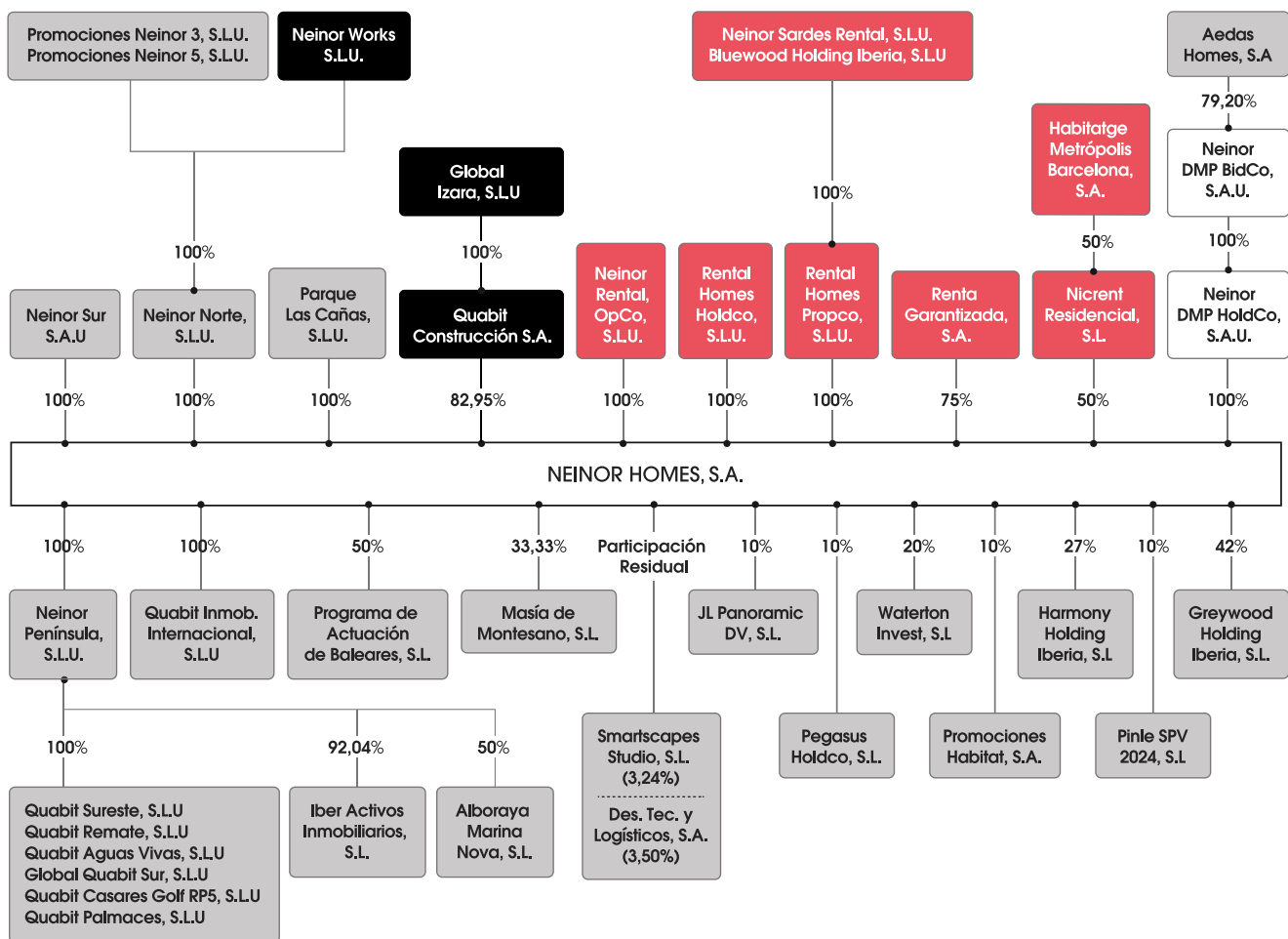
PRINCIPIOS

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

5.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Neinor Homes tiene su **base principal en el País Vasco**, desde donde ha extendido su **actividad al 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. Cuenta con **oficinas** en Bilbao, Barcelona, Madrid, Vigo, Gran Canaria, Sevilla, Guadalajara, Córdoba, Málaga y Valencia.

A continuación, se muestra el esquema de la **estructura societaria** del Grupo Neinor Homes.



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

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

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

□ 2 Sociedades de **tendencia de valores**.

TOTAL NÚMERO SOCIEDADES (incluyendo Neinor Homes, S.A.)* | **43**

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

A efectos de elaboración del informe de sostenibilidad se ha incluido en el perímetro las sociedades controladas por Neinor Homes y es coincidente con el perímetro de consolidación de las cuentas anuales consolidadas. No obstante, dado que la toma de control de Aedas se ha producido con fecha 22 de diciembre de 2025, solo se ha incorporado al informe de sostenibilidad los requisitos de información cuantitativos de la Ley 11/2018, de 28 de diciembre estáticos a 31 de diciembre de 2025, en la medida en que el resto de los requisitos de información cuantitativos no resultan materiales por corresponder, únicamente, a los últimos días del ejercicio. Dichos indicadores de Aedas Homes, se integrarán progresivamente conforme avance el proceso de homogeneización metodológica en ejercicios sucesivos. Adicionalmente, se incorporan ciertos datos, relativos a los activos de Habitat (gestionada por NH), pero no incluida en el perímetro del informe de sostenibilidad por no estar controlada.

06

**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, actuando con responsabilidad en el **ejercicio de nuestras actividades** y dando cumplimiento a los **compromisos** adquiridos con nuestros grupos de interés.

6.1. ENTORNO ECONÓMICO Y SOCIAL

Neinor Homes mantiene su foco en responder al apetito cambiante y a las aspiraciones de los clientes, apoyándose en una oferta de vivienda de primera residencia de alta calidad, ubicada en localizaciones consolidadas y respaldada por un banco de suelo adquirido bajo criterios de disciplina financiera y creación de valor sostenible a largo plazo.

El entorno económico y social de los últimos ejercicios, y especialmente del ejercicio 2025, ha estado marcado por un elevado nivel de complejidad e incertidumbre, derivado de factores geopolíticos, tensiones inflacionistas, incrementos sostenidos de los costes de construcción y disrupciones en la cadena de suministro, así como por el endurecimiento de las condiciones financieras como consecuencia de las políticas monetarias restrictivas adoptadas a nivel global. A ello se suman episodios de interrupción de la actividad económica vividos en ejercicios anteriores, como los derivados de la pandemia de COVID-19, que han puesto de manifiesto la necesidad de reforzar la resiliencia estructural del sector residencial.

Ante este escenario, Neinor Homes ha demostrado una sólida capacidad de adaptación y ejecución, manteniéndose en unas condiciones financieras, operativas y tecnológicas robustas que le permiten afrontar con solvencia un entorno complejo y cambiante. En línea con esta estrategia de resiliencia, control de riesgos y eficiencia operativa, la Compañía reforzó en ejercicios anteriores sus capacidades constructivas para asegurar la continuidad de la actividad en un contexto de elevada disrupción sectorial, mediante el desarrollo de una estructura constructiva propia, **Neinor Works**, concebida como una solución transitoria. Posteriormente, la integración en el Grupo de la constructora procedente de la adquisición de **Quabit** ha permitido consolidar de forma estructural dichas capacidades, contribuyendo a mitigar parcialmente el impacto de la inflación y de la volatilidad de costes, y mejorando el control sobre los plazos, la calidad y la eficiencia de los proyectos.

Neinor Homes mantiene una posición financiera, operativa y tecnológica sólida, respaldada por un modelo de negocio resiliente y una ejecución consistente de su estrategia.

Asimismo, Neinor Homes ha impulsado iniciativas orientadas a mejorar la accesibilidad a la vivienda, en coherencia con su compromiso social. En este sentido, en 2021 se lanzó la línea **Neinor Essential**, destinada al desarrollo de viviendas más accesibles para un mayor número de segmentos de la población, manteniendo los estándares de calidad habituales de la Compañía. De forma complementaria, Neinor Homes participa activamente en proyectos de colaboración público-privada, como la promoción de aproximadamente 4.500 viviendas de alquiler asequible en Barcelona y su Área Metropolitana a través de la sociedad mixta Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB), contribuyendo a dar respuesta a una necesidad social estructural en un contexto de limitada oferta de vivienda asequible.

La progresiva estabilización de los tipos de interés ha contribuido a una mejora relativa de las condiciones de acceso a la vivienda en propiedad, si bien en un contexto de mayor exigencia por parte de las entidades financieras en la concesión de crédito hipotecario. A pesar de ello, la demanda de vivienda nueva en las principales áreas de actividad de la Compañía se mantiene sólida, especialmente en comparación con una oferta estructuralmente limitada.

En este entorno, caracterizado por una cadena de valor compleja y altamente interdependiente, Neinor Homes aborda la toma de decisiones mediante un análisis riguroso que integra criterios económicos, sociales y ambientales, apoyándose en la **innovación, la digitalización y la sostenibilidad como palancas clave** para la creación de valor a largo plazo. La mejora continua de la experiencia del cliente, el uso de herramientas digitales como las visitas virtuales, las prereservas online y la firma digital, así como la escucha activa de clientes actuales y potenciales, permiten a la Compañía anticipar tendencias y adaptar su propuesta de valor a la evolución del mercado.

En el marco del Plan Estratégico aprobado en 2023, Neinor Homes ha continuado avanzando en la diversificación de sus líneas de negocio y de sus fórmulas de inversión, apoyándose en **vehículos de coinversión** orientados a distintos segmentos residenciales, como la venta y el alquiler. Durante el ejercicio 2025, la Compañía ha culminado un año de carácter transformacional, contando con suficiente visibilidad para confirmar el cumplimiento de sus objetivos operativos y financieros por séptimo año consecutivo, lo que pone de manifiesto una ejecución sostenida de su estrategia en un entorno económico y social exigente.

Este desempeño ha estado respaldado por una demanda sólida en el mercado residencial español, caracterizado por una escasez estructural de oferta, así como por la capacidad de Neinor Homes para ejecutar operaciones corporativas de elevada complejidad. En este contexto, la adquisición de **Aedas Homes** en diciembre de 2025 ha constituido un hito estratégico, reforzando de forma significativa la escala, la diversificación y el posicionamiento de la Compañía como plataforma residencial de referencia en España, gestionada de forma profesional y orientada al capital institucional.

Como resultado, Neinor Homes se posiciona para afrontar un nuevo ciclo de crecimiento desde una posición de fortaleza, con una **mayor visibilidad de negocio**, una **base de activos de alta calidad** y un **modelo de crecimiento disciplinado** que integra criterios financieros, sociales y ambientales en la creación de valor sostenible a largo plazo.

6.2. EVOLUCIÓN EN LA BOLSA DE VALORES

La evolución bursátil de Neinor Homes en los últimos ejercicios ha estado estrechamente **vinculada a la puesta en marcha y ejecución de su Plan Estratégico 2023-2027**, presentado al mercado en marzo de 2023. En ese momento, la compañía afrontaba una situación de cotización con un descuento relevante frente a su valor neto de activos, a pesar de contar con un balance sólido, sin riesgos significativos de refinanciación ni de tipos de interés, y con una elevada visibilidad operativa. El nuevo plan supuso una redefinición clara de las prioridades de asignación de capital, orientada a incrementar la visibilidad de los retornos para el accionista y a reforzar una estrategia de crecimiento sostenible y eficiente en capital.

En 2023, primer año de ejecución del Plan Estratégico 2023-2027, Neinor Homes comenzó a materializar los compromisos comunicados al mercado, reforzando la credibilidad del nuevo marco estratégico. A lo largo del ejercicio, la compañía combinó una sólida ejecución operativa con una asignación de capital centrada en la remuneración al accionista, dando lugar al **primer hito relevante de retorno**, con una **distribución aproximada de 125 millones de euros con cargo a 2023**, de los cuales 75 millones de euros correspondieron a dividendos y el importe restante a la amortización de acciones propias.

De forma paralela, Neinor avanzó en el desarrollo de su línea de negocio de Gestión de Activos, firmando una *joint-venture* con Axa IM y con Orion Capital, alcanzando 100 millones de euros invertidos. Esta impulsión en el negocio de Gestión de Activos de Neinor aportó una mayor visibilidad al crecimiento futuro y reforzó la percepción del mercado sobre la escalabilidad y sostenibilidad del modelo. Estos avances permitieron que el mercado comenzara a anticipar una ejecución más rápida de lo inicialmente previsto, sentando las bases de la positiva evolución bursátil observada a partir de 2024.

En el 2024, la rotación del portfolio *build-to-rent* se desarrolló conforme a lo previsto, con la venta de cinco activos—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 operaciones, que supusieron la desinversión de más de 1.000 viviendas BTR, generaron ingresos aproximados de 275 millones de euros, validando el valor de los activos desarrollados y reforzando la capacidad de generación de caja del grupo, lo que permitió anticipar parte del programa de **remuneración al accionista durante el ejercicio fiscal 2024, con un dividendo de 200 millones de euros**.

Este fortalecimiento de la posición financiera y de la visibilidad sobre la generación de caja se trasladó también al acceso a los mercados de capitales, donde Neinor emitió con éxito en octubre de 2024 su bono verde hasta un importe total de 325 millones de euros, tras registrar una demanda superior a 1.300 millones de euros, (sobresuscripción de +4x). La operación permitió optimizar el coste de la deuda corporativa, reduciéndolo hasta el 5,875%, mejorando de forma significativa el perfil financiero de la compañía y reforzando su capacidad para seguir ejecutando el Plan Estratégico y la remuneración al accionista.

Además, Neinor avanzó de forma decidida en su estrategia de crecimiento eficiente en capital mediante la firma de la joint-venture de 700 millones de euros con Bain Capital, vinculada a Habitat Inmobiliaria. Esta alianza, reforzó la visibilidad del crecimiento futuro y evidenció la capacidad de la compañía para atraer capital institucional en un entorno exigente, ampliando el perímetro de inversión inicialmente contemplado en el Plan Estratégico.

Como resultado de esta ejecución, el mercado de capitales reaccionó positivamente a lo largo de 2024. Neinor superó sus objetivos financieros y operativos y cerró el ejercicio con una **cotización de 16,90 euros por acción** cotizando a prima de su valor neto de activos, reflejando una mejora significativa frente a los niveles previos al lanzamiento del Plan Estratégico.

En 2025, la evolución bursátil de Neinor continuó reflejando la ejecución disciplinada del Plan Estratégico y una serie de operaciones financieras de carácter estructural que le han permitido acelerar la ejecución de su plan. Al principio del ejercicio, la compañía reforzó su línea de negocio de Gestión de Activos mediante nuevas *joint-ventures* con Ameris Capital y Santander Alternative Investments. Durante el ejercicio, la compañía también concluyó la venta de la totalidad de su portfolio *build-to-rent* por un importe aproximado de 325 millones de euros, culminando con éxito la estrategia de rotación de capital iniciada en ejercicios anteriores. Esta operación permitió liberar recursos, reforzar la visibilidad de la generación de caja y consolidar la confianza del mercado en la capacidad de ejecución de Neinor. Neinor continuó avanzando en su plan de remuneración al accionista con dos dividendos por un importe conjunto superior a 90 millones de euros, alcanzando más de la mitad del objetivo inicial de 600 millones de euros anunciado en el Plan Estratégico 2023-2027.

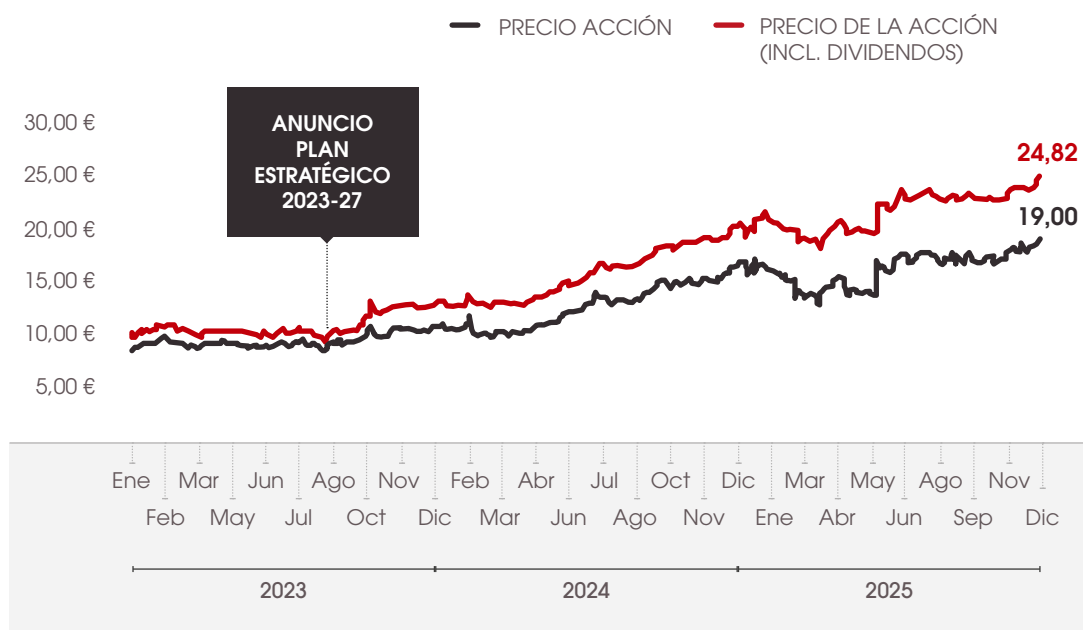
A lo largo del año, Neinor anunció y ejecutó la **Oferta Pública de Adquisición sobre Aedas Homes**, alcanzando una participación de control del **79,20%**. La operación contó con un amplio respaldo de los mercados de capitales, reflejo de la confianza en la estrategia de crecimiento de la compañía. Para su financiación, Neinor llevó a cabo dos colocaciones aceleradas (ABB) por un importe conjunto de 365 millones de euros, ambas ampliamente sobresuscritas. Asimismo, la estructura financiera de la OPA se completó con la emisión de 750 millones de euros en bonos sénior garantizados por parte de Apollo, proporcionando una base sólida para afrontar el proceso de integración. De forma complementaria, la compañía amplió su bono verde mediante una colocación privada adicional de 100 millones de euros, optimizando el coste de la deuda y reforzando su perfil de financiación sostenible.

Como resultado de esta operación transformacional y de la elevada visibilidad alcanzada sobre la generación de caja futura, Neinor revisó al alza su política de remuneración al accionista, incrementando el objetivo total de distribuciones para el periodo 2023–2027 desde los 600 millones de euros inicialmente anunciados hasta un total de 850 millones de euros, lo que supone un incremento de aproximadamente el 40% frente al plan original. Este aumento, respaldado por una ejecución adelantada del Plan Estratégico, con una inversión acumulada muy superior a la inicialmente prevista, con más de 2.700 millones de euros invertidos frente a los 1.000 millones contemplados en el plan original, refleja una creación de valor muy significativa para el accionista. Este desempeño sitúa a Neinor entre las compañías con mayor retorno al accionista del mercado residencial español, con distribuciones previstas de 250 millones de euros en el ejercicio fiscal 2026 y otros 250 millones de euros en 2027. En conjunto, los 500 millones de euros de dividendos previstos equivalen a una rentabilidad superior al 26% para el accionista.

La evolución positiva de la acción, respaldada por una estrategia centrada en escala, solvencia y eficiencia, ha consolidado la percepción de **Neinor como el actor más sólido del sector residencial español**. Este posicionamiento se refleja también en el consenso de analistas, que actualmente muestra una recomendación de compra del 100% y sitúa el precio objetivo medio en de 20 euros por acción. Desde el anuncio del Plan Estratégico 2023–2027, el retorno total para el accionista de Neinor Homes ha superado el 200%, reflejando de forma clara la positiva reacción del mercado a la ejecución de la estrategia.

De este retorno, cerca de un 120% corresponde a la revalorización del precio de la acción, mientras que el resto se explica por el plan de remuneración a los accionistas ejecutado en el periodo, en el marco del programa de dividendos anunciado. Este comportamiento pone de manifiesto la capacidad de la compañía para cumplir sus objetivos, situando a Neinor entre las compañías con mejor desempeño para el accionista del mercado español. Con este respaldo, **Neinor afronta 2026 con una posición reforzada en los mercados de capitales y una elevada visibilidad sobre la creación de valor a largo plazo.**

EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN



Fuente: BBG y Neinor

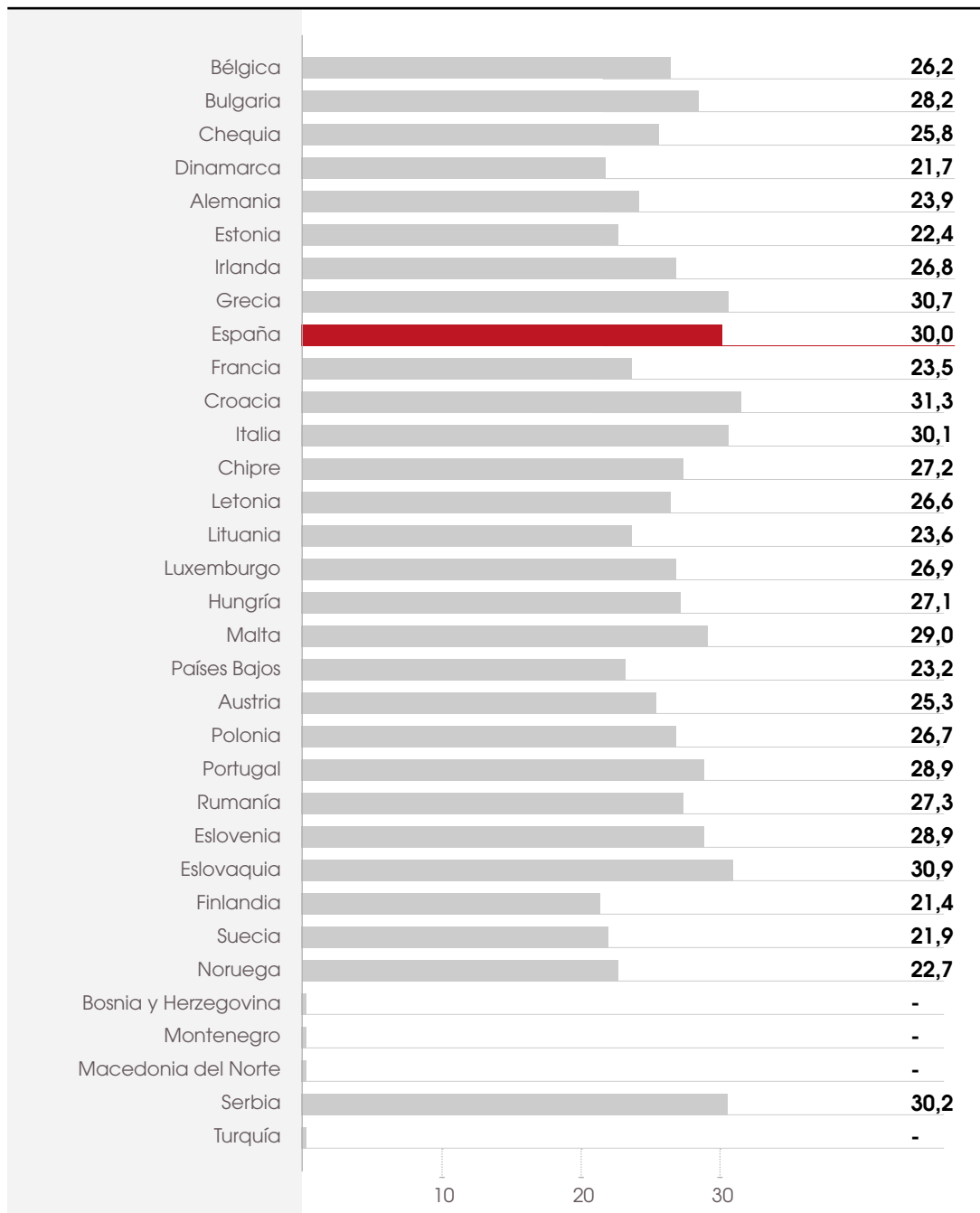
PRINCIPALES ACCIONISTAS A DICIEMBRE DE 2025

Nombre o denominación social del accionista	% total de derechos de voto
Orion European Real Estate Fund IV, SLP	28,81%
Stoneshield HOLDING S.A.R.L.	18,63%
Welwel Investments LTD	10,27%
Otros accionistas	42,29%

6.3. ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA /VIVIENDA DIGNA

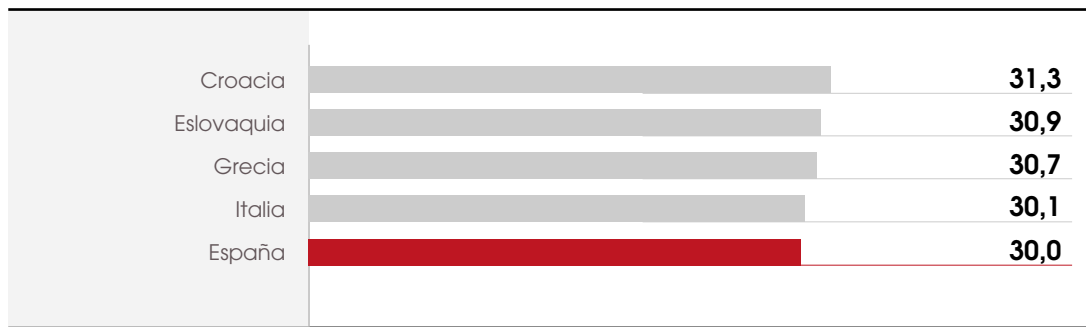
En España, uno de los mayores desafíos sociales continúa siendo la accesibilidad a la vivienda. Según los datos más recientes de Eurostat (2025), los jóvenes de la Unión Europea **abandonan el hogar familiar a una edad media de 26,2 años**, mientras que en España esta edad asciende a **30,0 años**, situando al país entre los cinco Estados miembros con emancipación juvenil más tardía, junto con Croacia, Eslovaquia, Grecia e Italia.

EDAD A LA QUE SE EMANCIPAN DE MEDIA LOS JÓVENES EN LA UNIÓN EUROEA (desde 2020)

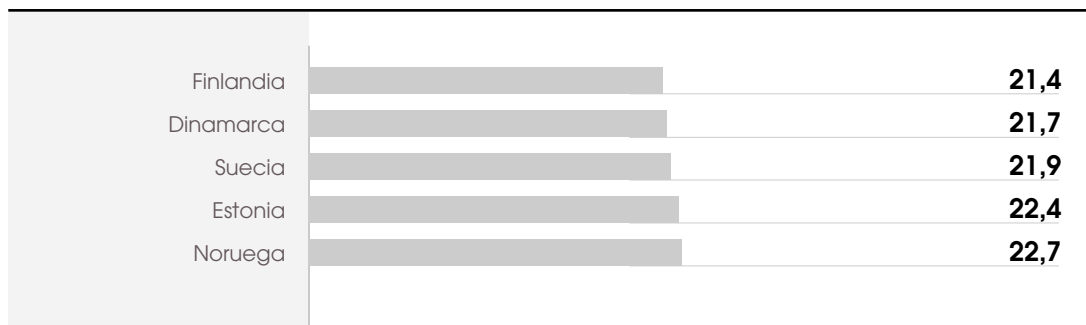


Fuente: Eurostat (2024)

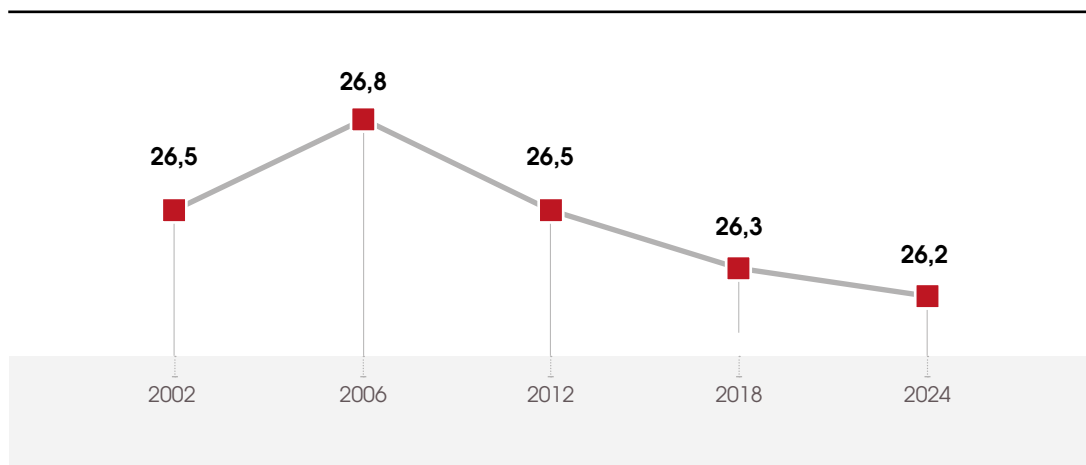
PAÍSES DONDE SE EMANCIPAN MÁS TARDE



PAÍSES DONDE SE EMANCIPAN MÁS PRONTO



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



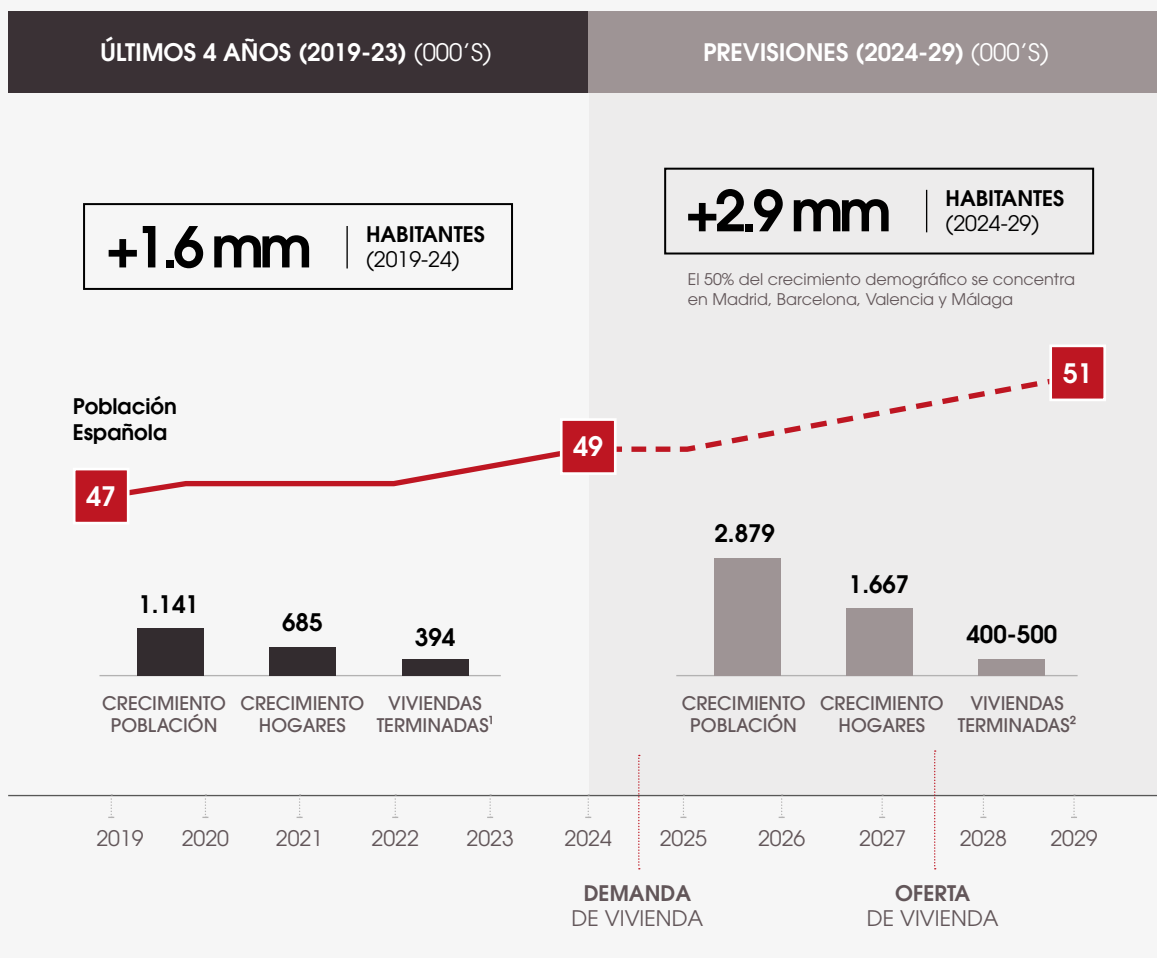
Fuente: Eurostat (2024)

Hay una fuerte perspectiva de crecimiento impulsada por los hogares. En este sentido, el siguiente cuadro muestra que 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.

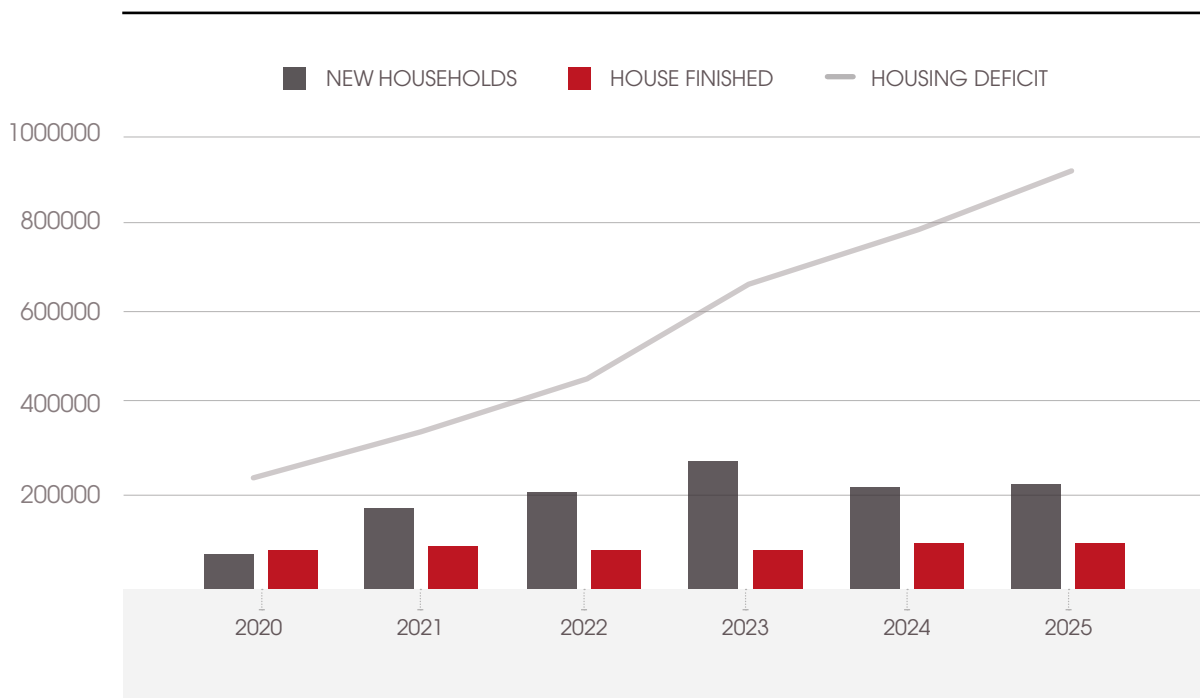
La población española creció 1,6 millones en los últimos 5 años y se prevé una aceleración hasta 2029.

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 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 2026 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

Del total de viviendas entregadas en 2025 por Neinor Homes, tanto desde su porfolio como a través de sus sociedades participadas, 344 correspondieron a viviendas asequibles (con un precio inferior a 200.000 €) y protegidas, contribuyendo a facilitar el acceso a la vivienda en propiedad a colectivos con dificultades económicas.

Además de su experiencia en la construcción de viviendas protegidas, Neinor Homes sigue desarrollando su línea de producto 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 2025 Neinor Homes ha entregado 223 viviendas de promoción libre con un precio por debajo de 200.000 € (con un precio medio de 140.000€), **cumpliendo la compañía su objetivo de que el 10% de sus viviendas entregadas, en ejecución o en diseño anualmente sean vivienda asequible.**

A su vez Habitat Inmobiliaria (gestionada por Neinor Homes) ha entregado 254 viviendas asequibles a un precio medio de 168.000€.

Objetivo del Plan Estratégico cumplido

VIVIENDAS ENTREGADAS DE PRECIO ASEQUIBLE

223

VIVIENDAS ENTREGADAS DE PROTECCIÓN(VPT)

121

VIVIENDAS EN CONSTRUCCIÓN DESTINADAS AL ALQUILER SOCIAL

517

> 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 2025 se han entregado 121 viviendas protegidas de precio tasado (VPT)** a un precio medio de 229.000€ ubicadas en las provincias de Vitoria y Guadalajara. Además, Neinor Homes tiene en la actualidad un total de 884 viviendas de promoción protegida en distintas fases de producción, de las cuales 515 viviendas ya están en construcción o producto terminado.

> COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA

Neinor Homes sigue 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 2026 y 2029.

En este momento, una promoción de 110 viviendas se encuentra en fase de entrega y siete promociones, que suman un total de 517 viviendas, están en fase de construcción. A estas se incorporarán otras cinco promociones, con un total de 371 viviendas, en 2026, así como dos promociones adicionales con 161 viviendas en 2027.

De forma complementaria, se están logrando avances en el análisis de los suelos que conformarán la Fase 3 del proyecto.

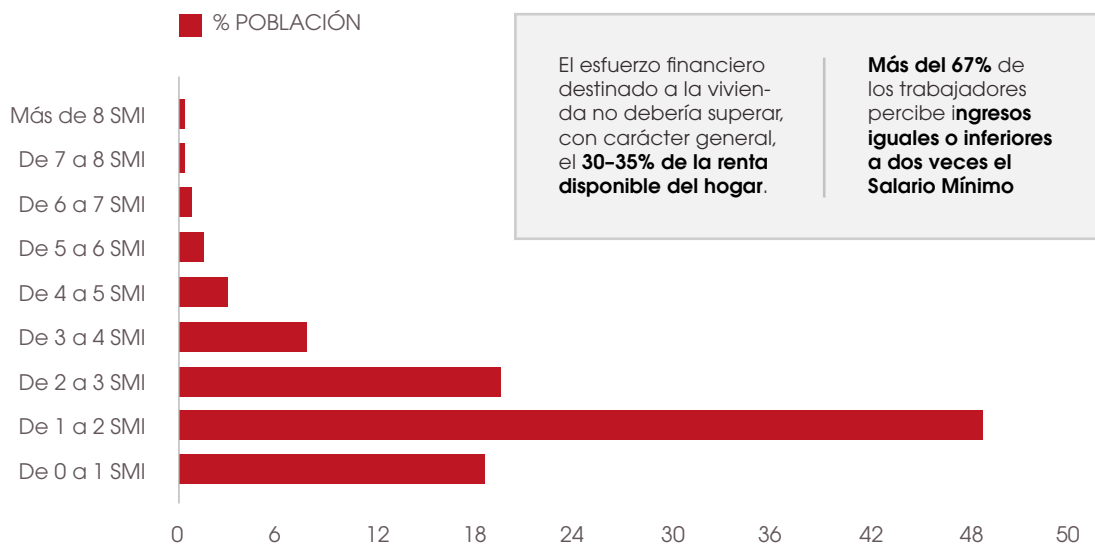
Con este acuerdo la compañía es plenamente consciente de que el incremento en la accesibilidad a la vivienda (uno de nuestros mayores objetivos) pasa por la colaboración con las administraciones públicas, y demuestra su compromiso con la inclusión y la construcción de viviendas asequibles para todos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

A 31 de diciembre de 2025, Aedas Homes cuenta con **8 promociones de vivienda asequible**, flex living y Plan Vive, que aglutinan un total de 2.416 viviendas para la venta.

> RENTAL

La decisión de optar por el alquiler de una vivienda viene condicionada por diversos factores estructurales y sociales, entre los que destacan la accesibilidad financiera, el nivel de los gastos hipotecarios, la movilidad laboral y los cambios en los patrones demográficos y sociales. En un contexto marcado por una distribución salarial que limita la capacidad de una parte significativa de los hogares para acceder a la vivienda en propiedad, el alquiler se configura como una alternativa habitacional con menores barreras de acceso inicial frente a la compra, especialmente relevante para determinados colectivos y hogares con presupuestos limitados, así como para aquellos con mayores dificultades para acceder a financiación hipotecaria.

DISTRIBUCIÓN DE LOS TRABAJADORES EN FUNCIÓN DE SU NIVEL DE INGRESOS RESPECTO AL SMI



(Datos del Instituto Nacional de Estadística, 2023)

Total SMI 2023 (Ambos sexos)								
De 0 a 1	De 1 a 2	De 2 a 3	De 3 a 4	De 4 a 5	De 5 a 6	De 6 a 7	De 7 a 8	Más de 8
18,51	48,65	19,52	7,79	2,99	1,52	0,78	0,12	0,11

Neinor Homes ha consolidado una posición sólida en el mercado del alquiler residencial, caracterizado por una escasez significativa de oferta, especialmente en el segmento de vivienda de obra nueva. En este contexto, la Compañía ha reforzado su presencia en el mercado del alquiler a través del desarrollo y crecimiento de su línea de negocio Neinor Rental, que integra también la plataforma Renta Garantizada.

Neinor Rental constituye una plataforma integral que abarca toda la cadena de valor del alquiler residencial, situando a Neinor Homes entre los actores más relevantes del sector. Esta plataforma integra tanto la promoción y gestión de activos propios como la prestación de servicios a terceros, adaptándose a las distintas necesidades del mercado del alquiler.

Esta estrategia se articula a través de las siguientes líneas de actuación:

- Gestión del alquiler de viviendas de terceros, a través de la plataforma Renta Garantizada.
- Promoción y construcción de viviendas destinadas al alquiler (BTR) para su mantenimiento en propiedad, así como la gestión del alquiler a través de Neinor Homes y Renta Garantizada.
- Promoción y construcción de viviendas destinadas al alquiler (BTR) con el objetivo de incrementar la oferta disponible en el mercado de este tipo de activos, ya sea para su incorporación a la cartera de alquiler del Grupo o para su posterior venta a inversores, incluyendo, en su caso, la gestión del alquiler a través de Neinor Homes y Renta Garantizada.

Durante el ejercicio, la Compañía ha llevado a cabo 7 operaciones de venta con distintas entidades e inversores institucionales, entre los que se encuentran el Colegio de Médicos de Cataluña, Roundhill o Global Hespérides, por un importe total de 102 millones de euros. Como resultado de estas operaciones, se han incorporado al mercado de alquiler 589 viviendas y 9 locales comerciales, confiando los inversores en dos de dichas operaciones la gestión de las viviendas a Neinor Homes.

A cierre de 2025 Neinor Homes gestiona un portfollio de aproximadamente 5.995 viviendas en alquiler. De este total, 211 corresponden a viviendas en propiedad y 876 pertenecen a grandes fondos. Asimismo, el nivel de ocupación de las promociones consolidadas es del 93%.

> ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA EN EL PLANO SOCIAL

En los últimos ejercicios, Neinor Homes ha reforzado su compromiso social en materia de vivienda en un contexto marcado por las dificultades que determinados colectivos encuentran para acceder, mantener o disfrutar de una vivienda en condiciones adecuadas. En este marco, la Compañía ha colaborado con entidades de reconocido prestigio mediante iniciativas orientadas a analizar el fenómeno de la vivienda desde una perspectiva social y a contribuir, desde un enfoque colaborativo, a la identificación de soluciones relacionadas con el acceso a la vivienda, la definición de condiciones de vivienda digna y la lucha contra el sinhogarismo.

En 2023, Neinor Homes inició su participación en dos iniciativas de referencia en el ámbito social de la vivienda:

- **Observatorio de la Vivienda Digna (ESADE).**
- **La Gran Alianza para el Fin del Sinhogarismo.**



1. OBSERVATORIO DE LA VIVIENDA DIGNA

En el marco de su compromiso con la promoción de vivienda de calidad y asequible, Neinor Homes participó en el Observatorio de la Vivienda Digna impulsado por el Instituto de Innovación Social de ESADE. Esta iniciativa tuvo como **objetivo analizar la vivienda como fenómeno social clave para el desarrollo de una vida plena**, abordando las causas y consecuencias de las situaciones de vivienda indigna desde una perspectiva social, económica y humana.

Durante el ejercicio, los trabajos del Observatorio combinaron investigación académica, análisis de la realidad social y trabajo de campo, incorporando la voz de las personas directamente afectadas. El proyecto contó con un Consejo Asesor multidisciplinar que acompañó el desarrollo de los trabajos y contribuyó a definir el concepto de vivienda digna en el contexto español.

Esta primera fase del proyecto culminó en 2025 con la publicación del informe **“Vivienda digna, más allá de un techo. Indicador del Observatorio de la Vivienda Digna”**, que desarrolla un indicador destinado a evaluar las condiciones de la vivienda en entornos urbanos y a facilitar el diagnóstico y la visibilización de situaciones de precariedad habitacional, contribuyendo al análisis y formulación de políticas públicas en materia de vivienda.



2. LA GRAN ALIANZA PARA EL FIN DEL SINHOGARISMO.

Asimismo, Neinor Homes participó en **La Gran Alianza para el Fin del Sinhogarismo**, una iniciativa impulsada por HOGAR SÍ y alineada con la Estrategia Nacional de Lucha contra el Sinhogarismo 2023-2030 y los objetivos de la Unión Europea, con el fin de erradicar el sinhogarismo de calle en España en el horizonte de 2030, como objetivo compartido por los distintos actores participantes.

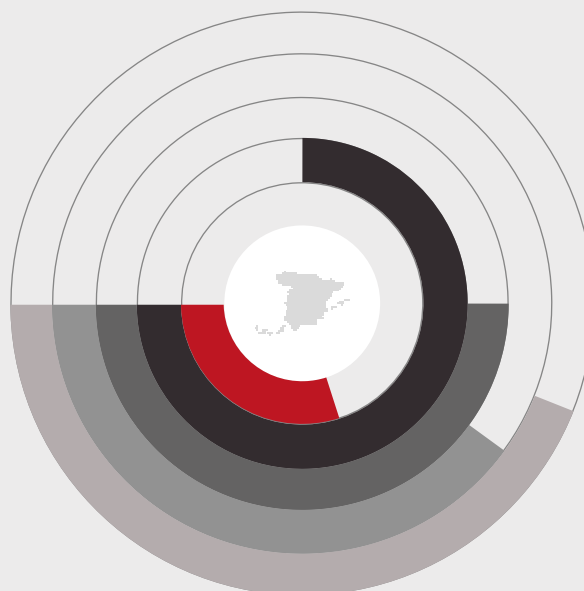


La iniciativa promueve un enfoque integral basado en el **acceso a la vivienda como eje central, complementado con acompañamiento social, atención a la salud y acceso al empleo**, y parte del reconocimiento del sinhogarismo como un fenómeno estructural y multifactorial que exige soluciones coordinadas entre el sector público, el tercer sector y las empresas.

La participación de Neinor Homes en esta alianza se enmarca en su voluntad de contribuir, junto con otras compañías y organizaciones sociales, a **generar un impacto social positivo y avanzar hacia la erradicación del sinhogarismo de calle en España**.

37.000 personas en España NO tienen un hogar

- 30%** DE LAS PERSONAS EN SITUACIÓN DE SINHOGARISMO ESTÁN FUERA DEL SISTEMA DE ATENCIÓN Y NO ACUDEN A NINGÚN SERVICIO
- 77%** DE LAS PERSONAS AFECTADAS SON HOMBRES
- 44%** DE LAS PERSONAS SIN HOGAR TIENEN UNA PERCEPCIÓN NEGATIVA DE SU SALUD
- 40%** DE LAS PERSONAS QUE VIVEN EN LA CALLE LLEVA MÁS DE 3 AÑOS EN SITUACIÓN DE SINHOGARISMO
- 50%** DE LAS PERSONAS EN SITUACIÓN DE SINHOGARISMO HA SUFRIDO UN DELITO DE ODIO



Fuente: [Hogar Sí](#), a partir de datos e informes sobre sinhogarismo 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 **8.103 viviendas libres** (1.163 de ellas terminadas en 2024) lo que, de media, representa el **2,7% sobre el total la oferta de obra nueva en España**.



VIVIENDA PROTEGIDA*

En los tres últimos años hemos construido un total de **1.849 viviendas protegidas**, 695 de ellas en 2024. Estas viviendas de protección oficial construidas por Neinor Homes suponen un 4,8% del total de viviendas de VPO construidas en España en 2024.



RENTAL

En los tres últimos ejercicios se han realizado diversas operaciones con distintas compañías/ fondos, poniendo en el **mercado de alquiler 1.670 viviendas**.

*Los datos hacen referencia al ejercicio 2024 porque siempre realizamos el informe del impacto social correspondiente al año anterior.

Además, en el ejercicio **2025 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 **2025** contamos con:

121 VIVIENDAS PROTEGIDAS ENTREGADAS EN RÉGIMEN DE VPT

515 VIVIENDAS EN FASE DE CONSTRUCCIÓN

369 VIVIENDAS EN FASES DE DISEÑO Y PRODUCCIÓN

INCORPORAR

una nueva línea de viviendas con precios más asequibles a los ofrecidos en mercado (con precios inferiores a 200.000/250.000 €), 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 **2025** contamos con:

223 VIVIENDAS ASEQUIBLES ENTREGADAS (<200.000 €)

115 VIVIENDAS EN FASE DE CONSTRUCCIÓN (<200.000 €)

456 VIVIENDAS EN FASE DE CONSTRUCCION Y PROYECTO (entre 200.00 y 250.000 €)

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 **2025** contamos con:

517 VIVIENDAS EN FASE DE CONSTRUCCIÓN

532 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.

6.4. 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

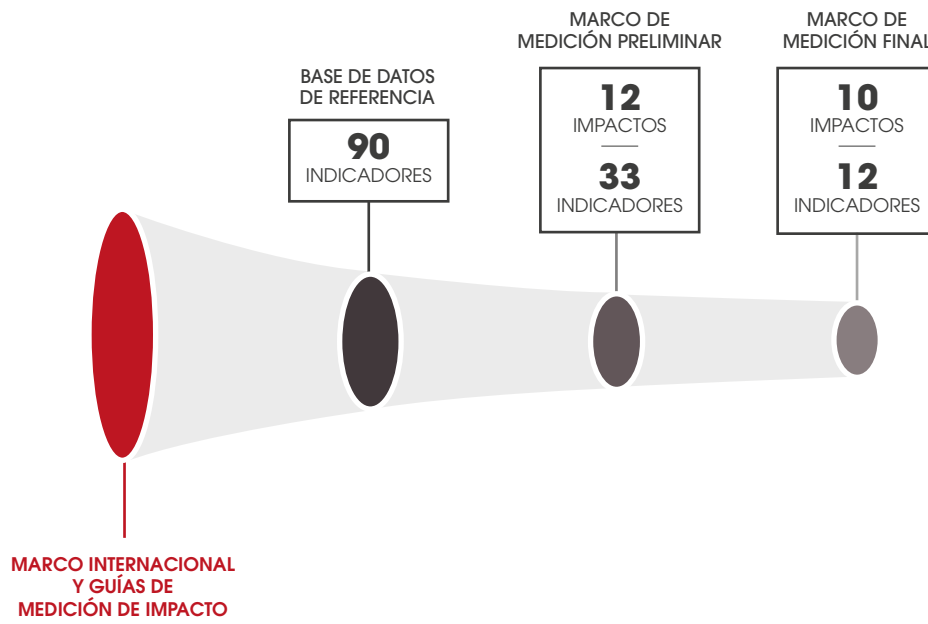


FIGURA 2 | Matriz de priorización



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 cuatro 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 2024, 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.	<p>Desde que comenzamos a medir nuestro impacto social el número total de viviendas libres que hemos terminado, ha sido de 8.103. En 2024 finalizamos la construcción de un total de 1.163 viviendas, lo que supone el 2,7% sobre el total de la oferta de obra nueva en España.</p> <p>Construimos 695 viviendas VPO en 2024. Estas Viviendas de Protección Oficial construidas por Neinor Homes suponen un 4,8% del total de 14.371 de viviendas VPO construidas en España en 2024. Partiendo de un contexto de gran escasez de VPO en España, contribuimos a que segmentos de la población con menos recursos accedan a una vivienda de calidad.</p> <p>En 2021, el menor esfuerzo económico requerido para habitar una vivienda de nuestra línea Alquiler permitió que un 20% más de la población tuviera acceso a una vivienda de primera calidad. Este impacto positivo no ha podido ser repetido en los siguientes ejercicios en los que se ha llevado a cabo la medición, debido al mayor coste del alquiler de las promociones lanzadas al mercado. No obstante, la presencia en el mercado de alquiler presenta otras ventajas para los consumidores, como son una mayor flexibilidad, la no necesidad de grandes cantidades de capital para acceder a una vivienda, o el aumento de oferta global bruta de vivienda.</p>
1.2	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.	<p>Gracias a la ubicación de nuestras promociones, incrementamos la accesibilidad a los servicios básicos y se reduce la distancia para acceder a servicios como colegios, guarderías, comercios de primera necesidad, etc.</p> <p>Neinor Homes, de media, incrementa en 15,18 veces la accesibilidad a este tipo de servicios.</p>
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.	<p>Nuestras promociones, de media, incrementan en 3,21 veces la accesibilidad a instalaciones deportivas respecto a la media provincial y el tamaño de las zonas verdes que tienen disponibles nuestros residentes de media en 7,64 veces en comparación con la media de la Comunidad Autónoma. Esto tiene un impacto en promover un estilo de vida saludable puesto que la disponibilidad y cercanía de zonas verdes en áreas urbanas tiene beneficios relacionados con la salud y el bienestar.)</p>
1.4	BIENESTAR FAMILIAR Y COHESIÓN SOCIAL	Promovemos la interacción familiar y la creación de una comunidad fuerte y unida.	<p>Promovemos viviendas que cuentan, de media, con un 39% más de superficie de zonas comunes, promoviendo interacción familiar y la creación de una comunidad fuerte y unida.</p>

2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y DESARROLLO LOCAL

2.1	GENERACIÓN DE EMPLEO	<p>El sector de la construcción se considera uno de los principales motores de la economía en España. Neinor Homes, a través de la construcción y posterior habitabilidad de sus promociones incrementa el total de puestos de trabajo de ciertas localizaciones.</p>	<p>Como consecuencia de la promoción de las viviendas entregadas en 2024, 2023, 2022 y 2021, hemos creado 23.188 empleos directos e indirectos, 2.883 de ellos creados durante 2024, teniendo en cuenta los empleos creados durante la fase de construcción y durante la fase de habitabilidad de las viviendas.</p>
2.2	REGENERACIÓN URBANA	<p>Los impuestos y las tasas son la principal fuente de ingresos de los municipios. La llegada de nuevos habitantes a una localidad contribuye a aumentar los recursos de la Administración Pública Municipal.</p>	<p>Impulsamos el desarrollo local de los municipios en los que construimos nuestras viviendas mediante el pago de impuestos de nuestros residentes y de la compañía. La llegada de nuevos habitantes y de actividad empresarial a un municipio contribuye a aumentar los recursos de la Administración Pública Municipal y así, favorece la inversión pública en infraestructura y prestación de servicios.</p> <p>La aportación directa de Neinor Homes a través de impuestos en los municipios en los cuales ha desarrollado su actividad en 2024 ha sido de 16,40 millones de euros. Los residentes de las viviendas terminadas en 2024, por su parte, aportarán 2,54 millones de euros anualmente a las arcas municipales mediante el pago de impuestos recurrentes como el IBI o el IVTM.</p>
2.3	PROMOCIÓN DEL NEGOCIO Y COMERCIO LOCAL	<p>La llegada de los residentes de una promoción Neinor Homes estimula a la actividad de los negocios de la zona.</p>	<p>Calculamos que la llegada de nuevos residentes a los barrios donde desarrollamos nuestra actividad en 2024, 2023, 2022 y 2021 genera 115,5 millones de euros anuales de beneficios para los comercios locales (16 millones de euros en 2024).</p>

3. EFICIENCIA DE RECURSOS Y MEDIOAMBIENTE

3.1	IMPULSO DE MOVILIDAD SOSTENIBLE	<p>Con la elección de la localización de la promoción, Neinor Homes determina la facilidad de acceso al transporte público de sus residentes.</p>	<p>Según nuestras mediciones, nuestras promociones ofrecen un acceso al transporte público inferior a la media de los municipios en los que operamos. Esto se explica porque las zonas de expansión urbanística, donde suelen operar los promotores inmobiliarios, entre ellos Neinor, están alejadas del centro de estos municipios y, por tanto, suelen estar peor comunicadas por la red de transporte público.</p> <p>Sin embargo, la creación de nuevos barrios y la regeneración de zonas urbanas como en las que operamos hace que esta red de transporte público se amplíe, llegando a lugares donde antes estaba menos presente.</p> <p>En este sentido, nuestras promociones garantizan un acceso menor del 14,5% sobre la media de la población española.</p>
3.2	DISEÑO DE VIVIENDA EFICIENTE	<p>La eficiencia energética se ha convertido en una prioridad para los consumidores y gobiernos de todo el mundo</p>	<p>Calculamos que cada familia que vive en una vivienda de Neinor Homes ahorrrará de media 1.169 € al año en costes de energía, lo que supone un 1,3% sobre sus ingresos anuales.</p>

6.5. 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: la gestión urbanística, el diseño, la construcción, la venta y el alquiler.

La principal actividad de Neinor Homes es la **promoción residencial en España de viviendas de primera y segunda residencia, así como la construcción y el arrendamiento de su propia cartera y de activos de terceros**. A diferencia de otras compañías del sector, Neinor Homes **compra suelo finalista** a valor de mercado y **suelo estratégico en fases muy avanzadas de urbanización**, lo que le permite minimizar los riesgos financieros asociados a la transformación urbanística del suelo y obtener valor a través de su desarrollo en producto residencial. Además, Neinor Homes **gestiona todas las fases de la cadena de valor del proceso de promoción residencial**, incluyendo la adquisición de suelo y la gestión urbanística, el diseño del producto, la construcción, la comercialización y el servicio posventa. Su modelo de negocio se basa en la industrialización y sistematización de los procesos, alineando a toda la organización con los objetivos y la estrategia de negocio. De este modo, **todos los empleados participan activamente en el propósito de construir una promotora diferente**.

Neinor Homes aplica un **modelo industrializado basado 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 y homogéneas** en todas las promociones.

ESTANDARIZACIÓN

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

RIGOR

El rigor en el **cumplimiento de los plazos** de desarrollo y la orientación al margen son principios clave del modelo industrial de la Compañía, que permiten cumplir con los compromisos adquiridos con clientes y accionistas.

ESCUCHA

El diseño y la funcionalidad del producto final se definen en función de las expectativas y necesidades de los clientes, así como de las preferencias del mercado, integrando la experiencia del usuario como elemento central del proceso.

INNOVACIÓN Y TECNOLOGIA

A través de la **innovación**, Neinor Homes **optimiza** el desarrollo de sus procesos e incorpora nuevos servicios, sistemas constructivos, tecnologías y materiales. La integración de toda la cadena de valor en un **entorno digital** permite incrementar la productividad, fomentar el trabajo colaborativo y mejorar la toma de decisiones.

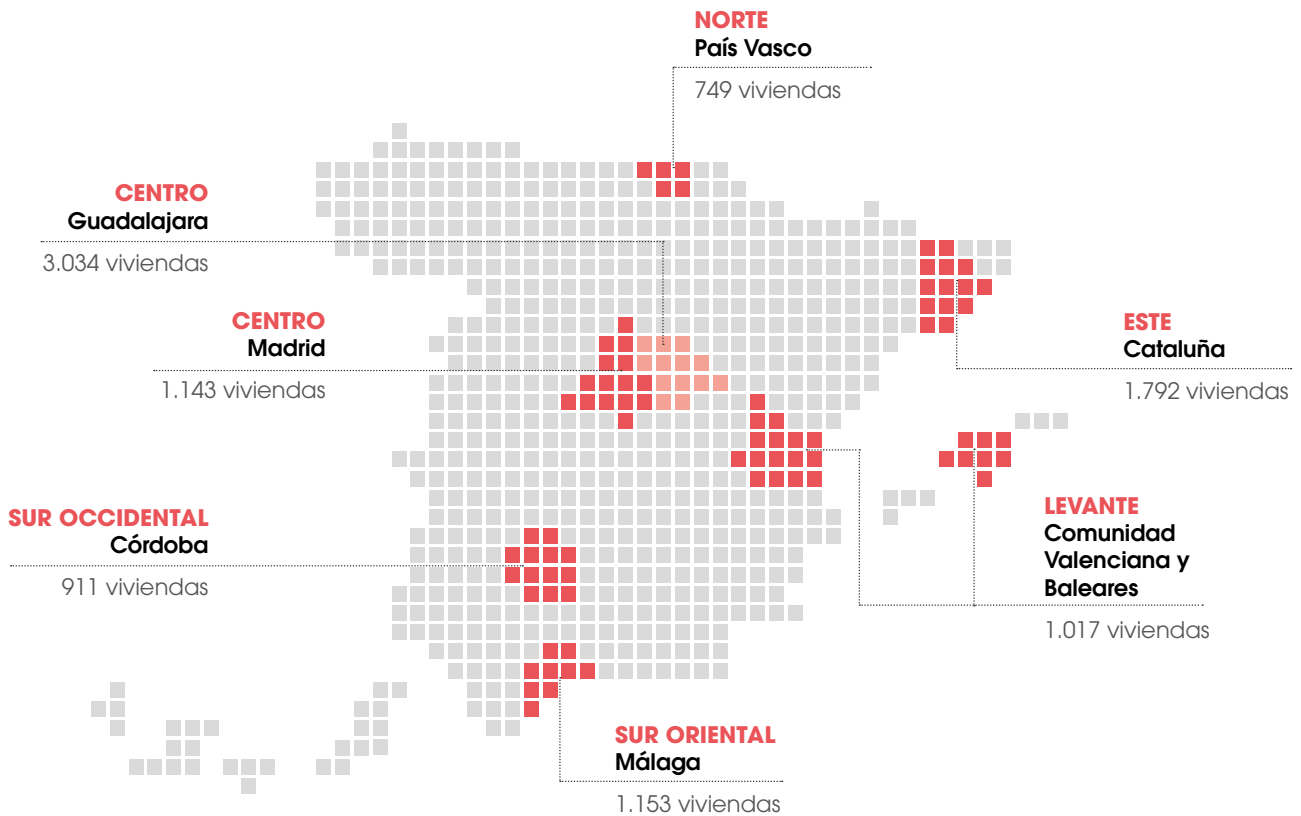
SOSTENIBILIDAD

Integración en el producto final de materiales y soluciones avanzadas que permiten **reducir el impacto de las emisiones** tanto en la fase de construcción como durante el uso de las viviendas. Neinor Homes actúa como una empresa responsable con el medio ambiente y mantiene un firme compromiso con la edificación sostenible, desarrollando viviendas ecoeficientes que ofrecen a sus clientes elevados niveles de eficiencia energética y confort.

> LAS PRINCIPALES CIFRAS DE NEINOR HOMES

Neinor Homes cuenta actualmente con **uno de los mayores bancos de suelo finalista de calidad en España**, con una superficie total de **1,38 mill. de m²**.

Por su parte, **Habitat Inmobiliaria** (gestionada por Neinor Homes) dispone de una superficie de **466 mil m²**, mientras que **Aedas Homes** cuenta con una superficie de **2,10 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 2025 ha seguido siendo un año de profundo desarrollo institucional con la consolidación de Neinor Homes como promotora de referencia gracias a la **entrega de 1.891 viviendas y a tener, a finales de 2025, más de 4.300 viviendas en diferentes fases de producción (1.641 viviendas en fase de lanzamiento y 2.697 viviendas en ejecución destinadas a la promoción)**.

Adicionalmente, en relación con los activos de Habitat Inmobiliaria (gestionada por Neinor Homes), se entregaron 1.010 viviendas durante el ejercicio y se dispone de más de 2.465 viviendas en diferentes fases de producción (756 viviendas en fase de lanzamiento y 1.709 viviendas en obra).

Por su parte, **Aedas Homes**, a cierre del ejercicio 2025, dispone de **más de 10.600 viviendas en diferentes fases de producción (4.660 viviendas en fase de lanzamiento y 5.995 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 2025, gracias a su disciplina financiera, el incremento del valor de la compañía, su austeridad y su estrategia de hacer el capital eficiente mediante diversificación y alianzas con socios estratégicos le ha permitido adquirir a su más directo competidor Aedas Homes por un importe de 956 M€. El total de ingresos del ejercicio ha sido de 705 M€, alcanzando un beneficio neto de 251 M€ y un EBITDA de 110 M€. Asimismo, se han realizado pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios por importe de 13,5 M€, habiéndose procedido al cobro de la reclamación de la Sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 19 de enero de 2024, por importe de 13,2 M€ y otros cobros por importe de 1 millón, y no se han registrado cobros por subvenciones. No obstante, en relación con las subvenciones, hay que tener en cuenta que el grupo Aedas Homes, S.A. participa de forma significativa en el Plan VIVE de la Comunidad de Madrid, financiados con fondos Next Generation EU, y que ha supuesto la concesión de ayudas por importe de 36.677 miles de euros, sujetas al cumplimiento de determinados hitos, con anterioridad a la toma de control por parte del Grupo Neinor.

En el ejercicio 2025, el valor económico generado fue de **708 M€** y el valor económico distribuido de **598 M€**, con un valor económico retenido de **110 M€**.

En el ejercicio 2025, Neinor Homes continúa con su estrategia de coinversión mediante la firma de acuerdos, Joint Ventures (JVs) con otros socios y demostrando así su capacidad para la gestión integral de carteras de su actividad. Destacando en 2025 la operación corporativa de adquisición de Aedas Homes y todos los retos que conllevará su integración en la compañía durante el 2026.

*Para más información ver Cuentas Anuales.

VALOR ECONÓMICO GENERADO

708 M€

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

VALOR ECONÓMICO DISTRIBUIDO

598 M€

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

VALOR ECONÓMICO RETENIDO

110 M€

VALOR SOCIAL

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

Desde sus orígenes, Neinor Homes mantiene una fuerte apuesta por la externalización. Sus **545 empleados** conviven con los **mejores profesionales externos del sector**, desde arquitectos, 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 **4.538 profesionales**.

¹ No se han considerado los 298 empleados de Aedas Homes; para mayor información sobre estos, ver el capítulo 10.

² Según la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA), se generan 2,4 empleos indirectos por cada vivienda. No se han considerado los generados por Aedas. Ver nota de estructura de propiedad.



545

EMPLEOS DIRECTOS¹

4.538

EMPLEOS INDIRECTOS²

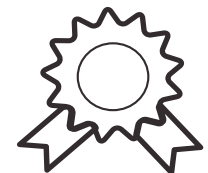
VALOR AMBIENTAL

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 el **alineamiento de la mayor parte de sus viviendas y promociones con la Taxonomía Europea**.

En la actualidad, el 51% de nuestras promociones cuentan con Certificado Energético BA/BB y el 38% tienen Certificado Energético AA. Asimismo, Neinor Homes se ha comprometido a realizar el análisis del ciclo de vida de todos los proyectos iniciados a partir de 2022. Por otra parte, desde 2021 la compañía mide su 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 página 78.



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

**CERTIFICADO
ISO 14001
DE GESTIÓN
MEDIOAMBIENTAL**

6.6. LA SOSTENIBILIDAD COMO MARCO DE ACTUACIÓN INTERNO

La sostenibilidad constituye un **marco transversal de actuación interna en Neinor Homes**, integrado en la estrategia de la Compañía, en su modelo de gobernanza y en los procesos de toma de decisiones, con el objetivo de asegurar una gestión responsable del impacto de su actividad sobre las personas, la sociedad y el entorno.

> GOBERNANZA DE LA SOSTENIBILIDAD

La gestión de la sostenibilidad en Neinor Homes se articula a través de 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 conforme a los principios establecidos en la Política de Sostenibilidad y en el Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control.

La Política de Sostenibilidad de Neinor Homes define los **principios generales y el marco de actuación interno** para la integración y gestión de la sostenibilidad y la responsabilidad social de la Compañía en relación con las personas, las operaciones y el entorno, y se articula en torno a los pilares estratégicos de medioambiente, sociedad y gobernanza.

> PLAN DE SOSTENIBILIDAD 2022-2025

En 2016, Neinor Homes definió su estrategia en materia de sostenibilidad con horizonte 2030 a través del **Plan Director de Responsabilidad Social** Corporativa, concebido como un marco transversal único para la **gestión integrada de las iniciativas** en los ámbitos social, ambiental y de buen gobierno. Este Plan estableció objetivos concretos y acciones específicas a corto, medio y largo plazo, así como **líneas de actuación e indicadores operativos de seguimiento** para cada uno de los pilares estratégicos, permitiendo monitorizar de forma continua el grado de avance y el desempeño en materia de sostenibilidad.

Sobre esta base, **en el ejercicio 2021** la Compañía llevó a cabo un proceso de mejora y actualización del Plan Director de RSC, al considerar que sus principios y objetivos seguían siendo válidos, si bien requerían una evolución. Como resultado de este proceso, se definió el **Plan de Sostenibilidad 2022-2025**, que fue aprobado por el Consejo de Administración en septiembre de 2021.

El Plan de Sostenibilidad 2022-2025 se concibió como un instrumento transversal que permite integrar de forma coherente las iniciativas en los ámbitos social, ambiental y de buen gobierno, establecer objetivos concretos y definir líneas de acción a corto, medio y largo plazo.

El Plan se estructura en 16 áreas de actuación, 30 objetivos y 95 líneas de acción, cada una de ellas con indicadores operativos de seguimiento que permiten monitorizar de forma continua el grado de avance y el desempeño en materia de sostenibilidad.

Para la definición de las áreas de actuación, los objetivos y las líneas de acción se tomaron como referencia los **17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas**. Asimismo, con el fin de asegurar una adecuada ejecución y seguimiento, a cada línea de acción se le asignaron plazos definidos, un área responsable y una persona encargada de su cumplimiento.

PILAR ESTRATÉGICO	ÁREAS DE ACTUACIÓN	OBJETIVOS
 <p>SOCIAL</p> <hr/> <p>Nuestra gente y comunidades</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Viviendas para todos • Seguridad, salud y bienestar de las personas • Relación y protección del cliente • Compromiso con el equipo • Compromiso social, con la comunidad y la ciudad 	<ul style="list-style-type: none"> • Viviendas sociales asequibles • Seguridad, salud y bienestar de empleados, proveedores / contratistas y clientes • Bienestar y cohesión de la comunidad • Atención personalizada y escucha activa de los clientes • Atracción y retención del talento • Diversidad e igualdad • Acción social • Relación con las comunidades locales y derechos humanos
 <p>AMBIENTAL</p> <hr/> <p>Construimos hogares para el mañana</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Viviendas sostenibles y resilientes • Consideración del cambio climático. ACV / Huella de carbono • Viviendas ecoeficientes / consumo de recursos • Protección y mejora del entorno • Economía circular 	<ul style="list-style-type: none"> • 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
 <p>GOBIERNO</p> <hr/> <p>Nuestra manera de hacer las cosas</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mejores prácticas en Gobierno Corporativo • Ética e integridad • Transparencia y relaciones • Cadena de suministro responsable • Cultura digital / innovación • Financiación sostenible 	<ul style="list-style-type: none"> • Alineamiento con los estándares de gobierno • Mantener y fortalecer las responsabilidades de ESG en los órganos de gobierno • Ética e integridad • Participación con grupos de interés y en iniciativas externas • 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

Durante su vigencia, el Plan de Sostenibilidad 2022-2025 fue objeto de procesos periódicos de revisión y actualización a finales de los ejercicios 2023 y 2024, tal y como se detalla en el apartado 3 de la presente Memoria, incorporando los resultados del análisis de riesgos y oportunidades medioambientales y del impacto de la actividad de la Compañía en el entorno y en las personas, de acuerdo con los resultados del Análisis de Doble Materialidad.

Dado que el **Plan de Sostenibilidad 2022-2025 ha finalizado en el presente ejercicio**, Neinor Homes ha iniciado la definición de su **nuevo Plan de Sostenibilidad 2026-2030**, con el objetivo de dar continuidad a su estrategia ESG, reforzar el enfoque de mejora continua e integrar los aprendizajes derivados del análisis de cumplimiento del Plan anterior, del Análisis de Doble Materialidad y de la evolución del entorno regulatorio y sectorial.

Siguiendo el enfoque del Plan 2022-2025, el nuevo Plan mantendrá un carácter transversal, implicando a todas las áreas y departamentos de la Compañía en la consecución de los objetivos establecidos, y reforzando la integración de la sostenibilidad en la gestión y en los procesos de toma de decisiones.

Para mayor detalle sobre el grado de cumplimiento del Plan de Sostenibilidad 2022-2025 consultar Anexo I.

> 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 respeto al medio ambiente, la Compañía forma parte del programa BREEAM®, reservado a aquellas empresas que comparten la filosofía y el objetivo de transformar el sector de la edificación mediante el fomento de una construcción más sostenible.

De acuerdo con su Política de Gobierno Corporativo, Ética y Cumplimiento, a continuación, se detallan las **principales asociaciones y agrupaciones de las que forma parte la Compañía**.

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)

Sevilla City One

> GESTIÓN DE LA CALIDAD Y EL MEDIO AMBIENTE

La aplicación de los principios ESG, junto con el compromiso de ofrecer a sus grupos de interés los más altos estándares de calidad en sus productos y actuaciones, guía a Neinor Homes en el desarrollo de una gestión eficiente de la calidad y del medio ambiente en el desempeño de su actividad diaria.

En este contexto, la Política de Calidad, Medio Ambiente e Innovación está orientada a alcanzar la excelencia en la gestión, con el fin de satisfacer dichas expectativas.

Neinor Homes cuenta con un **Comité de Calidad** que, desde 2016, se encarga de definir los objetivos anuales en materia de Calidad y Medio Ambiente, así como de realizar el seguimiento de su cumplimiento, reuniéndose cuando resulta necesario. Entre sus funciones se incluyen la presentación y aprobación de los procedimientos de la Compañía, el seguimiento del área de Calidad y la revisión por la dirección, garantizando su actualización permanente y un proceso de mejora continua. En el Comité participan las Direcciones Generales, los Directores Territoriales y el CEO de la Compañía.

El área de Calidad forma parte de la Dirección de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento (GRC), Auditoría Interna y ESG, y tiene entre sus prioridades la actualización de los procedimientos y la mejora de su accesibilidad. Entre las principales actuaciones realizadas, se ha priorizado la migración hacia la norma ISO 56001 de gestión de la innovación. Asimismo, se ha llevado a cabo con éxito la recertificación del Sistema Integrado de Gestión de la Calidad, el Medio Ambiente y la Innovación, de conformidad con las normas ISO 9001:2015, ISO 14001:2015 e ISO 56001

La actividad de Neinor Homes implica la participación de un elevado número de proveedores y contratistas que colaboran en el desarrollo de sus proyectos. Con el objetivo de garantizar los **máximos estándares de calidad**, todos ellos están obligados a cumplir lo establecido en los contratos suscritos y las obligaciones recogidas 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 2025 gracias a la concienciación de Neinor Homes, hemos conseguido **reducir el consumo un 21,6%** 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 **2025**, pese a contar con un **34 % más de personal** respecto a 2024, el consumo eléctrico solo ha aumentado un 5 %, acompañado de un incremento del coste del 4 %, lo que refleja una gestión eficiente de los recursos energéticos y una contención del impacto ambiental incluso en un contexto de crecimiento de la actividad. Además, **el consumo medio por persona ha disminuido un 21,6 %** en 2025 en comparación con 2024, evidenciando la efectividad de las medidas de eficiencia implementadas.

Por otra parte, en **2025 el consumo de papel se ha reducido un 33 %** respecto a **2024**, a pesar de contar con una plantilla significativamente mayor. Esta disminución refleja el avance en la digitalización de los procesos y una gestión más eficiente de la documentación, incluso en áreas donde siguen siendo necesarias versiones impresas para la firma o validación legal de documentos como contratos de compraventa, arrendamientos, escrituras y acuerdos.

El consumo total de papel a nivel de compañía en **2025 ha sido de 1.046,4 kg**, frente a los **1.564,8 kg** registrados en **2024**, lo que evidencia una consolidación de las buenas prácticas en el uso responsable de los recursos.

La compañía continúa apostando por la reducción de su impacto ambiental mediante una gestión más eficiente de los residuos. Tras el incremento registrado en 2023, derivado principalmente del cambio de ubicación de la oficina de Bilbao y la consiguiente destrucción masiva de documentación, en 2024 se produjo una normalización significativa del volumen de residuos, con una reducción cercana al 76 % respecto a 2023.

En 2025, el volumen total de residuos recogidos se mantiene en niveles similares a los del año anterior, con un ligero incremento motivado principalmente por un aumento del **14,4 % en la destrucción** de papel confidencial, derivada de la absorción de las nuevas oficinas de Las Palmas, Vigo y Sevilla. Este aumento responde a necesidades operativas puntuales y no supone un cambio estructural en la política de reducción de residuos.

Durante 2025 se han reciclado **56 kg de pilas, 87 kg de residuos asociados al mantenimiento de contenedores y 0 kg de fluorescentes, 100 kg de tóner y 50 kg llaves.**

En 2025, la actividad operativa ha crecido de manera significativa respecto a 2024: el número de promociones en obra se ha duplicado, pasando de 25 a 50, y las promociones entregadas han aumentado de 14 a 25, lo que ha implicado una mayor intensidad de movilidad y logística, explicando de manera directa el incremento del consumo de gasolina registrado durante el año. En consecuencia, los desplazamientos laborales pasan de 558.197 km recorridos en 2024 a 699.713,98 km en 2025, con un gasto en combustible que aumenta de 204.362 € a 243.804 €.

Desde Neinor Homes seguimos comprometidos en promover políticas que favorezcan la reducción de desplazamientos presenciales y fomenten el uso de medios de transporte más sostenibles para minimizar el impacto ambiental.

Por último, el consumo de agua en nuestras nueve delegaciones territoriales se ha situado en torno a los **1.108 m***, evidenciando una reducción del **5 %** en comparación con el año anterior.

COMPARATIVA CONSUMOS ÚLTIMOS CUATRO AÑOS*

	AÑO 2022	AÑO 2023	AÑO 2024	AÑO 2025
Nº empleados	297	283	223	289
kwh consumidos	282.788	247.327	216.025	229.695
Kg papel consumido	1.855	1.553	1.564	1.046
Consumo papel por empleado	2,54	2,23	2,84	1,46

*Se han considerado exclusivamente los datos de las sedes de la matriz, por ser no materiales los consumos de las sedes de Quabit Construcción y de Renta Garantizada.

6.7. EL VALOR DE LA COMUNICACIÓN PARA CONECTAR CON LA SOCIEDAD

En Neinor Homes entendemos la comunicación como un instrumento esencial de nuestra actividad que nos permite generar confianza, transparencia y cercanía con todos nuestros grupos de interés, transmitiendo nuestra misión, visión y valores.

La comunicación, a nivel corporativo y de negocio, nos permite **conectar con la sociedad y reforzar nuestro papel de liderazgo como plataforma residencial de referencia en la transformación del sector.**

Para ello, contamos con una **estrategia 360°, supervisada por la Alta Dirección**, reflejo de nuestra cultura corporativa y cuyo objetivo último es ser un puente que una nuestras acciones con las personas.

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

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

Nuestro plan de comunicación, abierto y multicanal, gira en torno a nuestra web corporativa, eje central de nuestra información institucional. Junto a ella, otras herramientas como: newsletter para inversores, notas de prensa a medios de comunicación, participación de nuestros portavoces en foros, mesas de debate y entrevistas, presencia en eventos sectoriales y publicación de contenidos en nuestros perfiles en redes sociales, además de las comunicaciones internas periódicas con nuestros empleados.



EN LAS REDES SOCIALES



LINKEDIN
59.684
seguidores



FACEBOOK
12.201
seguidores



INSTAGRAM
19.500
seguidores



TWITTER
3.698
seguidores



YOUTUBE
1.950
seguidores

6.8. 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 desde el punto de vista económico, social y medioambiental, y con actuaciones basadas en los principios de buen gobierno, ha tomado como referencia los **17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)** de Naciones Unidas para definir su Plan de Sostenibilidad y, por ende, las acciones sociales a desarrollar, convencida de que la colaboración y la acción conjunta de todos -empresa, empleados y colaboradores- es imprescindible.



Alineados con los ODS y en cumplimiento de lo dispuesto en nuestro Plan Estratégico de Sostenibilidad, las acciones del ámbito social llevadas a cabo durante 2025 por Neinor Homes han perseguido alcanzar al mayor número de grupos de interés, centrándose en generar el **mayor impacto posible en nuestros empleados, nuestros clientes y la sociedad.**

> NUESTROS EMPLEADOS

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

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

- **La conciliación familiar** entendida como medio para conseguir la igualdad es otra de las prioridades de Neinor Homes. A las medidas ya existentes e implantadas en materia de calidad de empleo, flexibilidad laboral y temporal, como el teletrabajo, apoyo a la familia, desarrollo personal y profesional, se sumó el Plan de Igualdad aprobado en 2023, el cual es garantía de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, así como de eliminación de la discriminación.
- Neinor Homes alienta y afronta los gastos de inscripción de sus empleados a diversos eventos deportivos para **animar a la práctica de deporte en equipo y apoyar y ayudar a diversas causas sociales y asociaciones benéficas.**
- Neinor Homes colabora con Wellhub (anteriormente Gympass), que ofrece a nuestros empleados un **programa de bienestar físico y mental integral** con acceso a múltiples gimnasios, atención psicológica, terapia, entrenadores personales y apps nutricionales a precios por debajo del mercado.
- **Fruta fresca en las oficinas.** Con el objetivo de crear mejores hábitos alimenticios entre nuestros empleados, todas las semanas se reparte fruta fresca para la semana en cada una de las delegaciones de Neinor Homes.
- **Regalos empresariales solidarios.** Este 2025 y como detalle navideño los empleados de Neinor Homes contaron de nuevo, con un detalle pintado 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 **contribuir 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.
- Los departamentos encargados de la contratación del suministro eléctrico de las oficinas de Neinor Homes y Neinor Stores analizan y buscan las comercializadoras de energía verde (100% renovables) para los contratos de luz y de esta manera contribuyen a reducir la huella de carbono.

- Aprovechamiento del **mobiliario y artículos** que ya no se van a usar procedentes de nuestras promociones, realizando donaciones a ONGs o fundaciones como la donación de mobiliario realizada a la Fundación Eusebio Sacristán, entidad dedicada a la atención y acompañamiento de personas en situación de exclusión social y sin hogar. Esta colaboración, ha contribuido a mejorar el acondicionamiento de sus instalaciones y a crear entornos más adecuados para la atención a colectivos en situación de especial vulnerabilidad. Y todo ello, gracias a la colaboración de distintos empleados y departamentos.
- **10º aniversario de Neinor Homes.** En 2025, tras diez años de esfuerzo, compromiso, aprendizaje e ilusión, Neinor Homes celebró su décimo aniversario junto a toda su plantilla en un encuentro muy especial celebrado en la ciudad de Sevilla. Los empleados compartieron varias jornadas de convivencia, actividades y experiencias que reforzaron el sentimiento de pertenencia, el trabajo en equipo y los valores corporativos que sustentan la cultura de Neinor Homes.
- **Neinor Homes fomenta la salud y hábitos deportivos:**
 - › Sufraga las **inscripciones de los empleados** interesados en carreras, maratones o similar y hacer que los Km de estos empleados sean solidarios:
 - **Carrera del Agua de Canal de Isabell II.** Carrera homologada para celebrar el Día Mundial del Agua corriendo por las calles de Madrid.
 - **Carrera de Las Empresas de Madrid 2025.** “Deporte y empresa, unidos en esta fiesta de salud compañerismo y trabajo en equipo”.
 - › **Carrera de los Bomberos de Madrid.** Empresas que organizan actos en lugares donde Neinor Homes tiene promociones, invitan a la participación de nuestros empleados a eventos deportivos y animar de esta manera a hacer deporte y a trabajar en equipo.

Por otra parte, en este ámbito, consideramos esencial proteger y salva- guardar 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 de manera gratuita:

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**.

Infografía con un fondo verde y amarillo que presenta consejos de ahorro energético y los pasos para usar la Hobeem App. Incluye imágenes de personas usando smartphones y un diagrama de flujo de cuatro pasos.

AHORRA Y EXPLOTA TODO EL POTENCIAL DE TU NUEVA VIVIENDA

Aborro y sostenibilidad
Aprende sobre sostenibilidad y eficiencia y saca el máximo partido a tu vivienda.
De A a triple A: APRENDE. ACTUA. AHORRA

Observa tus consumos
Compara con tu anterior factura y evita sorpresas consultando lo que has gastado desde principio de mes hasta hoy.
¡Reduce tus gastos lo antes posible!

Aprovecha nuestra asesoría energética
Comprabemos que tus potencias contratadas y los precios de tus contratos están siempre optimizados.
¡Podrás ahorrar hasta un 30%!

Consumo en las horas más baratas
Planifica tus consumos con nuestro sensor energético para que no te escapes de impresión las olas de calor ni las olas de frío.
Con Hobeem estarás siempre informado

¿CÓMO LO HAGO?

1. **Descarga Hobeem App**
Desde App Store o Google Play. También puedes leer el código QR de la parte inferior derecha.
2. **Regístrate en Hobeem**
Sólo tendrás que seguir los pasos que te indiquemos, te guiamos en todo el proceso.
3. **Canjea el código de Neinor**
Cuando te preguntemos si tienes un código premium sólo tienes que poner el código que Neinor te habrá entregado.
4. **Activa el Contador**
Es el primer paso para empezar a explotar todo el potencial de Hobeem y de tu nueva vivienda. ¡Empieza a consumir de forma inteligente!

QR CODE

- Acuerdo y contratación con Caryosa y Global Cardiac para la **implantación de desfibriladores en el 100 % de los nuevos edificios y promociones**, reforzando la capacidad de respuesta ante posibles emergencias en los espacios comunes y contribuyendo a la protección de la salud y el bienestar de los clientes y usuarios.

Esta forma de tratar a nuestros clientes nos ha hecho ser **elegidos en 2025, por tercer año consecutivo, con el premio “Mejor Servicio de atención al cliente 2026” en la categoría de Promotoras Inmobiliarias.**

> LA SOCIEDAD

Neinor Homes se implica en iniciativas de carácter social y promueve valores solidarios a través de acciones de Responsabilidad Social Corporativa para generar un impacto positivo en nuestra sociedad. Implica a sus grupos de interés (empleados, clientes, etc.) a favor de causas sociales.

Desde Neinor Homes se fomenta la solidaridad, a través de donaciones a causas solidarias, la inserción laboral de personas discapacitadas, apoyo a la economía local y a la mejora del entorno, participación en eventos deportivos y solidarios, y apoya al talento y a cualquier movimiento cultural.

- **Nuestras donaciones en el ámbito de la economía de aprovechamiento (economía circular)** se materializan a través de aportaciones de mobiliario procedente de promociones residenciales de Neinor Homes que ya no va a ser utilizado, destinadas a ONG y fundaciones. En este marco, **Neinor Homes colabora con la Fundación Eusebio Sacristán**, donando artículos excedentes procedentes de viviendas, locales o pisos piloto que se van a cerrar o que ya no van a utilizarse. La misión de esta Fundación es crear espacios de actividad física, deporte, ocio saludable y tiempo libre para todas las personas, con especial atención a colectivos desfavorecidos, principalmente niños en situación de vulnerabilidad. Su objetivo es promover la integración social y el desarrollo de actividades saludables, contribuyendo así al bienestar de niños y familias con escasos recursos. Entre los distintos proyectos que la Fundación desarrolla desde hace más de 20 años, destaca la gestión de dos albergues en la provincia de Burgos y un tercero en la provincia de Valladolid. En todos ellos se llevan a cabo campamentos y talleres educativos orientados a la construcción de una sociedad más justa, inclusiva y sostenible, a través de programas deportivos, de ocio y educativos, que incorporan además actividades de sensibilización y cuidado del medio ambiente. Con motivo de la puesta en marcha del albergue de Valladolid, en el que se desarrolla el proyecto medioambiental "Las noches del Pinar", Neinor Homes ha contribuido al amueblamiento de las instalaciones mediante la donación de sofás, mesas, lámparas, cuadros, sillas y otros elementos procedentes de sus promociones residenciales.
- **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.



- Al igual que en años anteriores, **Neinor Homes realizó en 2025 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.
- Colaboración, como en años anteriores, 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.
- Patrocinio en el **Torneo de Padel solidario del Sector Inmobiliario (6º Edición)**. En el Villa Padierna Racquet Club de Marbella que reúne a todos los profesionales del Sector Inmobiliario para una causa benéfica y con los donativos recibidos, tanto en África como en España muchos niños tienen nuevas oportunidades y aspiraciones.
- **Colaboración con la Fundación A LA PAR. Un año más, 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 octubre de 2025, 14 de sus alumnos pasaron una jornada en las oficinas de Neinor Homes en Madrid donde recorrieron las oficinas y recibieron sesiones formativas de distintos departamentos de la compañía.
- **VIII Torneo Benéfico de fútbol 7 inclusivo.** Organizado por ASPRIMA, la Fundación Gómez-Pintado y SIMA. Torneo benéfico de fútbol del sector inmobiliario, para disfrutar del deporte y apoyar a las personas con síndrome de Down. En el que participan empleados de la compañía formando equipo. Refleja un compromiso con valores fundamentales como la inclusión, el respeto, la igualdad, el juego limpio, la importancia de las familias, el trabajo en equipo, el apoyo mutuo y la cooperación. Y en él además Neinor Homes ayuda a través de donativos.

> 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 en la **Copa Mundial de Trail Benalmádena 2025**, colaborando con entidades de la zona que fomenten actividades saludables como el deporte, la cultura y que en este sentido se mejore el entorno local, la competitividad y la participación en la comunidad a través de potenciar la zona a otras partes. O con la colaboración y ayudas a asociaciones o fundaciones ubicadas en las zonas de actividad de la promotora como es 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 de la participación de nuestros empleados en la **XXVI Carrera Popular Alovera** y la colaboración con el Ayuntamiento de Alovera a través del patrocinio del **Alovera Rock**, festival para recaudar fondos para crear un espacio multisensorial en Alovera y atender así las necesidades de los niños y jóvenes con diversidad funcional.

- **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, Club situado en la zona norte de Madrid y muy próximo al desarrollo de Carriles (Alcobendas).
- **Patrocinio de “Los viernes de la Cámara de Comercio”** para el fomento y mejora del tejido empresarial de la zona de Bilbao.



> NUESTRA PRINCIPAL ACCIÓN SOCIAL: LA CONTINUIDAD DE LA COMPAÑÍA

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, incremento del tejido industrial, la captación de inversiones en el extranjero y la captación de recursos provenientes del exterior (aspectos fundamentales en la economía nacional).

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 ha reforzado su resiliencia y su capacidad de generación de valor a largo plazo mediante un crecimiento inorgánico selectivo, basado en la adquisición e integración de compañías y en la ejecución de operaciones corporativas estratégicas. Estas actuaciones tienen como objetivo diversificar el negocio (ODS 8 y 11), asegurar la continuidad de la actividad, reforzar líneas de negocio existentes y crear nuevas capacidades clave a lo largo de la cadena de valor del sector inmobiliario:

RENTAL¹. Consolidación de una amplia cartera de viviendas destinadas al alquiler, tanto propias como adquiridas mediante operaciones corporativas, así como la integración de la compañía **Renta Garantizada**, adquirida en 2020.

CONSTRUCCIÓN. La adquisición de **Quabit** ha permitido incorporar su experiencia y capacidades en el negocio de la construcción, integrándolas de forma estructural en el modelo operativo de Neinor Homes.

ESSENTIAL². Creación de una línea de viviendas orientada a facilitar el acceso a la vivienda a un mayor número de grupos sociales.

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

JOINT VENTURES. Desarrollo de promociones destinadas a la venta, alquiler, coliving y senior living, mediante esquemas de coinversión, destacando en 2024 la operación corporativa de entrada en el capital de **Habitat Inmobiliaria**, asumiendo Neinor Homes su gestión integral.

ADQUISICIÓN de Aedas Homes, primera promotora residencial en número de viviendas entregadas en los dos últimos ejercicios, operación que permitirá reforzar la escala, la capacidad operativa y el posicionamiento de Neinor Homes como plataforma residencial de referencia en España.

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

¹ Ampliado en el punto 6.3

² **Viviendas a precios accesibles** para colectivos con dificultad para acceder a una vivienda, con precios **por debajo de 200.000 € / 250.000 €**, incluyendo viviendas de promoción libre (ESSENTIAL) y viviendas de protección oficial.

07

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.

7.1. PRINCIPIOS DE GOBIERNO CORPORATIVO

La compañía entiende por gobierno corporativo el conjunto de mecanismos orientados a generar valor de forma simultánea y sostenida para todos los grupos de interés de la organización. En este sentido, Neinor Homes desarrolla su actividad de manera **transparente y responsable**, situando el **buen gobierno corporativo** como uno de los pilares fundamentales de su Política de Sostenibilidad.

De este modo, la compañía da respuesta a uno de los ámbitos que mayor interés suscita entre inversores, accionistas y otros agentes del sector. El buen gobierno constituye hoy una tendencia clave, y los **grupos de interés demandan cada vez más información** sobre múltiples aspectos relacionados. Neinor Homes responde a estas expectativas a través de diversas prácticas y mecanismos, entre los que destacan:

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



Además, Neinor Homes realiza un seguimiento continuo de las recomendaciones y tendencias en materia de buen gobierno, orientando sus prácticas hacia la adopción de los máximos estándares de cumplimiento y competitividad. Asimismo, la compañía lleva a cabo de manera periódica un **diagnóstico de gobierno corporativo**, analizando, entre otros aspectos, el grado de cumplimiento del **Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas** de la CNMV.

NORMATIVAS Y POLÍTICAS DE BUEN GOBIERNO

- Estatutos Sociales
- Manual 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 (seguridad y salud en obra)
- Política de Seguridad y Salud
- 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 selección de consejeros
- Plan de sucesión de consejeros
- Política de Remuneración de los miembros del Consejo de Administración
- Marco de financiación sostenible
- 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 prestación de servicios distintos a los de auditoría por parte del auditor externo
- Política de empleo para antiguos empleados del auditor de la sociedad
- 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.

7.2. 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, y constituye el cauce a través del cual los accionistas ejercen su derecho a intervenir en la toma de decisiones.

La convocatoria, preparación y desarrollo de la Junta General de Accionistas se rigen por el **Reglamento de la Junta General de Accionistas**, todo ello conforme a lo dispuesto en la normativa vigente y en los **Estatutos Sociales. Todos los accionistas tienen derecho de asistencia a la Junta**, cualquiera que sea el número de acciones que posean, **así como pleno derecho a 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 incrementar la participación de los accionistas en la Junta General**.

El 31 de marzo de 2025 se celebró la **octava Junta General de Accionistas de Neinor Homes, con un quórum del 81,73% del capital social** (0,83% presente y 80,90% representado), lo que supuso un incremento de 11,6 puntos porcentuales respecto a la Junta celebrada el ejercicio anterior.

Los 16 puntos incluidos en el orden del día fueron aprobados con un porcentaje de votos a favor superior al 97,5%, a excepción de tres acuerdos: la reelección de un consejero independiente y de un consejero dominical, que obtuvieron un 94,93% y un 92,39% de votos favorables, respectivamente, y el Informe Anual sobre Remuneraciones de los consejeros, aprobado con un 88,65% de votos a favor. Estos resultados reflejan el amplio respaldo del accionariado a las propuestas sometidas a votación y a la gestión y decisiones del Consejo de Administración.

Cabe destacar, asimismo, el respaldo expreso de la Junta General de Accionistas a la trayectoria de la compañía en materia de sostenibilidad y buen gobierno,

reflejado en la aprobación del Estado de Información No Financiera / Memoria de Sostenibilidad correspondiente al ejercicio 2024, que fue el punto con mayor nivel de apoyo por parte del accionariado, con un **99,97% de los votos a favor**.

Este elevado nivel de aprobación pone de manifiesto el alto grado de aceptación por parte de los accionistas de la estrategia de sostenibilidad de Neinor Homes y de su integración en el modelo de negocio y de gobierno corporativo de la Compañía. Asimismo, este resultado sitúa a la Memoria de Sostenibilidad (Estado de Información No Financiera) de Neinor Homes como la que ha obtenido el mayor respaldo del accionariado entre todas las sociedades cotizadas españolas.

La Junta General de Accionistas fue retransmitida en directo a través de la web corporativa, pudiendo ser visualizada posteriormente en diferido. Además, toda la documentación generada en el marco de la Junta ha sido puesta a disposición del público en la web corporativa.

Adicionalmente, NeinorHomes dispone de un **Foro Electrónico de Accionistas**, que permite la **publicación de propuestas** para su inclusión en el orden del día, así como la **formulación de ofertas o solicitudes de representación voluntaria**, facilitando así la participación activa del accionariado.

El 21 de octubre de 2025 se celebró la Junta General Extraordinaria de Accionistas, en la que se aprobó la adquisición de Aedas Homes, S.A., el refuerzo de la capacidad del Consejo de Administración para apoyar operaciones estratégicas a largo plazo, la aprobación de la Política de Remuneraciones de los Consejeros de Neinor Homes, S.A. hasta 2028, así como la delegación de facultades para la ejecución de los acuerdos adoptados.

Por otra parte, la compañía publicó durante el ejercicio 2025 distintas notas de información privilegiada y de otra información relevante que ponen de manifiesto los principales hitos del ejercicio, incluyendo operaciones corporativas y financieras relevantes, como la oferta pública voluntaria de adquisición sobre Aedas Homes, S.A., operaciones de fortalecimiento de los recursos propios, la formalización de acuerdos de coinversión con socios financieros, la ampliación del bono verde, el reparto de dividendos, la venta de activos BTR y otras actuaciones orientadas a reforzar la solidez financiera, la transparencia y el buen gobierno de la compañía.

COMPETENCIAS DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Aprobación de la gestión social

Aprobación de las cuentas anuales, tanto individuales como consolidadas, y de la aplicación del resultado

Aprobación del Estado de Información No Financiera y de la información en materia de sostenibilidad

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

Aprobación del aumento y la reducción del capital social

Aprobación de operaciones estructurales relevantes y de la adquisición o enajenación de activos esenciales

Aprobación de la política de remuneraciones de los consejeros




7.3. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

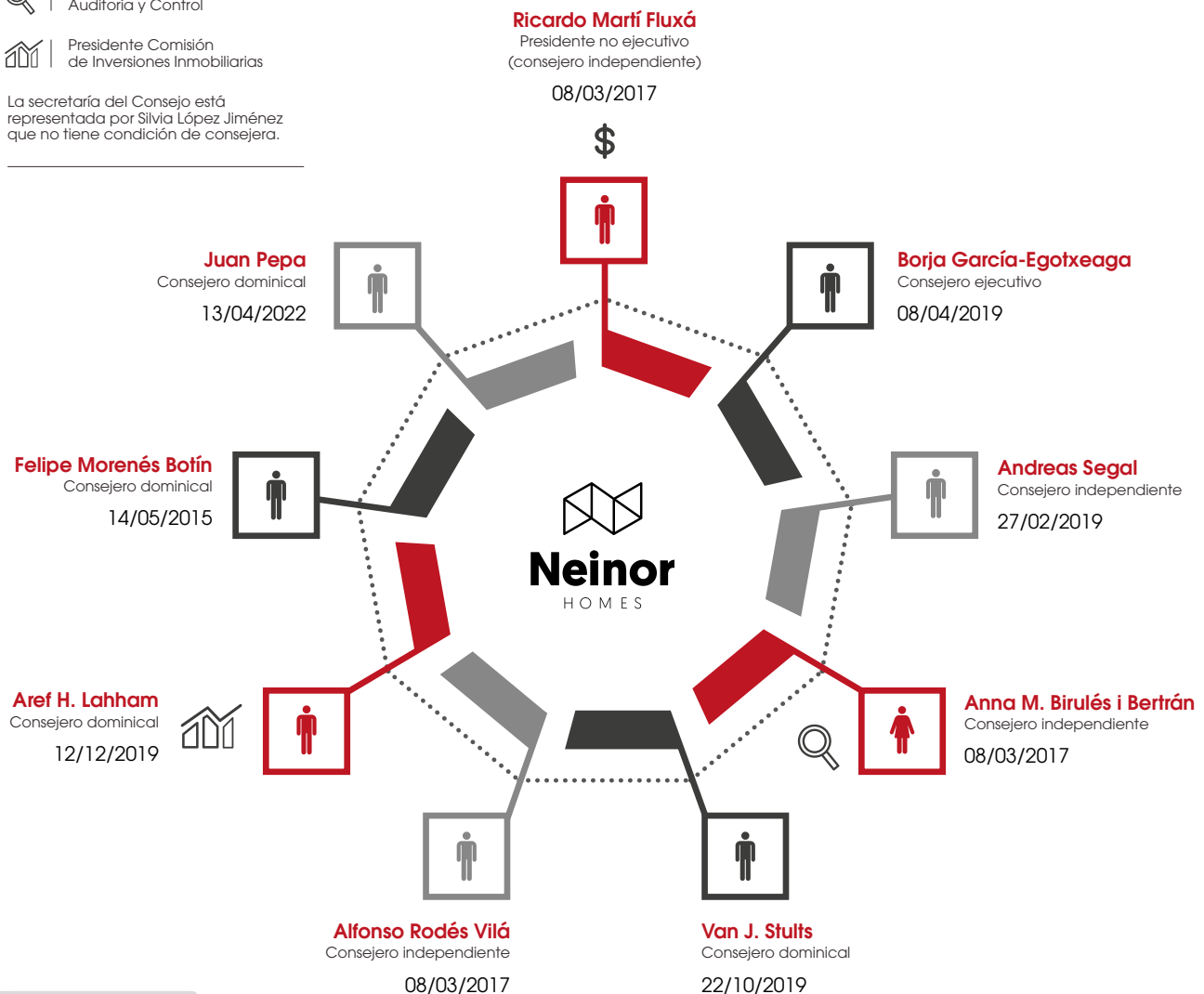
El Consejo de Administración es el máximo órgano de gobierno de la compañía, al que corresponden los **más amplios poderes y facultades para la gestión, dirección, administración y representación** de Neinor Homes. En este sentido, le corresponde la aprobación de la estrategia de la sociedad y de sus políticas generales. Su funcionamiento se rige por lo dispuesto en los **Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración**. El Consejo se **reúne con la frecuencia necesaria** para el adecuado desempeño de sus funciones y, en todo caso, al menos una vez cada tres meses. Durante el ejercicio 2025, el Consejo de Administración se reunió en 14 ocasiones, habiéndose tratado cuestiones relacionadas con aspectos ESG en 4 de dichas reuniones.

A cierre del ejercicio 2025, la **composición del Consejo de Administración** es la siguiente:

44%
CONSEJEROS
INDEPENDIENTES

11%
MUJERES

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



Neinor Homes **evalúa anualmente la calidad y la eficacia del funcionamiento y desempeño de su Consejo de Administración y de sus Comisiones**, de conformidad con las mejores prácticas de gobierno corporativo a nivel nacional e internacional. Con una periodicidad trienal, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones cuenta con la asistencia de un experto externo para la realización de dicha evaluación, como fue el caso de las evaluaciones llevadas a cabo en 2020 y 2023.

En todas las evaluaciones del Consejo realizadas, tanto internas como externas, y con la única excepción del ámbito relativo a la diversidad en la representación del género menos representado, la compañía ha **obtenido valoraciones muy superiores a las de sus comparables del sector y plenamente alineadas con las mejores prácticas de las principales compañías internacionales** en materia de gobierno corporativo.

Las **conclusiones de las evaluaciones** externas realizadas por PwC y Georgeson (2020 y 2023), así como de las evaluaciones internas del resto de ejercicios, han sido muy positivas, destacándose expresamente los siguientes aspectos:

“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 el **ejercicio 2025** la evaluación del Consejo y de sus Comisiones se ha realizado de forma interna y se ha basado en la experiencia del equipo de gobierno corporativo, el conocimiento de la Compañía y de su entorno, así como en la revisión de la documentación relevante y el análisis de la información disponible.

La evaluación ha abarcado los principales ámbitos del buen gobierno corporativo, que se detallan a continuación:

Cumplimiento de buenas prácticas

Análisis del *tone at the top* y del grado de concienciación, interés y compromiso del Consejo de Administración y de sus Comisiones en materia de ética, cumplimiento normativo, transparencia y mejora continua, orientado a la implantación de las mejores prácticas de gobierno corporativo.

Diversidad

Análisis de la representación de género y de la diversidad de nacionalidades en el Consejo de Administración y en sus Comisiones.

Experiencia, conocimientos y formación de los consejeros

Evaluación de la experiencia profesional, sectorial y en gobierno corporativo de los miembros del Consejo, así como de la formación recibida en el marco de su pertenencia al Consejo y a sus Comisiones, y de la complementariedad de sus perfiles.

Sucesión de consejeros

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

Calidad y disponibilidad de la información

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

Evaluación de las diferentes comisiones

Revisión del funcionamiento, la composición y el desempeño de las distintas Comisiones del Consejo de Administración.

Funcionamiento y Efectividad del Consejo

Análisis de la planificación del calendario de sesiones, de la celebración efectiva de las reuniones, del plazo de envío de las convocatorias y del orden del día, así como del desarrollo, duración y grado de eficacia del Consejo de Administración y de sus Comisiones en el desempeño de sus funciones y responsabilidades.

Composición del Consejo y de sus Comisiones

Análisis del número de miembros que conforman el Consejo de Administración y sus Comisiones, de la tipología de consejeros (ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos), así como de la antigüedad y duración del mandato de cada consejero.

Relación con la Alta Dirección y con terceros

Análisis, a partir de la información contenida en las actas del Consejo y de sus Comisiones, de la participación de Direcciones Generales y de auditores externos en las sesiones del Consejo y de sus Comisiones, incluyendo aquellas celebradas sin la presencia del CEO.

Dedicación e involucración de los consejeros

Análisis del nivel de asistencia y de las ausencias de los consejeros a las reuniones del Consejo y de sus Comisiones, considerando específicamente a los consejeros no ejecutivos conforme a lo previsto en el artículo 11 a) del Reglamento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Remuneración de consejeros

Análisis del uso de estudios comparativos de mercado elaborados por expertos externos en relación con la remuneración de los consejeros.

Como resultado de dicho ejercicio, se han identificado las siguientes **fortalezas:**

1

Alto nivel de compromiso, competencia y experiencia de los consejeros, con una participación activa y una contribución relevante al proceso de toma de decisiones estratégicas.

2

Adecuado funcionamiento del Consejo y de sus Comisiones, con una frecuencia de reuniones suficiente, debates abiertos y una interacción fluida con la alta dirección.

3

Elevado nivel de calidad, rigor y suficiencia de la información y documentación facilitada al Consejo.

4

Sólido nivel de independencia y objetividad del Consejo y de sus Comisiones, así como un alto grado de transparencia en materia de gobierno corporativo.

5

Integración y seguimiento de los aspectos ESG y foco reforzado en materias emergentes de relevancia, como la inteligencia artificial y la ciberseguridad.

Asimismo, en línea con un enfoque de mejora continua, se han identificado las siguientes **áreas de mejora y oportunidades de avance:**

- Continuar avanzando en la igualdad de género dentro del Consejo de Administración y, en su caso, analizar el incremento del porcentaje de consejeros independientes.
- Reforzar el nivel de detalle y desarrollo del Plan de Sucesión y seguir impulsando la formación continua de los consejeros.
- Consolidar el seguimiento por parte del Consejo de las materias relacionadas con inteligencia artificial y ciberseguridad.
- Reforzar la monitorización de los resultados, riesgos y desempeño de las joint ventures y del proceso de integración de Aedas, mejorando el flujo de información al Consejo.
- Ampliar y desarrollar la información contenida en la política de remuneraciones y en la información pública sobre los planes de incentivos.

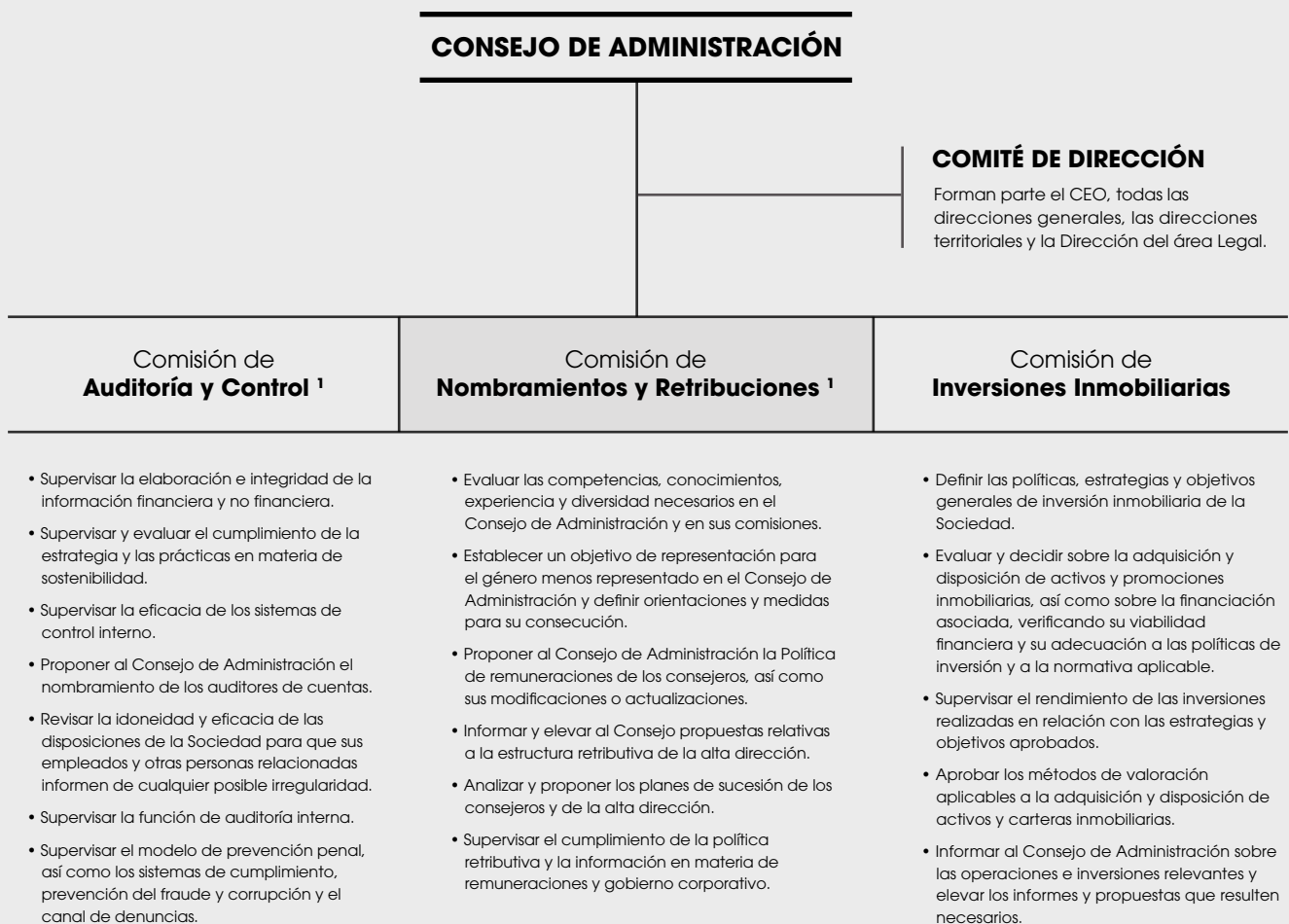
FORMACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Neinor Homes dispone de un **plan de formación específico dirigido a los miembros de su Consejo de Administración y de sus Comisiones**, orientado a la actualización continua de conocimientos y al refuerzo de las competencias necesarias para el adecuado desempeño de sus funciones. Durante el ejercicio 2025, los consejeros han recibido formación en las siguientes materias:

- Estrategia ESG y normativa en materia de sostenibilidad.
- Situación Macroeconómica y evolución del sector inmobiliario.
- Prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.
- Buen Gobierno en operaciones corporativas.

> COMISIONES DELEGADAS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

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

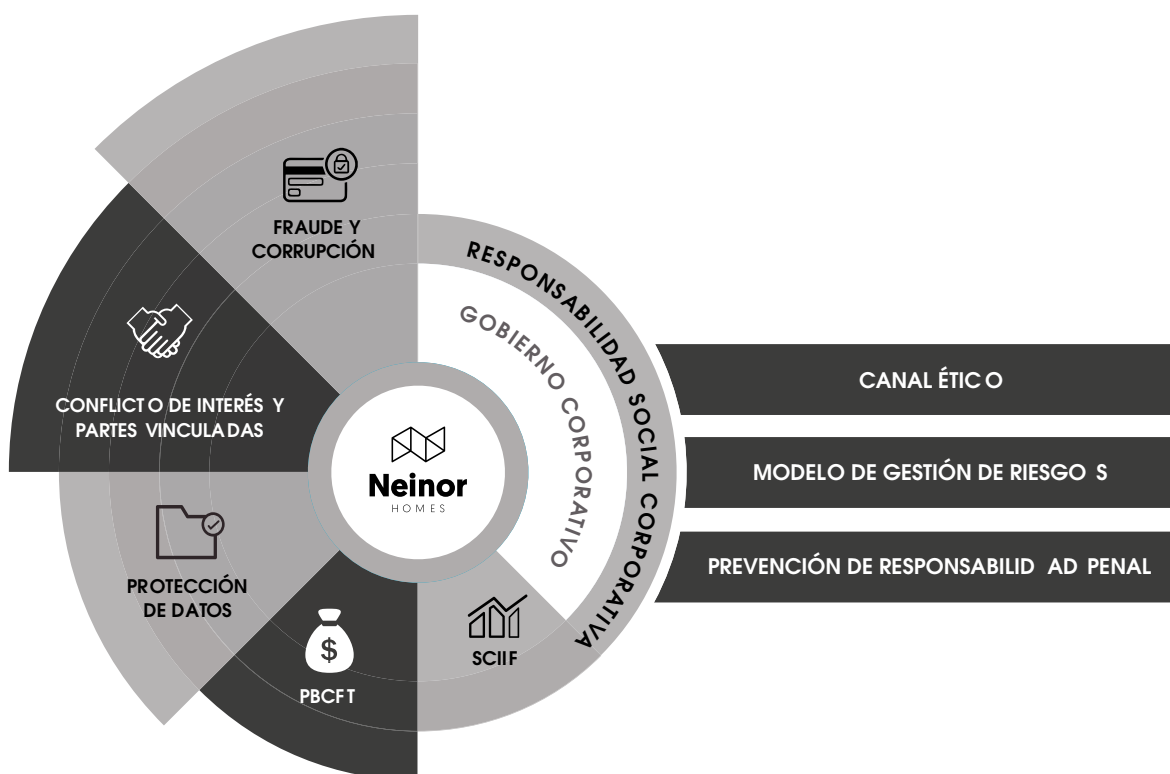


¹ Órganos en los que la mayoría de sus miembros tienen la condición de Consejeros Independientes.

7.4. 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 inmobiliario y de otros sectores regulados. Este modelo constituye un sistema cohesionado que **integra y alinea todos los procesos de aseguramiento**, proporcionando a la Alta Dirección y a los Comités de Auditoría y Supervisión una **visión completa, coherente y holística sobre la eficacia del marco de gobernanza, la gestión de riesgos y los controles internos** de la organización.

Al mismo tiempo, el modelo permite priorizar las áreas críticas, identificar solapamientos o brechas de aseguramiento y determinar las medidas necesarias para fortalecer la resiliencia operativa, la cultura de cumplimiento y la transparencia corporativa.



Con este sistema, se ha definido un organigrama integrado para las funciones de Auditoría Interna, Riesgos y Compliance, de manera que todas ellas quedan alineadas bajo una única Dirección de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento (GRC), Auditoría Interna y ESG. Esta integración refuerza la **incorporación transversal de la estrategia ESG** en el negocio, incrementando su exposición interna, su difusión y su capacidad para generar valor para los grupos de interés. El modelo permite así **dar respuesta a sus expectativas**, cumplir con las exigencias de la legislación en materia de buen gobierno y disponer de un sistema de gestión de riesgos eficaz, dinámico y adaptado al crecimiento de la compañía.

El impacto de este modelo de gestión no solo se refleja en su efectividad interna, sino también en su reconocimiento externo. En 2024, el Global Chartered Controller Institute (GCCCI), institución de referencia internacional, concedió a Neinor Homes el **“Premio a la Excelencia en Innovación en Control de Gestión”**, gracias al trabajo del equipo de Control de Gestión y Controllers. Este galardón refuerza el posicionamiento de la compañía como referente en la transformación del sector inmobiliario en España.

Asimismo, el modelo integral establece un **marco normativo interno común** que define los modelos de gestión específicos para cada área (prevención del fraude, prevención del blanqueo de capitales, SCIIF, conflictos de interés, y protección de datos y privacidad) junto con sus políticas, procedimientos y responsabilidades correspondientes.

MODELO	POLÍTICAS/RESPONSABILIDADES
MODELO DE PREVENCIÓN DE FRAUDE Y CORRUPCIÓN	<ul style="list-style-type: none"> • Política de gastos y reporte • Gestión del Canal Ético • Política de selección, homologación y evaluación de proveedores • Código de buenas prácticas de intermediación inmobiliaria • 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 CAPITALES	<ul style="list-style-type: none"> • Manual de PBCFT • Órgano Control Interno • Unidad específica PBC • Guía práctica de PBC • Fichas KYC persona física y jurídica • Formulario y cuestionario de conformidad comercial • Procedimiento de PBC de gestión de activos singulares y retail • Procedimiento de PBC de gestión de obra nueva • Auditoría externa • Procedimiento registro clientes no admitidos • Seudonimización y anonimización de datos
SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA	<p>Adecuación de la información a los contenidos requeridos por la CNMV (matriz de riesgos y controles de los procesos en funcionamiento y responsabilidades asignadas, manual de políticas contables, repositorio de evidencias, entre otros.)</p>
MODELO DE CONFLICTOS DE INTERÉS Y PARTES VINCULADAS	<ul style="list-style-type: none"> • Registro de operaciones de conflictos de interés y partes vinculadas • Revisión y aprobación de operaciones vinculadas • Reporting al Consejo y a la Comisión de Auditoría y ratificación • Política de conflictos de interés y operaciones con partes vinculadas • Canal de comunicación de operaciones
MODELO DE PROTECCIÓN DE DATOS Y PRIVACIDAD DE LA INFORMACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> • Política de Privacidad • Procedimiento de Gestión de Incidencias • Procedimiento de Derechos de los interesados • Procedimiento de SGSI • Procedimiento de Gestión del Sistema de Datos Personales • Reglamento y Política de Protección de Datos Personales • 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 valores esenciales de Neinor Homes en materia de buen gobierno corporativo es el compromiso firme con la ética, la integridad y la transparencia. La Compañía actúa bajo los más estrictos estándares de conducta corporativa, asegurando y exigiendo que todas las personas de la organización, los miembros de sus órganos de administración y las entidades vinculadas actúen conforme a los principios éticos establecidos.

Neinor Homes aprobó en 2015 su **Código Ético**, que define los principios, valores y normas de conducta que deben guiar el comportamiento de todas las sociedades del Grupo, su personal y los terceros que colaboran con la Compañía. Para garantizar su conocimiento y aplicación, todos los empleados reciben formación periódica, presencial y online, sobre su contenido, formación que también se imparte a determinados proveedores.

En 2017 se aprobó el **Código de Conducta para Terceros**, que establece los estándares éticos más exigentes que deben cumplir todas aquellas **entidades que prestan servicios a Neinor Homes**. Sus **principios** se basan en las **mejores prácticas de mercado** y en los **compromisos del Pacto Mundial de las Naciones Unidas**. La Compañía se compromete a difundir este Código y a exigir su cumplimiento a proveedores y subcontratistas.

Neinor Homes vela por el respeto y la protección de los derechos humanos en todos los ámbitos relacionados su actividad. Para mitigar potenciales riesgos de vulneración tenemos publicados en nuestra web el Código de Conducta para Terceros que nuestros proveedores y subcontratistas deben aceptar y cumplir, el Código Ético que incluye el principio de gestión de la vulnerabilidad de los derechos humanos, y el procedimiento de gestión de denuncias en el que se detalla la tramitación de cualquier comunicación recibida a través del Canal Ético.

De forma periódica, Neinor Homes revisa sus valores éticos, políticas y códigos relacionados con ellos, así como el resto de políticas de cumplimiento y de gobierno corporativo, con el fin de garantizar su alineación continua con la normativa aplicable, las mejores prácticas y las expectativas de los grupos de interés.

CANAL ÉTICO Y PROCEDIMIENTO DE GESTIÓN

En 2022, Neinor Homes renovó por completo su Canal Ético con el doble objetivo de adaptarlo a la normativa que entró en vigor ese año, la Directiva (UE) 2019/1937 sobre protección de las personas que informan sobre infracciones, y de incorporar ciertas mejoras que lo hacen más útil, accesible y seguro para cualquier persona que desee comunicar posibles irregularidades o conductas contrarias al Código Ético de la Compañía. El sistema permite realizar comunicaciones totalmente anónimas, sin necesidad de facilitar ningún dato personal.

Aunque la gestión operativa del Canal Ético se realiza internamente, toda la información se aloja en un servidor externo cifrado, garantizando la máxima protección y confidencialidad de las comunicaciones recibidas.

Este mecanismo facilita la detección y prevención temprana de riesgos e infracciones, evitando su posible materialización e impacto en la Compañía. Asimismo, promueve una cultura sólida de cumplimiento tanto dentro como fuera de la organización, en plena coherencia con lo establecido en nuestro Código Ético.

[Canal Ético | Neinor Homes](#)

La **Dirección de GRC, Auditoría interna y ESG** es la responsable de la tramitación y gestión de las denuncias recibidas a través del Canal Ético, velando por el estricto cumplimiento del Código Ético y promoviendo el uso adecuado de dicha herramienta. Asimismo, se han establecido mecanismos específicos para garantizar la imparcialidad en aquellos casos en los que las comunicaciones afecten a la propia Dirección de GRC o a personas u órganos con responsabilidad sobre esta.

El Consejo de Administración, a través de la Comisión de Auditoría y Control, **es informado periódicamente sobre la gestión del Canal Ético.**

Durante el ejercicio 2025 no se recibieron denuncias relacionadas con violaciones de los derechos humanos ni con posibles situaciones de acoso laboral, ni a través del Canal Ético ni por otros cauces formales establecidos por la Compañía.

La mayoría de las comunicaciones recibidas correspondieron a reclamaciones de clientes relacionadas con el proceso de compra de la vivienda o con posterioridad a la entrega que, tras su análisis preliminar, no evidenciaron indicios de infracción ética o normativa, por lo que fueron considerados fuera del ámbito material del Canal Ético y gestionadas conforme a los procedimientos internos aplicables.

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

Asimismo, **la Compañía realiza de manera anual acciones formativas obligatorias en materia de ética y compliance dirigidas a la totalidad de la plantilla**, con el objetivo de garantizar el conocimiento y la adecuada aplicación de la normativa interna y de las herramientas vigentes en materia de ética, transparencia y cumplimiento.

En este sentido, la formación obligatoria correspondiente al ejercicio 2025 ha sido lanzada durante el primer trimestre de 2026 mediante el programa digital **“Código Compliance, la Serie”**, alcanzando al 100% de los empleados de Neinor Homes y de sus filiales Quabit Construcción y Renta Garantizada. Este programa, basado en microcontenidos audiovisuales que recrean situaciones reales de riesgo ético o normativo, combina narrativa práctica con una evaluación final de conocimientos, facilitando la sensibilización y el refuerzo de la cultura de integridad en toda la organización.

> MODELO DE GESTIÓN DE RIESGOS

Neinor Homes gestiona de forma continua sus riesgos mediante un **Sistema Integrado de Control interno (SIC)**, concebido como un **cuadro de mando integral que vincula los riesgos con los objetivos estratégicos, los procesos y las actividades de control**, así como con las responsabilidades de ejecución y supervisión y las evidencias que sustentan el modelo.

El SIC permite a la compañía disponer de una visión estructurada, homogénea y transversal de los riesgos corporativos, de negocio y de cumplimiento, facilitando su identificación, evaluación, gestión y monitorización de forma coherente en todo del Grupo.

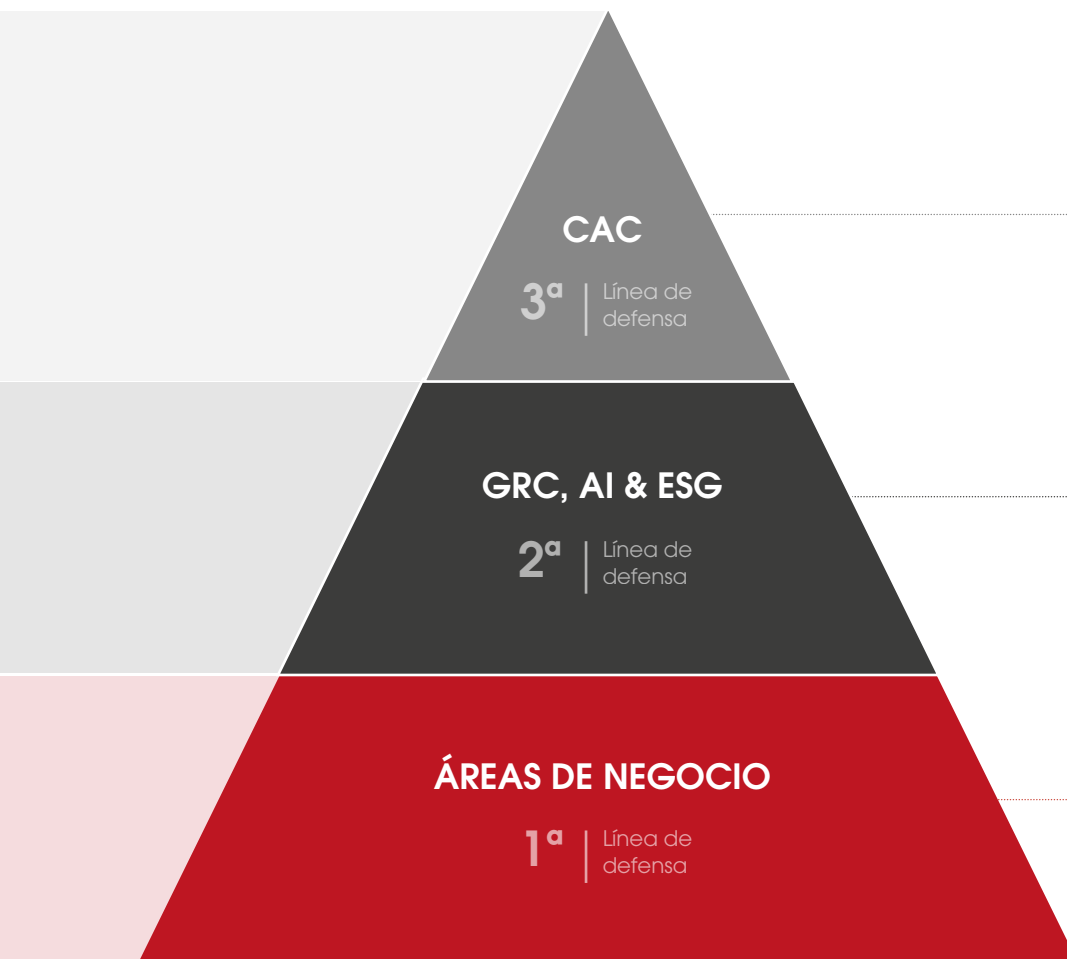
El SIC tiene como principales objetivos:



Para que el SIC esté **permanentemente actualizado**, Neinor Homes cuenta con canales de comunicación internos y externos, así como con el compromiso de todas las personas que forman parte de la organización. Las **actualizaciones externas** provienen, principalmente, de expertos en materia legal y regulatoria, asesores especializados, foros profesionales, redes sectoriales, proveedores y otros agentes relevantes del entorno, lo que permite identificar de forma temprana cambios en el contexto, riesgos emergentes y nuevas exigencias regulatorias o de mercado.

La supervisión del modelo de gestión de riesgos y del SIC se articula conforme al modelo de las **tres líneas de defensa**, garantizando una adecuada segregación de funciones y una supervisión independiente:

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



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

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

Los controles clave integrados en el SIC son revisados por las **personas responsables de la supervisión en las distintas áreas de negocio**, con el fin de verificar que el ejecutor del control ha realizado la actividad asignada con la periodicidad establecida.

Dado que el **Sistema Integrado de Control (SIC)** es una herramienta **dinámica**, diseñada para proporcionar información actualizada y continua sobre los posibles riesgos a los que se enfrenta la compañía, Neinor Homes recopila de forma periódica, a través de las distintas fuentes de detección de riesgos definidas, aquellos sucesos o eventos que podrían derivar en un riesgo, con el fin de facilitar su análisis y seguimiento continuo, permitiendo adoptar las medidas necesarias para su remediación, así como evaluar la conveniencia de incorporar nuevos controles o actividades de mitigación, o analizar la eficacia y eficiencia de los controles ya existentes dentro del SIC.

Los **principales inputs del SIC** son los **riesgos y los controles de cumplimiento, corporativos y de negocio**, que alimentan de forma continua el modelo y permiten asegurar su adecuación a la realidad operativa del Grupo.

La metodología de Gestión de Riesgos utilizada por Neinor Homes se basa en la última versión del marco **Enterprise Risk Management (ERM)**, también conocido como COSO III, que permite aportar valor añadido mediante la identificación, evaluación, gestión y monitorización de los riesgos de negocio.

En este contexto, Neinor Homes lleva a cabo actualizaciones periódicas de su Mapa de Riesgos Corporativo, incluyendo una revisión y actualización en 2025, alineada con la evolución del negocio, el entorno macroeconómico y regulatorio, la integración de nuevas actividades y las expectativas de los grupos de interés, reforzando la integración de los riesgos ESG y de sostenibilidad.

En el proceso de identificación y evaluación de riesgos, en el que participan la Dirección de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento (GRC), Auditoría Interna y ESG, junto con las personas responsables de riesgos y controles de las distintas áreas de la Compañía, Neinor Homes ha clasificado los 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 con 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, derivada de la quiebra o dificultades financieras de estos. Cambios e impacto en la demanda por parte de los consumidores y en el entorno como consecuencia, entre otros factores, 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 del 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 o eventos extraordinarios que puedan afectar a la continuidad de las operaciones.

3**RIESGOS DE CUMPLIMIENTO Y ÉTICA**

No cumplimiento en plazo y calidad de las viviendas entregadas. Actos ilícitos / delitos penales tipificados por la normativa aplicable realizados por la compañía o por sus empleados. Incumplimiento de las normativas y regulaciones a las que está sujeta la compañía, así como de los principios éticos y de integridad corporativa que rigen su actuación.

4**RIESGOS FINANCIEROS Y DE MERCADO**

Gestión del mercado de capitales y de aquellos riesgos relativos al cumplimiento de las expectativas acordadas con el accionista / mercado. Excesiva vinculación al sector financiero. Bajo valor de la acción de la compañía. Incumplimiento de los márgenes y del beneficio esperado por inversores y mercado, así como el nivel de apalancamiento de la compañía.

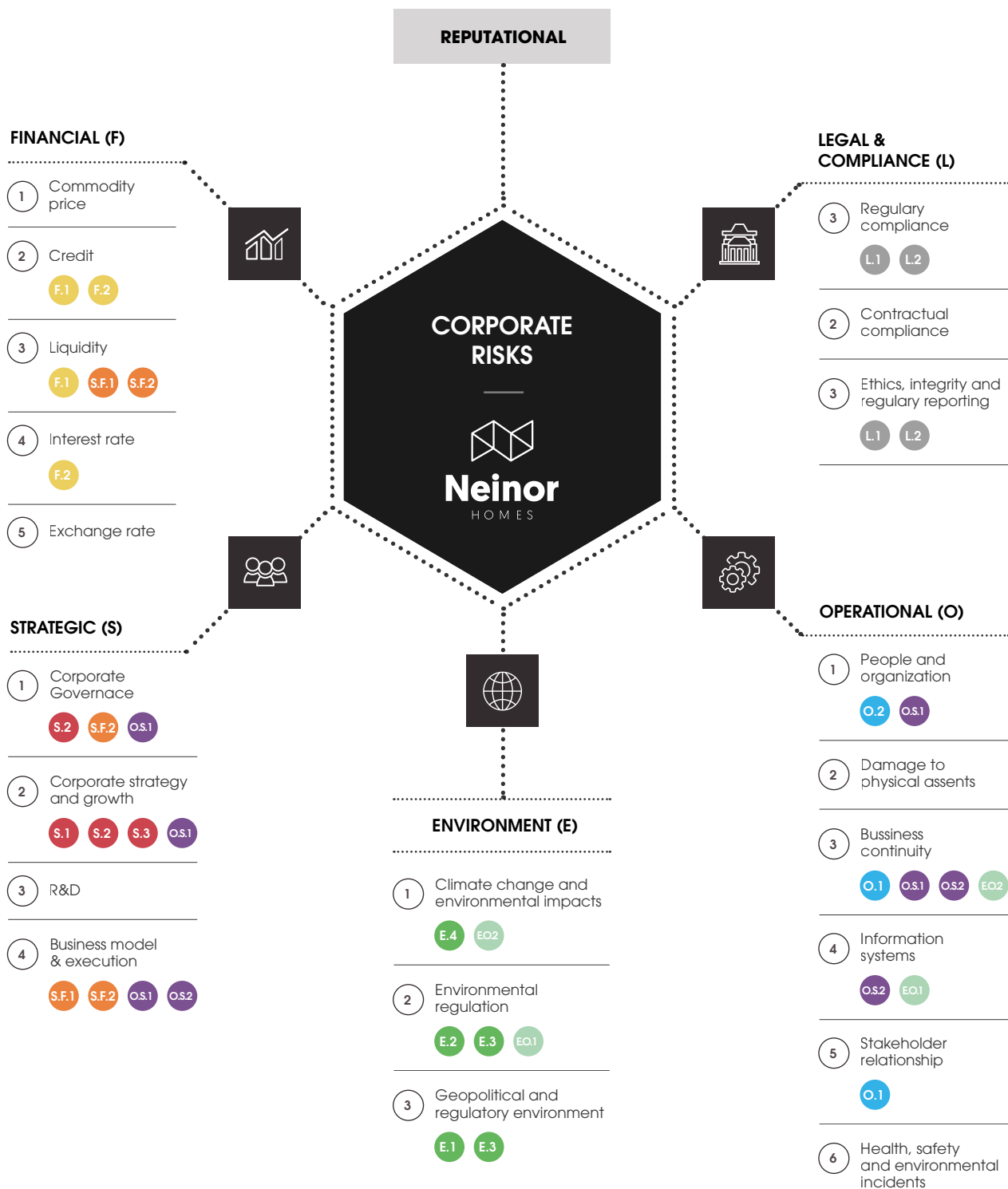
5**RIESGOS ESTRATÉGICOS**

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 y gestión de sociedades de inversión con terceros, en las que aun no teniendo el control de las mismas, presta todos los servicios de la cadena de valor del negocio promotor. Conflictos de interés en el desarrollo estratégico y viabilidad de la compañía a largo plazo frente a expectativas de inversores y mercado con visión más cortoplacista.

6**RIESGOS DE CAMBIO CLIMÁTICO**

Siguiendo los principales riesgos y oportunidades identificados por el TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) en sus recomendaciones de divulgación de información sobre riesgos y oportunidades relacionados con el clima para entidades financieras y empresas no financieras. Riesgos de transición (políticos, legales, tecnológicos, mercado, reputación) y riesgos físicos, tanto crónicos como agudos. La naturaleza de la actividad promotora implica que Neinor Homes debe evaluar y, en su caso, mitigar, tanto los riesgos asociados al impacto físico del cambio climático sobre sus activos y operaciones. Ver Nota de impacto medioambiental en los estados financieros.

Este conjunto conforma el Universo de Riesgos de Neinor Homes.



En 2025, Neinor Homes ha llevado a cabo una **actualización del Mapa de Riesgos Corporativos**, alineada con la evolución del negocio, la integración de nuevas actividades, el contexto macroeconómico y regulatorio y las expectativas de los inversores y demás grupos de interés. Esta actualización ha permitido revisar la priorización de los riesgos existentes, incorporar riesgos emergentes y ajustar la evaluación de impacto y probabilidad de aquellos riesgos cuya exposición se ha visto modificada, manteniendo en todo momento la coherencia con el apetito al riesgo aprobado por el Consejo de Administración.

En el marco de dicha actualización, la Compañía ha analizado la evolución de los principales grupos de riesgo, considerando los riesgos en términos brutos o inherentes, así como la eficacia de las medidas implantadas para su adecuada gestión y conversión a riesgos residuales.

En este sentido, los tres primeros grupos de riesgos (riesgos del entorno, operacionales y de cumplimiento), si bien han visto ampliado su alcance como consecuencia del crecimiento y diversificación del perímetro de negocio del Grupo, no han presentado cambios sustanciales en su perfil de riesgo, por lo que las medidas y controles implantados por la Compañía se consideran adecuados y suficientes.

En relación con los riesgos financieros y de mercado, se identificó un incremento del riesgo asociado a la inversión y a las expectativas de rentabilidad de accionistas e inversores, derivado de la reducción de márgenes operativos como consecuencia del aumento de los costes de producción y de adquisición de suelo, no completamente trasladados a precios, en un contexto de mercado exigente para el sector inmobiliario cotizado.

Para mitigar estos riesgos, la Compañía articuló un plan de remuneración al accionista, basado en la generación de beneficios, la optimización de la aportación de capital a los proyectos, una reducción de capital, así como una mejora en la gestión de la financiación.

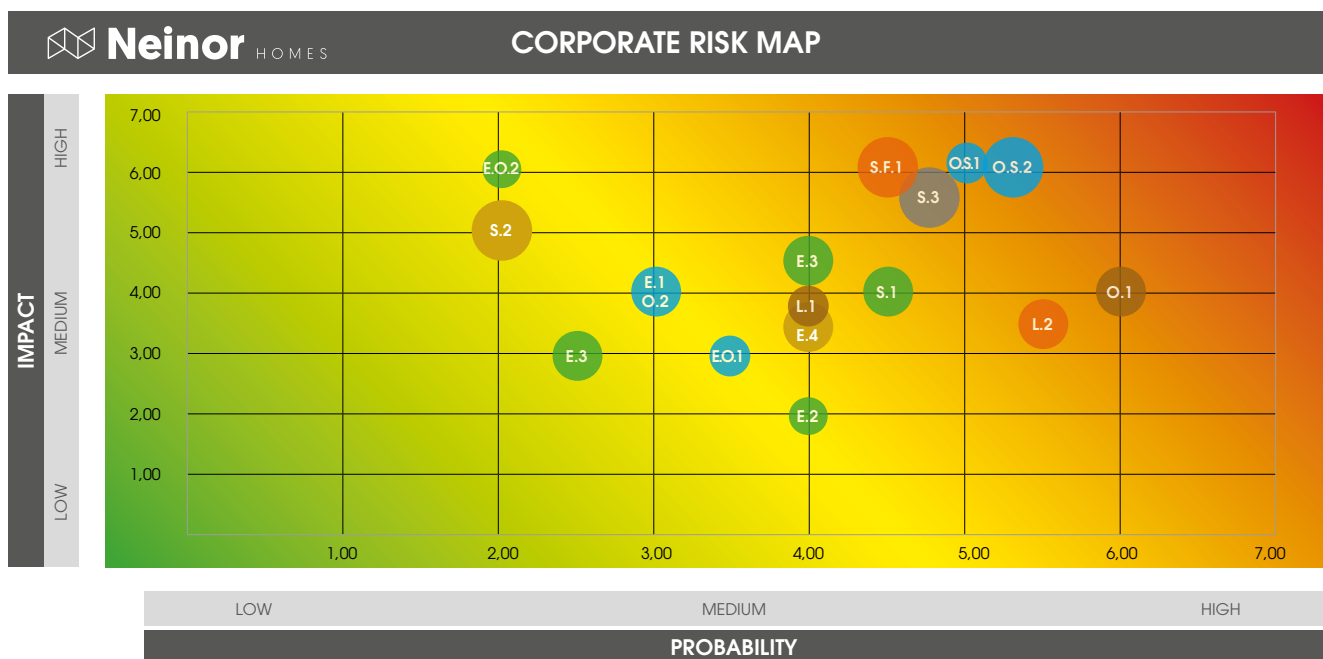
Respecto a los riesgos financieros, tras alcanzarse el techo en la subida de los tipos de interés a finales de 2023 y un entorno de financiación más exigente, la Compañía procedió durante 2024 a la amortización y renegociación de deuda, así como a la emisión de un bono verde. Durante 2025, esta estrategia se ha visto reforzada mediante la optimización y ampliación del perímetro de financiación sostenible, consolidando la integración de criterios ESG en la estructura financiera del Grupo.

En cuanto a los riesgos estratégicos, estrechamente vinculados a las expectativas de los inversores, el incremento del precio del suelo y la presión sobre los márgenes operativos requerían una mayor aportación de capital para el mantenimiento del negocio, situación potencialmente incompatible con los objetivos de retorno vía liquidez o creación de valor. Ante este escenario, la compañía ha continuado adoptando medidas orientadas a asegurar un crecimiento eficiente y sostenible a medio y largo plazo, fundamentalmente mediante la diversificación del negocio (integración de la construcción, gestión operativa, alquiler propio y de terceros, senior living, operaciones de venta y gestión de BTR), así como a través de la coinversión con otros inversores y fondos, manteniendo la gestión operativa de los vehículos de inversión.

A 31 de diciembre de 2025, la compañía considera que las medidas adoptadas para la mitigación de los riesgos financieros, de mercado y estratégicos han mostrado un comportamiento satisfactorio, contribuyendo al aseguramiento de la viabilidad del negocio y al alineamiento con las expectativas de los accionistas.

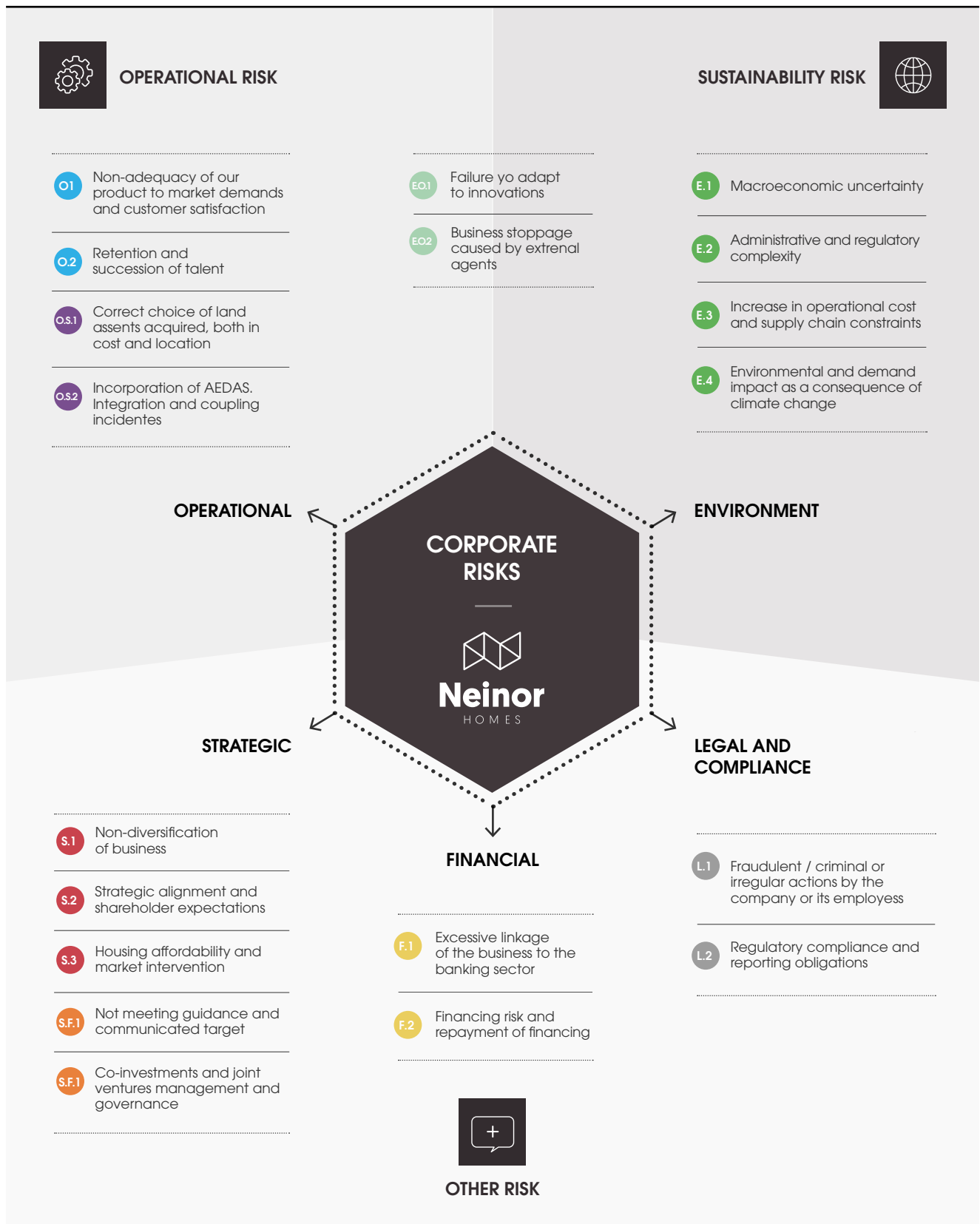
En el periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2025, la Compañía ha registrado una evolución muy positiva de su valor en bolsa, con una **revalorización de la acción cercana al 93%**. Asimismo, considerando el retorno total para el accionista, incluyendo los dividendos distribuidos, **la evolución acumulada asciende aproximadamente a un 140%**.

Como resultado de este proceso, se han identificado los principales riesgos estratégicos, operativos, financieros, de cumplimiento y de sostenibilidad a los que está expuesto el Grupo, los cuales han sido evaluados y clasificados en función de su probabilidad, impacto y relevancia, conformando el **Mapa de Riesgos Corporativos 2025**.



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 principales riesgos identificados en el Mapa de Riesgos Corporativos 2025, para los que se han definido las correspondientes medidas de gestión y control, son los siguientes:



Por último, en el ejercicio 2025 la compañía ha continuado avanzando en la revisión y desarrollo de los riesgos de cambio climático y de los ámbitos globales de ESG, analizando los riesgos y oportunidades derivados de los distintos temas y subtemas medioambientales, sociales y de gobernanza definidos por el estándar ESRS 1 de la CSRD, con el objetivo de anticiparse a los nuevos requerimientos de información.

La base del registro preliminar de los riesgos y oportunidades ha sido elaborada internamente por el área de Sostenibilidad, incorporando aportaciones de firmas especializadas en ESG, y se ha enriquecido mediante el análisis de tendencias de mercado, marcos regulatorios y de divulgación, y las expectativas de los grupos de interés.

En este contexto, se han considerado, entre otros, las recomendaciones TCFD, la Ley 7/2021, de cambio climático y transición energética, los criterios de las principales agencias de rating (MSCI y S&P Global) y la contribución de Neinor Homes a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

La definición de riesgos y oportunidades mantiene un estrecho vínculo con los impactos generados por Neinor Homes y su dependencia de la sociedad y del medio ambiente, habiéndose mapeado la relación entre impactos, dependencias, riesgos y oportunidades a lo largo de la cadena de valor, con el fin de identificar las fases en las que se originan los impactos materiales y la naturaleza de los efectos financieros asociados.

Como resultado de lo anterior, **se han identificado 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

> PREVENCIÓN DE RESPONSABILIDAD PENAL

Todas las personas que forman parte de Neinor Homes deben mantener una estricta observancia de la normativa legal vigente. En ese sentido, la compañía desarrolla las políticas y procedimientos internos necesarios para garantizar este principio y orienta todos sus esfuerzos a **prevenir la comisión de delitos penales** a los que pudiera estar expuesta en el desarrollo de sus actividades. En caso de que alguno de estos delitos llegue a producirse, Neinor Homes investiga su autoría, colabora en la reparación de los daños ocasionados y procede a denunciar a sus autores, cooperadores o encubridores.

El **Manual de Prevención de Riesgos Penales** constituye el marco que detalla los principios de gestión y prevención de delitos en Neinor Homes. Su objetivo principal es definir las reglas de actuación y comportamiento que regulan la actividad de la compañía, así como los sistemas de control implantados para prevenir la comisión de los delitos tipificados en el Código Penal.

Asimismo, la compañía dispone de un **protocolo específico de actuación** para los casos en los que se detecte la posible comisión de un delito por parte de directivos, empleados o personas dependientes de Neinor Homes.

La **difusión del Manual** y de sus principios se realiza a través de la web corporativa y mediante correo electrónico a todo el personal. Asimismo, las nuevas incorporaciones lo reciben, junto con el Código Ético, dentro del pack de bienvenida. Por último, Neinor Homes cuenta con un **plan específico de formación** en materia de Prevención de Riesgos Penales, que garantiza el conocimiento y la divulgación de las reglas de conducta mediante 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 cualquier forma de corrupción. El compromiso de la compañía en la lucha contra la corrupción y el soborno se articula a través de lo establecido en el Código Ético y en la **Política de Anticorrupción, Fraude y Soborno**, ambos documentos disponibles en la web corporativa.

POLÍTICA ANTICORRUPCIÓN, FRAUDE Y SOBORNO

Regula y prohíbe los siguientes supuestos:

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

Los empleados y los miembros del órgano de gobierno confirman periódicamente su compromiso con el cumplimiento del Código Ético y de las políticas del Grupo, impartándose anualmente formación específica tanto para los empleados como para los Consejeros. Asimismo, las nuevas incorporaciones reciben, en el momento de su entrada en la compañía, los documentos de confirmación y la formación específica en materia de ética y cumplimiento.

> GESTIÓN DE CONFLICTOS DE INTERÉS

Neinor Homes cuenta con una **Política de Gestión de Conflictos de Interés y Transacciones con Partes Vinculadas**, aplicable a todas las partes responsables, que establece los criterios y procedimientos para la aprobación de aquellas operaciones en las que intervengan partes vinculadas. Se considera que existe una parte vinculada cuando una de las partes tiene una influencia significativa en la toma de decisiones financieras u operativas de la otra.

Otro tipo de operaciones que pueden generar conflictos de interés son aquellas realizadas por la compañía con empresas vinculadas a administradores y/o miembros de la alta dirección. Estas operaciones son revisadas internamente por la Dirección de Auditoría Interna, y las personas implicadas deben confirmarlas mediante la correspondiente declaración.

La Dirección de GRC mantiene un **registro de las operaciones vinculadas y de los conflictos de interés**, e informa anualmente a la Comisión de Auditoría y Control y al Consejo sobre las operaciones realizadas conforme a los términos establecidos, pudiendo estos solicitar las aclaraciones que consideren necesarias. Adicionalmente a los análisis habituales en materia de conflictos de interés y partes vinculadas, durante el presente ejercicio se han elaborado 4 informes completos de investigación sobre operaciones sujetas a conflicto de interés.

En línea con la estrategia de la compañía de coinvertir con socios para el desarrollo de promociones, y dada a la materialidad de estas operaciones y las implicaciones que podría tener para Neinor Homes establecer alianzas con socios que no compartan sus mismas directrices en materia de cumplimiento normativo, ética en los negocios o 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. Este formulario solicita información sobre aspectos como su actividad económica y su nivel de desarrollo en **ámbitos como el Compliance, la ética empresarial, los derechos humanos, la gestión medioambiental o la ciberseguridad**. Adicionalmente también se solicita formalmente documentación sobre los estados financieros de la compañía, documentación crediticia y documentación de cumplimiento con las obligaciones fiscales y laborales.

Una vez recibido el formulario cumplimentado, **la Dirección de GRC lleva a cabo una diligencia debida independiente sobre los socios potenciales**. Posteriormente, en caso de identificarse indicios de riesgo de Compliance, se elabora un **Informe de Evaluación Interna** en el que se presentan las conclusiones obtenidas y se asigna un nivel de riesgo a cada socio potencial, emitiéndose una recomendación de no asociación cuando el riesgo se considere inaceptable



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

> PREVENCIÓN DEL BLANQUEO DE CAPITALS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO

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

El **Modelo de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo** está monitorizado a través de un Órgano interno de Control Interno y Comunicación (OCI), siendo el Consejo de Administración el máximo responsable del mismo.

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 2025 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 2026.

El modelo de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo es auditado anualmente tanto internamente como por parte de un experto externo.

Además, de forma anual se elabora un Informe de Autoevaluación del Riesgo, cuyo objetivo es conocer con mayor precisión la tipología de nuestros clientes y adaptar, en función de ello, los mecanismos de prevención en materia de PBC/FT.

En **2025 la Unidad de PBC analizó** un total de **3.242 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 3.242 operaciones, se generaron alertas para 1.715, para las cuales la UPBC realizó una diligencia reforzada, aumentando los requisitos necesarios para poder dar su conformidad a la formalización de estas.

En cuanto a las viviendas entregadas a lo largo del ejercicio, la UPBC analizó, de nuevo, y en fechas previas y cercanas a la escrituración, la situación de un total de 1.082 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 es plenamente consciente de la **importancia de la confidencialidad de la información** que maneja de sus clientes, colaboradores y grupos de interés. En este sentido, el Código Ético establece la obligación de todos los profesionales de no revelar, ceder ni distribuir información confidencial o sensible en el ejercicio de sus funciones.

La Compañía dispone de una **Política de Privacidad en materia de Protección de Datos Personales**, en la que se describen los distintos usos de los datos personales y las finalidades para las que son tratados. Asimismo, cuenta con un **Procedimiento para el cumplimiento de los derechos de los titulares**, aprobado en marzo de 2018, que establece las directrices necesarias para garantizar que las personas interesadas disponen de mecanismos adecuados para ejercer sus derechos en relación con el tratamiento de sus datos personales.

Neinor Homes cuenta con la figura del **Data Protection Officer (DPO)**, responsable de supervisar, coordinar y comunicar la política de protección de datos tanto dentro como fuera de la Compañía.

Durante el ejercicio 2025 se ha llevado a cabo una **auditoría voluntaria en materia de Protección de Datos**, de alcance y características similares a la realizada en 2023, con el objetivo de evaluar el grado de implementación de las recomendaciones emitidas en dicha auditoría y revisar la situación del Grupo tras los cambios derivados de la entrada de Habitat en su perímetro. El resultado de esta auditoría no ha puesto de manifiesto incidencias significativas, habiéndose incorporado, además, la gestión de protección de datos correspondiente a Habitat dentro del marco corporativo del Grupo.

Conscientes de la **importancia de la concienciación en materia de protección de datos y ciberseguridad**, a lo largo de 2025 se han impartido de forma periódica **formaciones específicas dirigidas a los empleados y usuarios de la red corporativa de Neinor Homes** en ambos ámbitos. Asimismo, la Compañía realiza de manera puntual pero recurrente **simulaciones de ataques de phishing** con el objetivo de reforzar la cultura de seguridad y la detección temprana de posibles amenazas.

Neinor Homes
cuenta con
la certificación



La **ciberseguridad** constituye una pieza clave de la estrategia digital de Neinor Homes. En este ámbito, la Compañía cuenta con la certificación **ISO/IEC 27001:2022**, que avala la robustez de su Sistema de Gestión de la Seguridad de la Información (SGSI). La vigencia y el cumplimiento de dicha certificación se revisan anualmente mediante auditorías realizadas por un experto externo.

El **Marco Normativo del Sistema de Gestión de Seguridad de la Información** de Neinor Homes tiene como objetivo garantizar una protección adecuada de los activos de información, preservando los principios de **confidencialidad, integridad y disponibilidad**. Asimismo, ante las posibles amenazas derivadas de los ciber-riesgos, la Compañía ha desarrollado un **modelo de gestión de la ciberseguridad** orientado a proteger los activos, las operaciones y la integridad de la información. Los requisitos y objetivos de seguridad son establecidos y supervisados por el **Comité de Seguridad de la Información**, que reporta periódicamente a la Comisión de Auditoría.

En 2025 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 grado de cumplimiento del sistema con la norma ISO/IEC 27001:2022. En el marco de dicha auditoría se revisó, asimismo, el estado de las incidencias detectadas en las últimas pruebas controladas de penetración, que volvieron a realizarse de manera focalizada sobre aquellos sistemas que presentaban posibles riesgos o vulnerabilidades.

El resultado de esta auditoría ha evidenciado una **mejora respecto de las observaciones identificadas en la auditoría realizada en 2024**, habiéndose corregido de forma inmediata aquellos aspectos que, en el momento de su identificación, podían suponer un riesgo potencial, sin que se hayan detectado nuevos asuntos de relevancia.

Durante el ejercicio 2025, se ha incrementado la implantación de soluciones tecnológicas de carácter defensivo y anti intrusión, se ha reforzado la formación en esta materia y se han realizado de forma continua test, pruebas y auditorías orientadas a la detección de vulnerabilidades en los sistemas. Asimismo, y de forma independiente a la auditoría interna del SGSI, en el ejercicio 2025 se ha realizado la **auditoría externa anual de ciberseguridad por parte de un tercero independiente**, complementándose estas actuaciones con simulaciones periódicas de ataques de *phishing*, **no habiéndose identificado incidencias materiales**.

> SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

Neinor Homes dispone de diversos mecanismos que conforman su **Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF), orientado a garantizar la fiabilidad del proceso de elaboración y emisión de la información financiera**. La implantación y operativa del SCIIF recae en las propias áreas de negocio de la compañía, responsables de ejecutar los mecanismos y actividades de control necesarios para asegurar la integridad y exactitud de la información financiera de la compañía. Por su parte, el Consejo de Administración vela por el adecuado desarrollo y funcionamiento del sistema, apoyándose para ello en la Comisión de Auditoría y Control.

La Dirección General Financiera es la responsable de la preparación de la información financiera; no obstante, todas las áreas de la compañía deben contribuir a garantizar 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 Auditoría Interna revisa la eficacia y el modelo del SCIIF. En el presente ejercicio se ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento del SCIIF en relación con el diseño, eficacia y funcionamiento de los controles existentes.

En relación con el control de riesgos fiscales, Neinor Homes ha adoptado los mecanismos de control necesarios para asegurar, en el marco 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 ámbito fiscal, el Responsable de Asuntos Fiscales informa anualmente al Consejo de Administración, ya sea directamente o a través de la Comisión de Auditoría, sobre las políticas fiscales aplicadas por la entidad.

En materia fiscal, Neinor Homes vela por el estricto cumplimiento de las normas tributarias en los distintos territorios en los que opera el Grupo, satisfaciendo los tributos que resulten exigibles conforme al ordenamiento jurídico y 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 surgir con las autoridades fiscales en torno a la interpretación de dichas normas.

En relación con los riesgos fiscales, Neinor Homes ha implementado mecanismos de control destinados a asegurar el debido cumplimiento de la normativa tributaria, así como su compromiso con la aplicación de las buenas prácticas tributarias.

- 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.



08

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

Una cultura centrada en el cliente debe ser el eje central de nuestra Compañía y, por tanto, el objetivo sobre 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 por Neinor Homes:



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

Para Neinor Homes, cada cliente es único y se le ofrece un **servicio personalizado**, tratando de ser su compañero de viaje en todo momento y manteniéndole permanentemente informado. Asimismo, 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.

A cierre del ejercicio 2025, Neinor Homes cuenta con más de 28.190 clientes y se han enviado 21.434 newsletter.

> SERVICIOS DE VALOR AÑADIDO



SEGUROS DE PROTECCIÓN DE PAGOS

Neinor Homes fue pionera en el sector promotor al incorporar seguros de protección para sus clientes, contando actualmente con dos modalidades diseñadas para distintas fases del proceso de adquisición de la vivienda:

- **Family Homes Protection (FHP):** seguro que cubre el capital pendiente de pago de la vivienda en caso de fallecimiento por accidente o invalidez permanente absoluta (IPA) por accidente, durante el periodo comprendido entre la firma del contrato de compraventa y la entrega de llaves. Asimismo, contempla la cobertura del pago de las cantidades periódicas pendientes, hasta un máximo de 6/12 mensualidades, en situaciones de pérdida involuntaria de empleo, incapacidad temporal u hospitalización.
- **Neinor Coverliving:** seguro ofertado en exclusiva a los clientes de Neinor Homes, que garantiza el pago de la cuota hipotecaria en caso de pérdida involuntaria de empleo, incapacidad temporal u hospitalización por accidente, desde la firma de la escritura de compraventa y hasta un máximo de cinco años. Esta modalidad se adapta también a diferentes formas de financiación, incluyendo préstamos personales, familiares o rehipotecas.

GESTIÓN DE SUMINISTROS

Conscientes de la importancia que tienen para nuestros clientes la sostenibilidad, la eficiencia energética y la correcta gestión de los suministros en el momento de la entrada a la vivienda, Neinor Homes ha suscrito un acuerdo de colaboración con Papernest, empresa líder en la gestión de contratos de suministros.

Este servicio, ofrecido de forma totalmente gratuita y asumido por Neinor Homes, está diseñado para facilitar la experiencia del cliente y agilizar al máximo posible su entrada en el nuevo hogar, evitando los plazos habituales establecidos por las compañías suministradoras para la activación de los servicios.

Entre los principales beneficios del servicio destacan:

- Acceso a las mejores ofertas del mercado, sin permanencia (Endesa, TotalEnergies, Holaluz, entre otras).
- Contratación ágil, evitando una media de hasta 8 horas de gestiones telefónicas.
- Activación más rápida de los contadores, permitiendo disponer antes de los suministros activos.

Gracias a este servicio, en el momento de la entrega de la vivienda el cliente no tiene que preocuparse por la gestión de los suministros básicos.

FORMACIÓN Y ASESORAMIENTO EN EFICIENCIA ENERGÉTICA

En el momento de la entrega de la vivienda, Neinor Homes ofrece a los clientes la posibilidad de programar reuniones de formación y asesoramiento sobre el correcto uso de la domótica, los electrodomésticos y el resto de los sistemas implantados en sus viviendas.

Estas sesiones permiten a los clientes conocer en detalle el funcionamiento de los distintos sistemas y optimizar su consumo energético, favoreciendo un uso más eficiente y sostenible del hogar desde el primer momento

GESTIÓN ENERGÉTICA DEL HOGAR

Neinor Homes ha alcanzado un acuerdo de colaboración con Hobeem, compañía especializada en la gestión energética del hogar. Una vez escriturada la vivienda, el cliente tiene acceso de forma totalmente gratuita a su innovadora aplicación.

A través de esta App, el cliente puede:

- Consultar y analizar sus consumos energéticos por horas, días y tipo de dispositivo.
- Identificar los principales focos de consumo y aprender a ahorrar energía de forma sencilla.
- Contribuir al cuidado del medio ambiente mediante una gestión más sostenible de su hogar.
- Conocer el precio de la energía y comparar las mejores ofertas disponibles en el mercado.

Adicionalmente, al cierre del primer año se realiza una auditoría energética del hogar, con el objetivo de evaluar si la potencia contratada y la tarifa se ajustan a las necesidades reales de la vivienda y si existen opciones más eficientes.

SERVICIOS ADICIONALES PARA EL HOGAR

En colaboración con Grupo TYR Innovación, Neinor Homes ha diseñado un Welcome Pack orientado a poner al cliente en el centro, ofreciéndole acceso a servicios de valor añadido y condiciones competitivas en materia de seguridad y bienestar del hogar.

Este pack incluye, entre otros:

- Servicios de seguridad en el hogar.
- Servicios de valor añadido para la familia, como asistencia dental, defensa antiocupación, manitas tecnológico, telemedicina, servicios wellness y la App de Seguridad Familiar.

Paquete para disfrutar junto al Servicio de Alarma



SERVICIO DENTAL

52 Gratuitades en 1.900 clínicas dentales.
Titular + 4 Beneficiarios.
Adicionales < 16 años.



APP SEGURIDAD FAMILIAR

Central Virtual Emergencia 24x7.
Protección hasta 7 familiares cliente.
Alcance cualquier lugar del mundo.
Envío SMS/llamada en caso de emergencia.



DEFENSA ANTI-OCUPACIÓN

Defensa jurídica en caso de ocupación ilegal.
Asistencia telefónica de urgencia.
Asesoramiento jurídico a distancia.



TELEMEDICINA

5 consultas de medicina general al año.
5 consultas de pediatría al año y servicio de receta electrónica.



MANITAS TECNOLÓGICO

Asistencia remoto ilimitada. Teléfono gratuito y/o Chat para resolución de incidencias, brechas de seguridad e instalaciones.



SERVICIO WELLNES

Entrenador personal: Pilates, Yoga, Tonificación, Baile y Nutricción.

Se ha contratado con Caryosa y Global Cardiac la instalación de desfibriladores en el 100% de los nuevos edificios y promociones, reforzando la capacidad de respuesta ante posibles emergencias en los espacios comunes y contribuyendo a la protección de la salud y el bienestar de clientes y usuarios.

> 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.

8.1. NEINOR EXPERIENCE

Neinor Experience es el **servicio exclusivo de atención al cliente** que ofrece Neinor Homes a todos sus clientes, con el objetivo de acompañarlos desde la firma de 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, mensualmente 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** asignado a cada promoción, que también atiende las consultas de los clientes y vela por sus intereses siempre que sea necesario.

Los servicios ofrecidos por *Neinor Experience* pueden desglosarse en siete etapas que se desarrollan durante el proceso de compra de una vivienda:



“Elegido Servicio de Atención al Cliente del Año 2026”, en la categoría de Promotoras de Inmobiliarias.

PACK DE BIENVENIDA CON LA RESERVA

En el momento en que el cliente firma el contrato de reserva, se activa el servicio de Neinor Experience, enviándose un email de bienvenida en el que se explican cada una de las áreas del servicio:

- 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, documentación, 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 Contarto de Compraventa**, en el que se le informa, si procede, de las posibles modificaciones sufridas en el proyecto, y se comienzan a enviar las **newsletter 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.
- Fotografías 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 alcanzados los hitos establecidos, se programa la elección de materiales de personalización. A todos los clientes que hayan firmado el contrato de compraventa se les comunicará en qué consiste el proceso y se habilitará la web de NEX para que se lleve a cabo dicho hito junto con la Comercializadora.

VISITA DE CORTESÍA PREVIA A LA ENTREGA

Cuando se aproxima la fecha de entrega y escrituración de la vivienda, se realizan las visitas de cortesía con el cliente. Para ello, se habilita una agenda en la web de Neinor Experience, donde cada cliente selecciona su cita y en la que se le explica en qué consistirá la visita, con el objetivo de cubrir sus expectativas ante su primer contacto con el inmueble adquirido.

SEGUIMIENTO DEL PROCESO DE ENTREGA

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

OTRAS ACCIONES

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

- App / Reserva / Compra-venta / Show-room / Visita de Cortesía / Escrituración.

La pandemia del Covid-19 cambió la forma de actuar con nuestros clientes digitalizando parte de nuestros procedimientos:

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

En 2025, **939 compradores, pertenecientes a 23 promociones, han contado con la protección de los seguros de protección de pagos de Neinor Homes**, destinados a cubrir posibles contingencias que podrían dificultar el cumplimiento de los compromisos de pago asociados a la adquisición de su vivienda:

- El 75% correspondió al seguro Family Homes Protection (FHP), aplicable desde la firma del contrato de compraventa hasta la entrega de llaves, y el 25% restante se vinculó al seguro Neinor Coverliving, orientado a garantizar el pago pendiente tras la firma de la escritura de compraventa, mediante hipoteca, préstamos personales o familiares.
- Asimismo, un cliente en situación de desempleo fue indemnizado por un importe de 6.145 €, lo que le permitió hacer frente a los pagos pendientes para la adquisición de su vivienda.
- Flexibilidad en pagos.

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

Una de las fortalezas del departamento de atención al cliente, Neinor Experience, es conocer el nivel de satisfacción del cliente para poder implementar medidas correctoras en las áreas que así lo requieren.

Para ello, se miden determinados parámetros en hitos significativos del proceso de la adquisición de la vivienda, con el fin de cerrar el circuito de interacción con el cliente y determinar si la gestión realizada ha sido eficaz para generar el nivel de satisfacción previsto.

Los datos globales de la Compañía en 2025 han sido:

- Dato medio del **del año_ 3,36 sobre 4**

Los hitos sobre los que se valora la satisfacción del cliente son:

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

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

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



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

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

Neinor Homes ha sido galardonada, por tercer año consecutivo, con el **premio «Elegido Servicio de Atención al Cliente del Año 2026»** en la categoría de Promotoras Inmobiliarias, reconocimiento otorgado en el marco del certamen Líderes en Servicio, organizado por Sotto Tempo.

Este prestigioso galardón tiene como objetivo reconocer y premiar la excelencia en el servicio de atención al cliente de compañías destacadas de distintos sectores del ámbito nacional, entre las que se encuentran, entre otras, Samsung, Decathlon, Europcar, Michelin, Dia o Ikea.

En concreto, **se ha reconocido la calidad del servicio de Atención al Cliente en el área de Preventa y Call Center NEX (Neinor Experience), que ha obtenido la mejor valoración del total de empresas evaluadas** en la categoría inmobiliaria, con una puntuación de 9,61 puntos, frente a una media de 8,62 puntos del resto de compañías del sector.

La escucha activa, el tiempo de respuesta y la calidad de la atención recibida han sido algunos de los principales aspectos valorados en el proceso de evaluación y deliberación final. Para ello, se han realizado 220 tests de Mystery Shopper y 2.000 encuestas de satisfacción emitidas a través de llamadas telefónicas y auditorías sobre los canales de comunicación con el cliente, como la página web y redes sociales.

Este reconocimiento pone de manifiesto el compromiso de Neinor Homes con la excelencia en la atención al cliente durante todo el proceso de preventa, desde la reserva de la vivienda hasta su entrega, reforzando la confianza de los clientes en una de las decisiones más importantes de su vida.

> 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 a través del cual el cliente puede contactar directamente con el gestor de Nex, y mediante el cual el personal de Neinor Homes responsable de la promoción puede comunicarse con los clientes de forma personalizada o mediante comunicados generales, 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.



La **newsletter** mensual, que incluye un apartado denominado "la obra en detalle", así como noticias de actualidad sobre la Compañía



El **canal *Neinor Responde*** es un servicio corporativo dirigido a clientes de promociones no correspondientes a obra nueva. Se trata de un servicio de consulta telefónica a través de **un call center** interno.



Servicio de call center *Neinor Experience* para atender las incidencias de los clientes. Durante 2025 se han resuelto 53.675 incidencias, con un tiempo medio de respuesta de 1 minuto.

PRINCIPALES CIFRAS EN 2025

47.977

Sesiones en
la web de
Neinor Experience

43.721

Nuevos
contactos

1.192

Descargas
de la APP

8.2. 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 análisis y evaluación de las quejas y reclamaciones de los clientes constituyen una oportunidad para conocer con mayor precisión sus expectativas y necesidades, permitiendo avanzar y mejorar de forma continua.

Asimismo, una vez escriturada la vivienda, pueden surgir **reclamaciones de posventa** derivadas de problemas en el funcionamiento de las instalaciones y de pequeños defectos en los acabados, como golpes o manchas en la pintura, la madera, etc. En estos casos, se asigna un agente que acude a la vivienda para tomar nota de las incidencias, siempre antes de la mudanza y, en la medida de lo posible, una vez dados de alta 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 las mismas hasta su completamente resolución. El resto de las incidencias se gestionan mediante el estudio individual de 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 una misma visita al inmueble, de forma ágil y mediante el uso de fotografías y documentación, desde un *smartphone* o *tablet*.

En 2025 Neinor Homes ha recibido 53.675 comunicaciones con un tiempo medio de respuesta de 1 minuto.

SERVICIO POSTVENTA NEINOR HOMES

Neinor Homes establece determinados plazos de garantía para atender y responder a las reclamaciones 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 incorporamos **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 Naciones Unidas, el sector de la edificación y la construcción es responsable de más de un tercio de las emisiones globales de CO₂ relacionadas con la energía, considerando tanto las emisiones de la industria de la construcción como las vinculadas a la operación de los edificios. Estas emisiones han mostrado una tendencia creciente en los últimos años.

Desde Neinor Homes consideramos que el aumento de las emisiones en el sector de la edificación y la construcción pone de manifiesto la necesidad urgente de adoptar una estrategia integral basada en tres ejes: la reducción significativa de la demanda energética en los entornos construidos, la descarbonización del sector energético y la implementación de estrategias en el uso de materiales que permitan reducir las emisiones de carbono a lo largo de todo el ciclo de vida de los edificios.

Adicionalmente, en el plano ambiental, no deben olvidarse otros factores que influyen, de forma directa o indirecta, de manera significativa en el cambio climático y en la emisión de gases de efecto invernadero, como la economía circular, el uso y aprovechamiento del agua o la contaminación en general.

En los siguientes apartados se detalla cómo se están gestionando estos aspectos a través de un modelo procedimental, apoyado en acuerdos con terceros y en un análisis exhaustivo de riesgos.

9.1. 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 2025 se continúa por noveno año con el mantenimiento de los certificados de gestión de AENOR ISO 9001, ISO 14001 e ISO 56001. Se ha trabajado en la mejora de los procedimientos que implican directamente a la cadena de valor de la compañía, buscando ineficiencias en los procesos y mejores metodologías de trabajo.

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

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

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

CARACTERÍSTICAS DE LAS PROMOCIONES NEINOR HOMES

- **Economía de mantenimiento:**

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

- **Habitabilidad y funcionalidad:**

se aprovecha al máximo cada metro de superficie construida.

- **Atractivo:**

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

- **Confort acústico:**

gracias al aislamiento exterior y la distribución interior.

- **Seguridad:**

hogares saludables y seguros frente a fenómenos de la naturaleza.



> LA CALIDAD EN LAS VIVIENDAS A TRAVÉS DEL LIBRO BLANCO

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

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

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

El Libro Blanco es un manual pionero en el sector.

9.2. 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 ha publicado las emisiones de CO₂ de alcance 1 y 2 correspondientes a los ejercicios 2021, 2022, 2023 y 2024 en las memorias de sostenibilidad de 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 la transparencia, en el ejercicio 2021 se establecieron las premisas y la metodología que la compañía debía aplicar para la medición de su huella de carbono y se optó por el análisis del ciclo de vida (ACV) como el método más preciso y fiable entre las diferentes alternativas disponibles.

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.

A partir del 2024 la compañía publica las emisiones de sus promociones terminadas en el ejercicio, mediante el ACV. Metodología explicada posteriormente en el detalle y desarrollo del 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.

HUELLA DE CARBONO EN TONELADAS	EJERCICIO 2025	TONELADAS	% S/TOTAL
224.429	Alcance 1	247	0,11%
	Alcance 2	109	0,05%
	Alcance 3	224.073	99,84%
		224.429	

RATIOS DE EMISIONES EJERCICIO 2025	
Toneladas de carbono emitidas por vivienda construida*	202
Toneladas de carbono emitidas por millón de € de valor económico generado	317

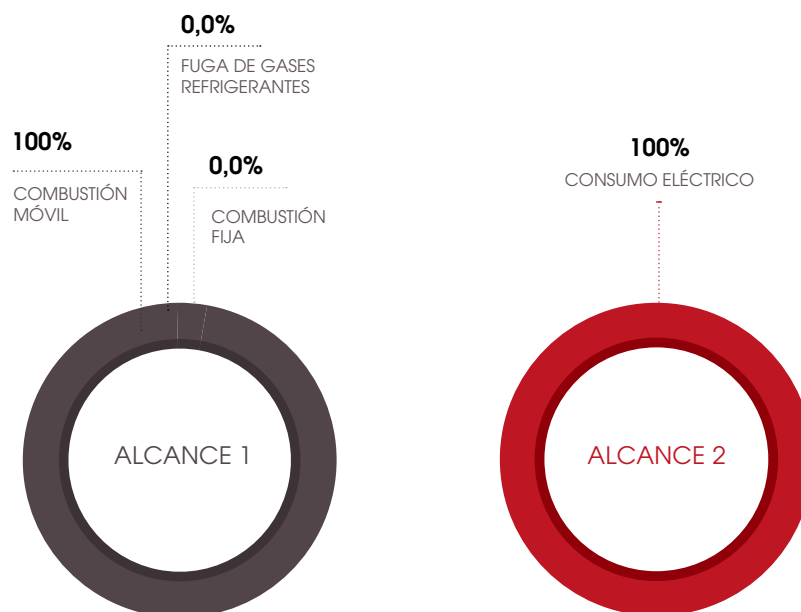
*Trasladamos la ratio de toneladas de CO₂ por vivienda construida al estar directamente relacionada con las emisiones calculadas por las promociones entregadas y no variar nuestra tipología de viviendas anualmente, dado que las tipologías y tamaños medios de nuestras viviendas, así como las zonas comunes 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 2025**
(ALCANCES 1 Y 2)

ALCANCE / FUENTE DE EMISIÓN	EMISIONES (tCO ₂ e)			
	EMISIONES 2025	EMISIONES 2024	EMISIONES 2023	EMISIONES 2021
Alcance 1	247,50	219,97	182,26	219,08
Combustión fija	0,00	7,74	4,35	79,74
Combustión móvil (vehículos de renting)	247,50	212,23	177,91	137,25
Fuga de gases refrigerantes	0,00	0,00	0,00	2,09
Alcance 2	108,62	185,00	225,39	131,01
Consumo de electricidad (<i>market-based</i>)	108,62	185,00	225,39	131,01
Total (tCO₂e)	356,12	404,97	407,65	350,09

EMISIONES POR FUENTE DE EMISIÓN (%)



ALCANCE 1

La **combustión móvil** es la principal fuente de emisión del alcance 1. Se ha producido un incremento 16,62% con respecto al año anterior, debido a la contratación de vehículos de renting adicionales en la constructora, que es la compañía del grupo que hace uso de los mismos para el desarrollo de su trabajo y acudir a las obras. Independientemente de este incremento, el ratio del vehículo por emisiones se ha reducido. Las emisiones asociadas a la **combustión estacionaria** disminuyeron un 100% con respecto al año 2024 y al año base, al eliminarse todos los grupos electrógenos, registrándose por lo tanto cero emisiones bajo esta categoría. Al igual que se registraron cero emisiones durante el año al **no realizar recargas de gases refrigerantes**.

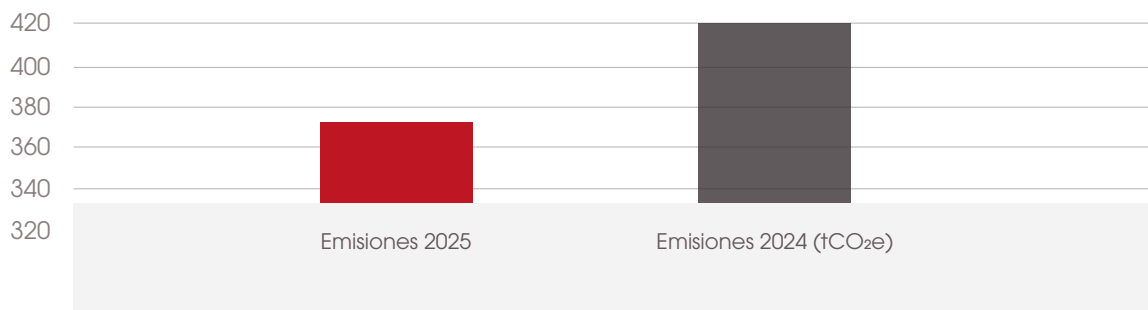
ALCANCE 2

Las emisiones asociadas al **consumo de energía eléctrica** contribuyeron al 30,5% de las emisiones totales del alcance 1 y 2 durante el 2025. Estas emisiones han disminuido un 41,29% durante el 2025 con respecto al 2024 gracias a la búsqueda y contratación de comercializadoras de energía 100% renovable en las oficinas, en los puntos de venta y en la constructora.

Además, y con respecto al año base, en 2025 se ha conseguido reducir el consumo eléctrico en un 17,1%.

En el 2025, la huella de carbono del Alcance 1 y 2 de Neinor Homes y disminuyó un 12,1 % con respecto al año anterior.

TOTAL (tCO₂)_ALCANCE 1 y 2



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

> RESULTADOS DE LA HUELLA DE CARBONO 2025

(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
111.806.492	10.435.792	57.979.472	21.058.289,76	22.793.101,81
CARBONO EMBEDIDO			CARBONO OPERACIONAL	
201.280.044,80			22.793.101,81	
TOTAL (Kg) 224.073.146,61				

En el ejercicio 2025, se redujo la huella de carbono total de la compañía en un 12% con respecto al año 2024.

RESULTADO HUELLA DE CARBONO	2025	2024
Alcance 1	248	220
Alcance 2	109	185
Alcance 1 y 2	356	405
Alcance 3	224.073*	254.295
	224.429	254.700

*En el alcance tres se han considerado todas las promociones finalizadas en el 2025 que se han realizado en el grupo, para la venta o para entregarlas a otra compañía del grupo (11 promociones en total), no considerando las realizadas por parte de la constructora para clientes externos (en el 2025, 2 promociones).

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

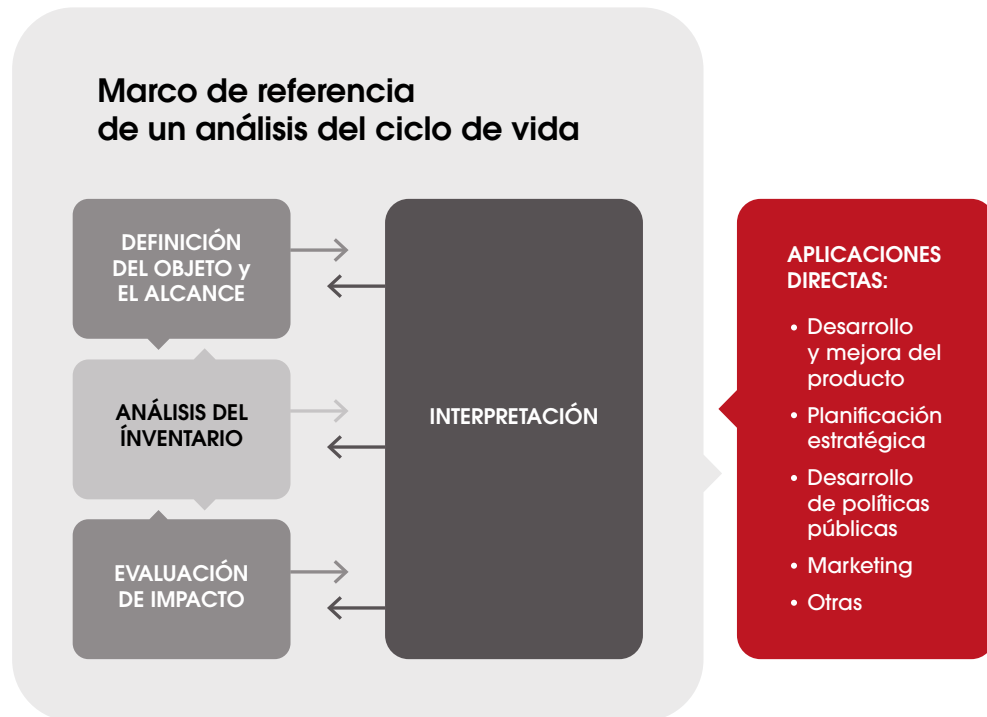
La norma UNE-EN ISO 14040 define el ACV como: “una técnica para evaluar los aspectos ambientales y los potenciales impactos asociados con un producto proceso, o actividad mediante: la recolección de un inventario de las entradas y salidas relevantes de un sistema; la evaluación de los potenciales impactos 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).



a | Definición del objetivo y alcance del estudio

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

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

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

b | Análisis de inventario

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

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

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

c | 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).

d | Interpretación de resultados

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

2. HERRAMIENTA INFORMÁTICA UTILIZADA

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

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

2.1 Base de Datos

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

2.2 Indicadores de calidad de los datos

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

2.3 Inventario de ciclo de vida

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

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

2.4 Evaluación de impacto

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

Etapas del ciclo de vida

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

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

> INFORMACIÓN DEL CICLO DE VIDA DEL PRODUCTO DE LA CONSTRUCCIÓN

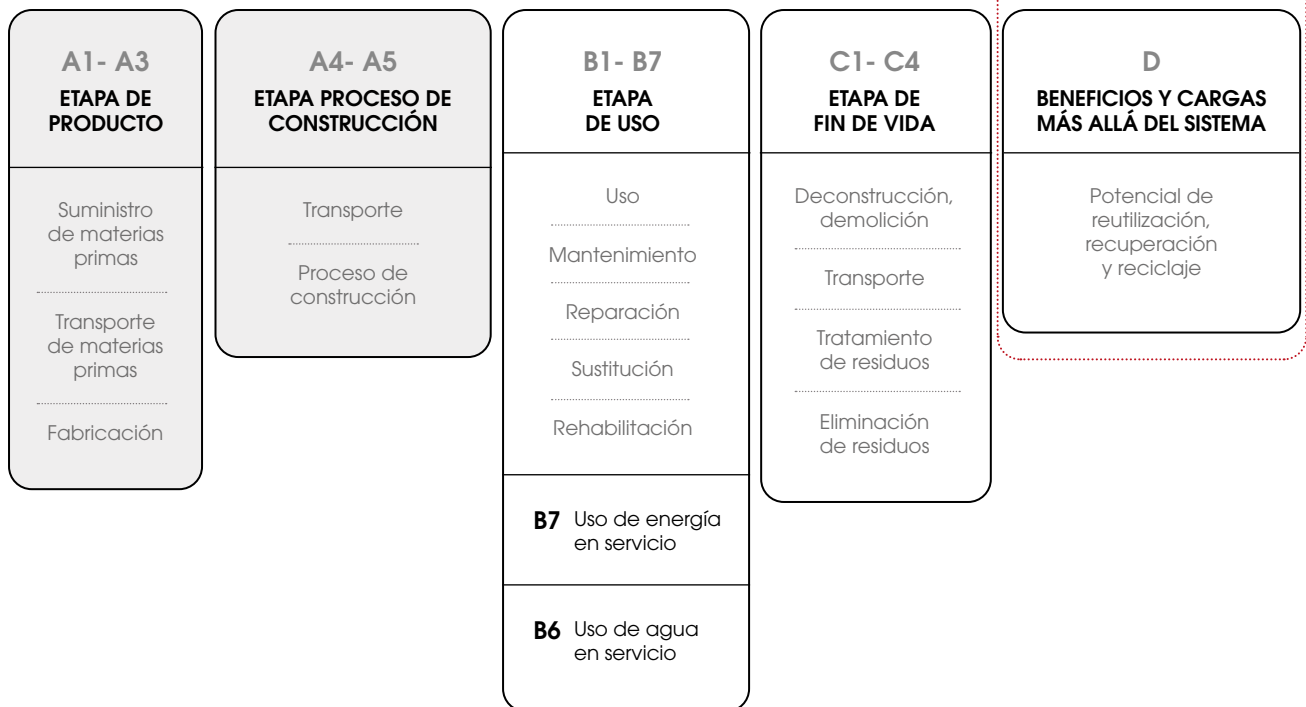


Figura 1: Etapas del ciclo de vida de un producto de construcción según UNE-EN 15804

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

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

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

LEVEL(S) KEY INDICATORS

1	2	3	4	5	6
GREEN HOUSE GAS EMISSIONS ALONG A BUILDING'S LIFE CYCLE	RESOURCE EFFICIENT + CIRCULAR MATERIAL	EFFICIENT USE OF WATER RESOURCES	HEALTHY + COMFORTABLE SPACES	ADAPTATION + RESILIENCE	OPTIMISED LIFE CYCLE COST AND VALUE
Use stage energy performance	Bill of quantities	Use stage water consumption	Indoor air quality	Protection of occupier health + thermal comfort	Life cycle cost
Kilowatt hours per square metre per year (kWh/m 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 ckecklist
	Design for adaptability use		Lighting + visual comfort use	Increased risk of flood events	
	Adaptability score		Level 1 checklist	Level 1 ckecklist (under development)	
	Design for deconstruction, reuse + recycling		Acoustics + protection agains noise		
	Deconstruction score		Level 1 checklist		

LEVEL(S) KEY INDICATORS



CAMINO A LA DESCARBONIZACIÓN

Neinor Homes y Molins colaboran para descarbonizar el sector residencial

Neinor Homes y Molins han suscrito un acuerdo estratégico para avanzar en la descarbonización del sector residencial mediante la incorporación de hormigones sostenibles de la gama Susterra en las nuevas promociones. Esta colaboración ya ha permitido utilizar más de 19.000 m³ de hormigón de baja huella de carbono en proyectos recientes, logrando reducciones de emisiones de hasta un 24% y contribuyendo de forma tangible a la disminución del impacto ambiental de la edificación y al cumplimiento de los objetivos climáticos de la compañía.

https://www.europapress.es/catalunya/noticia-molins-neinor-homes-colaboran-descarbonizar-sector-residencial-20251119130843.html#google_vignette

Neinor Homes y Cortizo refuerzan su compromiso

Neinor Homes y Cortizo mantienen una alianza estratégica orientada a la reducción de la huella de carbono en la edificación residencial mediante la utilización de carpinterías de aluminio reciclado "Infinity" en sus promociones. Desde el inicio del acuerdo, esta iniciativa ha permitido evitar la emisión de más de 4.200 toneladas de CO₂ en comparación con aluminio primario, equivalente a las emisiones anuales de más de 3.300 vehículos de gasolina, reforzando el compromiso de la compañía con la construcción responsable, la economía circular y la transparencia ambiental verificada mediante Declaraciones Ambientales de Producto.

<https://www.infoconstruccion.es/noticias/20250723/neinor-homes-cortizo-reducen-4-mil-toneladas-co2>

Informe IECA

Neinor Homes, en colaboración con el Instituto Español del Cemento y sus Aplicaciones (IECA), ha desarrollado un estudio técnico pionero para reducir la huella de carbono embebida en promociones residenciales con estructura de hormigón, en el marco de su Plan de Sostenibilidad 2022-2025. El análisis identifica soluciones concretas desde fases tempranas de diseño —centradas en cimentaciones, forjados y fachadas— que permiten reducir emisiones de CO₂ hasta un 46 % en elementos clave, mediante el uso de cementos con menor impacto y la optimización de geometrías y materiales. Esta iniciativa refuerza el compromiso de la compañía con la descarbonización del sector y la mejora continua hacia prácticas constructivas más sostenibles y alineadas con la futura normativa ambiental europea.

<https://observatorioinmobiliario.es/noticias/esg/neinor-e-ieca-identifican-medidas-para-reducir-hasta-un-46-la-huella-de-carbono/>

Promoción **Creative Homes**



Reducción de CO₂ a través de acuerdos estratégicos con fabricantes

Neinor Homes ha continuado avanzando en la reducción de las emisiones embebidas asociadas a la construcción mediante acuerdos estratégicos con fabricantes líderes de materiales de baja huella de carbono.

	CANTIDAD (m ³)	CO ₂ EVITADO (t)	% REDUCCIÓN
HORMIGÓN			
Total	25.544	1.458	
CEMENTO			
Cemento para hormigón	11.950	2.749	-30%
Cemento para mortero de recrecido	2.298	754	-40%
Total	14.248	3.502	-34%
ALUMINIO			
Total	362	4.710	-94%
PEX			
Tuberías fontanería y tuberías suelo radiante	Total 6,71	15,24	-94%
Total		9.685,71	

Gracias a estas alianzas y a su implementación real en obra, hemos conseguido evitar cerca de 10.000 toneladas de CO₂ asociadas a materiales de construcción, reduciendo de manera tangible el impacto ambiental de nuestras promociones y reforzando nuestro compromiso con una edificación responsable.

Este avance refleja una convicción clara: la innovación en materiales es una palanca esencial para transformar el sector residencial, y Neinor Homes quiere situarse a la vanguardia de esa transformación.

> EFICIENCIA ENERGÉTICA EN LAS VIVIENDAS

En cuanto a las distintas actuaciones para la reducción de emisiones procedentes de los materiales, la compañía pone uno de los principales focos, en la mejora de la eficiencia energética de las viviendas que entrega a sus clientes. En este sentido, 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 análisis y reducción de los consumos energéticos de los clientes (acuerdo con Hobeem, ver punto 6.8 (clientes)).

El **100 %** de las promociones entregadas en el 2025 tienen **certificado energético 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.



9.3. 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.

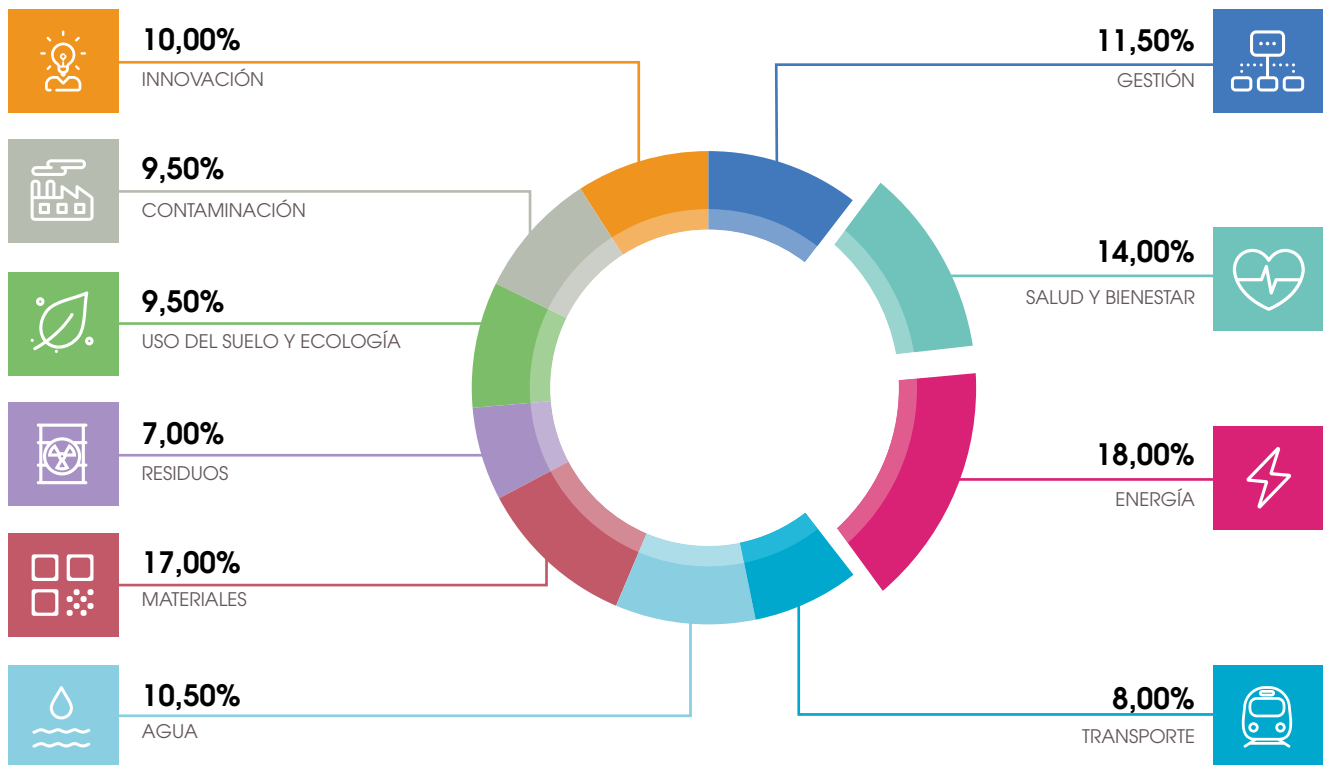
En este sentido, desde su origen apostó por las certificaciones verdes para sus viviendas, independientemente de la regulación en materia medioambiental. Actualmente, la compañía se está enfocando en el cumplimiento de los criterios técnicos medioambientales de la Taxonomía, en mejorar la eficiencia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

El **43% de las promociones** de Neinor Homes desde su creación han obtenido 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 2025 hemos avanzado en el cumplimiento de este compromiso. **Del total de promociones entregadas desde la fundación de la compañía (199), 86 tienen el certificado final BREEAM®** o están en proceso de certificación, lo que supone un **43%**. De estas 86 promociones, 73 cuentan con el certificado en nivel bueno y 9 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 este sentido en Neinor Homes:

- Se valoriza más del 80 % de los residuos en la totalidad de nuestras obras, por encima de lo que exige la normativa que es el 70%.
- Se monitoriza esta valoración, que se reporta de manera mensual en cada obra.
- La valorización se verifica a través de un tercero independiente o externo.
- Se incluyen cláusulas de reciclaje y valorización en los contratos con los proveedores en el 100% de las promociones

Además, en los últimos años la compañía ha mantenido contactos y ha trabajado con otras empresas mediante el intercambio de experiencias y soluciones para mejorar el impacto ambiental en el entorno. Algunas de las acciones que se han realizado ha sido la unión entre **Neinor Homes, ACR, Cocircular y ROCKWOOL** para alcanzar residuo cero: Neinor Homes y la constructora ACR con la colaboración de Cocircular, implementaron el innovador servicio Rockcycle de ROCKWOOL en la construcción de la promoción San Andrés Homes en Mondragón. Rockcycle que permite recuperar los palés y sobrantes de lana de roca en obra, y llevarlos de nuevo a la fábrica de ROCKWOOL en Caparrosa (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.neinorhomes.com/noticia/neinor-homes-acr-cocircular-y-rockwool-se-alian-para-alcanzar-el-residuo-cero>

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 sustancialmente 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 resiliente**. Nuestras iniciativas para avanzar hacia un modelo más sostenible se mantienen firmes: reducción del uso de plásticos, reciclaje selectivo, consumo responsable de los recursos y utilización de energías renovables. Asimismo, algunos empleados participan de forma voluntaria en campañas de conservación y limpieza de los océanos, reforzando nuestro compromiso con la protección del entorno natural.

Practicamos una economía circular de aprovechamiento, haciendo aportaciones de mobiliario que ya no se va a utilizar procedente de nuestras promociones a ONGs y Fundaciones, colaborando con la Fundación Eusebio Sacristan, entidad dedicada a la atención y acompañamiento de personas en situación de exclusión social y sin hogar.



9.4. 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

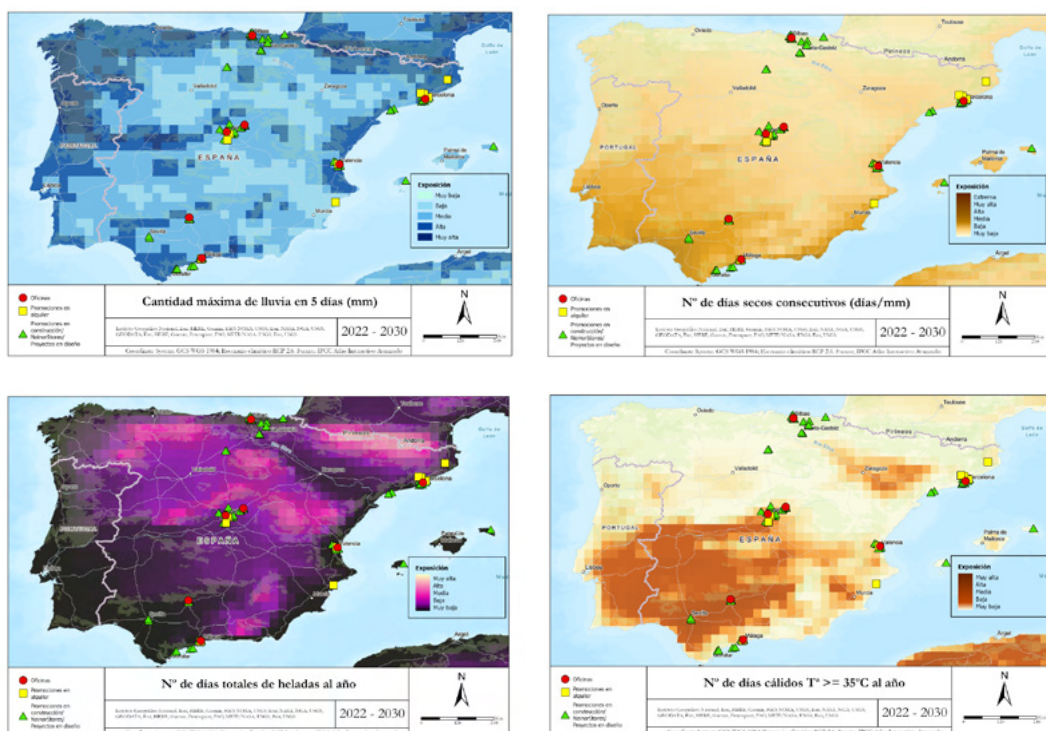
Por un lado, los activos inmobiliarios en construcción y las Neinor Stores (corto plazo) del norte peninsular presentan una vulnerabilidad media frente a las variaciones de temperatura y las olas de calor. A su vez, presentan una vulnerabilidad alta a las precipitaciones de carácter fuerte y a las inundaciones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



9.5. URBANIZACIÓN Y ACTIVACIÓN DEL ENTORNO, COMO MEJORA PARA LA ACCESIBILIDAD DE VIVIENDA

> REGENERAR CIUDAD: CONVERTIR EL LEGADO INDUSTRIAL EN VIVIENDA DE CALIDAD

En paralelo a la generación de nuevos desarrollos urbanizables una parte creciente de la inversión residencial en España se está orientando hacia la **regeneración de ámbitos urbanos consolidados**, especialmente aquellos con un pasado industrial relevante. Estos espacios, estratégicamente localizados y dotados de infraestructuras existentes, representan hoy una oportunidad real para desarrollar proyectos residenciales de calidad, al tiempo que se recuperan tejidos urbanos que habían quedado obsoletos o infrutilizados.

La conversión en zonas residenciales, áreas que están en desuso, abandonadas, muchas de ellas industriales y con índices de contaminación altos y que además se sitúan cerca de centros urbanos muy consolidados y tensionados, creemos desde Neinor Homes, que es una de las actuaciones más importantes actualmente, y que pueden contribuir a la construcción de viviendas, dotándolas además de servicios y zonas verdes. El aprovechamiento de estas zonas degradadas y su reconversión nos permite poner más viviendas en el mercado.

Más allá del desarrollo inmobiliario en sentido estricto, este tipo de actuaciones permiten **hacer ciudad desde la reutilización o reposición**, integrando nuevas viviendas en entornos con identidad propia y contribuyendo a la revitalización social y económica de los barrios. La regeneración urbana se convierte así en una palanca clave para combinar inversión responsable, sostenibilidad y creación de valor a largo plazo.

> DEL PASADO INDUSTRIAL A NUEVOS MODELOS RESIDENCIALES

Especialmente en el País Vasco pero también en otras zonas como Cataluña o Málaga, la industrialización marcó profundamente la forma y el carácter de las ciudades. La siderurgia, la metalurgia o la industria textil dieron lugar a amplias áreas fabriles que, con el paso del tiempo y la transformación del modelo productivo, perdieron su función original.

Hoy, estos espacios ofrecen un enorme potencial para acoger **nuevos desarrollos residenciales integrados**, siempre que se aborden con una visión respetuosa y coherente con su entorno. La experiencia demuestra que conservar y reinterpretar elementos del patrimonio industrial —en lugar de su sustitución completa— permite generar proyectos más singulares, mejor aceptados socialmente y con una identidad diferenciada.

Este enfoque no solo preserva la memoria del lugar, sino que aporta valor añadido al producto residencial y contribuye a una regeneración urbana más equilibrada y sostenible.

> SALA BADRINAS (TERRASSA): UN EJEMPLO DE REGENERACIÓN URBANA CON IDENTIDAD

En esta línea se enmarca la promoción **Sala Badrinas**, en Terrassa, gestionada por **Neinor Homes** para el fondo **Bain Capital**, y heredada de **Habitat Inmobiliaria**. El proyecto se sitúa en un entorno históricamente vinculado a la actividad textil, donde la antigua Sala Badrinas formaba parte del tejido industrial que configuró el desarrollo urbano de la zona.

La actuación combina **rehabilitación y nueva edificación**, integrando parcialmente un antiguo pabellón industrial que se transforma directamente en viviendas. Esta decisión permite conservar parte del carácter original del conjunto, al tiempo que se adapta el edificio a los estándares actuales de calidad, confort y eficiencia.

El resultado es una promoción residencial que:

- Recupera un activo industrial en desuso, incorporándolo de nuevo a la vida urbana.
- Ofrece viviendas con tipologías y espacios singulares, derivadas de la estructura original.
- Contribuye a la mejora y activación del entorno inmediato.
- Refuerza la identidad del barrio, respetando su historia y su escala urbana.

Sala Badrinas es un ejemplo de cómo la regeneración de suelos industriales puede convertirse en un **proyecto de transformación urbana**, alineando los objetivos de inversión con una visión a largo plazo del desarrollo de la ciudad.

> UNA APUESTA ESTRATÉGICA POR LA REGENERACIÓN URBANA

Neinor Homes acumula una ingente experiencia en este tipo de actuaciones lo que confirma que la regeneración de áreas industriales consolidadas es una **línea estratégica con amplio recorrido** para el desarrollo residencial, siendo el único realista en zonas muy concretas. Aprovechar estos ámbitos permite optimizar el uso del suelo, reducir el impacto ambiental asociado a nuevos crecimientos urbanos y generar proyectos con una identidad propia y un alto valor añadido.

Desde Neinor Homes, la gestión de proyectos refuerza el compromiso con un modelo de desarrollo residencial responsable, capaz de **integrar inversión, calidad arquitectónica y regeneración urbana**, contribuyendo de forma positiva al entorno en el que se implanta.

Somos conscientes 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.

Destacamos **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, terminado en su primera fase y en desarrollo de obra de la torre cercana al trazado de Metro en la segunda, supone una oportunidad de revertir la situación inicial de degradación asociada a instalaciones industriales obsoletas en favor de una regeneración urbana y recuperación ambiental que posibilitara la integración de dicho espacio de la ciudad en la trama urbana, social y ambiental de Bilbao, planeado desde el rescate y la potenciación del paisaje natural.

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

Promoción **Bolueta Homes**



ÁREA RESIDENCIAL ESTRATÉGICA MONTESA (Esplugues de Llobregat)

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

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

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

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



Antes



Después

Esplugues de Llobregat es el municipio más pequeño en extensión del Baix Llobregat (Barcelona) con tan solo 4,6 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 solares.



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 las obras de las promociones de Zorrotzaurre I y II están concluidas y con gran parte de ellas entregadas en el 2025.

Proyecto **Zorrotzaurre**



OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS

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

- **AMÉZOLA (Bilbao)**

Proyecto de derribo y rehabilitación de edificación industrial existente manteniendo por Patrimonio la fachada protegida nivel D2 en el inventario del Ayuntamiento de Bilbao, para compatibilizar el uso residencia. La operación supone también la gestión de tierras de la excavación necesaria para la ejecución del vaso bajo rasante. La operación pretende reconvertir esta zona del barrio de Rekalde completando una manzana mayoritariamente residencial con la inclusión de nuevas viviendas de calidad en el área.

- **MUNGUÍA (Vizcaya)**

Proyecto de derribo y descontaminación de suelo sobre el que se encuentra la fábrica Mesa. Estas dos fases para construir los 4 bloques residenciales y la urbanización interior con piscina y zonas comunes están en la actualidad con las obras comenzadas. Dentro de este sector residencial Neinor es la promotora con participación mayoritaria con las obras en estado más avanzado. Se prevé su entrega durante el año 2026. Este proyecto pone en valor la importancia de la reposición y reurbanización de terrenos residuales en desuso en dentro del municipio vizcaíno, con el objetivo de transformar antiguos polos industriales en núcleos residenciales que consoliden áreas urbanizables cercanas al centro urbano.

<https://www.deia.eus/bizkaia/2025/03/31/neinor-homes-apuesta-bienestar-personas-9453109.html>

- **DURANGO IPARZABALARRA, ENEA HOMES (Vizcaya)**

Proyecto de derribo y descontaminación de edificaciones existentes y nueva urbanización residencial con viviendas libres y de protección oficial en el municipio de Durango cercano al futuro trazado ferroviario que pasará por el municipio lo que garantizará el acceso a una movilidad en transporte público inmediata. Se reforzará la conexión del municipio con grandes zonas verdes en el noreste del municipio a través de la permeabilidad que generará la promoción con amplios soportales.

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

Derribo y descontaminación de suelos sobre los que existen pabellones de uso terciario urbano en el centro de Málaga. La manzana residencial ejecutada y entregada en 2025 ha amabilizado el carácter de esta parte de la capital malagueña con sus característicos petos prefabricados curvos que parecen invitar a acceder a la cercana zona de playas.

- **CREATIVE HOMES BOULEVARD, MÁLAGA (Málaga)**

Proyecto de derribo y descontaminación en los terrenos de la antigua fábrica de Amoniaco en el barrio Cortijo Merino de nueva creación donde se pretende regenerar el pasado industrial de la zona con una urbanización residencial que contará con tres fases de desarrollo para acoger más de 400 nuevas viviendas. Las obras de la primera fase se han iniciado y los proyectos de ejecución de las dos restantes se han finalizado.

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

Descontaminación y regeneración en uso residencial del suelo industrial del Sector La Catalana. Las obras de la primera de las parcelas se han comenzado y el proyecto de la segunda está terminado a la espera de la consecución de los permisos municipales.

Promoción **Mungia Homes I**



9.6. LA INNOVACIÓN COMO MOTOR DE LA TRANSFORMACIÓN

La innovación, la tecnología y la transformación digital forman parte del ADN de Neinor Homes desde su nacimiento, con la convicción 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 del producto, las nuevas edificaciones se diseñan con criterios de sostenibilidad, incorporando soluciones que favorecen viviendas inteligentes, seguras y adaptadas tanto a los nuevos estilos de vida de los usuarios como a los diferentes escenarios climáticos.

Neinor Homes ha analizado las principales **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 al cliente, la industrialización, la transformación digital, la automatización y el uso de nuevos materiales sostenibles, entre otros.

En este contexto, la innovación constituye uno de los valores fundamentales que rigen la actividad de Neinor Homes, actuando como un eje transversal que articula los tres pilares corporativos de la Compañía: Ambiental, Social y de Gobierno.

Neinor Homes ha renovado en 2025 la

**Certificación ISO/IEC 27001:2022
de Seguridad de la Información**



que la Compañía viene obteniendo de forma continuada desde 2016.

Neinor Homes es consciente de que el futuro del sector pasa por la adopción de nuevas tendencias y tecnologías que contribuirán a transformar las viviendas del futuro.

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

> 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.

- **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://plataformapteec.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://a3e.es/noticias/hobeem-ayudara-a-los-clientes-de-neinor-homes-a-ahorrar-hasta-un-30-en-su-factura-electrica-gracias-a-su-aplicacion-movil/#:~:text=De%20forma%20pionera%20en%20el%20sector%2C%20la,promover%20el%20desarrollo%20de%20pr%C3%A1cticas%20m%C3%A1s%20sostenibles.>

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**.

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 9.2 y 9.3), y a continuación su repercusión en medios:

https://www.europapress.es/catalunya/noticia-molins-neinor-homes-colaboran-descarbonizar-sector-residencial-20251119130843.html#google_vignette

<https://www.infoconstruccion.es/noticias/20250723/neinor-homes-cortizo-reducen-4-mil-toneladas-co2>

<https://observatorioinmobiliario.es/noticias/esg/neinor-e-ieca-identifican-medidas-para-reducir-hasta-un-46-la-huella-de-carbono/>



ACUERDO DE COLABORACIÓN CON CEMEX VENTURES

En 2025 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.

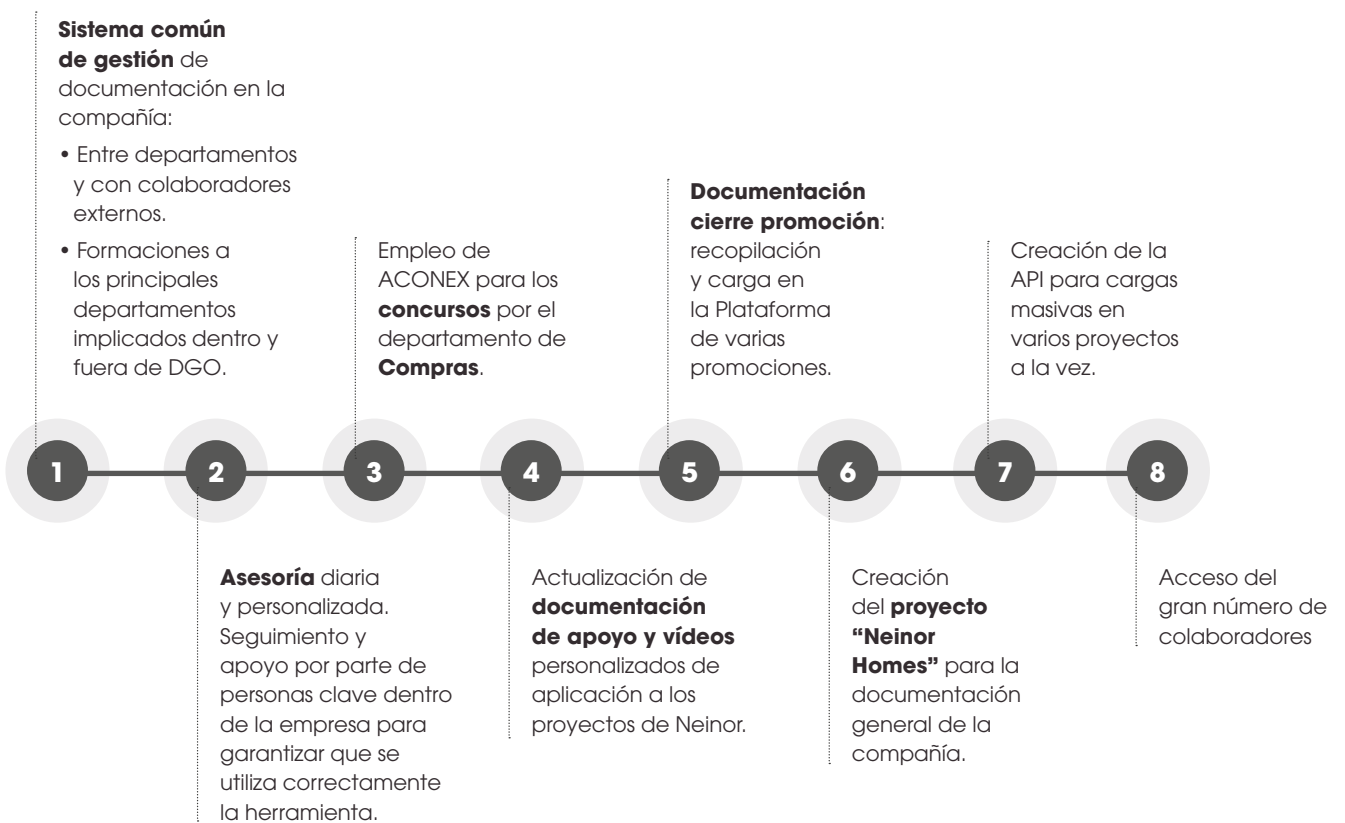


ACONEX

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.
- **+ 6.200 transacciones firmadas en los últimos años.**

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.
- **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 2025



* 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.

10

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.**

NOTA METODOLÓGICA DEL ALCANCE SOCIAL

El presente capítulo recoge la información correspondiente a la gestión social y de recursos humanos de Neinor Homes e incluye datos relativos a cuatro sociedades operativas con naturalezas productivas y modelos laborales diferenciados:



A fin de asegurar una presentación fiel y comparable del desempeño social, los indicadores y métricas asociados a cada compañía se presentan de manera diferenciada cuando la heterogeneidad de las actividades, la composición de la plantilla, las cualificaciones predominantes o los riesgos laborales impiden una consolidación estadística que represente adecuadamente la realidad de las cuatro entidades. Así, los datos de la promotora constituyen el núcleo narrativo y cuantitativo del informe, mientras que las cifras correspondientes a Quabit Construcción y Renta Garantizada se incluyen como complementarias y se señalan expresamente en cada apartado cuando procede.

Las diferencias más significativas derivan de tres aspectos estructurales:

Naturaleza operativa:

- promoción inmobiliaria (Neinor Homes)
- ejecución de obras y actividad de producción (Quabit Construcción)
- explotación y comercialización de activos en alquiler (Renta Garantizada)

Composición del capital humano:

- perfiles técnicos y corporativos (promotora)
- predominio de personal operario y de obra (constructora)
- foco administrativo y comercial (gestión patrimonial)

Exposición a riesgo y marco laboral aplicable:

- convenios distintos, perfiles funcionales específicos, requisitos formativos no homogéneos, y niveles de presencialidad y movilidad divergentes.

Esta metodología permite interpretar adecuadamente la evolución social global evitando distorsiones, respetando las diferencias estructurales entre negocios y ofreciendo una visión transparente, contrastable y alineada con los principios de rigor, trazabilidad y comparabilidad del reporte no financiero.

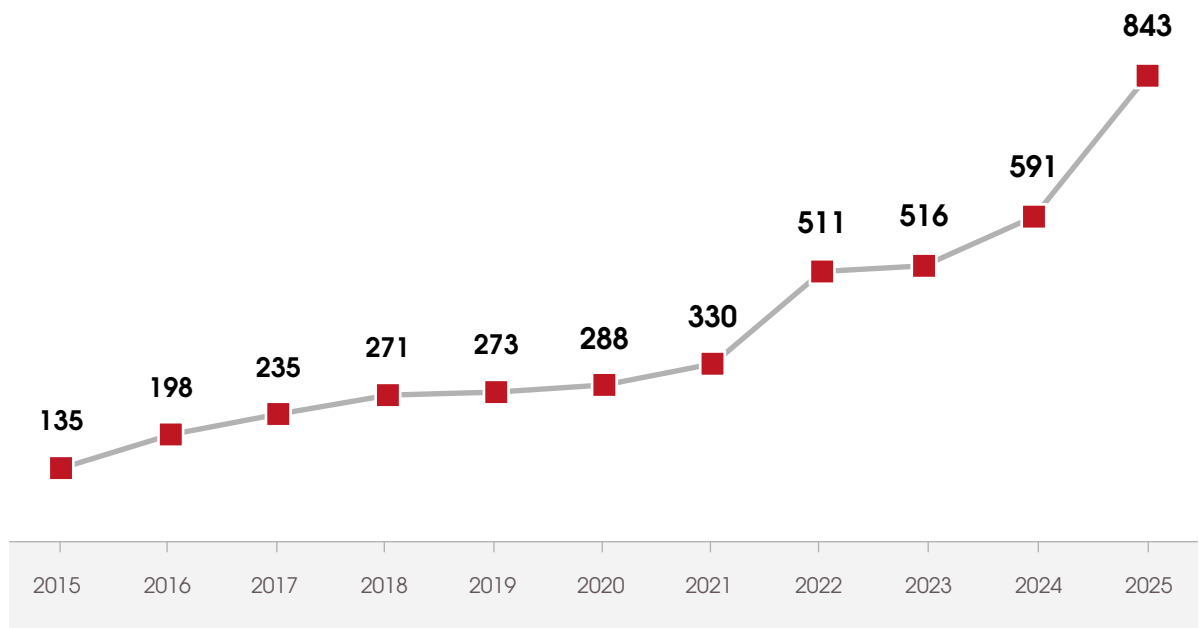
INFORMACIÓN RELATIVA A AEDAS HOMES

A cierre de ejercicio solo se dispone de información social parcial relativa a Aedas Homes, dado que los sistemas de gestión de personas, políticas internas y métricas de seguimiento se encuentran en proceso de alineamiento con el modelo corporativo de Neinor Homes. Por ello, los datos de Aedas se presentan de forma separada y limitada a los indicadores actualmente disponibles.

En concreto, la información reportada para Aedas Homes se circunscribe a la estructura de la plantilla, la distribución por género, edad y categoría profesional, la cobertura por convenios de negociación colectiva (100%) y la brecha salarial por categoría laboral. El resto de indicadores sociales incluidos en el presente capítulo (desarrollo profesional, formación, bienestar, seguridad y salud, comunicación interna y satisfacción) no incorporan aún el perímetro de Aedas en 2025, por no ser significativos dado que la toma de control de Aedas se produjo el 22 de diciembre de 2025 y por los tanto sólo correspondería incluirlos por los últimos días del ejercicio 2025 y se integrarán progresivamente conforme avance el proceso de homogeneización metodológica.

Mostramos a continuación la evolución de la plantilla del grupo y en los siguientes apartados la misma desglosada por compañía, sexo y categoría profesional.

EVOLUCIÓN DE LA PLANTILLA

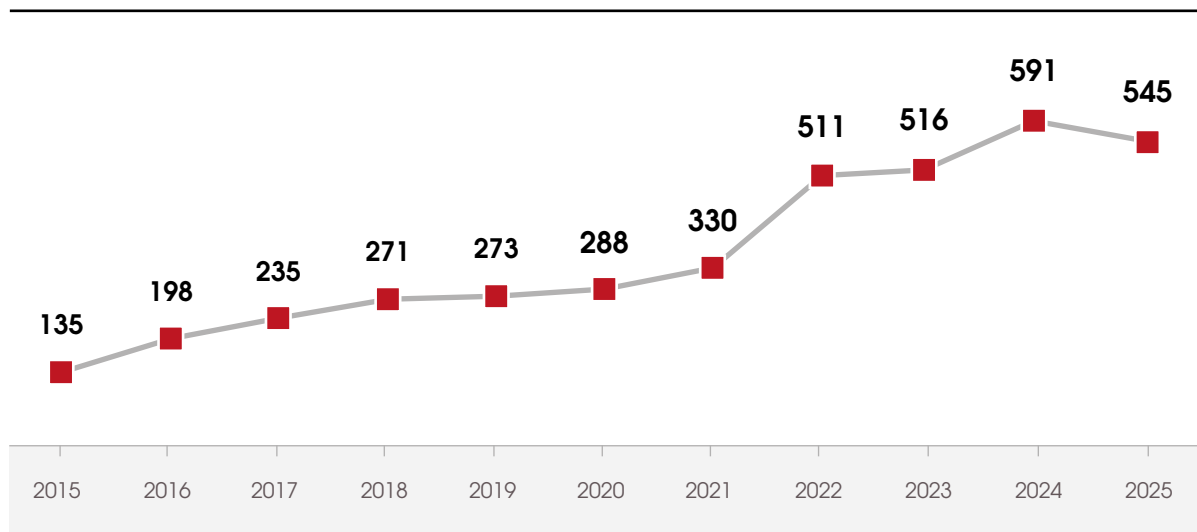


A. NEINOR HOMES

En Neinor Homes, las personas constituyen el activo estratégico más relevante para consolidar un modelo de negocio sostenible, competitivo e innovador. La compañía trabaja para ofrecer a su equipo humano un entorno profesional atractivo y motivador, donde las personas puedan desarrollarse, formarse y alcanzar su máximo potencial en un marco de igualdad, transparencia y seguridad. De forma transversal, se promueve la conciliación efectiva entre la vida personal y laboral, entendiendo que el bienestar integral de las personas es esencial para la creación de valor sostenible.

Desde su creación en 2015, Neinor Homes ha evolucionado hasta convertirse en un operador de referencia en el sector inmobiliario español, impulsando empleo estable, formación continua y condiciones laborales responsables. Entre 2015 y 2025, la plantilla de la compañía ha experimentado un crecimiento acumulado cercano al 304 % consolidando un crecimiento sólido que ha requerido anticipar necesidades y desplegar un modelo de gestión de personas apoyado en su Plan Estratégico de Recursos Humanos, directamente vinculado a los pilares corporativos de excelencia, sostenibilidad e innovación.

EVOLUCIÓN DE LA PLANTILLA

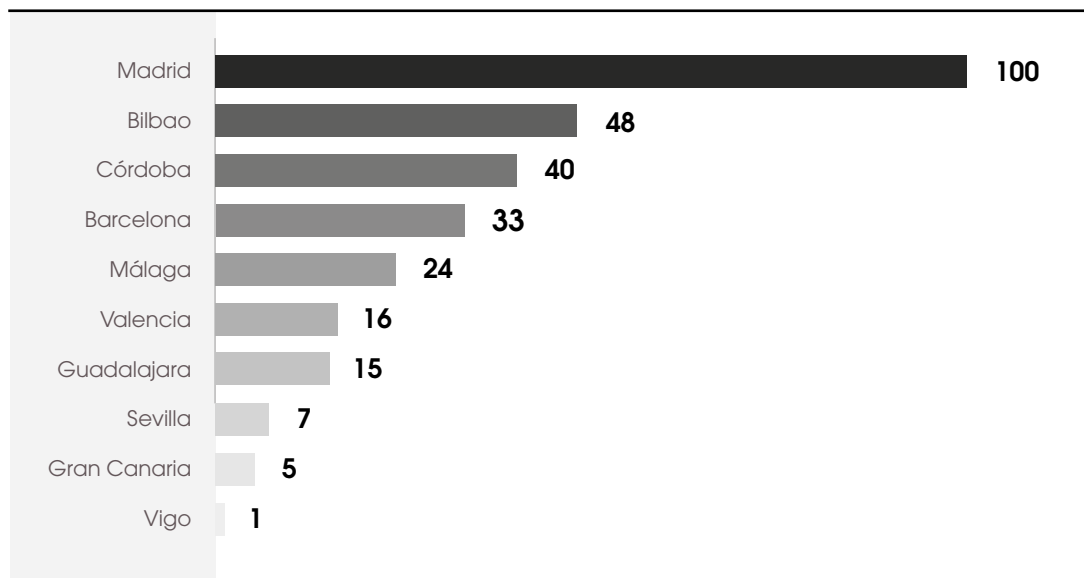


En 2025 Neinor Homes ha contado con una plantilla formada por **289 profesionales***, integrada por un **48% de hombres** y un **52% de mujeres**, lo que mantiene un equilibrio ejemplar en el sector. La edad media se sitúa en 46,87 años**, reflejo de una fuerza laboral madura, con amplio conocimiento técnico y experiencia en el sector.

El crecimiento del capital humano responde tanto al desarrollo orgánico como a movimientos corporativos relevantes. En 2022 la compañía amplió su perímetro mediante la incorporación de Renta Garantizada y Quabit Construcción. En 2024 afrontó un nuevo hito al asumir la gestión del 10% de Habitat Inmobiliaria, subrogando la totalidad de su plantilla e incrementando significativamente presencia territorial, activos gestionados y capacidades operativas.

Actualmente, Neinor Homes desarrolla su actividad en diez territorios del país, con implantación en Madrid y Guadalajara (centro), Bilbao, Vigo y Barcelona (norte), Córdoba, Málaga y Sevilla (sur), Valencia (este) y Las Palmas de Gran Canaria (islas).

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA

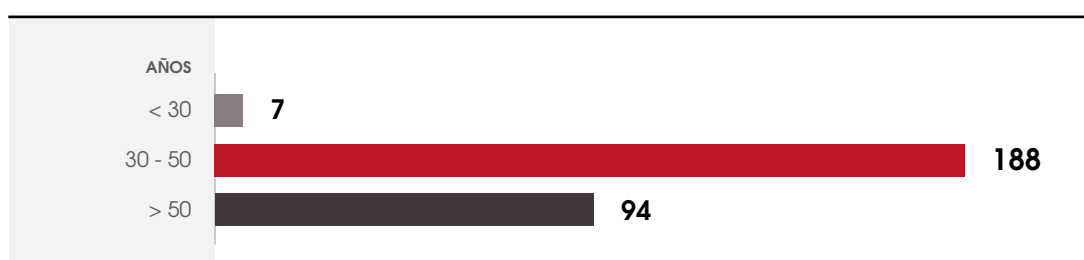


> Estructura demográfica y distribución de la plantilla:

Los equipos de Neinor Homes combinan perfiles técnicos y especializados con profesionales que aportan una larga trayectoria sectorial. Más del 65% de la plantilla se sitúa entre los 30 y 50 años, lo que conforma un equilibrio entre experiencia acumulada y capacidad de renovación del conocimiento. En 2025 se incorporaron **28 nuevos profesionales**, de los cuales **13 tenían más de 45 años**, cifra que refleja la apuesta por el talento senior y la defensa activa contra la discriminación por edad.

Más de un **33% de la plantilla** cuenta con una amplia experiencia acumulada, activo clave para asegurar la calidad en todas las fases del proceso promotor. Neinor Homes considera que el conocimiento adquirido a lo largo de la vida profesional es un valor crítico para la competitividad a largo plazo.

DISTRIBUCIÓN DE LA PLANTILLA POR RANGOS DE EDAD



> Marco laboral aplicable y relaciones colectivas

El **99,45% de la plantilla** está vinculada al Convenio General del Sector de la Construcción y Obras Públicas vigente en cada comunidad autónoma, mientras que un **0,55%** se acoge al Convenio de Gestión y Mediación Inmobiliaria. La compañía garantiza la libertad sindical y facilita espacios, información y participación a los representantes laborales. Actualmente existe representación sindical del sindicato ELA en Bilbao, y de UGT y CCOO en Córdoba.

Los convenios sectoriales incorporan obligaciones específicas relativas a seguridad y salud en el trabajo, formación preventiva y condiciones mínimas laborales. La compañía complementa estos requerimientos mediante políticas internas y planes estratégicos que elevan los estándares sectoriales.

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

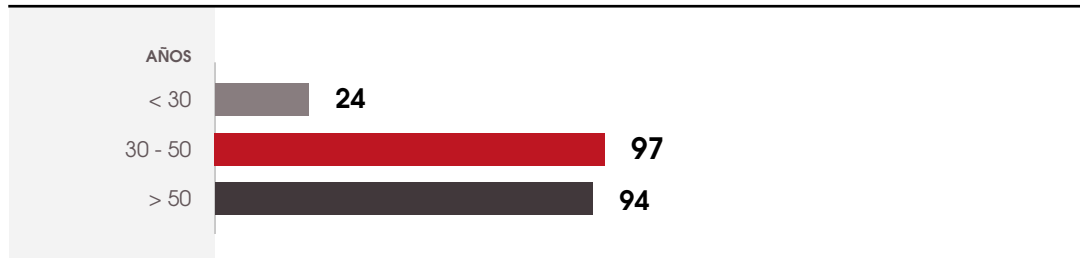
B. QUABIT CONSTRUCCIÓN

Dado que la actividad constructora presenta dinámicas organizativas, operativas y de riesgos laborales sustancialmente distintas a las propias de la actividad promotora y de gestión patrimonial —desde la elevada presencia de personal de obra y perfiles técnicos, la diferente estructura de contratación, hasta la exposición a riesgos inherentes a los trabajos en construcción—, los datos de **Quabit Construcción** se reportan de forma separada con el fin de **preservar la representatividad y comparabilidad del análisis social global**.

En 2025, Quabit Construcción ha contado con una plantilla total de **215 profesionales**, de los cuales **165 son hombres (76,75%)** y **50 mujeres (23,25%)**, una distribución coherente con la realidad estructural del sector de la construcción, donde los puestos vinculados a obra y producción presentan una mayor representación masculina. Esta composición explica las diferencias y refuerza la necesidad de analizar de forma diferenciada sus indicadores sociales.

La **edad media de la plantilla se sitúa en 46,2 años**, lo que refleja un equipo con un elevado grado de experiencia profesional y conocimiento técnico, especialmente relevante en un sector donde la correcta ejecución de los trabajos, el cumplimiento normativo y la prevención de riesgos laborales requieren una sólida trayectoria previa. La distribución por tramos de edad muestra que **97 personas se concentran entre los 30 y 50 años**, mientras que **94 personas son mayores de 50 años**, reforzando el peso del talento sénior y la experiencia acumulada en la organización.

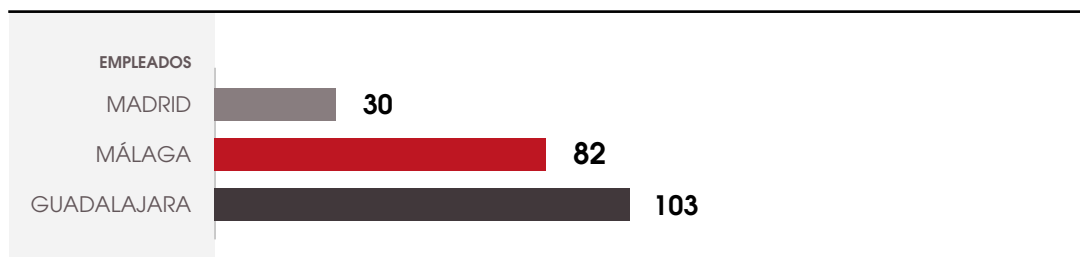
DISTRIBUCIÓN DE LA PLANTILLA POR RANGOS DE EDAD



	< 30 AÑOS	ENTRE 30 - 50 AÑOS	> 50 AÑOS	TOTAL
HOMBRE	16	69	80	165
MUJER	8	28	14	50
TOTAL	24	97	94	215

Desde el punto de vista territorial, Quabit Construcción desarrolla su actividad principalmente en **Guadalajara, Madrid y Málaga**, concentrando la mayor parte de su plantilla en **Guadalajara (103 personas)** y **Málaga (82 personas)**, mientras que **Madrid** cuenta con **30 empleados**. Esta distribución responde a la localización de las obras y proyectos en ejecución, ajustando los recursos humanos a las necesidades operativas de cada territorio.

DISTRIBUCIÓN DE LA PLANTILLA



La **antigüedad media** de la plantilla se sitúa en **3,9 años**, reflejo de la evolución reciente de la compañía y de los procesos de ajuste y dimensionamiento propios del ciclo constructor. Durante el ejercicio, la **plantilla media anual** ha sido de **208,87 personas**. En cuanto a la estabilidad laboral, la **tasa de rotación total** se ha situado en el **23%**, siendo la **rotación voluntaria** del **18%**. Estos indicadores responden tanto a la movilidad inherente al sector como a los procesos de reorganización operativa.

En 2025 se han producido **61 ceses de personal**, de los cuales **30 han sido voluntarios** y **31 no voluntarios**, manteniéndose un equilibrio entre ambos tipos de salidas. Asimismo, la compañía ha contado con **3 personas con discapacidad**, reforzando su compromiso con la inclusión dentro de las posibilidades del entorno productivo.

La tasa de absentismo se ha situado en el **3,50%**, manteniéndose en niveles controlados y alineados con la tipología de actividad.

En conjunto, la estructura de la plantilla de Quabit Construcción refleja un modelo organizativo orientado a la eficiencia operativa, la especialización técnica y la seguridad en obra.

DISTRIBUCIÓN DE LA PLANTILLA POR NIVEL JERÁRQUICO

	HOMBRES	MUJERES	TOTAL
GRUPO 1. Alta Dirección	3	0	3
GRUPO 2. Dirección (Jurídica, Compras y Producción, Financiera, Calidad y Presupuestos, Construcción, Instalaciones, Delegación Territorial)	7	1	8
GRUPO 3. Jefe/a Grupo	5	0	5
GRUPO 4. Responsable Oficina Técnica, Jefatura Obra y Topografía	41	24	65
GRUPO 5. Mandos Intermedios y Responsables	3	5	8
GRUPO 6. Personal Técnico	14	13	27
GRUPO 7. Encargados/as	23	0	23
GRUPO 8. Capataces	22	0	22
GRUPO 9. Oficial de 1º, Gruista, Maquinista	17	18	35
GRUPO 10. Personal Auxiliar	3	0	3
TOTAL GENERAL	207	61	268

C. RENTA GARANTIZADA

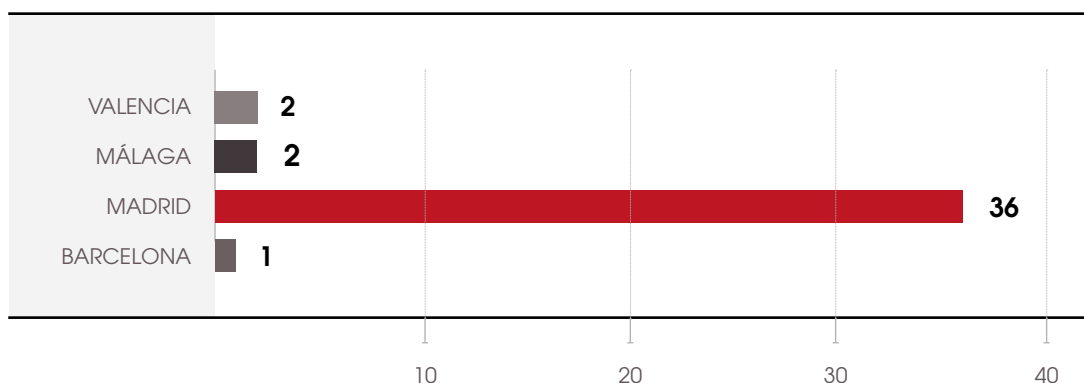
Dado que la actividad de gestión patrimonial y comercialización de activos en alquiler presenta dinámicas organizativas, perfiles profesionales y necesidades operativas significativamente distintas a las propias de la promotora (desde la predominancia de funciones administrativas y comerciales, la diferente composición de la plantilla y estructura de puestos, hasta la naturaleza de los riesgos laborales asociados a trabajos de oficina y atención al cliente), los datos de Renta Garantizada se reportan de forma separada con el fin de preservar la representatividad y comparabilidad del análisis social global.

En 2025, Renta Garantizada ha contado con una plantilla de **41 profesionales**, cuya composición refleja la estructura funcional característica del negocio de gestión patrimonial. La distribución por género evidencia una marcada presencia de mujeres, con un **71% de mujeres frente a un 29% de hombres**, un dato coherente con el perfil administrativo y comercial predominante en este tipo de actividad. Este reparto reafirma la aportación de Renta Garantizada al conjunto global en términos de equilibrio de género y diversidad de perspectiva profesional.

La edad media de la plantilla se sitúa en **43,32 años**, lo que evidencia una fuerza laboral madura, con un elevado nivel de conocimiento técnico y amplia experiencia acumulada en el sector. El perfil senior consolidado en la compañía aporta estabilidad operativa y un conocimiento profundo del mercado del alquiler, elementos diferenciales que contribuyen al desempeño sostenido de Renta Garantizada.

Actualmente, Renta Garantizada desarrolla su actividad en cuatro territorios del país, con implantación en Madrid, Barcelona, Málaga y Valencia.

RENTA GARANTIZADA



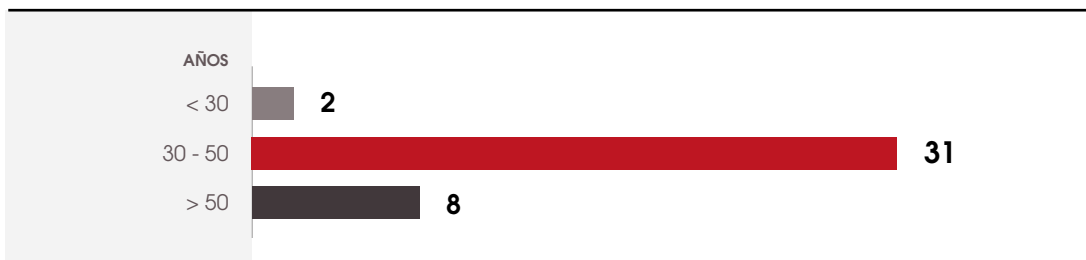
> **Estructura demográfica y distribución de la plantilla:**

La composición por edades en Renta Garantizada confirma la solidez operativa del negocio y su alineamiento con los principios de gestión del talento del Grupo. En 2025, el **76% de la plantilla** se sitúa entre 30 y 50 años, núcleo que sostiene la actividad diaria y asegura la continuidad operativa.

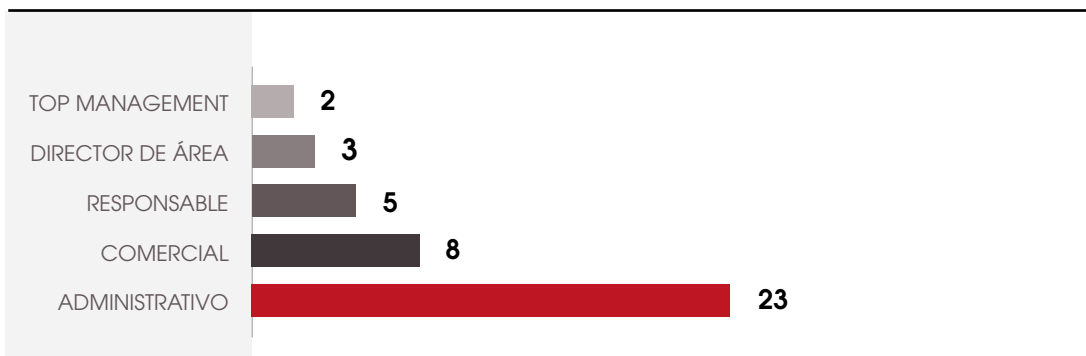
Destaca además el peso del **talento sénior**, con un **20% de empleados mayores de 50 años**, cuya experiencia consolidada contribuye de manera decisiva a la resolución de incidencias y a la calidad del servicio. Esta estructura refuerza el compromiso con la no discriminación por edad y la puesta en valor de la trayectoria profesional acumulada.

En paralelo, el **5% de profesionales menores de 30 años** aporta renovación progresiva y capacidades digitales, garantizando un equilibrio generacional coherente con equipos diversos, complementarios y preparados para afrontar los retos del mercado residencial.

DISTRIBUCIÓN DE LA PLANTILLA POR RANGOS DE EDAD



DISTRIBUCIÓN DE LA PLANTILLA POR CATEGORÍAS



> Marco laboral aplicable y relaciones colectivas

La plantilla de Renta Garantizada se encuentra adscrita al Convenio **Colectivo de Oficinas y Despachos**, que garantiza los derechos básicos de empleo y define los estándares mínimos en materia de contratación, jornada, estructura retributiva y conciliación.

Durante el ejercicio no se ha registrado representación sindical, comité de empresa ni órganos de participación laboral internos.

D. AEDAS HOMES (información disponible a 31/12/2025)

A cierre de 2025, la información disponible relativa a Aedas Homes refleja una plantilla total de 298 profesionales, con una distribución de género equilibrada: 150 hombres (50,3%) y 148 mujeres (49,7%).

De acuerdo con la información disponible, no existen empleados temporales ni empleados a tiempo parcial, siendo la totalidad de la plantilla personal fijo y a jornada completa.

AH 31/12/2025	FIJO Y JORNADA COMPLETA		TOTAL
	HOMBRE	MUJER	
CENTRAL	54	56	110
DT. CENTRO	19	16	35
DT. ANDALUCÍA Y CANARIAS	14	22	36
DT. CATALUÑA Y ARAGON	14	9	23
DT. COSTA DEL SOL	9	11	20
DT. LEVANTE Y BALEARES	20	15	35
DT. NORTE	6	6	12
DT. GRAL DE VIVIENDA ASEQUIBLE Y FLEX LIVING	14	8	22
AEDAS HOMES LIVING	0	5	5
Total	150	148	298

La estructura demográfica muestra una concentración mayoritaria de profesionales entre 30 y 50 años (155 personas), seguida del colectivo de mayores de 50 años (127 personas) y, en menor medida, de menores de 30 años (16 personas). Por categoría profesional, predominan los perfiles técnicos (146) y mandos intermedios (71), junto con 53 directores, 27 administrativos y 1 perfil comercial.

	< 30 AÑOS	ENTRE 30 - 50 AÑOS	> 50 AÑOS	TOTAL
DIRECTOR	0	18	35	53
MANDO INTERMEDIO	2	42	27	71
TÉCNICOS/AS	12	80	54	146
COMERCIAL	0	0	1	1
ADMINISTRATIVOS/AS	2	15	10	27
TOTAL	16	155	127	298

A cierre de 2025, el 100% de la plantilla de Aedas Homes se encuentra cubierta por convenios de negociación colectiva, de acuerdo con la información disponible a 31/12/2025

10.1. IGUALDAD Y DIVERSIDAD

A. NEINOR HOMES

Neinor Homes mantiene un compromiso firme y transversal con la igualdad de oportunidades, la diversidad y la no discriminación, principios plenamente integrados en su modelo de gestión de personas y reflejados en sus políticas internas más relevantes. La compañía trabaja para asegurar que cada profesional disponga de condiciones equitativas de acceso, promoción, formación y desarrollo, con independencia de su género, edad, origen, orientación personal, creencias o capacidades.

Este compromiso se sustenta en un marco normativo y ético consolidado, que incluye el **Código Ético**, el **Código de Conducta con Terceros**, la **Política de Diversidad y No Discriminación**, el **Plan de Igualdad** y la **Política de Derechos Humanos**, todos ellos plenamente alineados con los **Diez Principios del Pacto Mundial de Naciones Unidas** y los **17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)**, con especial contribución a los relativos a la igualdad de género (ODS nº5), trabajo decente y crecimiento económico (ODS nº 8) y reducción de las desigualdades (ODS nº 10).

La plantilla de Neinor Homes refleja un equilibrio de género significativo, especialmente destacable dada la realidad del sector inmobiliario. La compañía cuenta con un **52 % de mujeres** y **48 % de hombres**, y mantiene una presencia creciente de mujeres en posiciones de responsabilidad y puestos técnicos: **13 mujeres trabajan en funciones STEM** (Science, Technology, Engineering and Mathematics) **o equivalentes** y **28 puestos gerenciales** están ocupados por mujeres. Este avance evidencia la eficacia de las medidas instrumentadas y el efecto de la cultura corporativa en la atracción y desarrollo del talento femenino.

Durante este ejercicio Neinor Homes no ha recibido denuncias por vulneración de derechos humanos, vulneraciones de libertad sindical ni casos de trabajo forzoso u obligatorio. Del mismo modo, no se han registrado reclamaciones internas o externas por discriminación, acoso o trato desigual, confirmando la consolidación de un entorno laboral respetuoso, seguro y diverso.

Plan
de Igualdad
aprobado
en 2023.

> Principios rectores y líneas de actuación

El Consejo de Administración de Neinor Homes aprobó la **Política de Diversidad y no discriminación** que establece criterios concretos que guían la gestión interna de los equipos y la relación con terceros. Entre sus directrices clave destacan:



IGUALDAD DE OPORTUNIDADES

Equiparación real en todas las fases del ciclo laboral, desde selección hasta promoción, desempeño, formación y conciliación.



RESPECTO A LA DIVERSIDAD

Rechazo explícito a cualquier conducta discriminatoria o intolerante y reconocimiento de la diversidad como una fortaleza que enriquece la toma de decisiones y la innovación.



INTEGRACIÓN E INCLUSIÓN

Participación plena de todos los profesionales con independencia de su experiencia previa o circunstancias personales, con especial atención a colectivos con capacidades diferentes.



EXTENSIÓN A LA CADENA DE VALOR

Obligación ética de trasladar estos estándares a proveedores, colaboradores y contratistas, fomentando su compromiso con los mismos principios.



AMBIENTE LABORAL SEGURO Y RESPETUOSO

Promoción de entornos libres de acoso, favoreciendo el diálogo y la convivencia y garantizando el derecho a la representación sindical.

Hasta el momento, no se ha recibido denuncia alguna por motivos de discriminación o desigualdad. Adicionalmente, Neinor Homes cuenta desde 2023 con un **Protocolo de prevención del acoso sexual y por razón de sexo**, reforzado con acciones de sensibilización y formación.

Como en años anteriores, y en línea con su compromiso con la inclusión social y la sensibilización interna, Neinor Homes ha seguido impulsando acciones que promueven un entorno más diverso e integrador. En este marco, celebramos, un año más, en la sede corporativa de Madrid una sesión con alumnos de la **Fundación A LA PAR**, organización de referencia que trabaja en defensa de los derechos y oportunidades de las personas con discapacidad intelectual. La jornada permitió acercar al alumnado al funcionamiento del sector inmobiliario y a la actividad de la promotora, facilitando un espacio de intercambio, sensibilización y aprendizaje mutuo entre los empleados y los participantes. Este encuentro forma parte de la voluntad de la compañía de fomentar la inclusión, derribar barreras invisibles y contribuir a mejorar la empleabilidad presente y futura de personas con discapacidad intelectual, reforzando su integración en el tejido social y profesional.

En el marco de su compromiso con la inclusión social, Neinor Homes ha realizado durante el ejercicio una **donación de mobiliario a la Fundación Eusebio Sacristán**, entidad dedicada a la atención y acompañamiento de personas en situación de exclusión social y sin hogar. Esta colaboración ha contribuido a mejorar el acondicionamiento de sus instalaciones y a crear entornos más adecuados para la atención a colectivos en situación de especial vulnerabilidad.

La iniciativa se enmarca en la estrategia de acción social de la compañía y refuerza su contribución a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), especialmente en materia de **reducción de desigualdades e inclusión social**, generando un impacto positivo en las comunidades en las que Neinor Homes desarrolla su actividad.

Independientemente de las acciones de sensibilización y de responsabilidad social corporativa desarrolladas, durante el ejercicio 2025 la plantilla de la actividad promotora ha contado con **4 personas trabajadoras con capacidades diferentes**, reflejando el compromiso de la compañía con la integración laboral y la igualdad de oportunidades. Asimismo, Neinor Homes ha contado con la participación de **personal externo con diversidad funcional**, procedente de proveedores de servicios asociados a los centros corporativos, contribuyendo a la generación de oportunidades de empleo inclusivo más allá del perímetro directo de la organización.

Este enfoque refuerza la apuesta de Neinor Homes por un modelo de gestión de personas basado en la diversidad, la inclusión y el respeto, alineado con sus políticas corporativas y con los principios de igualdad de trato y no discriminación.

> IGUALDAD SALARIAL Y ACTUACIONES CORRECTORAS

El Consejo de Administración trabaja activamente para garantizar la igualdad retributiva en los puestos de igual responsabilidad y funciones, porque evitar los sesgos discriminatorios en las retribuciones es clave para impulsar un entorno donde se promueva la diversidad, que es uno de los principales valores del capital humano de la compañía. Dentro de este compromiso, el **Plan de Sostenibilidad 2022-2025** incluye objetivos específicos para avanzar hacia la paridad salarial.

La estructura retributiva se diseña bajo **criterios de neutralidad de género**. Los procesos de revisión salarial se realizan anualmente, comparando de manera sistemática el salario medio de hombres y mujeres en cada nivel organizativo. El análisis se complementa con variables como desempeño individual, antigüedad, contribución y resultados, para evitar sesgos discriminatorios.

De forma agregada y, 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**) entendida como la diferencia entre la remuneración bruta fija pactada media hora de mujeres sobre la remuneración media hora de los hombres se sitúa en el 42,21%, siendo la remuneración media del **Grupo de 55.944 €: 73.331 € en los hombres y de 40.179 € en las mujeres**.



A partir de este análisis, Neinor Homes ha iniciado el estudio detallado por áreas de negocio y niveles de responsabilidad, con el fin de identificar diferencias asociadas a tareas equivalentes y arbitrar medidas correctivas cuando sea necesario.

ANÁLISIS DE EQUIDAD RETRIBUTIVA POR GÉNERO¹

CATEGORIA	PROMEDIO DE RETRIBUCIÓN	Nº PERSONAS	PROMEDIO DE EDAD	PROMEDIO DE ANTIGÜEDAD	% VARIACIÓN
TOP MANAGEENT	218.533				65,77%
Hombre	261.538	9	47,32	9,78	
Mujer	89.517	3	45,97	11,85	
DIRECTORES DE AREA	98.957				6,47%
Hombre	101.587	28	53,68	11,27	
Mujer	95.017	5	49,07	12,50	
RESPONSABLES	56.694				19,40%
Hombre	61.607	32	48,45	8,67	
Mujer	49.656	24	47,10	10,27	
TÉCNICOS	43.372				15,66%
Hombre	47.676	50	46,17	7,05	
Mujer	40.208	68	43,25	7,39	
ADMINISTRATIVOS	27.376				-0,35%
Hombre	27.305	18	48,23	7,22	
Mujer	27.401	51	46,58	10,18	
PERSONAL DE OBRA	0				0
Hombre	0	0	0	0	
Mujer	0	0	0	0	
TOTAL GENERAL	55.944	288	46,87	8,78	45,21%

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

*En la tabla de Análisis de la Equidad contamos con 288 ya que no se tiene en cuenta al Consejero Delegado.

	%VARIACION		
	2023	2024	2025
TOP MANAGEMENT	-	68,28%	65,77%
DIRECTORES/AS ÁREA	29,76%	-0,79%	6,47%
RESPONSABLES	22,63%	19,13%	19,40%
TÉCNICOS/AS	16,11%	12,35%	15,66%
ADMINISTRATIVOS/AS	2,97%	-0,44%	-0,35%
PERSONAL DE OBRA	40,89%		0,00%

> Resultados observados por categoría

El análisis por categorías profesionales demuestra una **evolución heterogénea de la brecha salarial durante el ejercicio 2025**, fuertemente condicionada por los cambios organizativos y por la composición estructural de la plantilla en un sector con marcada segregación ocupacional por género.

En la categoría de **Top Management**, hasta 2024 la Alta Dirección de Neinor Homes ha estado integrada mayoritariamente por profesionales masculinos con una **amplia trayectoria en la compañía y una elevada experiencia en posiciones de máxima responsabilidad**, lo que se ha traducido en altos niveles de especialización, conocimiento del negocio y antigüedad en el desempeño de funciones de Alta Dirección.

En 2024, en línea con la estrategia de la compañía orientada a reforzar la diversidad y el equilibrio de género en los niveles de mayor responsabilidad, se incorporaron a esta categoría **3 profesionales de género femenino**, inicialmente con un menor grado de responsabilidad ejecutiva, pero con un **claro potencial de desarrollo, progresión y consolidación en funciones de Alta Dirección**. Estas incorporaciones representan un paso relevante en el proceso de transformación de la composición del Top Management y en la ampliación progresiva de la presencia femenina en la toma de decisiones estratégicas.

En este contexto, los datos de 2025 evidencian una **reducción de la brecha salarial en la categoría de Top Management**, si bien esta debe interpretarse teniendo en cuenta la distinta **antigüedad y experiencia en roles de Alta Dirección** entre los miembros de la categoría.

La brecha observada se explica, en parte, por el distinto grado de consolidación en el desempeño de funciones directivas de las profesionales incorporadas más recientemente. La compañía prevé que, a medida que estas profesionales consoliden su trayectoria en el Top Management y asuman mayores niveles de responsabilidad, la **brecha salarial continúe reduciéndose progresivamente en los próximos ejercicios**, en línea con los objetivos de equidad retributiva y diversidad en los niveles de mayor responsabilidad.

Para un análisis riguroso de la categoría de **Direcciones de Área**, es necesario contextualizar los resultados a la luz de los procesos de reestructuración acometidos en 2025. En marzo se llevó a cabo un **despido colectivo por causas organizativas**, que afectó, entre otros perfiles, a **3 directoras de Área** como consecuencia de duplicidades funcionales derivadas del proceso de integración. Estas salidas han tenido un impacto directo en la composición de la categoría, situando el salario medio de los hombres un **6,47% por encima del de las mujeres**. Este diferencial responde, principalmente, a cambios en la estructura de la plantilla y no a diferencias retributivas por razón de género en puestos equivalentes.

De forma similar, la categoría de **responsables** se ha visto afectada por los procesos de racionalización de estructuras, pasando de **72 personas a cierre de 2024 a 56 personas a cierre de 2025**, manteniéndose la brecha salarial en niveles similares, en torno a 19%. Este comportamiento refuerza la necesidad de interpretar los indicadores de brecha salarial teniendo en cuenta tanto la evolución organizativa como la composición de los equipos.

La causa subyacente de la brecha salarial en determinadas categorías continúa estando vinculada a la **menor presencia de mujeres en perfiles técnicos y operativos**, situación estructural del sector promotor y constructor que se acentúa en los puestos directamente relacionados con obra. El sector de la construcción, a pesar de su dinamismo y evolución, sigue presentando **dificultades objetivas para atraer perfiles técnicos femeninos con experiencia consolidada**, en un contexto de elevada demanda y escasa disponibilidad en el mercado laboral.

En este sentido, la apuesta estratégica de Neinor Homes por la **internalización de perfiles de Project Management** ha permitido optimizar tiempos y mejorar el control de las obras, contribuyendo a la eficiencia operativa. No obstante, la incorporación de estos perfiles técnicos – mayoritariamente masculinos y con bandas salariales al alza en los 2 últimos ejercicios- ha tenido como efecto un **incremento de la brecha salarial en esta categoría**, que se sitúa en **15,66% en 2025**. Este resultado pone de manifiesto el impacto que la evolución del mercado laboral y la presión salarial sobre perfiles críticos tiene en los indicadores de equidad retributiva.

Por el contrario, en la **categoría Administrativos/as**, donde existe una mayor representación femenina, se observa un comportamiento más equilibrado, con un **promedio de retribución ligeramente superior en las mujeres (+0,35%)**. A cierre de 2025, la distribución en esta categoría se mantiene en niveles similares al ejercicio anterior, con un **52% de mujeres y un 48% de hombres**, reflejando un mayor grado de equidad retributiva y de representación de género.

En conjunto, estos resultados ponen de manifiesto que la evolución de la brecha salarial por categorías está estrechamente ligada a la estructura del sector, a la disponibilidad de talento técnico en el mercado y a los procesos organizativos, reforzando la importancia de integrar la equidad retributiva dentro de una estrategia más amplia de atracción, desarrollo y promoción del talento femenino en áreas técnicas y de responsabilidad.

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 se tuvo en cuenta 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.

En este sentido, Neinor Homes avanza en la consolidación de la igualdad mediante un conjunto de medidas tangibles:



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.
- **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

velan por el cumplimiento y la aplicación de este Plan de Igualdad, en colaboración con el resto de las direcciones que forman Neinor Homes y, a su vez, mantienen la voluntad de integrar talento diverso en todas las áreas.

Por su parte, la Dirección de Auditoría Interna, dependiente del área de GRC, revisará y reportará periódicamente el cumplimiento de las directrices de la Política de diversidad y no discriminación

En cuanto a la equidad en los órganos de gobierno corporativo es total. La retribución de los consejeros es idéntica para hombres y mujeres, tal y como se destalla en la Política de Remuneraciones y en el Informe Anual de Remuneraciones, ajustándose únicamente en función de dietas vinculadas a número de sesiones y comisiones.

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

Remuneración fija:

- Presidente del Consejo: € 130.000 anuales;
- Resto de Consejeros independientes y otros externos: € 95.000 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.

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

En 2025 se han realizado 14 reuniones del Consejo, 6 de la Comisión de Auditoría y Control, 7 de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y 5 de la Comisión de Inversiones Inmobiliarias. 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 miembro del Consejo, tanto su retribución anual como por asistencia (dietas) están descritas en el Informe Anual de Remuneraciones.

B. QUABIT CONSTRUCCIÓN

Quabit Construcción mantiene un firme compromiso con la **igualdad de oportunidades, la no discriminación y el respeto a la diversidad**, integrando estos principios en su modelo de gestión y en sus políticas corporativas de sostenibilidad. La compañía dispone de un **Plan de Igualdad**, vigente, que establece un marco de actuación para promover la igualdad efectiva entre mujeres y hombres, incorporando medidas en ámbitos como la selección y contratación, la clasificación profesional, la formación, la promoción interna, las condiciones de trabajo, la corresponsabilidad en la vida personal y laboral, así como la prevención del acoso sexual y por razón de sexo. Este Plan refuerza la transversalidad del enfoque de género en todas las actividades de la compañía y su alineamiento con la normativa vigente y con las mejores prácticas del sector.

En coherencia con estas políticas, Quabit Construcción impulsa un entorno laboral basado en el **respeto, la inclusión y la igualdad de trato**, promoviendo una cultura organizativa orientada a la profesionalización, la seguridad y el desarrollo del talento en un sector tradicionalmente masculinizado. La compañía integra estos principios dentro de su estrategia de sostenibilidad, contribuyendo de forma progresiva a mejorar la diversidad y a reducir posibles barreras de acceso y desarrollo profesional.

> Distribución de la plantilla por categorías profesionales

La plantilla de Quabit Construcción presenta una estructura alineada con la realidad operativa del sector, con una elevada concentración de personal en categorías de obra, producción y funciones técnicas. A cierre de 2025, la composición global refleja una **marcada masculinización (77% hombres y 23% mujeres)**, especialmente en los niveles operativos y en los puestos directamente vinculados a obra, donde la presencia femenina es prácticamente inexistente.

Por el contrario, se observan mayores niveles de equilibrio en categorías como **Mandos Intermedios y Responsables, Personal Técnico y Personal Auxiliar**, lo que evidencia una mayor diversidad en funciones de coordinación, soporte técnico y áreas administrativas. Esta distribución proporciona el contexto necesario para interpretar adecuadamente los indicadores de igualdad y brecha salarial, y pone de relieve la influencia de los factores estructurales del sector en la composición de la plantilla.

PORCENTAJE DE HOMBRES Y MUJERES POR NIVEL JERÁRQUICO

	H	M	TOTAL	% H	% M	ANÁLISIS DE SEGREGACIÓN POR PUESTO
GRUPO 1. Alta Dirección	3	0	3	100%	0%	Masculinizado
GRUPO 2. Dirección (Jurídica, Compras y Producción, Financiera, Calidad y Presupuestos, Construcción, Instalaciones, Delegación Territorial)	7	1	8	88%	12%	Masculinizado
GRUPO 3. Jefe/a Grupo	5	0	5	100%	0%	Masculinizado
GRUPO 4. Responsable Oficina Técnica, Jefatura Obra y Topografía	41	24	65	63%	37%	Masculinizado
GRUPO 5. Mandos Intermedios y Responsables	3	5	8	38%	62%	Feminizado
GRUPO 6. Personal Técnico	14	13	27	52%	48%	Equilibrado
GRUPO 7. Encargados/as	23	0	23	100%	0%	Masculinizado
GRUPO 8. Capataces	22	0	22	100%	0%	Masculinizado
GRUPO 9. Oficial de 1º, Gruista, Maquinista	72	0	72	100%	0%	Masculinizado
GRUPO 10. Personal Auxiliar	17	18	35	49%	51%	Equilibrado
TOTAL GENERAL	207	61	268	77%	23%	Masculinizado

ANÁLISIS DE EQUIDAD RETRIBUTIVA POR GÉNERO¹ (2025)

	N°	SALARIO BASE Eq	AYUDA MANUTENCIÓN	COMPLEMENTO ACTIVIDAD		TOT. COMPL. SAL. Eq	TOTAL RETRIB. Eq		
			PLUS DISPONIBILIDAD	PLUS TRANSPORTE	TOTAL SALARIO Eq				
TOTAL		9%	42%	54%	-24%	81%	43%	10%	10%
Hombre	207	41.161	498	177	106	159	940	42.100	42.100
Mujer	61	37.483	291	82	131	30	533	38.016	38.016
GRUPO 1		100%						100%	100%
Hombre	3	188.061	0	0	0	0	0	188.061	188.061
Mujer	0	0	0	0	0	0	0	0	0
GRUPO 2		-21%						100%	100%
Hombre	7	89.612	0	0	0	0	0	89.612	89.612
Mujer	1	108.536	0	0	0	0	0	108.536	108.536
GRUPO 3		100%	100%					100%	100%
Hombre	5	71.303	1.448	0	0	0	1.448	72.751	72.751
Mujer	0	0	0	0	0	0	0	0	0
GRUPO 4		13%	-18%		-37%	83%	-3%	13%	13%
Hombre	41	47.315	522	0	244	429	1.195	48.510	48.510
Mujer	24	40.998	614	218	333	75	1.231	42.229	42.229
GRUPO 5		10%	100%				100%	12%	12%
Hombre	3	56.187	667	0	0	0	667	57.484	57.484
Mujer	5	50.870	0	0	0	0	0	50.870	50.870
GRUPO 6		3%	100%				100%	3%	3%
Hombre	14	37.517	157	0	0	0	157	37.675	37.675
Mujer	13	36.566	0	0	0	0	0	36.566	36.566
GRUPO 7		100%	100%		100%	100%	100%	100%	100%
Hombre	23	49.807	567	0	83	358	1.008	50.814	50.814
Mujer	0	0	0	0	0	0	0	0	0
GRUPO 8		100%		100%		100%	100%	100%	100%
Hombre	22	36.641	0	305	0	225	531	37.172	37.172
Mujer	0	0	0	0	0	0	0	0	0
GRUPO 9		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Hombre	72	27.480	763	414	138	25	1.340	28.821	28.821
Mujer	0	0	0	0	0	0	0	0	0
GRUPO 10		-7%	-42%			100%	-26%	-7%	-7%
Hombre	17	24.204	118	0	0	14	132	24.336	24.336
Mujer	18	25.792	167	0	0	0	167	25.958	25.958

Nota 1: El registro retributivo se calcula por personas que han estado de alta a lo largo del año, mientras que RR. HH. contabiliza altas y bajas por contrato. En construcción, una misma persona puede tener varios contratos en el año, lo que explica el descuadre de 8 personas sin afectar al análisis salarial por género.

A nivel global, el salario medio calculado como el salario bruto fijo pactado equivalente se sitúa en **42.100 € para los hombres (207 personas) y en 38.016 € para las mujeres (61 personas)**. Este diferencial se explica principalmente por la distribución **desigual por categorías profesionales** y por la mayor presencia masculina en puestos operativos y técnicos de obra, que incorporan pluses y complementos asociados a disponibilidad, transporte y condiciones de actividad. De hecho, el peso de los complementos salariales es significativamente superior en los hombres, especialmente en conceptos como **plus de disponibilidad, ayuda de manutención y plus de transporte**, vinculados a funciones de obra.

En los niveles directivos, la composición por género condiciona de forma directa los promedios. En **Alta Dirección (Grupo 01) y Jefatura de Grupo (Grupo 03)**, la ocupación es exclusivamente masculina, con retribuciones medias equivalentes de **188.061 € y 72.751 €**, respectivamente. En **Dirección funcional y territorial (Grupo 02)**, donde existe una mujer, el salario medio equivalente femenino (**108.536 €**) es superior al masculino (**89.612 €**), evidenciando que las diferencias no responden a un patrón sistemático de infra remuneración femenina, sino a trayectorias y asignación individual de responsabilidades.

En los grupos vinculados directamente a obra y producción — **Encargados/as (Grupo 07), Capataces (Grupo 08) y Oficiales, Gruistas y Maquinistas (Grupo 09)**— la plantilla es 100% masculina, concentrando una parte muy relevante de la masa salarial y de los complementos. En estas categorías, los salarios medios equivalentes se sitúan en **50.814 €, 37.172 € y 28.821€**, respectivamente, reflejando el impacto de los pluses de actividad, transporte y disponibilidad propios de la operativa en obra.

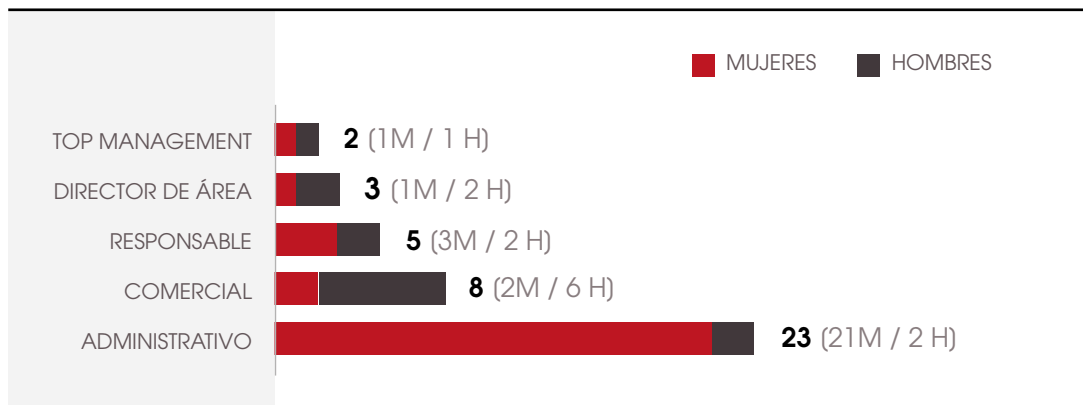
En las categorías con mayor equilibrio de género, los diferenciales son más reducidos. En **Personal Técnico (Grupo 06)**, con una distribución prácticamente paritaria (14 hombres y 13 mujeres), el salario medio equivalente es de **37.675 € para hombres y 36.566 € para mujeres**, mostrando un alto grado de convergencia salarial. En **Mandos Intermedios y Responsables (Grupo 05)**, categoría feminizada (62% mujeres), la retribución media equivalente es de **57.484 € para hombres y 50.870 € para mujeres**, diferencias explicadas principalmente por antigüedad, consolidación en el puesto y asignación de funciones. En **Personal Auxiliar (Grupo 10)**, con equilibrio de género, las mujeres presentan incluso un salario medio superior (**25.958 € frente a 24.336 € en hombres**).

En conjunto, el análisis confirma que las diferencias retributivas observadas están **mayoritariamente determinadas por factores estructurales del sector**, como la masculinización de los perfiles de obra, la segregación vertical en los niveles de mayor responsabilidad y la concentración de hombres en puestos con mayor carga de complementos, más que por diferencias salariales por razón de género en puestos equivalentes.

C. RENTA GARANTIZADA

En materia de diversidad, la compañía mantiene un entorno administrativo y de gestión característico del negocio de alquiler y atención al cliente. La composición de la plantilla refleja la estructura funcional característica del negocio de gestión patrimonial, siendo la distribución por género de un **71% de mujeres frente a un 29% de hombres**. En el análisis de los datos por categoría y género tenemos el siguiente desglose:

DISTRIBUCIÓN POR CATEGORÍA Y GÉNERO



Se evidencia el predominio de posiciones orientadas a la administración y atención al cliente. En 2025, las **categorías administrativas** concentran la mayor parte de la estructura, con **21 mujeres frente a 2 hombres**, poniendo de manifiesto la presencia femenina en funciones clave para la operativa diaria de la compañía.

En las **áreas comerciales**, la representación es mayoritariamente masculina, con **6 hombres frente a 2 mujeres**, un patrón que responde al enfoque más técnico de estas posiciones y su conexión directa con la gestión del portfolio de alquiler.

La distribución en los **niveles de responsabilidad y dirección** muestra un mayor equilibrio relativo. En los puestos de responsables, la plantilla se compone de **3 mujeres y 2 hombres**, mientras que en la **dirección de área** la distribución es de **1 hombre y 2 mujeres**. Finalmente, en el **top management**, la composición paritaria de **1 hombre y 1 mujer** refleja la presencia femenina en los niveles más altos de decisión del negocio.

En conjunto, la estructura confirma el **peso significativo del talento femenino** en la compañía, particularmente en las funciones que sostienen el ciclo completo de administración, a la vez que se aprecia un **mayor equilibrio en posiciones directivas**.

De forma complementaria, Renta Garantizada contribuye al conjunto reforzando su compromiso con la igualdad de oportunidades, la no discriminación y la promoción de un liderazgo más plural y representativo.

Durante este ejercicio, no se han registrado incidentes, denuncias ni reclamaciones relacionadas con prácticas discriminatorias.

> Igualdad Salarial

El análisis retributivo agregado de Renta Garantizada muestra una diferencia salarial global estimada del **24,6%**, con una **retribución bruta fija pactada media de 30.222 € para hombres y 22.784 € para mujeres**. Es importante subrayar que esta cifra responde, principalmente, a que las posiciones comerciales y de mayor responsabilidad, que presentan salarios medios superiores, están ocupadas mayoritariamente por hombres, mientras que las categorías administrativas, con menor retribución media, concentran la presencia femenina.

En consecuencia, la brecha detectada responde a la **distribución por categoría profesional y antigüedad**, y no a diferencias salariales dentro de un mismo puesto.

ANÁLISIS DE EQUIDAD RETRIBUTIVA POR GÉNERO¹ (2025)

CATEGORIA	PROMEDIO DE RETRIBUCIÓN	Nº PERSONAS	PROMEDIO DE EDAD	PROMEDIO DE ANTIGÜEDAD
ADMINISTRATIVO	19.484€	23	40,96	5,13
Hombre	18.803€	2	39,00	1,00
Mujer	19.549€	21	41,14	5,52
COMERCIAL	26.726€	8	47,25	5,63
Hombre	27.843€	6	46,00	7,00
Mujer	23.375€	2	51,00	1,50
DIRECTOR DE ÁREA	42.581€	3	43,33	12,00
Hombre	38.601€	1	54,00	12,00
Mujer	44.570€	2	38,00	12,00
RESPONSABLE	32.240€	5	42,20	7,40
Hombre	32.401€	2	45,00	4,00
Mujer	32.133€	3	40,33	9,67
TOP MANAGEMENT	43.919€	2	57,50	12,50
Hombre	47.585€	1	59,00	20,00
Mujer	40.253€	1	56,00	5,00
TOTAL GENERAL	25.335€	41	43,30	6,40

➤ Igualdad salarial - Análisis por categorías

El análisis de la brecha salarial por categorías profesionales en Renta Garantizada muestra una situación **heterogénea**, condicionada principalmente por el reducido tamaño de la plantilla, la composición de cada categoría y las diferencias en antigüedad y experiencia profesional.

En la categoría de **Administrativos/as**, donde se concentra el mayor número de personas (23), la brecha salarial es **negativa (-3,97%)**, lo que indica un promedio retributivo superior en las mujeres respecto a los hombres, reflejando un alto grado de equidad e incluso una ligera ventaja salarial femenina en esta función.

En la categoría **Comercial**, la brecha salarial se sitúa en **16,04%**, un diferencial que debe interpretarse teniendo en cuenta el menor número de personas (8) y la posible influencia de variables como la experiencia, el desempeño y la estructura de incentivos, habituales en este tipo de posiciones.

En la categoría de **Dirección de Área**, la brecha es también **negativa (-15,46%)**, lo que implica un promedio retributivo superior en las mujeres. No obstante, este resultado está condicionado por el **tamaño muy reducido de la categoría (3 personas)**, por lo que pequeñas variaciones individuales tienen un efecto estadístico significativo sobre el indicador.

En la categoría de **Responsables**, la brecha salarial es prácticamente nula (**0,83%**), reflejando un elevado grado de equidad retributiva en funciones de coordinación y supervisión.

Por último, en la categoría de **Top Management**, la brecha salarial se sitúa en **15,41%**, explicada en gran medida por las diferencias en **antigüedad y consolidación en posiciones directivas**, así como por el reducido número de personas en esta categoría (2), lo que amplifica el impacto porcentual de cualquier diferencia individual.

En conjunto, los resultados ponen de manifiesto que las diferencias observadas responden, en gran medida, a la **estructura organizativa, al tamaño reducido de las categorías y a factores objetivos como la experiencia, la antigüedad y la responsabilidad asumida**, más que a prácticas retributivas discriminatorias. La compañía mantiene su compromiso con la **igualdad salarial por trabajos de igual valor**, y continuará monitorizando estos indicadores para asegurar la equidad retributiva y avanzar progresivamente en la reducción de las brechas detectadas.

D. AEDAS HOMES

(INFORMACIÓN DISPONIBLE A 31/12/2025)

Con la información disponible a cierre de 2025, se ha estimado la brecha salarial por categoría laboral como ratio entre el salario bruto fijo pactado anual medio de mujeres y hombres. Los resultados muestran una brecha heterogénea por categorías. La categoría Comercial no permite comparación homogénea al no existir dato equivalente para hombres.

SALARIOS MEDIOS POR CATEGORÍA (€)	HOMBRE	MUJER	%
DIRECTORES/AS	114.355	123.360	-7,9%
MANDO INTERMEDIO	61.071	54.238	11,2%
TÉCNICOS/AS	48.445	42.653	12%
COMERCIAL	-	30.975	0%
ADMINISTRATIVOS/AS	28.253	26.665	5,6%

Estos resultados se presentan de forma separada y se revisarán conforme avance el proceso de homogeneización metodológica e integración progresiva de Aedas Homes en los sistemas corporativos del Grupo

10.2. DESARROLLO PROFESIONAL Y PERSONAL DE LOS EMPLEADOS

A. NEINOR HOMES

El desarrollo profesional del talento constituye uno de los ejes estratégicos del modelo de gestión de personas de Neinor Homes. La compañía impulsa itinerarios de crecimiento que permiten a sus profesionales ampliar capacidades, asumir nuevas responsabilidades y evolucionar dentro de una organización en constante transformación. Esta visión responde a un doble objetivo: fortalecer las capacidades internas que requiere el negocio promotor y potenciar la empleabilidad presente y futura de las personas que conforman la organización, favoreciendo un entorno de aprendizaje continuo y mejora permanente.

En este marco, durante 2025 se realizaron **28 contrataciones directas**, orientadas mayoritariamente a **posiciones técnicas y comerciales**, incorporando **18 mujeres y 10 hombres**, en coherencia con la estrategia de captación de talento cualificado y con el compromiso de la compañía con la igualdad de oportunidades en el acceso al empleo.

Las nuevas incorporaciones reflejan asimismo una estructura diversa en términos de edad, con **6 personas menores de 30 años, 15 entre 30 y 50 años y 7 mayores de 50 años**, dando continuidad a un modelo que valora el equilibrio entre la incorporación de nuevas capacidades y la aportación de perfiles sénior con amplia experiencia sectorial. La **tasa de contratación directa** en 2025 se situó en el **9,69%**.

De forma complementaria, la compañía ha realizado un esfuerzo relevante por **internalizar el proceso de reclutamiento, gestionando el 96,4% de las nuevas incorporaciones desde el área de Recursos Humanos**. Esta medida ha permitido mejorar la trazabilidad de la información, reforzar un enfoque meritocrático y disponer de datos más precisos para la planificación futura de necesidades de talento.

Asimismo, Neinor Homes prioriza, siempre que resulta posible, **la movilidad y promoción internas** como palancas clave para el desarrollo profesional. En este sentido, durante 2025 se han materializado **5 promociones internas**, incluso en un ejercicio marcado por la estabilización organizativa, reforzando el compromiso de la compañía con el crecimiento profesional de sus equipos y la retención del talento.

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.

> Retención del talento y estabilidad laboral

Neinor Homes promueve el **empleo estable** como uno de los pilares de su modelo de gestión de personas. En 2025, cerca del **99% de la plantilla** contaba con **contrato indefinido**, y el **89% trabajaba a jornada completa**, mientras que el **9,68% se encontraba en situación de reducción de jornada**, reflejando el compromiso de la compañía con la conciliación incluso en puestos de alta especialización técnica.

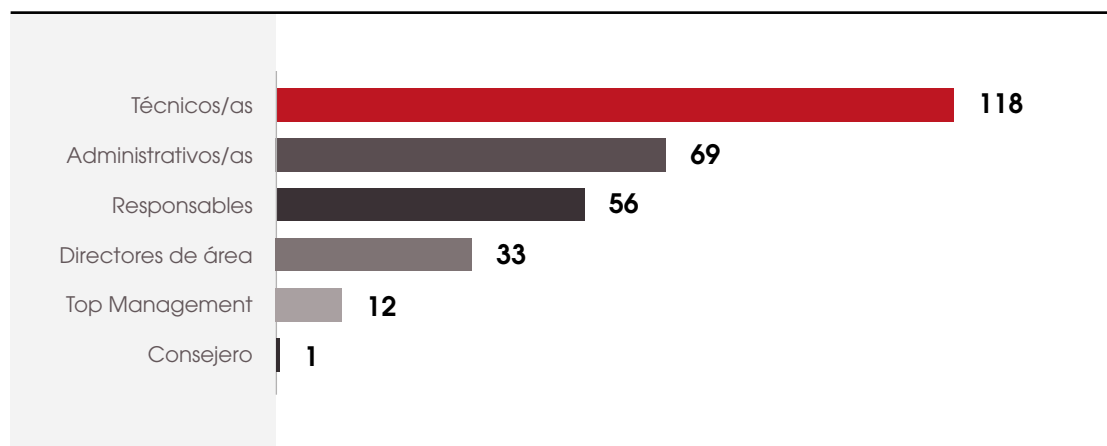
A pesar del impacto organizativo derivado del **ERE llevado a cabo en marzo**, los indicadores de permanencia muestran un elevado grado de vinculación con la compañía. El **índice de rotación total se redujo al 7,75%**, frente al **11% en 2024**. Asimismo, si se neutraliza el efecto de **12 bajas voluntarias procedentes de la plantilla subrogada de Habitat**, el índice de **rotación ajustado de 2025** se situaría en el **5,74%**, confirmando una tendencia sostenida de mejora en la retención del talento clave.

Como resultado, Neinor Homes cuenta con una plantilla cada vez más experimentada, con una **antigüedad media de 8,78 años**, reforzando la estabilidad organizativa y su posición como promotora de referencia en el mercado español. Las medidas de reorganización implementadas durante el ejercicio, incluyendo un **ERE que afectó a 58 personas**, así como **9 ceses no voluntarios adicionales**, respondieron a necesidades de ajuste estructural, priorizando en todo momento la reubicación interna cuando fue posible.

> Estructura organizativa por categorías profesionales

La plantilla se organiza en distintos niveles y funciones técnicas, ejecutivas y administrativas que cubren todas las fases del ciclo promotor. En 2025 la distribución corresponde a:

DISTRIBUCIÓN DE LA PLANTILLA POR CATEGORÍA PROFESIONAL



Este modelo organizativo permite asegurar alineación estratégica, control operativo, transversalidad funcional y desarrollo técnico especializado.

DISTRIBUCIÓN DE PLANTILLA POR TIPO DE CONTRATO 2025

DISTRIBUCIÓN DE PLANTILLA POR TIPO DE CONTRATO 2025

	MUJERES	HOMBRES	< 30 AÑOS	30 - 50 AÑOS	> 50 AÑOS	CONSEJERO DELEGADO	TOP MANAGEMENT	DIRECTORES DE ÁREA	RESPONSABLES	TÉCNICOS	ADMINISTRATIVOS	PERSONAL DE OBRA
CONTRATO FIJO	148	138	7	180	99	0	12	33	56	115	69	0
CONTRATO TEMPORAL	3	0	0	0	3	0	0	0	0	3	0	0
OTROS	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
JORNADA COMPLETA	148	137	5	178	102	1	12	33	56	118	65	0
JORNADA PARCIAL	3	1	2	2	0	0	0	0	0	0	4	0

***Importante**, actualmente contamos con 28 reducciones de jornada por cuidado del menor/ mayores dependientes contempladas en el cuadro anterior en las jornadas completas.

> Política retributiva y meritocracia

Neinor Homes ha implantado un sistema de compensación global que combina retribución fija y variable vinculada al desempeño y a los resultados globales de la compañía. El componente variable está indexado al cumplimiento del EBITDA del Grupo, modulándose al alza o a la baja según los umbrales establecidos. El 100% del incentivo se asigna proporcionalmente entre objetivos corporativos y territoriales y desempeño individual.

Este enfoque asegura equidad interna, reconoce la aportación individual y refuerza la meritocracia como base cultural del desarrollo profesional. Asimismo, se realizan revisiones salariales anuales para todos los niveles profesionales, vinculadas a evaluación de desempeño, crecimiento profesional y consecución de objetivos.

> Puerta de entrada para talento joven

Neinor Homes impulsa activamente la incorporación de **talento joven** como parte de su estrategia de desarrollo y renovación de capacidades, manteniendo convenios de colaboración con universidades y escuelas de negocio de referencia. Estos acuerdos permiten facilitar el acceso de estudiantes y recién titulados a experiencias prácticas en un entorno profesional, favoreciendo su empleabilidad y el conocimiento del sector inmobiliario.

Durante 2025, la compañía formalizó **3 convenios de cooperación educativa** con universidades y centros formativos, que hicieron posible la incorporación **de 5 estudiantes** en prácticas a lo largo del ejercicio. Estas iniciativas constituyen una vía de atracción temprana de talento y refuerzan el compromiso de Neinor Homes con la formación práctica, la transferencia de conocimiento y la generación de oportunidades profesionales para las nuevas generaciones.

Neinor Homes colabora con universidades y escuelas de negocio, ofreciendo becas en la compañía con posibilidad de futura contratación. En este 2025 se han realizado 5 contrataciones con contrato en prácticas.

B. QUABIT CONSTRUCCIÓN

Durante el ejercicio 2025, Quabit Construcción ha incorporado a **80 nuevos profesionales**, reforzando su estructura de personal en función de las necesidades operativas derivadas de la planificación y ejecución de obras. La mayoría de las incorporaciones se ha formalizado mediante **contratos indefinidos (76 personas)**, lo que pone de manifiesto la apuesta de la compañía por la estabilidad en el empleo y la consolidación de equipos técnicos y productivos. En términos de género, las nuevas altas han estado compuestas por **66 hombres y 14 mujeres**, una distribución coherente con la composición estructural del sector y con el predominio de perfiles de obra y producción.

NUEVAS INCORPORACIONES	HOMBRE	MUJER	%
INDEFINIDOS	63	13	76
TEMPORALES	3	1	4
TOTALES	66	14	80

Asimismo, se han realizado **4 contrataciones temporales**, destinadas a cubrir necesidades específicas de determinados proyectos. La incorporación de nuevos profesionales se ha orientado a garantizar la disponibilidad de talento cualificado, con experiencia en el ámbito de la construcción y capacidad para integrarse en entornos productivos exigentes, contribuyendo al desarrollo profesional de la plantilla y al cumplimiento de los objetivos operativos de la compañía.

En 2025, la **tasa total de rotación** se situó en el **23%**, mientras que la **rotación voluntaria** alcanzó el **18%**. Estos indicadores reflejan tanto la movilidad inherente al sector de la construcción como los ajustes organizativos necesarios para acompañar la estructura de personal a la carga real de trabajo y al ciclo de los proyectos.

Durante el ejercicio 2025 no se han producido promociones internas, circunstancia que responde a la estructura organizativa y a las necesidades operativas derivadas de la planificación de obras y proyectos en curso.

Quabit Construcción cuenta con un sistema estructurado de **evaluación del desempeño**, orientado a impulsar el desarrollo profesional de sus equipos y a alinear el desempeño individual con los objetivos de la organización. La evaluación se realiza con **periodicidad anual**, mediante el uso de un **software específico de gestión del talento**, lo que permite garantizar la trazabilidad, homogeneidad y objetividad del proceso.

El modelo se basa en una **evaluación por competencias**, adaptada a los distintos perfiles profesionales existentes en la compañía, y se articula bajo un **enfoque 180°, combinando la valoración del desempeño individual con la evaluación del responsable directo**. Este sistema facilita la identificación de fortalezas, áreas de mejora y necesidades formativas, contribuyendo a una gestión más eficiente del capital humano en un entorno operativo complejo como el de la actividad constructora.

> **Distribución de la plantilla por tipología de contrato, categoría, género y edad.**

La estructura de la plantilla de Quabit Construcción refleja las características propias de su actividad, con un peso relevante de los perfiles de producción y técnicos. El análisis por tipología de contrato, categoría profesional, género y edad muestra una **mayor presencia masculina en las áreas de producción**, en línea con la realidad del sector, y una **mayor representación femenina en funciones administrativas**, así como un mayor equilibrio relativo en categorías técnicas y de responsabilidad.

La estructura contractual, mayoritariamente indefinida, contribuye a la estabilidad de los equipos y a la consolidación del conocimiento técnico en las distintas áreas de actividad.

CLASIFICACIÓN POR CONTRATOS

	ADMINISTRATIVOS						RESPONSABLES			
	PRODUCCIÓN		TÉCNICOS				DIRECCIÓN			
	H	M	H	M	H	M	H	M	H	M
INDEFINIDOS	99	0	8	16	40	27	10	6	7	1
TEMPORALES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OTROS	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
TOTALES	99	0	8	16	40	27	10	6	8	1

Durante 2025 no se han producido promociones internas, circunstancia vinculada a la estructura organizativa y a las necesidades operativas del ejercicio.

En línea con las **políticas corporativas de sostenibilidad y mejora continua** recogidas en el dossier corporativo, Quabit Construcción integra el desarrollo profesional como un elemento clave para la calidad, la seguridad y la eficiencia en la ejecución de los proyectos. La compañía impulsa la cualificación técnica de sus equipos, la formación en prevención de riesgos laborales y el cumplimiento normativo como palancas para una **construcción responsable**, orientada a la reducción de impactos, la mejora de procesos y la protección de las personas trabajadoras.

Este enfoque refuerza la vinculación entre desarrollo del talento, seguridad y sostenibilidad, contribuyendo a la profesionalización de la plantilla y al fortalecimiento de una cultura organizativa basada en la excelencia operativa, la prevención y la mejora continua.

C. RENTA GARANTIZADA

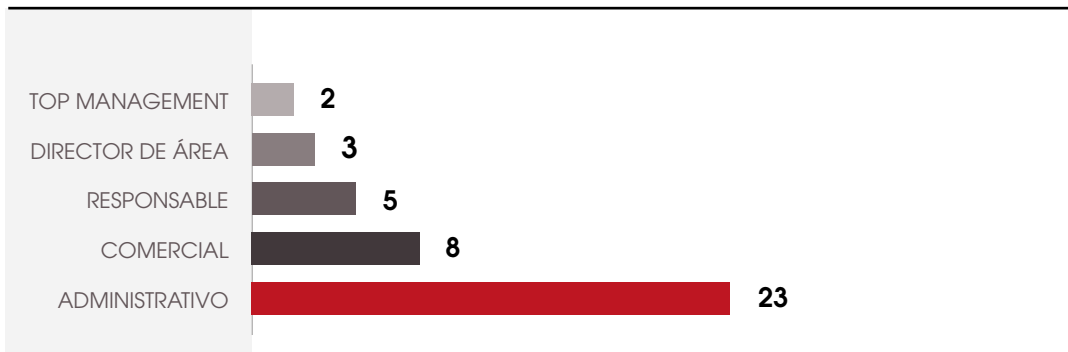
Durante el ejercicio 2025, Renta Garantizada registró **14 nuevas incorporaciones** y **12 bajas**, situándose la plantilla en **39 personas al inicio del año y 41 al cierre del ejercicio**. Como resultado, el **índice de rotación total se situó en el 32,5%**, un nivel elevado en términos relativos, explicado principalmente por el **reducido tamaño de la plantilla**, donde un número limitado de movimientos tiene un impacto porcentual significativo.

En relación con las salidas de personal, durante 2025 se registraron **12 ceses**, distribuidos de forma equilibrada entre **6 hombres y 6 mujeres**, lo que refleja una evolución neutra desde el punto de vista de género. Del total, **7 correspondieron a bajas voluntarias** (3 hombres y 4 mujeres) y **5 bajas no voluntarias** (3 hombres y 2 mujeres). Esta distribución pone de manifiesto que una parte relevante de la rotación estuvo vinculada a decisiones voluntarias de los profesionales, mientras que el resto respondió a ajustes organizativos y a la adecuación de perfiles a las necesidades operativas de la compañía.

> Estructura organizativa por categorías profesionales

La plantilla se organiza en distintos niveles y funciones, siendo la distribución en 2025 la siguiente:

DISTRIBUCIÓN DE LA PLANTILLA POR CATEGORÍAS



DISTRIBUCIÓN DE PLANTILLA POR TIPO DE CONTRATO 2025

	TIPO DE CONTRATO	HOMBRE	MUJER	TOTAL
ADMINISTRATIVO	FIJO	2	21	23
COMERCIAL	FIJO	6	2	8
RESPONSABLE	FIJO	2	3	5
DIRECTOR DE ÁREA	FIJO	1	2	3
TOP MANAGEMENT	FIJO	1	1	2
TOTAL		12	29	41

10.3. FORMACIÓN

A. NEINOR HOMES

La formación constituye un pilar esencial del modelo de gestión del talento en Neinor Homes. La compañía concibe la capacitación continua como una palanca de competitividad organizativa y como un instrumento clave para impulsar el crecimiento profesional, fortalecer la especialización técnica y fomentar la evolución interna de los equipos. Para ello, promueve una cultura de aprendizaje permanente que facilita a los empleados adquirir nuevas competencias, actualizar conocimientos y desarrollar habilidades alineadas con las necesidades presentes y futuras del negocio.

El diseño del **Plan Formativo 2025** se elaboró a partir de un proceso participativo en el que intervinieron todas las áreas de gestión, directivos departamentales, representantes legales de los trabajadores y la plantilla en su conjunto. Se realizaron encuestas específicas para identificar prioridades, necesidades técnicas y preferencias formativas. En la consulta realizada al total de la plantilla, **los empleados/as expresaron interés en contribuir activamente a la definición de contenidos**, consolidando la formación como una demanda genuina interna y no solo como una política impulsada desde Recursos Humanos.

Asimismo, el colectivo de representación legal del personal manifestó la preferencia por programas especializados y focalizados en las necesidades de cada área, frente a modelos generalistas, lo que ha orientado el diseño hacia itinerarios más quirúrgicos y de impacto directo en productividad y empleabilidad.

> Ampliación de oferta formativa y nuevas modalidades

En 2025 se apostó por continuar en la misma línea /iniciativas formativas que en el 2024 tras la buena acogida de las acciones formativas ofertadas. Por lo que, aunque el uso del inglés no es un requisito transversal en todos los puestos, mantener un **programa de formación en idiomas** mediante una plataforma interactiva que permite a los empleados avanzar a su ritmo, conciliando el aprendizaje con sus responsabilidades laborales y personales sigue siendo un valor añadido y de interés para los empleados. Esta iniciativa tiene como objetivo reforzar la internacionalización de perfiles clave y poner a disposición del conjunto de la plantilla herramientas para mejorar su empleabilidad.

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).

Además, el curso de **Ética, Compliance y Sostenibilidad** volvió a impartirse para toda la plantilla, reforzando conceptos como eficiencia energética, cultura ética, buenas prácticas y principios ESG, tanto aplicables a espacios de trabajo como a hábitos personales.

Durante el ejercicio, Neinor Homes ha reforzado la **formación en Ciberseguridad** mediante acciones dirigidas a toda la plantilla y campañas específicas de concienciación en la **prevención de ataques de phishing y fraudes digitales**. Estas iniciativas han permitido sensibilizar a los empleados sobre la identificación de correos fraudulentos, la gestión segura de credenciales y las buenas prácticas en el uso de herramientas digitales.

La compañía considera que la concienciación del factor humano es un elemento crítico para reducir la exposición a riesgos cibernéticos. En este sentido, Neinor Homes refuerza su **compromiso con la seguridad informática y la protección de la información**, integrando la ciberseguridad como un componente esencial de su cultura corporativa y de su sistema de control interno.

Durante el ejercicio, Neinor Homes ha reforzado de manera significativa la **formación en inteligencia artificial (IA) y analítica avanzada**, incorporando programas específicos adaptados a las necesidades de los distintos departamentos. Estas acciones han incluido formaciones en **Business Analytics + IA, Máster en IA e Innovación, IA aplicada a Marketing y Ventas y IA aplicada a Recursos Humanos**, permitiendo a los equipos adquirir competencias clave para la toma de decisiones basada en datos, la automatización de procesos y la mejora de la eficiencia operativa.

Esta apuesta por la capacitación en IA forma parte de la estrategia de transformación digital de la compañía y contribuye a preparar a la organización para los retos tecnológicos del sector, reforzando la empleabilidad de los profesionales y asegurando la incorporación responsable y eficiente de nuevas herramientas digitales en los procesos de negocio.

> **Acceso universal y consolidación de resultados**

Neinor Homes pone a disposición de sus empleados una **plataforma digital de formación**, en la que incorpora y actualiza los contenidos formativos disponibles, permitiendo el acceso en cualquier momento y desde cualquier punto de los territorios donde opera.

Durante 2025 se impartieron **11.336 horas** de formación, lo que supone una media de 39,05 horas por persona. La inversión total en formación ascendió a 44.601,23€, con una inversión media de **154,33 € por persona**.

Estas cifras reflejan el compromiso sostenido de Neinor Homes con la profesionalización progresiva de la plantilla y con la mejora continua de las capacidades técnicas, herramientas digitales y competencias transversales.

> **Diversidad de contenidos impartidos**

La oferta formativa de 2025 incluyó programas obligatorios y voluntarios, con foco en actividades estratégicas para el negocio y en comportamientos asociados a cultura corporativa:

- **Ciberseguridad** y protección de información
- **IA** enfocado a diferentes especializaciones/dptos.
- Programa en Business **Analytics & IA**
- Formación **técnica especializada** (promoción, construcción, gestión)
- Formación **Control de Calidad, PEM y Sistema Siber.**
- **Prevención** del blanqueo de capitales, fraude y ética
- Programa **Migración a la norma ISO56001**: Gestión de Innovación.

Durante el ejercicio, 92 personas trabajadoras recibieron formación específica, sin incluir la formación obligatoria, de los cuales el 53,3% fueron hombres y el 46,7% mujeres, con un acceso equilibrado al aprendizaje y a las oportunidades asociadas.

> **Cultura de aprendizaje continuo**

El enfoque formativo de Neinor Homes va más allá de un plan anual articulado desde Recursos Humanos. La compañía promueve activamente que sus profesionales:

- Identifiquen y comuniquen necesidades de capacitación
- Soliciten apoyo para certificaciones externas, másteres o acreditaciones técnicas
- Se beneficien del sistema de **Retribución Flexible**, con el que pueden financiar estudios y formación especializada.
- Accedan, en algunos casos, a programas que pueden cursarse parcialmente dentro del horario laboral

De este modo, el desarrollo individual se concibe como una responsabilidad compartida entre la organización y cada profesional, reforzando una cultura formativa abierta, inclusiva y con visión de largo plazo.

> Formación y sostenibilidad

Finalmente, Neinor Homes integra acciones de concienciación vinculadas a la sostenibilidad ambiental y social, reforzando el orgullo de pertenencia y la corresponsabilidad de toda la plantilla con los objetivos ESG de la organización. Estas iniciativas contribuyen a la difusión de buenas prácticas y al alineamiento cultural con los compromisos corporativos, consolidando la cohesión y la identidad del equipo.

En el marco de las iniciativas orientadas a reforzar el vínculo con las familias de las personas trabajadoras y fomentar valores de cercanía y sostenibilidad, durante el ejercicio se desarrolló una acción navideña consistente en el envío de **cartas personalizadas a los hijos e hijas del personal de Neinor Homes**, firmadas en nombre de los **Reyes Magos, Papá Noel, Olentzero** (tradición navideña del País Vasco) y el **Tió de Nadal** (tradición catalana).

Como novedad este año, las cartas se acompañaron de un sobre de **semillas para su plantación**, con el objetivo de sensibilizar a los más pequeños sobre el **cuidado de las plantas y el respeto por el medioambiente**, promoviendo de forma didáctica valores vinculados a la sostenibilidad, la responsabilidad ambiental y el compromiso con el entorno. Esta iniciativa refuerza el enfoque de Neinor Homes hacia un modelo de relación con sus empleados y sus familias que integra bienestar, diversidad cultural y concienciación ambiental.



B. QUABIT CONSTRUCCIÓN

La formación constituye un eje esencial para garantizar la cualificación técnica, la seguridad en obra y el cumplimiento normativo. Durante 2025 se han impartido un total de **431 horas de formación**, con la participación de **162 personas (65 mujeres y 97 hombres)**, acumulando **2.869 horas de formación**, de las cuales **1.115 horas** corresponden a mujeres y **1.754 horas a hombres**.

Las acciones formativas han incluido contenidos transversales y especializados, destacando la formación en **perspectiva de género aplicada a los procesos de selección, promoción interna y actividad preventiva**, así como programas técnicos vinculados a herramientas del sector como **Sigríd y Prinex**. Asimismo, se ha apostado por programas de alta especialización, como másteres universitarios en **Prevención de Riesgos Laborales** y en el **Ejercicio de la Abogacía y Procura**, reforzando la cualificación de perfiles clave.

FORMACIÓN REALIZADA 2025

	HORAS (Duración)	MUJERES	HOMBRES	HORAS MUJERES	HORAS HOMBRES
Perspectiva de Género en los procesos de selección y promoción interna	2	4	10	8	20
Perspectiva de Género en la actividad preventiva	2	4	6	8	12
Sigríd	18	55	78	990	1.404
Prinex	9	1	2	9	18
Máster Universitario en Prevención de Riesgos Laborales PRL 2025-26 (Oct)	300	-	1	-	300
Máster Universitario en el Ejercicio de la Abogacía y Procura 2025-26 (Oct)	100	1	-	100	-
TOTAL	431	65	97	1.115	1.754

C. RENTA GARANTIZADA

Durante el ejercicio no se ha formalizado un plan de formación estructurado ni se han consolidado métricas cuantitativas sobre horas formativas, inversión o participación de personal. Asimismo, no se realizan evaluaciones de desempeño vinculadas a procesos de capacitación.

10.4. BIENESTAR Y CONCILIACIÓN

A. NEINOR HOMES

El bienestar integral de los empleados constituye uno de los pilares fundamentales de la gestión responsable del capital humano en Neinor Homes. La compañía entiende que la calidad de vida dentro y fuera del entorno laboral influye directamente en la motivación, el rendimiento, la estabilidad y la satisfacción de los equipos. Por ello, se han implantado políticas y medidas específicas que permiten armonizar la actividad profesional con las necesidades personales y familiares, promoviendo un equilibrio saludable y sostenible en la vida de los trabajadores.

El **Plan de Conciliación** de Neinor Homes, pionero en su sector, recoge un conjunto amplio y progresivo de iniciativas que garantizan el derecho a la desconexión, flexibilizan la organización del tiempo de trabajo y se adaptan a diferentes etapas vitales de las personas. Este avance refuerza el compromiso de la compañía con los Objetivos de Desarrollo Sostenible, especialmente los ODS 3 (Salud y Bienestar) y 8 (Trabajo Decente y Crecimiento Económico).

Los responsables de Recursos Humanos y GRC han trabajado de forma coordinada en el diseño y actualización del Plan, apoyándose en encuestas internas de clima y en solicitudes individuales y colectivas, que han permitido incorporar necesidades reales de los empleados. Actualmente, la compañía mantiene **13 medidas de conciliación activas**, que han sido comunicadas, evaluadas y supervisadas de manera sistemática, y que incluyen opciones flexibles adaptables a situaciones específicas.

> Medidas de conciliación implantadas

Entre las medidas recogidas en el Plan destacan:



TELETRABAJO

Se establece la posibilidad de realizar teletrabajo un máximo de 4 días al mes por cualquier profesional siempre y cuando sus funciones se lo permitan y esté aprobado por su responsable directo. Se apuesta por la conciliación por lo que se podrán valorar casuísticas especiales, individuales o por departamento que permitan mayor flexibilidad.



REDUCCIÓN DE JORNADA EN DÍAS ESCOLARES NO LECTIVOS

Se permite **ajustar la jornada** laboral al calendario escolar pudiendo reducir la misma en los **días no lectivos**. Se creará una bolsa de horas para compensar dichas horas no trabajadas en los días lectivos de nuestros hijos.



PERMISO PREVIO AL PARTO

Se cuenta con la opción de solicitar **15 días de permiso retribuido** de la gestante durante los últimos 15 días del embarazo hasta que nazca el bebé.



FLEXIBILIDAD DE HORARIO DE ENTRADA Y SALIDA

Flexibilidad para **ajustar en una hora** el horario de entrada y salida del puesto de trabajo. Los departamentos velan por que siempre estén cubiertas todas las responsabilidades en la totalidad del horario laboral y en los casos en los que un responsable lo deniegue, será previa justificación y consulta con RRHH.



LACTANCIA

Se amplía el permiso retribuido por lactancia a **20 días** (en lugar de 13 días) o hasta que el hijo cumpla 15 meses (en vez de 12 meses).



EXCEDENCIA POR CUIDADO DE MENORES

Se establece una excedencia para la atención y cuidado de menores de **4 años** (en lugar de 3 años como marca el estatuto).



AYUDA ECONÓMICA POR HIJOS CON DISCAPACIDAD

Los empleados con hijos con discapacidad disponen de una ayuda económica de **150 € brutos mensuales hasta que el menor cumpla 15 años**.



FLEXIBILIDAD DE HORARIO DE REUNIONES

Salvo casos excepcionales, el horario establecido para la realización de reuniones y videoconferencias debe oscilar entre las **10:00h y las 18:00h**.



PERMISO COMPLICACIONES EN EL PARTO

Se amplía a **15 días** (en lugar de 5 días) el permiso retribuido en caso de complicaciones derivadas del parto o de enfermedades neonatales que hagan que el bebé tenga que permanecer ingresado en el hospital.



JORNADA INTENSIVA

Jornada intensiva en los meses de julio y agosto con posibilidad de ampliación (en 2025 duró desde el 23 de junio hasta el 5 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.

Estas medidas permiten atender necesidades vitales y personales en etapas clave, facilitando que los profesionales puedan mantener sus responsabilidades sin renunciar a oportunidades de desarrollo.

> **Permisos parentales y reincorporación**

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, la Compañía garantiza a las personas trabajadoras el acceso a todos los derechos y beneficios establecidos por la normativa vigente. Así, en 2025, un total de **11 trabajadores (4 mujeres y 7 hombres)** han disfrutado de permisos vinculados a maternidad o paternidad, con un 100% de reincorporación prevista o realizada, confirmando la eficiencia del Plan para facilitar la continuidad profesional.

> **Beneficios complementarios y apoyo al empleado**

Neinor Homes ofrece un paquete de retribución flexible con beneficios fiscales, donde las personas interesadas pueden contratar:

- Guardería,
- Tickets de comida
- Transporte,
- Formación,
- Compra de equipamiento informático
- Seguro médico para toda la familia.

Adicionalmente, la compañía ofrece **preferencia interna en los procesos comerciales de acceso a vivienda**, sin condiciones económicas ventajosas ni descuentos, garantizando la equidad con compradores externos.

Asimismo, Neinor Homes acompaña emocionalmente a su plantilla en momentos significativos, incluyendo:

- Envío de cesta por nacimiento de hijos,
- Detalles florales en situaciones de duelo de familiares de primer grado.

Estos gestos refuerzan la cohesión emocional y cultural dentro de la organización.

> **Fomento del bienestar físico y mental**

En paralelo al teletrabajo y a las medidas de flexibilidad, Neinor Homes sigue promoviendo, desde el área que coordina la sostenibilidad (GRC), hábitos saludables y servicios que favorecen estilos de vida equilibrados. Entre las iniciativas destacadas se encuentran:

- Disponibilidad permanente de fruta fresca en todas las delegaciones,
- Implantación de WellHub (anteriormente Gympass), que proporciona un importante ahorro a las personas interesadas, como servicio para bienestar integral, con acceso a:

Gimnasios y centros deportivos,

Actividades dirigidas (pilates, yoga, artes marciales, natación, crossfit),

Servicios de salud mental (gabinetes psicológicos, terapia, mindfulness).

Estas herramientas se conciben no solo como beneficios adicionales, sino como parte de la estrategia ESG que fortalece la salud física y emocional, la productividad y el compromiso interno.

En conjunto, estas actuaciones posicionan a Neinor Homes como una organización avanzada en políticas de conciliación y bienestar del empleado, capaz de anticiparse a las necesidades sociales y del mercado laboral, y de consolidar un entorno donde las personas puedan prosperar profesional y personalmente.

B. QUABIT CONSTRUCCIÓN

La actividad de Quabit Construcción, por su propia naturaleza operativa y la ejecución de trabajos en obra, presenta condicionantes específicos en materia de organización del trabajo, horarios y gestión de equipos, que difieren de los entornos administrativos y de oficina. En este contexto, las políticas de bienestar y conciliación se articulan fundamentalmente a través de la aplicación del **Convenio Colectivo General del Sector de la Construcción**, que regula las condiciones laborales, jornadas, descansos, permisos y medidas de protección social aplicables al personal de obra y de estructura.

Adicionalmente, Quabit Construcción integra el bienestar de sus equipos como parte central de su modelo de gestión, con un foco prioritario en la **seguridad y salud laboral** como elemento clave de calidad de vida en el trabajo. La compañía mantiene un firme compromiso con la prevención de riesgos laborales, la mejora continua de las condiciones de trabajo y la formación preventiva, entendiendo que un entorno seguro es un componente esencial del bienestar integral de las personas.

En línea con su Política de Seguridad y Salud, Quabit Construcción promueve activamente la participación de los trabajadores en materia preventiva, la formación continua en PRL y la mejora de los entornos de trabajo, tanto para empleados propios como para personal subcontratado, con el objetivo de avanzar hacia la reducción de la siniestralidad y la protección efectiva de la salud. Estas actuaciones, alineadas con los estándares del sector, refuerzan un enfoque de bienestar adaptado a las particularidades de la actividad constructora.

C. RENTA GARANTIZADA

En el ámbito de conciliación, la actividad se rige íntegramente por las condiciones del **Convenio de Oficinas y Despachos**, sin medidas específicas adicionales a las establecidas normativamente. Debido a su estructura organizativa y plantilla reducida, la compañía no registra iniciativas internas específicas en materia de flexibilidad o beneficios complementarios.

10.5. SEGURIDAD Y SALUD DE NUESTROS EMPLEADOS

A. NEINOR HOMES

La seguridad y la salud constituyen un eje central del compromiso de sostenibilidad y gestión responsable de Neinor Homes. La compañía promueve un **entorno laboral seguro y saludable** y actualiza de manera continua las medidas preventivas aplicables a las diferentes actividades del grupo, tanto en oficinas como en obra, con el propósito de minimizar riesgos, proteger a las personas y garantizar el cumplimiento de los más altos estándares normativos y corporativos.

El **Consejo de Administración** lidera este compromiso, impulsando la adopción de políticas y procedimientos que refuercen la cultura preventiva e integrando la seguridad y la salud en la toma de decisiones estratégicas.

La Alta Dirección es responsable de su despliegue operativo y asegura la asignación de recursos necesarios para su correcta implantación. En este marco, Neinor Homes se alinea con los ODS 3 (Salud y Bienestar) y 8 (Trabajo Decente y Crecimiento Económico), así como con los principios de su Política de Seguridad y Salud.

> Prevención de riesgos laborales y control en oficinas

En coherencia con el perfil de actividad promotora, la mayor parte de la plantilla de Neinor Homes desarrolla su labor en entornos de oficina, donde los principales riesgos laborales se encuentran asociados a factores **ergonómicos**, a la gestión de la **carga mental y cognitiva**, y a los riesgos vinculados al uso intensivo de herramientas digitales y tecnológicas. En este contexto, la compañía integra la prevención de riesgos laborales como un elemento estructural de su sistema de gestión de personas y de su enfoque de protección de la salud.

Con el objetivo de garantizar el cumplimiento normativo y la mejora continua de las condiciones de trabajo, Neinor Homes realiza **evaluaciones de riesgos periódicas de seguridad y salud** en todas sus oficinas y delegaciones, a través de proveedores externos especializados. Durante el ejercicio 2025, todas las ubicaciones auditadas acreditaron el cumplimiento de los requisitos establecidos, sin que se identificaran incidencias significativas, lo que refleja la eficacia de los controles implantados.

Asimismo, la compañía incorpora la prevención desde el inicio de la relación laboral. Las nuevas incorporaciones reciben **formación obligatoria en materia de seguridad y salud**, que incluye los **protocolos internos, los principios básicos de prevención aplicables al puesto** y la promoción de una **cultura preventiva basada en la responsabilidad compartida**. En total, durante 2025, **41 personas** han recibido formación específica en materia preventiva, reforzando la sensibilización y la integración de la prevención como parte de la cultura corporativa.

> **Obras y actividad constructora**

El compromiso en prevención se extiende también a proyectos en ejecución y actividades de obra gestionadas por la compañía. **La Política de Seguridad y Salud** —actualizada en 2021— se aplica a:

- Entornos de oficina,
- entornos productivos o de obra, y
- procesos de entrega de viviendas seguras y aptas para el usuario final.

El documento forma parte del **Welcome Pack** para todas las personas recién incorporadas, reforzando el mensaje de que la prevención es una responsabilidad compartida dentro de la organización.

Si bien la actividad directa promotora presenta un perfil de riesgo reducido, Neinor Homes establece y supervisa estrictos protocolos en relación con las constructoras y contratistas que operan en obra, incluyendo:

- Formación obligatoria previa a acceso a obra,
- cumplimiento verificable del Convenio General del Sector de la Construcción,
- seguimiento periódico por parte de los equipos técnicos.

Estos elementos permiten minimizar la exposición a riesgos vinculados a su cadena de valor.

> **Accidentabilidad y absentismo**

En 2025 la compañía registró un único accidente laboral en el entorno de trabajo con baja, sufrido por una mujer de 51-60 años, que supuso una incapacidad temporal de quince días. Tampoco se registraron incidentes graves ni fallecimientos desde la creación de la compañía.

La tasa de absentismo en 2025 fue del 4.60%, con aproximadamente un 15% de jornadas vinculadas a permisos por maternidad y paternidad. Esta cifra refleja un nivel de absentismo controlado y compatible con el impulso a la conciliación y a políticas que favorecen la adaptación del trabajo a necesidades personales y familiares.

En total, se perdieron 2.890 jornadas por incapacidad temporal de diversa tipología.

> **Cobertura aseguradora y apoyo a empleados**

No conformándose con los mínimos sectoriales, Neinor Homes amplía la protección de las personas trabajadoras con un seguro de accidentes superior a los requisitos de convenio.

De forma general, la compañía garantiza:

- Hasta 90.000 € por fallecimiento o incapacidad permanente absoluta derivada de accidente laboral
- Indemnización equivalente a cuatro mensualidades del salario base según convenio en casos de fallecimiento o incapacidad permanente absoluta por causas no laborales.

Estas medidas fortalecen la seguridad financiera de las personas trabajadoras y sus familias ante eventualidades graves.

En conjunto, la compañía continúa fortaleciendo su **cultura preventiva y su modelo de gestión en seguridad y salud**, integrando actuaciones que van más allá de los requisitos legales y priorizando la integridad física, mental y emocional de todas las personas que conforman Neinor Homes.

B. QUABIT CONSTRUCCIÓN

La actividad de Quabit Construcción, por su propia naturaleza, conlleva **riesgos laborales específicos asociados a la ejecución de obras**, lo que hace que la seguridad y salud en el trabajo constituya un eje prioritario de su gestión de personas. La compañía mantiene un enfoque preventivo riguroso, apoyado en la planificación de la actividad preventiva, la formación continua y el seguimiento sistemático de la siniestralidad en colaboración con la mutua colaboradora con la Seguridad Social.

Durante el ejercicio 2025, Quabit Construcción ha contado con una **plantilla media de 210,73 personas trabajadoras**, registrándose un total de **27 contingencias profesionales** (accidentes de trabajo y enfermedades profesionales), de las cuales **14 han sido accidentes con baja y 13 accidentes sin baja**. No se han producido accidentes graves ni fallecimientos durante el periodo analizado.

> Accidentes de trabajo con baja

En 2025 se han registrado **14 accidentes de trabajo con baja**, de los cuales **11 ocurrieron durante la jornada laboral y 3 fueron accidentes in itinere**. La totalidad de los accidentes han sido de carácter **leve**.

Desde el punto de vista de la distribución por género, la mayor parte de los accidentes con baja han afectado a **hombres**, lo que resulta coherente con la elevada presencia masculina en los puestos de obra y producción. Por tramos de edad, los accidentes se concentran mayoritariamente en los rangos de **35 a 49 años** y menores de 35 años, reflejando la estructura demográfica de la plantilla operativa.

> **Accidentes sin baja y enfermedades profesionales**

Durante el ejercicio se han registrado **13 accidentes sin baja**, todos ellos de carácter **leve**. Al igual que en los accidentes con baja, la mayor parte de los incidentes están vinculados a **sobreesfuerzos, golpes y contactos con objetos**, sin que se haya producido ningún caso de gravedad relevante.

En relación con las **enfermedades profesionales**, **no se han registrado partes ni recaídas** durante 2025, lo que pone de manifiesto la eficacia de las medidas preventivas implantadas, especialmente en materia ergonómica y de control de exposiciones.

> **Índice de incidencia y evolución**

El **índice de incidencia de accidentes en jornada de trabajo con baja** en Quabit Construcción en 2025 se situó en **5,22**, un valor **inferior a la media del sector de la construcción (CNAE 41)** según las referencias del Anuario del Ministerio de Trabajo y de AMAT. Este resultado confirma una **evolución favorable en términos de seguridad**, manteniéndose la compañía por debajo de los índices sectoriales en los últimos ejercicios.

> **Absentismo**

Durante 2025 se han contabilizado **352 días de baja por contingencias profesionales**, con una **duración media de 25,14 días por proceso**, manteniéndose en niveles controlados y alineados con la tipología de actividad, reflejando la eficacia de las medidas preventivas implantadas. La compañía mantiene un seguimiento sistemático de la siniestralidad, refuerza la formación preventiva y aplica medidas correctoras orientadas a la **reducción sostenida de los accidentes de trabajo**.

C. RENTA GARANTIZADA

La compañía no dispone de pólizas adicionales de accidentes o vida distintas de las establecidas en el convenio sectorial.

En el período analizado no se ha registrado ningún accidente laboral, con o sin baja, ni se han identificado patologías derivadas del trabajo. La actividad está asociada a riesgos de oficina y tareas administrativas con baja exposición operativa.

Las cifras de absentismos en Renta Garantizada, no se han considerado materiales por su insignificancia en la operatividad de todo el Grupo y en especial en la afección y la cobertura del servicio que presta dicha filial.

10.6. COMUNICACIÓN CON LOS EMPLEADOS Y SATISFACCIÓN

A. NEINOR HOMES

El diálogo abierto, la transparencia informativa y la participación activa de la plantilla son elementos esenciales para consolidar un entorno laboral cohesionado, comprometido y alineado con los objetivos corporativos. Neinor Homes promueve de manera sistemática canales de comunicación interna que facilitan la interacción entre empleados y áreas de soporte, así como la detección temprana de necesidades, sugerencias y oportunidades de mejora.

La compañía ha seguido reforzando los mecanismos de comunicación bidireccional y de escucha interna mediante la habilitación de buzones específicos gestionados por departamentos clave, entre ellos:



Adicionalmente, todo el personal tiene acceso al Canal Ético, plataforma que permite, de forma confidencial, comunicar irregularidades, malas prácticas, incumplimientos normativos o vulneraciones del Código Ético y del Código de Conducta con terceros. Este canal también facilita compartir sugerencias y oportunidades de mejora en políticas y procesos corporativos, contribuyendo a la construcción de una cultura ética, transparente y responsable.

> Retención y fidelización del talento

Los datos de rotación voluntaria de los últimos ejercicios evidencian la capacidad de atracción y fidelización de Neinor Homes. En 2025, el índice de rotación voluntaria se posicionó en el **5,74%**, que, manteniéndose respecto al 2024 (5,63%), sigue consolidándose como uno de los porcentajes más competitivos del sector y reflejando:

- La calidad de las condiciones laborales ofrecidas
- El alineamiento cultural de los equipos
- El nivel de satisfacción interna
- La apuesta personal de los empleados por desarrollar su carrera en la compañía

El mantenimiento continuado de la rotación voluntaria confirma también la relevancia de las políticas de conciliación, formación, carrera y reconocimiento implantadas y su impacto en la permanencia del talento cualificado.

> **Iniciativas para fortalecer la cultura, cohesión y orgullo de pertenencia**

Además de los canales formales de comunicación, Neinor Homes impulsa de manera activa iniciativas orientadas a reforzar la **cultura corporativa, la cohesión de los equipos y el orgullo de pertenencia**, promoviendo espacios de relación que fortalecen los vínculos profesionales y personales entre compañeros.

Entre las acciones más valoradas se encuentran las **reuniones periódicas por áreas, dinámicas de equipo y encuentros informales**, así como eventos corporativos que permiten compartir experiencias, aprendizajes y resultados. Tradicionalmente, la **celebración de Navidad** ha sido uno de los principales hitos de convivencia. No obstante, dada la elevada concentración de entregas y la operativa crítica a final de año, la compañía está valorando trasladar este evento a periodos de menor intensidad con el objetivo de **garantizar una mayor participación**. Paralelamente, Neinor Homes facilita flexibilidad en estas fechas para que los distintos territorios puedan organizar celebraciones internas de carácter local, favoreciendo la cercanía entre los equipos.

Asimismo, la compañía fomenta la cohesión y el sentimiento de equipo a través de la **participación en eventos deportivos con un componente solidario**, alineados con valores de inclusión y responsabilidad social. Entre las principales iniciativas del ejercicio destacan:

- El **Torneo Benéfico de Fútbol 7 Inclusivo para Empresas del Sector Inmobiliario**, celebrado el 14 de septiembre, a beneficio de la **Fundación Down Madrid**, orientado a promover la inclusión de personas con discapacidad intelectual.
- La participación en la **Carrera de las Empresas** (14 de diciembre), como acción de fomento del compañerismo, el trabajo en equipo y los hábitos saludables.
- El patrocinio de la **Carrera Popular de Alovera**, reforzando el vínculo de la compañía con el entorno local y la promoción del deporte como herramienta de cohesión social.

Adicionalmente, durante el ejercicio se ha implantado una iniciativa interna de **sorteo de mobiliario procedente de oficinas, puntos de venta y pisos piloto**, fomentando el **reciclaje, la reutilización de recursos y la economía circular**. Esta medida contribuye a reducir residuos, maximizar la vida útil de los activos y sensibilizar a la plantilla sobre prácticas responsables desde una perspectiva ambiental.

Finalmente, con motivo del **10º aniversario de Neinor Homes**, celebrado en 2025, toda la compañía se reunió en Sevilla del 28 al 30 de mayo, participando en jornadas de convivencia, celebración, reconocimiento y trabajo colaborativo que reforzaron el sentido de pertenencia y el compromiso colectivo con los objetivos estratégicos de la compañía.

Gracias a los esfuerzos en desarrollo de talento, igualdad, seguridad, bienestar, formación y cultura organizativa, Neinor Homes consolida un modelo de gestión de personas alineado con los criterios ESG y orientado al crecimiento sostenible del negocio. Las actuaciones descritas permiten construir un entorno laboral sólido, inclusivo y motivador, que refuerza la competitividad de la compañía y fortalece la contribución del capital humano a la creación de valor económico, social y medioambiental.

B. QUABIT CONSTRUCCIÓN

Quabit Construcción promueve un modelo de comunicación interna orientado a favorecer la transparencia, la coordinación operativa y el diálogo continuo entre los equipos y la dirección, en un entorno caracterizado por la dispersión geográfica de los centros de trabajo y la ejecución simultánea de distintos proyectos. La compañía dispone de una **nueva herramienta de gestión de Recursos Humanos**, que centraliza procesos administrativos, información laboral y gestión del talento, facilitando el acceso de las personas trabajadoras a información relevante y mejorando la eficiencia en la comunicación interna.

En el ámbito de la gestión del desempeño, Quabit Construcción cuenta con un sistema estructurado de **evaluación anual 180º**, apoyado en un software específico de gestión del talento y basado en una **evaluación por competencias adaptadas a cada perfil profesional**. Este modelo permite canalizar el feedback entre responsables y colaboradores, identificar áreas de mejora, detectar necesidades formativas y reforzar el alineamiento entre los objetivos individuales y los objetivos operativos de la compañía, contribuyendo a una mayor implicación y satisfacción profesional.

Adicionalmente, en línea con las políticas de ética y cumplimiento del Grupo, Quabit Construcción dispone de un **Canal Ético confidencial**, accesible para empleados y terceros, que permite comunicar de forma segura y confidencial posibles irregularidades, incumplimientos normativos, conductas contrarias al Código Ético, así como sugerencias y consultas en materia de cumplimiento y buen gobierno. Este canal garantiza la confidencialidad de las comunicaciones y la protección de la identidad de las personas comunicantes, reforzando la cultura de integridad, transparencia y tolerancia cero frente a conductas irregulares.

En materia de representación legal, **existe representación legal de las personas trabajadoras (RLT) únicamente en la provincia de Guadalajara**. En el resto de los centros de trabajo, la compañía mantiene canales directos de comunicación entre empleados, responsables de obra y las áreas corporativas de Recursos Humanos, facilitando la transmisión de consultas, incidencias y propuestas de mejora de manera ágil. Este enfoque favorece una relación cercana con la plantilla y contribuye a mantener un clima laboral orientado a la colaboración, la resolución operativa y la mejora continua.

C. RENTA GARANTIZADA

Renta Garantizada no cuenta con representación sindical ni con canales formales de diálogo laboral más allá de la relación jerárquica directa. La compañía mantiene comunicación operativa entre responsables y equipo, adecuada a su tamaño y tipología funcional, sin mecanismos de participación estructurados.

No existen buzones éticos, comités formales ni comisiones laborales activas, y la compañía aplica las disposiciones laborales sectoriales como marco de referencia.

En el caso de Renta Garantizada, la falta de determinados datos cuantitativos responde a la ausencia de obligaciones formales de reporte interno en materia social para sociedades de tamaño reducido y con actividad administrativa.

11

SOMOS **SOCIOS**
ESTRATÉGICOS
DE NUESTROS
PROVEEDORES



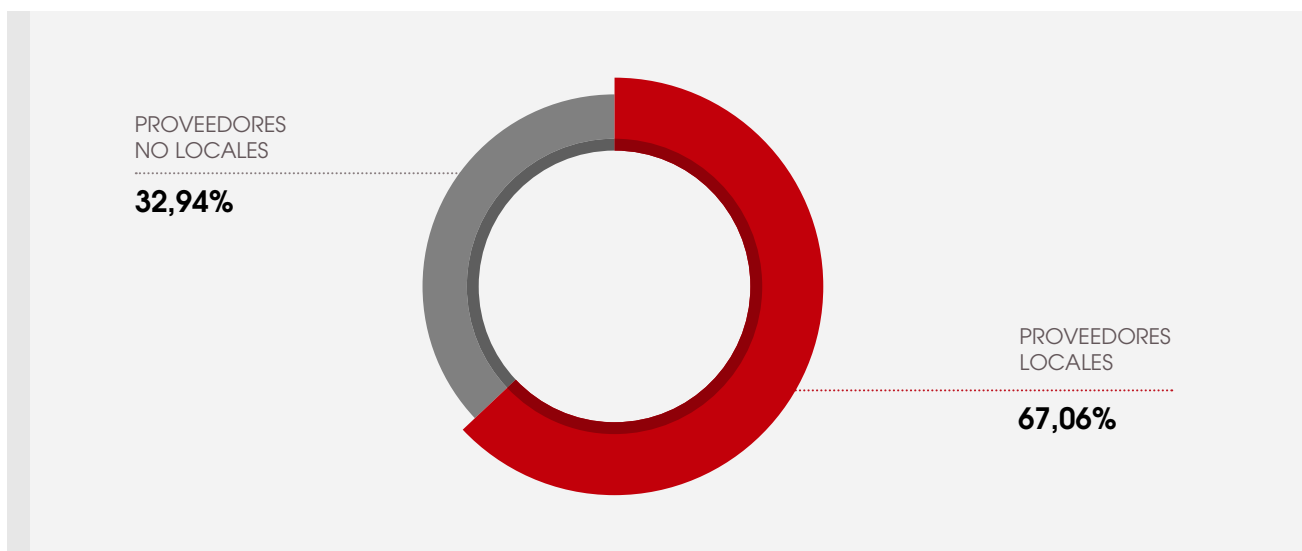
La **relación** que establecemos con **nuestros proveedores** y todos los mecanismos que ponemos en marcha para garantizar el cumplimiento de criterios y requisitos mínimos en términos de calidad, plazos y seguridad y salud, entre otros aspectos, es algo fundamental para el **éxito de nuestra actividad**.

11.1. NUESTRA CADENA DE SUMINISTRO

Los valores y compromisos de Neinor Homes son extensibles a toda su cadena de suministro. Con el objetivo de garantizar la excelencia operativa y elevados estándares de calidad, la Compañía trabaja activamente en la **gestión de relaciones estables y de largo plazo** con contratistas, proveedores y empresas colaboradoras, promoviendo un modelo de colaboración basado en la cercanía, la confianza y la corresponsabilidad, en el que **los proveedores actúan como socios estratégicos de la Compañía**.

Neinor Homes trabaja principalmente con **tres tipos de proveedores**: empresas constructoras, profesionales especializados (arquitectos, directores de ejecución de obra, coordinadores de seguridad y salud, entre otros) y empresas de prestación de servicios de diversa índole (mobiliario de cocina, geotecnia, topografía, organismos de control técnico (OCT), certificación BREEAM, empresas de control de calidad, etc.).

En este contexto, la Compañía ha continuado avanzando hacia una **cadena de suministro más eficiente, profesionalizada y alineada con sus estándares internos**, priorizando proveedores homologados y reforzando los mecanismos de evaluación, seguimiento y control a lo largo de la cadena de valor.



Durante el ejercicio 2025, Neinor Homes ha trabajado con un total de **167 proveedores**, de los cuales **112 (67,06%)** han sido **proveedores locales**, entendidos como aquellos que operan en la misma comunidad autónoma donde se ubica la promoción. Este elevado porcentaje refleja el firme compromiso de Neinor Homes con el **desarrollo del tejido productivo local** y con la generación de valor en los entornos en los que desarrolla su actividad.

Para atraer a los **mejores proveedores del mercado** resulta fundamental establecer relaciones estratégicas que generen beneficios para ambas partes. En este sentido, durante el ejercicio 2025 se han firmado **14 nuevos Acuerdos Marco** con proveedores de referencia en distintas áreas de actividad, como ascensores (Kone); climatización, aerotermia y calderas (Airlan, ALB, Midea, Hisense y Samsung); electrodomésticos (Midea); pavimentos cerámicos (Grespania y Peronda); sanitarios y grifería (Grohe y Ramón Soler); desfibriladores (Caryosa y Global Cardiac); y cargadores eléctricos (Orbis).

Estas incorporaciones amplían la red de empresas que colaboran de forma directa con Neinor Homes y contribuyen a reforzar la calidad, la eficiencia operativa y la alineación ESG de la cadena de suministro.

Por otro lado, Neinor Homes cuenta actualmente con **más de 65 acuerdos marco de prescripción** con distintos fabricantes. Estos acuerdos fortalecen la relación entre la marca y el promotor, dos eslabones clave de la cadena de construcción que, aun sin mantener una relación contractual directa, permiten obtener ventajas como suministro preferencial, apoyo a la red comercial y otros servicios de valor añadido. Entre estos acuerdos destacan los relativos a acabados cerámicos, pavimentos de madera, carpintería exterior e interior, climatización, ascensores, sanitarios y grifería, mecanismos eléctricos, entre otros.

11.2. GESTIÓN RESPONSABLE DE COMPRAS

La gestión de compras de Neinor Homes se basa en unos **principios de obligado cumplimiento** antes, durante y después de la contratación. A lo largo de todo el proceso, los proveedores deben cumplir con los valores y políticas de integridad de la compañía, recogidos en el Código Ético, las cláusulas específicas de contratación, el Código de Conducta para Terceros (enviado para su conocimiento y firma), y la Política Anticorrupción, Fraude y Soborno. Asimismo, Neinor Homes garantiza el cumplimiento de estándares éticos y medioambientales en todos los eslabones de la cadena de suministro.

Neinor Homes dispone de un **procedimiento de gestión de compras** que actúa como marco de referencia en el ámbito de las tasas, describe un proceso sistemático y permite homogeneizar el trabajo en toda la organización, con el objetivo de evitar cualquier tipo de riesgo en la cadena de valor. Este procedimiento 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:** responsable de la gestión integral del proceso de contratación, desde la selección de constructoras hasta la propuesta de adjudicación y la firma del contrato.
- **Departamento Técnico:** participa en la selección de constructoras, resuelve las dudas que puedan plantearse durante el proceso y realiza la revisión del proyecto.
- **Departamento de Compliance:** es informado por el Departamento de Compras de los cuadros de apertura de ofertas durante las licitaciones con constructoras.
- **Dirección General de Operaciones:** aprueba las contrataciones.
- **CEO:** aprueba 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**. A través de estos acuerdos se establecen condiciones específicas (precios, preferencias de suministro, etc.) que deben cumplirse en las promociones. En general, se busca optimizar las contrataciones, poniendo el foco en el cumplimiento de los plazos establecidos, el respeto del presupuesto y, por supuesto, la calidad de los proyectos conforme a los estándares y procedimientos de Neinor Homes. De este modo, se genera una relación mutuamente beneficiosa: Neinor Homes obtiene las mejores condiciones en calidad y precio, mientras que los fabricantes y subcontratas incrementan su volumen de negocio y fortalecen su reputación al ser prescritos por una promotora de reconocido prestigio. Esta colaboración contribuye además a elevar la calidad final del producto, al promover un compromiso de excelencia por parte de todos los participantes.

Además, estos Contratos Marco contribuyen a generar un entorno sostenible de confianza y lealtad con el proveedor, lo que se traduce en mayores calidades estándar y en una mejor capacidad de respuesta ante posibles reclamaciones. En la mayoría de los casos, ello se refleja en una mayor satisfacción del cliente.

En Neinor Homes se ha desarrollado una aplicación informática que permite controlar los Acuerdos Marco firmados y realizar su seguimiento. En 2025 se han firmado **14 nuevos Acuerdos Marco**.

El departamento de Compras y Contratación de Neinor Homes dispone de **19 procedimientos de actuación** que se actualizan anualmente para adaptarlos a las necesidades de la compañía. En 2025 no se ha actualizado ninguno de estos procedimientos.

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 las vueltas hasta llegar a la propuesta de adjudicación final basada en una serie de criterios relacionados con la homologación, solvencia técnica y económica, implantación geográfica y experiencia local de la constructora finalista. Este proceso de licitación tiene una duración de 13 semanas.

En 2025 Neinor Homes ha contratado **compras por valor de 286,5 millones de euros** para llevar a cabo su actividad, procedentes íntegramente de empresas españolas. El 64,37% del volumen total de compras se ha invertido en proveedores locales (aquellos que operan en la misma comunidad autónoma donde se ubica la promoción para la que trabajan) frente al 68% registrado el año anterior. El volumen de compras ha aumentado un 17,2% debido al incremento en el volumen de contratación.

El periodo de licitación tiene una duración de 13 semanas.

11.3. 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 define los aspectos a analizar para cada proveedor, en función de su sector de actividad y del tipo de servicio o producto suministrado. Durante 2025 se han homologado un total de 60 nuevos proveedores (incluidos estudios de arquitectura e ingenierías), todos ellos evaluados conforme a criterios ESG. Asimismo, todos los proveedores deben cumplir los principios y requisitos de Responsabilidad Social Corporativa, sostenibilidad, ética y cumplimiento de Neinor Homes, así como los acuerdos internacionales de la Organización Internacional del Trabajo y el Pacto Global de las Naciones Unidas. El **100% de los contratos** formalizados por Neinor Homes con sus proveedores **incluyen cláusulas ESG** (Environmental, Social & Governance), garantizando compromisos en ámbitos como seguridad y salud, sostenibilidad, confidencialidad, prevención de blanqueo de capitales, antisoborno y anticorrupción, y prevención de delitos penales.

Neinor Homes ha identificado los principales **riesgos medioambientales y sociales** potenciales en su cadena de suministro, como por ejemplo la accidentabilidad, la gestión inadecuada de los residuos o el impacto en la biodiversidad. En el actual proceso de homologación se detectan estos riesgos en cada proveedor, **rechazando a aquellos que presenten impactos negativos y excluyéndoles así de la contratación.**

Todos los proveedores deben cumplir las disposiciones legales en materia de medio ambiente presentes en el contrato y responsabilizarse en caso de incumplimiento.

Adicionalmente, Neinor Homes les solicita documentación relativa a la gestión ambiental, calidad y seguridad y salud:

- Ecoetiquetado, Autodeclaración Ambiental o Declaración Ambiental de Producto.
- Copia de certificaciones como UNE-EN ISO 9001 (calidad), UNE-EN ISO 14001 (medio ambiente), UNE-EN ISO 50001 (eficiencia energética), y OHSAS (seguridad y salud).
- Sellos BREEAM® u otros de similares características.

Asimismo, los arquitectos y constructores tienen obligación de cumplir con los requerimientos del Libro Blanco y también se valora positivamente la aplicación de criterios de sostenibilidad BREEAM® (residuos, contaminación, energía, materiales, etc.). Por otra parte, las responsabilidades fiscales y laborales están garantizadas a través de remuneraciones coherentes con el mercado y evitando la contratación de terceros cuando exista una sospecha de fraude fiscal, tráfico de influencias o cualquier otro síntoma que vaya en contra de las políticas y los valores de la compañía.

Además de aspectos relacionados con la sostenibilidad y el medio ambiente, las cláusulas de contratación de Neinor Homes incluyen una serie de **declaraciones y compromisos** que los proveedores están obligados a cumplir en diversos ámbitos:



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 CAPITALES

- **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, llevando a cabo las evaluaciones a través de una aplicación informática y considerando criterios de calidad, medio ambiente, seguridad y salud, capacidad técnica y cumplimiento de plazos, entre otros. En este sentido, durante 2025 se han realizado 1.131 evaluaciones a subcontratas, todas ellas han obtenido una puntuación favorable, cubriendo el 100% de las obras realizadas.

11.4. REQUISITOS EN MATERIA DE SEGURIDAD Y SALUD Y SENSIBILIZACIÓN

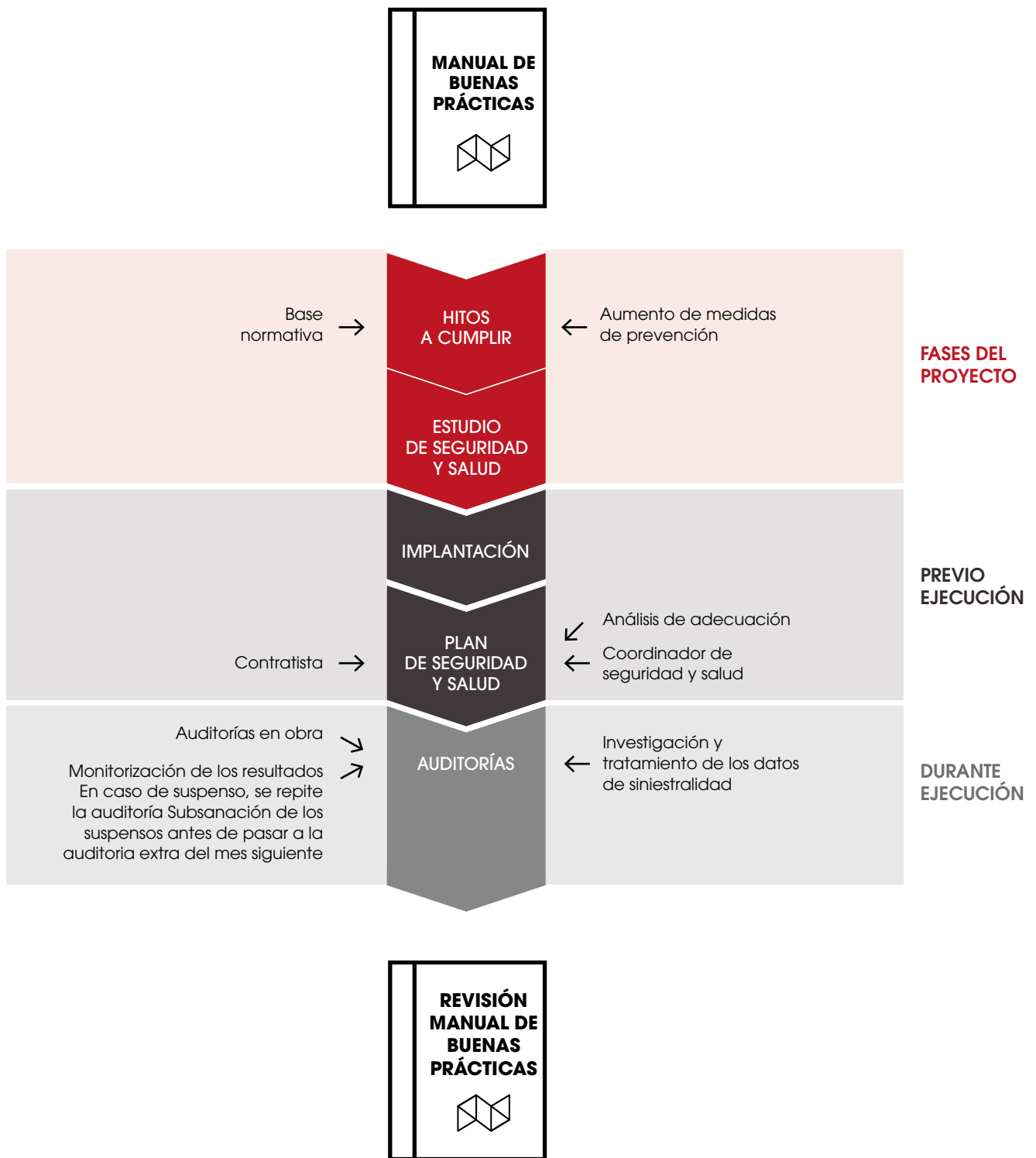
En el entorno de mercado actual existe una elevada demanda de mano de obra en el sector de la construcción, en ocasiones con niveles de **experiencia y cualificación reducidos**, lo que puede conllevar un **incremento del riesgo de siniestralidad laboral**. Para Neinor Homes, la seguridad y la prevención de riesgos laborales constituyen dos factores clave en el desarrollo de 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 objetivo de **minimizar los riesgos a los que está expuesto el personal y promover un índice de siniestralidad cero en sus obras**. Entre las principales medidas exigidas a las contratatas destacan, entre otras, el control de accesos, el control de la documentación de subcontratas, trabajadores y maquinaria, la implantación de medidas de seguridad en las distintas fases de la obra y la elaboración del correspondiente Plan de Emergencia en obra.

En cada una de las obras se designa un **coordinador de seguridad y salud en fase de ejecución**, responsable de velar por el cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente y por la correcta aplicación tanto del **Plan de Prevención de Riesgos Laborales** como del **Manual de Buenas Prácticas**. Asimismo, cada contratista debe designar al menos un trabajador con presencia permanente en obra, cuya jornada se destine parcialmente a funciones preventivas, así como otro trabajador responsable de la seguridad y salud de los trabajos que ejecuta.

En todas las obras en ejecución, una empresa consultora de referencia en prevención de riesgos laborales realiza auditorías periódicas que contribuyen a concienciar sobre la importancia de la seguridad y sobre las exigencias de Neinor Homes en esta materia. Adicionalmente, cuando los resultados de dichas auditorías lo aconsejan, se desarrollan **acciones específicas de formación y sensibilización en seguridad y salud, dirigidas a reforzar aquellos aspectos que requieren una mejora adicional**.

Además, en todas nuestras obras se realizan **auditorías de seguridad y salud** basadas en criterios rigurosos recogidos en el Manual de Buenas Prácticas, situándose por encima de las exigencias normativas del sector. Cada proyecto debe superar al menos tres auditorías a lo largo de su ejecución, garantizando así los máximos estándares de prevención y protección.



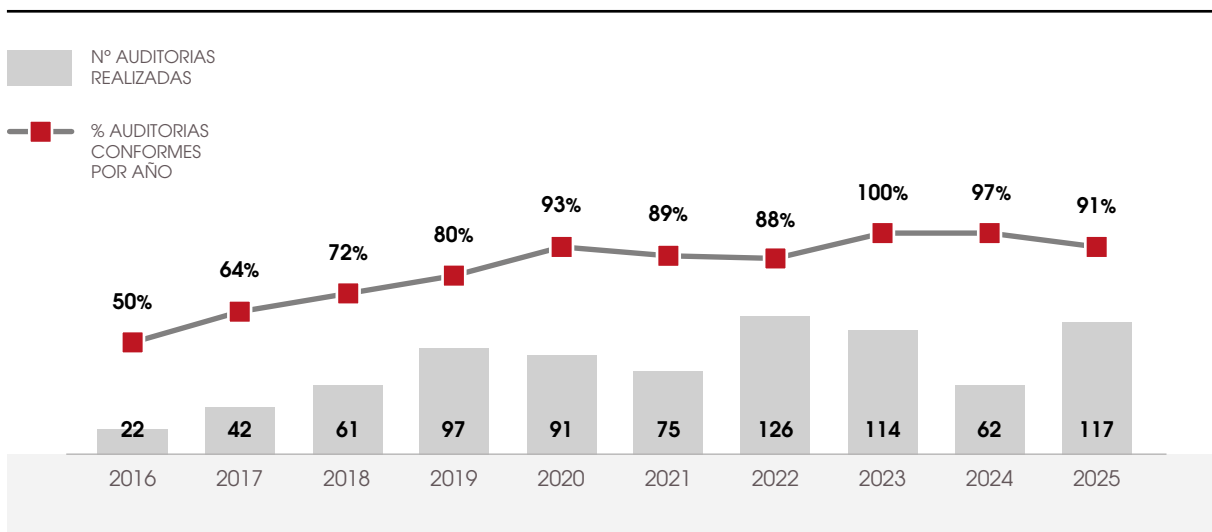
CRITERIOS DE CONFORMIDAD DE SEGURIDAD Y SALUD EN OBRAS

Las auditorías de seguridad y salud que se realizan en las obras constan de dos partes. Por un lado, se revisa el estado de la obra en relación con la **legislación vigente en materia de seguridad y salud**, cuyo cumplimiento **debe ser del 100 %**. Por otro lado, se evalúa el grado de conformidad respecto al **Manual de Buenas Prácticas de Neinor Homes**, siendo necesario alcanzar **al menos un 75%** para que la auditoría pueda considerarse como favorable. En caso de obtener tres auditorías consecutivas no conformes, el proveedor quedará automáticamente deshomologado.

La **normativa legal en materia de seguridad y salud** establece **requisitos de obligado cumplimiento especialmente exigentes**, centrados en la protección efectiva de las personas en obra. Por su parte, el **Manual de Buenas Prácticas de Neinor Homes** complementa este marco normativo incorporando **criterios adicionales orientados a la mejora continua**, como aspectos relacionados con el orden, la limpieza, la correcta gestión de acopios y otras buenas prácticas operativas en obra.

Durante el ejercicio **2025** se han realizado **128 auditorías de seguridad y salud**. Los resultados muestran que el **91%** de las auditorías han cumplido íntegramente con la normativa legal aplicable y que el **98%** han alcanzado el nivel de conformidad requerido respecto al Manual de Buenas Prácticas de Neinor Homes. En consecuencia, el **91% de las auditorías realizadas en 2025 han obtenido un resultado global "Conforme"**, al cumplirse simultáneamente los criterios normativos y los umbrales establecidos en el Manual.

% AUDITORIAS CONFORMES POR AÑO Y Nº AUDITORIAS



En **2025** se han producido **97 accidentes**, con un **índice de frecuencia de 12,47** y un **índice de gravedad de 0,30**. A continuación, se presentan los datos correspondientes a los últimos tres ejercicios, de acuerdo con los índices utilizados por el Ministerio de Trabajo y Economía Social:

SINIESTRALIDAD

TOTAL	SECTOR CONST. 2023*	NEINOR 2023	SECTOR CONST. 2024*	NEINOR 2024	NEINOR DIC - 2025
Índice de Incidencia	6085.22	5456,93	5815.90	3783.63	2420,09
Índice de Frecuencia	35.24	36,12	34.69	18.55	12,47
Índice de Gravedad	1.29	0,98	1.32	0.44	0,30

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

Tal y como reflejan los indicadores de siniestralidad presentados, Neinor Homes ha registrado una **mejora significativa y sostenida** en los principales índices de seguridad y salud laboral, situándose de forma consistente **por debajo de la media del sector de la construcción**.

Estos resultados ponen de manifiesto el **avance en uno de los ejes prioritarios del Plan Estratégico de Sostenibilidad de la Compañía**, reafirmando su compromiso con la **reducción de la siniestralidad, la protección de la salud en obra y la gestión responsable de los riesgos inherentes a la actividad promotora**.

La evolución positiva de los índices de incidencia, frecuencia y gravedad, con una tendencia descendente continuada en los últimos ejercicios, refleja la efectividad de las medidas preventivas implantadas y el refuerzo progresivo de la cultura de seguridad y salud en todas las fases del proceso constructivo.

COMPROMISO CON LA SEGURIDAD Y SALUD EN LAS OBRAS

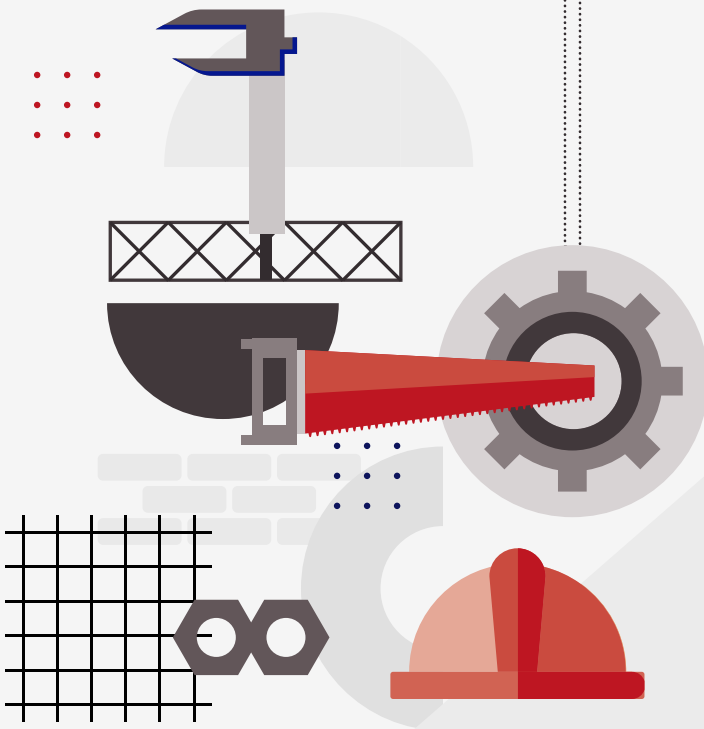
En este sentido, todos los años realizamos **auditorías de seguridad** y actualizamos el Manual de Buenas Prácticas en esta materia.

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:



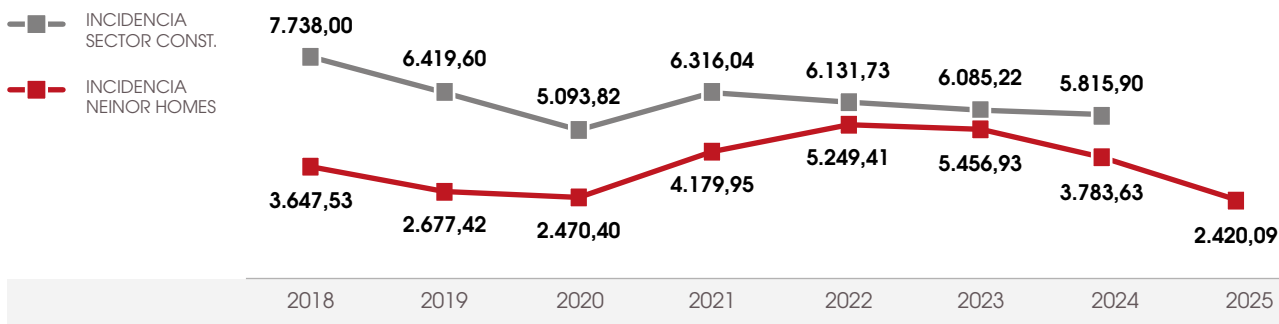
(2024 vs 2025 NEINOR HOMES)

Nuestro principal objetivo es tener "0" accidentes graves en obra. En este sentido debemos destacar que **no ha habido ninguna víctima mortal en 2025 ni en 2024.**

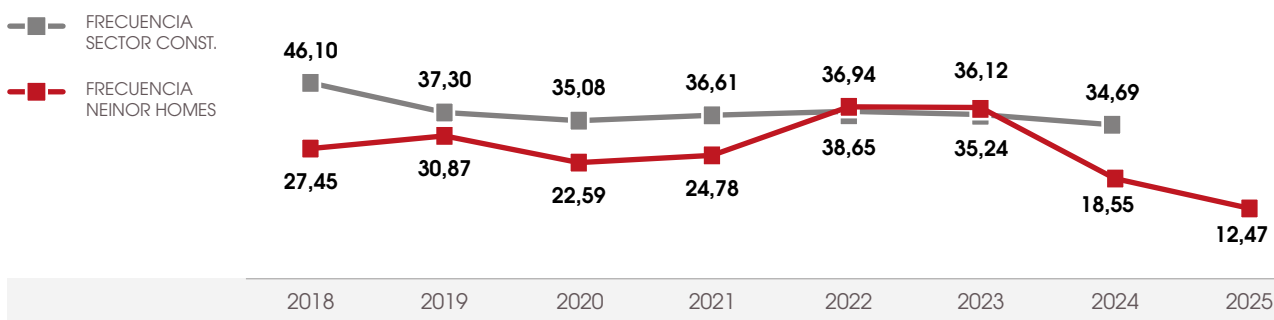


* los datos del sector son los publicados del 2024, datos vigentes hasta la fecha

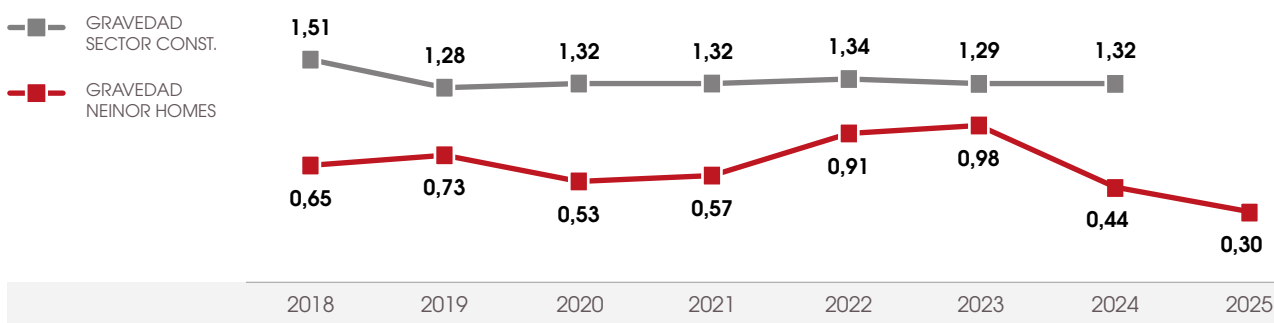
INCIDENCIA



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 2025 publicados por el Ministerio de Trabajo y Economía Social.

11.5. COMUNICACIÓN, SATISFACCIÓN Y COLABORACIÓN CON PROVEEDORES

Como muestra de su compromiso con la calidad, la mejora continua y la gestión responsable de su cadena de suministro, Neinor Homes evalúa de forma sistemática a los proveedores con los que colabora, analizando los resultados de dichas evaluaciones junto con los propios colaboradores en reuniones periódicas.

Durante el ejercicio 2025 se han realizado **927 evaluaciones a proveedores**, lo que supone un **incremento del 89% respecto al ejercicio anterior** (490 evaluaciones en 2024), reflejando el refuerzo de los mecanismos de seguimiento, control y diálogo con los proveedores a lo largo de la cadena de valor.

Para Neinor Homes es también muy relevante la imagen de marca y el comportamiento ético que proyecta ante todos sus proveedores. Por ello, pone a su disposición el Canal Ético, a través del cual pueden comunicar, de forma confidencial, cualquier posible infracción en materia de ética e integridad.

Neinor Homes
consolida
un modelo
responsable de
relación con sus
proveedores.



12

FINANCIACIÓN
SOSTENIBLE Y
CUMPLIMIENTO
CON LA
TAXONOMÍA
EUROPEA



12. FINANCIACIÓN SOSTENIBLE Y CUMPLIMIENTO CON LA TAXONOMÍA EUROPEA

> NUESTRO MARCO DE FINANCIACIÓN SOSTENIBLE Y BONO VERDE

En la última década, el sector financiero ha reforzado de manera significativa la integración de criterios de sostenibilidad en la asignación de capital, reconociendo el papel clave que desempeña en la lucha contra el cambio climático y en la transición hacia una economía neutra en emisiones de carbono. En este contexto, resulta determinante no solo el volumen de financiación concedida, sino también el tipo de proyectos y actividades económicas que se financian y el destino final de los flujos de capital.

Esta evolución se ha traducido en un aumento progresivo de la financiación destinada a actividades menos contaminantes y a activos considerados sostenibles, impulsada tanto por las crecientes demandas de la sociedad como por el desarrollo de un marco regulatorio cada vez más exigente a nivel europeo. Entre los principales hitos en este ámbito destaca el Acuerdo de París de 2015, así como la posterior implantación de la Taxonomía de la Unión Europea, que establece criterios comunes para determinar qué actividades económicas pueden considerarse ambientalmente sostenibles.

Como parte de su compromiso con la sostenibilidad, Neinor Homes promueve activamente el uso de **financiación sostenible**. En el ámbito de su actividad promotora, esta financiación está principalmente vinculada al desarrollo de proyectos residenciales sostenibles y energéticamente eficientes, que incorporan el uso de materiales, diseños, tecnologías y procesos constructivos respetuosos con el medio ambiente y las personas, contribuyendo asimismo a la mejora de la calidad de vida de los futuros ocupantes.

Marco de Financiación Sostenible

En marzo de 2021, Neinor Homes **publicó su primer Marco de Financiación Sostenible**, que contó con una opinión de tercero independiente emitida por DNV. Dicho marco se diseñó en alineación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de Naciones Unidas y con los principales estándares internacionales en materia de financiación sostenible, incluyendo los Principios de los Bonos Verdes, los Principios de los Bonos Sociales y las Directrices de los Bonos de Sostenibilidad de la International Capital Market Association (ICMA), así como los Principios de los Préstamos Verdes de la Loan Market Association (LMA). [Enlace al Marco de Financiación Sostenible 2021](#)

Emisión de bono verde (2021) y justificación de fondos

En este contexto, y de conformidad con las directrices establecidas en dicho marco, **Neinor Homes emitió su primer bono verde en abril de 2021**, convirtiéndose en la primera promotora cotizada europea en emitir un instrumento de estas características.

Los fondos obtenidos a través de este bono verde se destinaron a la amortización de deuda corporativa de Quabit Inmobiliaria y de Neinor Homes. La emisión incorporaba el compromiso de destinar un importe equivalente a los ingresos netos obtenidos (300 millones de euros) a proyectos residenciales con impacto ambiental positivo, de acuerdo con criterios objetivos y medibles definidos en el Marco de Financiación Sostenible.

La totalidad del importe comprometido fue justificada mediante inversiones en activos verdes durante el primer año de vigencia del bono, circunstancia que fue corroborada por un auditor externo independiente en el informe publicado el 21 de abril de 2022 (KPMG).

https://www.neinorhomes.com/uploads/documentos_contenidos/1034/documento/Informe-de-bono-verde-2021.pdf.

Con fecha 28 de abril de 2023, la compañía comunicó, mediante hecho relevante, la amortización voluntaria y anticipada de la totalidad de los bonos simples que permanecían en circulación correspondientes a la emisión denominada “€300,000,000 4.500% Senior Secured Notes due 2026”, asociada al bono verde. En consecuencia, dicha emisión quedó totalmente amortizada y cancelada.

Actualización del Marco de Financiación Sostenible (2024)

En octubre de 2024, Neinor Homes publicó la primera actualización significativa de su Marco de Financiación Sostenible, con el objetivo de reflejar los avances alcanzados en materia de sostenibilidad y reforzar la alineación con el marco regulatorio europeo vigente.

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

Esta actualización introduce criterios de elegibilidad más estrictos para los activos verdes y una mayor transparencia en relación con la alineación con la Taxonomía de la Unión Europea, reforzando la trazabilidad y el rigor en la asignación de los fondos.

En virtud de este Marco, Neinor Homes podrá emitir los siguientes instrumentos de financiación sostenible:

- **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.

El Marco establece, entre otros aspectos, los procedimientos de gestión de los fondos, los criterios de evaluación y selección de proyectos, los compromisos de reporting y la revisión por parte de terceros independientes, definiendo asimismo los requisitos que deben cumplir los proyectos para ser considerados elegibles.

A continuación se presentan los nuevos criterios de elegibilidad aplicables a la asignación de los fondos obtenidos tras la actualización del Marco de Financiación Sostenible de 2024, en comparación con los criterios establecidos en el Marco original de 2021.

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 BREEAM® "Buena" o "Muy Buena". Este tipo de proyectos o inmuebles tendrán un impacto positivo en el medio ambiente. Más concretamente, en la mitigación del cambio climático, en la prevención y control de la contaminación y en la eficiencia de los recursos.	Adquisición, desarrollo o rehabilitación de edificios que estén alineados con los requisitos establecidos por el marco regulatorio de la Taxonomía Europea. 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	

CATEGORÍA	CRITERIO DE ELEGIBILIDAD MARCO 2021	CRITERIO DE ELEGIBILIDAD MARCO 2024	
VIVIENDA ASEQUIBLE	<p>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%.</p> <p>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:</p> <p>i) Viviendas de Protección Oficial (VPO);</p> <p>ii) Viviendas de Protección Pública Básica (VPPB);</p> <p>iii) Viviendas de Protección Pública y Precio Limitado (VPPL).</p>	<p>Adquisición o promoción de edificios con fines residenciales de vivienda de protección oficial según las definiciones comúnmente utilizadas, entre las que se incluyen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>Población destinataria:</p> <p>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.</p>
GENERACIÓN DE EMPLEO	<p>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.</p>	N/A	

Con el fin de evaluar la elegibilidad de los proyectos y supervisar la correcta aplicación de los criterios definidos en el Marco de Financiación Sostenible, Neinor Homes cuenta con un Comité de Sostenibilidad, del que forma parte el CEO, junto con otros miembros de la alta dirección. Este comité es responsable de certificar qué activos cumplen los criterios de elegibilidad, identificar y gestionar los riesgos ambientales materiales asociados a los proyectos, supervisar la cartera de proyectos elegibles y proponer, en su caso, actualizaciones del marco.

Emisiones de bonos verdes (2024-2025) y justificación de fondos

En **noviembre de 2024**, Neinor Homes emitió su **segundo bono verde** por un importe de **325 millones de euros**, con **vencimiento en 2030** y un coste de 5,875%, conforme al Marco de Financiación Sostenible actualizado en **octubre de 2024**. Posteriormente, en octubre de 2025, la compañía llevó a cabo una **ampliación de dicha emisión por un importe adicional de 100 millones de euros**, manteniendo inalteradas las condiciones esenciales del bono y quedando plenamente sujeta al mismo Marco de Financiación Sostenible.

Los fondos obtenidos, tanto de la emisión inicial como de su ampliación, se destinaron inicialmente a amortizar deuda corporativa existente y a financiar fines corporativos generales, incluyendo la financiación parcial de la oferta pública de adquisición voluntaria sobre Aedas Homes. Todo ello de conformidad con las prácticas habituales de gestión financiera y con lo previsto en el Marco de Financiación Sostenible.

De acuerdo con el compromiso asumido por Neinor Homes, un importe equivalente al 100% de los ingresos netos obtenidos (425 millones de euros) ha sido íntegramente asignado a Proyectos Verdes Elegibles, conforme a los criterios establecidos en el Marco de Financiación Sostenible actualizado en 2024. Dicha asignación se ha realizado a 26 promociones residenciales alineadas con la Taxonomía de la Unión Europea, cumpliendo los criterios de contribución sustancial a la mitigación del cambio climático, así como los requisitos de Do No Significant Harm (DNSH) y de salvaguardas mínimas aplicables.

La correcta asignación y elegibilidad de los fondos correspondientes tanto a la emisión de 2024 como a la ampliación de 2025 ha sido justificada y verificada mediante el Informe de Bono Verde 2025, que cuenta con un informe de seguridad limitada emitido por un verificador externo independiente (PwC). Dicho informe confirma que el 100% de los fondos ha sido destinado a proyectos elegibles de acuerdo con el Marco de Financiación Sostenible y con los Principios de Bonos Verdes de ICMA, reforzando la transparencia, trazabilidad y credibilidad del enfoque de financiación sostenible de la compañía. [Enlace al Informe de Bono Verde 2025.](#)

Neinor Homes ha justificado el 100 % de los fondos recibidos conforme a criterios verdes alineados con la Taxonomía Europea, el marco más exigente de referencia en materia de sostenibilidad.

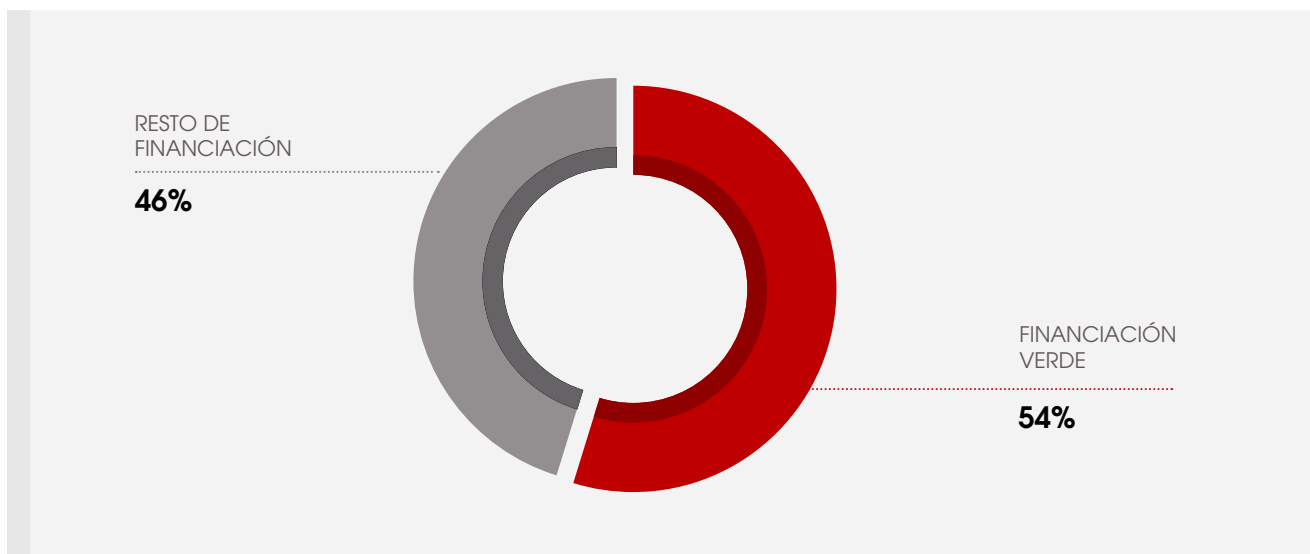


> COMPOSICIÓN DE LA CARTERA DE DEUDA DE NEINOR HOMES

La cartera de deuda de Neinor Homes incluye distintas modalidades de financiación alineadas con criterios de sostenibilidad, entre las que destacan 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.

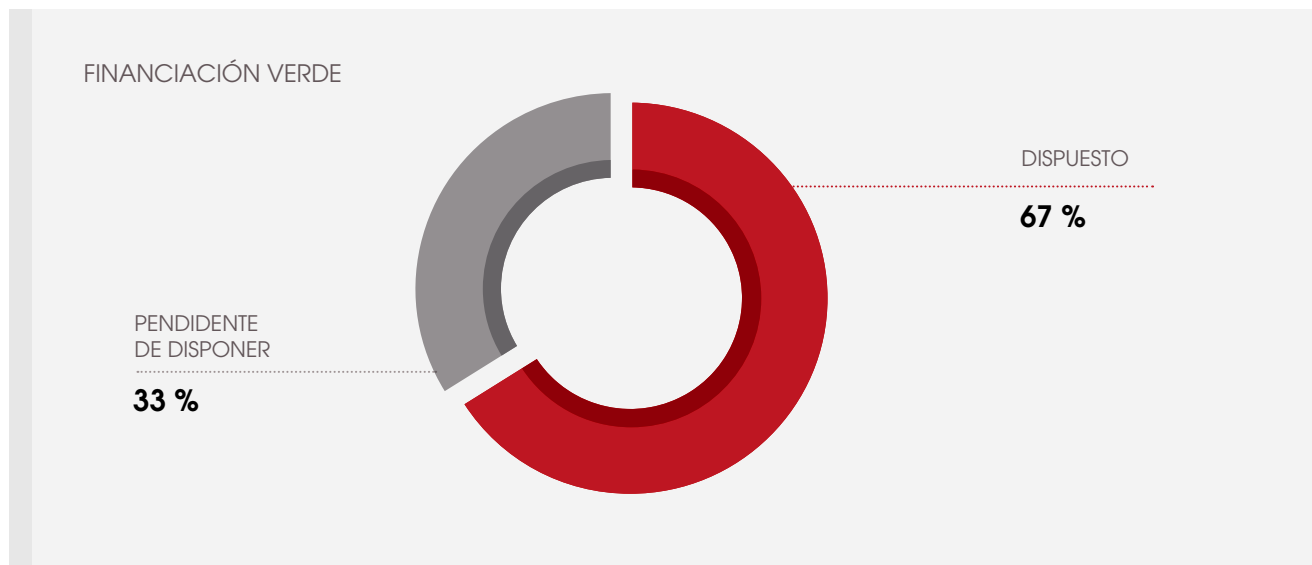
Se consideran **Préstamos Promotores Verdes** aquellos otorgados por entidades bancarias destinados a la financiación de la promoción de edificios sostenibles, que incorporan criterios ambientales en su diseño y ejecución y que, habitualmente, conllevan condiciones financieras favorables en términos de tipo de interés en comparación con otras formas de financiación.

La composición de la **cartera de deuda de Neinor Homes** a 31 de diciembre de 2025, considerando tanto la deuda dispuesta como aquella pendiente de disponer, se detalla a continuación. A estos efectos, se considera financiación verde tanto la deuda procedente del Bono Verde como la correspondiente a los Préstamos Promotores Verdes.



A 31 de diciembre de 2025, el 54 % de la cartera de deuda de la Compañía correspondía a financiación sostenible. Asimismo, el grado de disposición de la deuda total ascendía aproximadamente al 70%. Cabe destacar que la totalidad de los préstamos promotores que se firman en la actualidad tienen carácter verde, consolidándose como una de las principales fuentes de financiación de Neinor Homes para el desarrollo de sus proyectos y reflejando la integración de la sostenibilidad en su estrategia de negocio y de creación de valor a largo plazo.

A continuación, se muestra la proporción del importe dispuesto sobre el total de financiación verde firmada por la Compañía, que asciende a 459,59 millones de euros sobre un importe total firmado de 682,41 millones de euros, lo que representa un 67%.



> 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:**



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.

Neinor Homes estudia y analiza para el cumplimiento de taxonomía todas las promociones terminadas en el ejercicio y que hayan obtenido el certificado final de obra en ese ejercicio, con independencia si se han entregado/ escriturado el 100% o no. Entendemos que con una promoción terminada tenemos todos los indicadores, parámetros, cantidades y mediciones, que se han usado para analizar su cumplimiento o no con taxonomía.

A continuación, se muestra la evolución de los tres últimos ejercicios donde podemos apreciar una clara **tendencia positiva**:

	2025	2024	2023	%
Nº promociones alineadas con taxonomía	10	10	15	0%
Nº promociones NO alineadas con taxonomía	6	6	17	-83%
% promociones alineadas con taxonomía	91%	63%	47%	45%
Nº viviendas alineadas con taxonomía	1.009	1.027	1.233	-2%
Nº viviendas NO alineadas con taxonomía	104	351	1.435	-70%
% viviendas alineadas con taxonomía	91%	75%	46%	61%

*Adicionalmente, además de las 10 promociones indicadas como alineadas en taxonomía, en este ejercicio también hemos terminado la promoción de HBM1 Sant Boi de Llobregat (110 viviendas) para la empresa Habitatge Metròpolis Barcelona (ver punto 5.3. Colaboración público-privada.). Si bien, en esta promoción que hemos analizado y que también cumple con taxonomía no ha sido integrada en el cálculo con las 10 anteriores porque el control de la sociedad HMB solo corresponde en un 25 % a Neinor Homes y la gestión/contabilidad no depende de nosotros.

Tal y como hemos descrito en la Memoria y en el Plan Estratégico, uno de los principales puntos del Plan Estratégico ha sido aumentar el porcentaje de alineamiento de promociones y viviendas, de año en año.

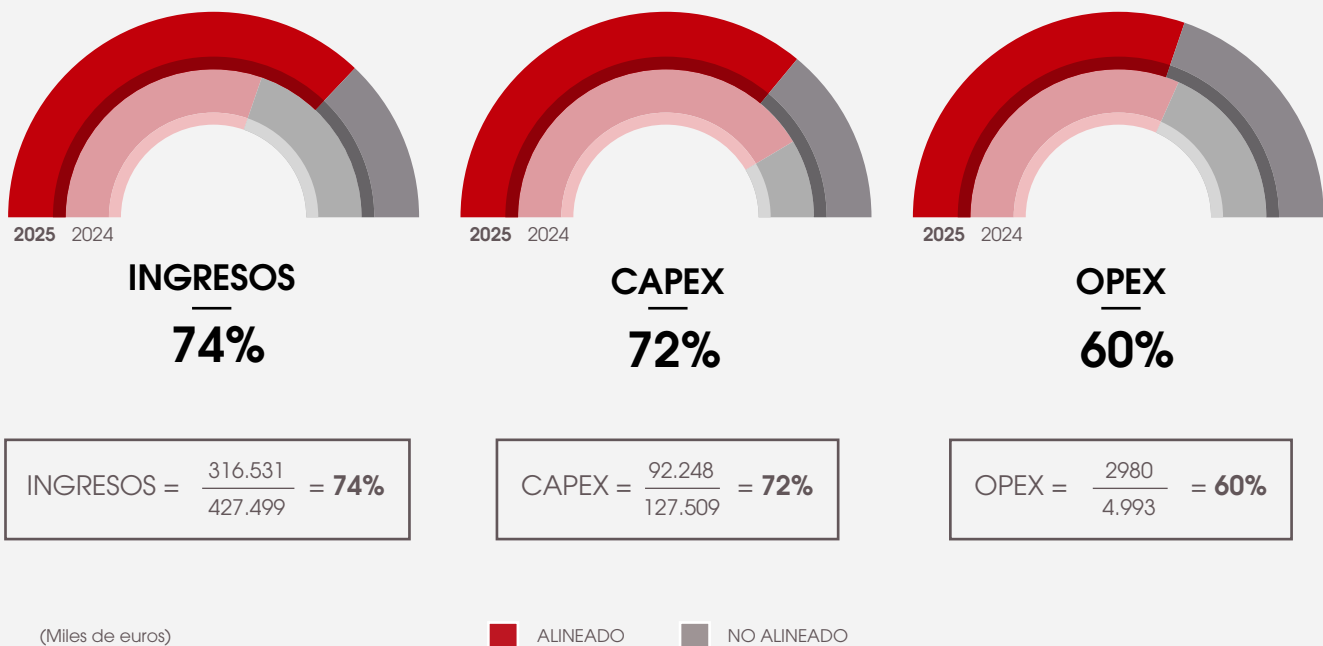
Hemos alcanzado este objetivo, además de una alta cuota de cumplimiento (91%) en este Plan Estratégico con fecha de vencimiento 31 de diciembre de 2025. No obstante, lo seguiremos incluyendo en el Plan Estratégico 20206-2030 pero describiéndolo y ratificándolo de distinta manera ya que la compañía tiene que mantener siempre un porcentaje superior al 85 % en promociones o en viviendas, año a año.

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 2025, 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:

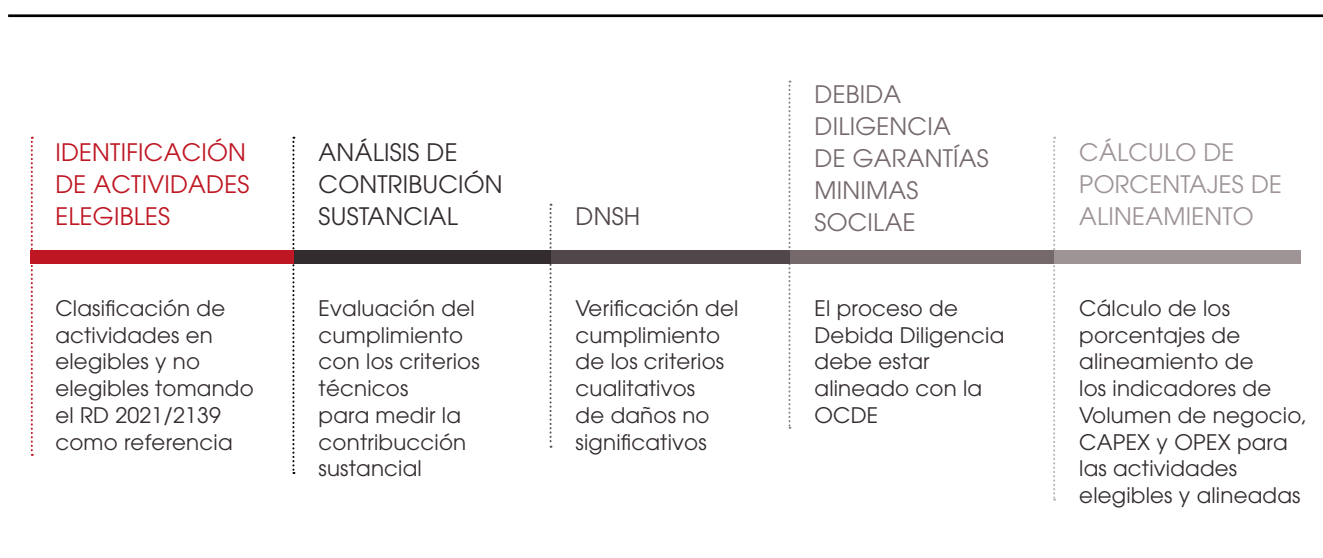
Promociones entregadas en 2025 *alíneas con la taxonomía*

Total Promociones entregadas en 2025

El grado de alineamiento con la taxonomía de la UE correspondiente a las promociones terminadas en el **ejercicio 2025 ha sido el siguiente:**



Para evaluar la elegibilidad de sus actividades económicas y el alineamiento de estas con la Taxonomía Europea, Neinor Homes ha implementado una **metodología de cinco etapas**, la cual ha arrojado los resultados anteriores. Dicha metodología incluye los siguientes pasos:



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

Se han realizado una serie de pruebas y corroboraciones técnicas sobre los edificios terminados a lo largo de 2025, 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 2025** 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
ZORROZAURRE HOMES FASE II	Venta	44.755	3.787	174
ZORROZAURRE HOMES	Venta	38.886	3.315	111
ZABALGANA HOMES	Venta	30.464	10.249	114
TORREJON FASE 2 - PARC-RC2.2	Rental	19.545	6.949	58
SELENE HOMES	Venta	71.114	21.066	699
NO BA HOMES	Venta	25.098	1.469	98
CÁLIDA HOMES	Venta	12.236	5.875	46
CAN MATES HOMES III	Venta	16.631	6.016	514
BAYSIDE HOMES	Venta	12.614	6.133	495
NOBA HOMES II	Venta	45.188	27.389	672
		316.531	109.642	2.981

> MÍNIMAS SALVAGUARDAS SOCIALES

Junto con las verificaciones de cumplimiento de los criterios técnicos, se ha realizado un análisis de los requerimientos para evaluar el cumplimiento de las Salvaguardas Mínimas Sociales, verificando el cumplimiento de los siguientes requisitos en la compañía:

1. En primer lugar, se ha implementado un proceso de debida diligencia en materia de derechos humanos, en conformidad con las indicaciones de “United Nations Guiding Principles on Business and Human Rights” (UNGPs) y “OECD Guidelines for Multinational Enterprises”. La Política de Derechos Humanos del Grupo, publicada en 2022, define los principios aplicados para la debida diligencia en materia de derechos humanos.
 - Por ello se ha incorporado una serie de compromisos de salvaguarda de los Derechos humanos en la compañía.
 - Se monitoriza y evalúa cualquier impacto o incidencia que pueda afectar a estas salvaguardas.
 - Se toman medidas disciplinarias ante cualquier comportamiento que perjudique el cumplimiento de los derechos humanos.
 - Toda la estructura de cumplimiento, el código ético y está estructurado de cara a denunciar y evitar incidencias de esta índole.
2. La compañía cuenta con una política de Derechos Humanos aprobada en el ejercicio 2022 por el Consejo de Neinor Homes y publicada en la página web corporativa.
<https://www.neinorhomes.com/corporate/esg/buen-gobierno/etica-ytransparencia/politicas-y-procedimientos-corporativos/politica-de-derechoshumanos/>
3. Desde la compañía no se tiene conocimiento o señal alguna que demuestre que no se ha implementado adecuadamente este proceso o que se hayan cometido violaciones de derechos humanos.
4. La compañía cuenta procesos para prevenir la corrupción como controles internos adecuados, ética y programas de cumplimiento, o medidas de prevención y detección de sobornos. En este sentido contamos con un Código ético, Canal Ético, Política anticorrupción y fraude, Modelo de prevención de la responsabilidad penal corporativa y controles para mitigar o eliminar los riesgos de corrupción.
5. Por otra parte, la compañía cuenta con un canal de denuncias, que se rige por su procedimiento de gestión siguiendo las directrices del Código Ético a través del cual los empleados pueden exponer y denunciar comportamientos inadecuados. Todas las comunicaciones realizadas a través de este canal son tratadas conforme a la Directiva (UE) 2019/1937, garantizando la confidencialidad de las partes implicadas y permitiendo el envío de comunicaciones anónimas cuando el informante así lo desea.
6. Se ha consultado todos los litigios activos de la sociedad, así como aquellos que han estado vivos desde que se constituyó la compañía y no se han detectado ningún litigio y por lo tanto ninguna condena sobre los siguientes aspectos:
 - Aquellos relacionados con corrupción o soborno.
 - Relacionados con evasión fiscal.
 - Relacionados con la violación de leyes sobre competencia.

7. Adicionalmente, desde Neinor Homes se promueve la concienciación de los empleados sobre la importancia del cumplimiento de todas leyes y reglamentos de competencia aplicables. En este sentido de manera anual se realiza una formación en materias de compliance y adicionalmente se emiten una serie de cartas / confirmaciones que los empleados reciben, y deben expresar su entendimiento y aceptación.
8. Por último, la gobernanza y el cumplimiento tributario son elementos importantes de supervisión y existen estrategias y procesos adecuados de gestión del riesgo fiscal. En este sentido la compañía cuenta con una Política fiscal y de buenas prácticas tributarias.

En base a lo anteriormente detallado y todo lo que se explica en la presente memoria de sostenibilidad en cuanto al Gobierno y prácticas de la compañía, consideramos que en cuanto a la taxonomía europea se refiere, cumplimos para todas nuestras actividades las salvaguardas mínimas sociales.

> PROPORCIÓN DE ELEGIBILIDAD Y ALINEAMIENTO DE NEINOR HOMES

A continuación, se detallan los porcentajes de elegibilidad y alineamiento de las actividades económicas de Neinor Homes con la taxonomía de la UE, en base a los procedimientos e indicadores clave descritos en el Anexo II del Reglamento Delegado (UE) 2021/2178. Las cifras y porcentajes aquí presentes se han analizado por cada una de las sociedades del grupo, si bien se presentan a nivel consolidado.

La compañía ha realizado un análisis de elegibilidad previo en el que ha relacionado las actividades económicas que realiza con las actividades contempladas en los Anexos I y II del Reglamento Delegado (UE) 2021/2139, así como en los Anexos I a IV del Reglamento Delegado 2023/2486. Como resultado de este análisis previo, se ha determinado que las actividades elegibles de Neinor Homes son las siguientes:

7. Actividades de construcción de edificios y promoción inmobiliaria

7.1. Construcción de edificios nuevos

7.2. Renovación de edificios existentes

7.7. Adquisición y propiedad de edificios

Una vez definidas estas actividades elegibles para la compañía, se han analizado las partidas y cifras contables, calculando los porcentajes de elegibilidad para los tres indicadores clave de resultados: Volumen de Negocio, CapEx y OpEx. En el ejercicio, los porcentajes de elegibilidad de Neinor para 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, 2024 y 2025. 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 2025, puesto que estas se han calculado con arreglo a lo establecido en el Anexo I del Reglamento delegado (UE) 2021/2178.

CÓDIGOS	VOLUMEN DE NEGOCIO ABSOLUTO (€)	PROPORCIÓN DEL VOLUMEN DE NEGOCIO (%)	CRITERIOS DE CONTRIBUCIÓN SUSTANCIAL (%)*										CRITERIOS DE AUSENCIA DE PERJUICIO SIGNIFICATIVO ("DNSH" O "NO CAUSA O PERJUICIO SIGNIFICATIVO")			
			MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO (%)	ECONOMÍA CIRCULAR (%)	ADAPTACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO (%)	MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO (S/N)	ADAPTACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO (S/N)	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 VOLUMEN DE NEGOCIO QUE SE AJUSTA A LA TAXONOMÍA 2024 (%)	PROPORCIÓN DEL VOLUMEN DE NEGOCIO QUE SE AJUSTA A LA TAXONOMÍA 2023 (%)	CATEGORÍA (ACTIVIDAD FACILITADORA) (F)
A. ACTIVIDADES ELEGIBLES SEGÚN LA TAXONOMÍA																
A.1 ACTIVIDADES MEDIOAMBIENTALES SOSTENIBLES (QUE SE AJUSTAN A LA TAXONOMÍA)																
CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS NUEVOS	7.1	435.329.368	61,7%	61,7%	0,0%	0,0%	S	S	S	S	S	S	S	61,7%	31,9%	
RENOVACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES	7.2	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	S	S	S	S	S	S	S	0,0%	0,0%	T
ADQUISICIÓN Y PROPIEDAD DE EDIFICIOS	7.7	-														
VOLUMEN DE NEGOCIOS (A.1)		435.329.368	61,7%	61,7%	0,0%	0,0%								61,7%	31,9%	
A.2 ACTIVIDADES NO MEDIOAMBIENTALES SOSTENIBLES (QUE NO SE AJUSTAN A LA TAXONOMÍA)																
CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS NUEVOS	7.1	203.538.882	-28,8%													
RENOVACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES	7.2	1.708.974	0,2%													
ADQUISICIÓN Y PROPIEDAD DE EDIFICIOS	7.7	3.962.389	0,6%													
VOLUMEN DE NEGOCIOS (A.2)		209.210.244	29,6%													
TOTAL (A.1+ A.2)		644.539.612	91,3%											61,7%	31,9%	
B. ACTIVIDADES NO ELEGIBLES SEGÚN LA TAXONOMÍA																
VOLUMEN DE NEGOCIOS (B)		61.115.695	8,7%													
TOTAL (A + B)		705.655.307	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.

	CÓDIGOS	CapEx ABSOLUTO (€)	PROPORCIÓN DEL CapEx (%)	CRITERIOS DE CONTRIBUCIÓN SUSTANCIAL (%)*										CRITERIOS DE AUSENCIA DE PERJUICIO SIGNIFICATIVO ("DNSH" O "NO CAUSA O PERJUICIO SIGNIFICATIVO")			
				MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO (%)	ECONOMÍA CIRCULAR (%)	ADAPTACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO (%)	MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO (S/N)	ADAPTACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO (S/N)	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 DE LAS CapEx QUE SE AJUSTA A LA TAXONOMÍA 2023 (%)	PROPORCIÓN DE LAS CapEx QUE SE AJUSTA A LA TAXONOMÍA 2022 (%)	CATEGORÍA (ACTIVIDAD FACILITADORA) (F)
A. ACTIVIDADES ELEGIBLES SEGÚN LA TAXONOMÍA																	
A.1 ACTIVIDADES MEDIOAMBIENTALES SOSTENIBLES (SE AJUSTAN A LA TAXONOMÍA)																	
CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS NUEVOS	7.1	97.696.566	44,7%	44,7%	0,0%	0,0%	S	S	S	S	S	S	S	44,7%	30,0%		
ADQUISICIÓN Y PROPIEDAD DE EDIFICIOS	7.7	-	0,0%	0,0%	N/A	0,0%	S	S	S	S	S	S	S	0,0%	0,0%		
CapEx (A.1)		97.696.566	44,7%	44,7%	0,0%	0,0%								44,7%	30,0%		
A.2 ACTIVIDADES NO MEDIOAMBIENTALES SOSTENIBLES (NO SE AJUSTAN A LA TAXONOMÍA)																	
CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS NUEVOS	7.1	120.996.158	55,3%														
CapEx (A.2)		120.996.158	55,3%														
TOTAL (A.1+ A.2)		218.692.723	100,0%											44,7%	30,0%		
B. ACTIVIDADES NO ELEGIBLES SEGÚN LA TAXONOMÍA																	
VOLUMEN DE NEGOCIOS (B)		100.246	0,0%														
TOTAL (A + B)		218.792.970	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.

CÓDIGOS	OpEx ABSOLUTO (€)	PROPORCIÓN DEL OpEx (%)	CRITERIOS DE CONTRIBUCIÓN SUSTANCIAL (%)*										CRITERIOS DE AUSENCIA DE PERJUICIO SIGNIFICATIVO ("DNSH" O "NO CAUSA O PERJUICIO SIGNIFICATIVO")			
			MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO (%)	ECONOMÍA CIRCULAR (%)	ADAPTACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO (%)	MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO (S/N)	ADAPTACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO (S/N)	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)
A. ACTIVIDADES ELEGIBLES SEGÚN LA TAXONOMÍA																
A.1 ACTIVIDADES MEDIOAMBIENTALES SOSTENIBLES (SE AJUSTAN A LA TAXONOMÍA)																
CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS NUEVOS	7.1	4.367.706	41,3%	41,3%	0,0%	0,0%	S	S	S	S	S	S	S	41,3%	54,1%	
RENOVACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES	7.2	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	S	S	S	S	S	S	S	0,0%	0,0%	
ADQUISICIÓN Y PROPIEDAD DE EDIFICIOS	7.7	-	0,0%	0,0%	N/A	0,0%	S	S	S	S	S	S	S	0,0%	0,0%	
OpEx (A.1)		4.367.706	41,3%	41,3%		0,0%								41,3%	24,1%	
A.2 ACTIVIDADES NO MEDIOAMBIENTALES SOSTENIBLES (NO SE AJUSTAN A LA TAXONOMÍA)																
CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS NUEVOS	7.1	5.782.882	54,7%													
ADQUISICIÓN Y PROPIEDAD DE EDIFICIOS	7.7	374.834	3,5%													
CapEx (A.2)		6.157.716	58,2%													
TOTAL (A.1+ A.2)		10.525.422	99,6%											41,3%	24,1%	
B. ACTIVIDADES NO ELEGIBLES SEGÚN LA TAXONOMÍA																
OpEx		47.067	0,4%													
TOTAL (A + B)		10.572.489	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

13

ACERCA DE ESTA MEMORIA



ALCANCE DE LA INFORMACIÓN

Neinor Homes presenta por octava vez su Memoria de Sostenibilidad, correspondiente en esta ocasión al ejercicio 2025, elaborada de conformidad con las directrices de la Global Reporting Initiative (GRI). El objetivo de la presente Memoria es dar respuesta al compromiso de la Compañía en materia de transparencia y divulgación de su actividad, así como a su voluntad de rendir cuentas ante sus grupos de interés y ante la sociedad en general. La información incluida en la Memoria se circunscribe al ejercicio 2025.

Con el fin de facilitar la comprensión del negocio y permitir una adecuada evaluación del desempeño de Neinor Homes en los distintos ámbitos de actuación, se incorporan asimismo referencias a cifras y hechos relevantes correspondientes al ejercicio anterior, ofreciendo una perspectiva de análisis más amplia. La información de carácter prospectivo incluida en la presente Memoria responde a un análisis del contexto actual y de su evolución esperada, sin que dicha información implique un compromiso respecto de la consecución futura de los objetivos descritos.

La información contenida en la Memoria se complementa con otros documentos corporativos que pueden resultar de interés para ampliar información y que están disponibles en la página web corporativa www.neinorhomes.com

CUENTAS
ANUALES 2025

INFORME ANUAL
DE GOBIERNO
CORPORATIVO 2025

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 los GRI Standards de la Global Reporting Initiative para la elaboración de Memorias de Sostenibilidad, de acuerdo con la opción de conformidad esencial. La identificación y selección de los aspectos relevantes se ha llevado a cabo a partir de los resultados del análisis de materialidad (doble materialidad) realizado en 2024, el cual se llevará a cabo con una periodicidad trienal, tal y como se explica a continuación.

Asimismo, con el objetivo de que Neinor Homes continúe posicionándose como una de las compañías de referencia en su sector, la presente Memoria se ha elaborado en línea con las recomendaciones y mejores prácticas establecidas por EPRA Sustainability (European Public Real Estate Association). En la tabla de indicadores GRI incluida al final de la Memoria se indican las páginas en las que se recoge la información correspondiente a cada indicador de desempeño.

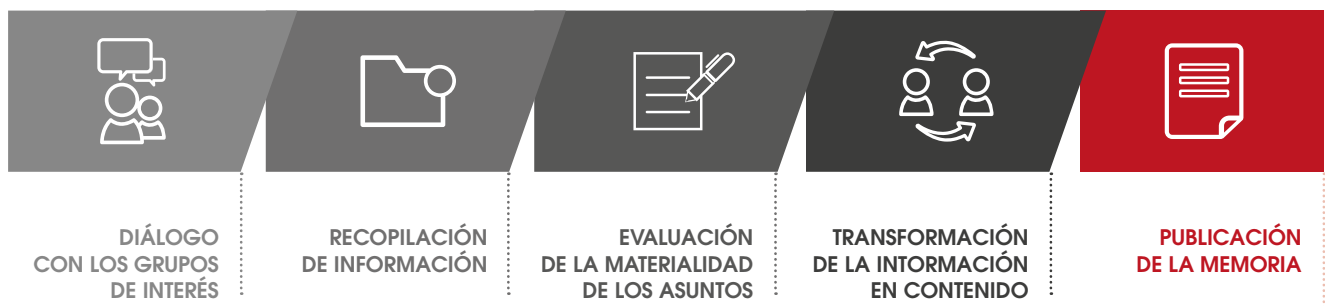
Por último, en la elaboración de la presente Memoria se han tenido en cuenta los requisitos establecidos en la Ley 11/2018 de 28 de diciembre, de información no financiera y diversidad. Si bien en ejercicios anteriores dicha normativa no resultaba de aplicación a Neinor Homes, la Compañía ha venido publicando y sometiendo a verificación su información no financiera de conformidad con la misma, al considerarlo una buena práctica. El ejercicio 2025 constituye el quinto año en el que esta Ley resulta de aplicación a la Compañía.

PROCESO DE ELABORACIÓN DE LA MEMORIA E IDENTIFICACIÓN DE LOS GRUPOS DE INTERÉS

Neinor Homes trabaja para comprender las necesidades y expectativas de sus grupos de interés, a través de un proceso de análisis de materialidad realizado conforme a los estándares de reporte de la Global Reporting Initiative (GRI). Para ello, la Compañía ha evaluado tanto fuentes internas como externas, tomando como referencia su Plan de Sostenibilidad 2022-2025. Neinor Homes considera como grupos de interés a aquellas partes que se ven afectadas, directa o indirectamente, por su actividad empresarial y que, a su vez, puedan influir en la misma. Entre estos grupos se incluyen, entre otros, los inversores, clientes, empleados, proveedores y la sociedad en general. La Compañía se enfoca en cumplir con las expectativas de sus grupos de interés y en mejorar su desempeño en sostenibilidad.

La Dirección de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento (GRC), Auditoría Interna y ESG es la responsable de coordinar el trabajo de las distintas áreas de la Compañía y de garantizar la exactitud y exhaustividad de la información reportada en la presente Memoria. Dicho documento se publica de forma conjunta con la información financiera del ejercicio, con el objetivo de permitir a los grupos de interés evaluar el desempeño de la Compañía a partir de información relevante y comparable.

> 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 generan o pueden generar. Estos asuntos son el resultado del análisis de doble materialidad, que garantiza que los temas prioritarios, definidos en base a la estrategia, la cultura y el modelo de negocio de Neinor Homes, no solo sean relevantes para el Grupo, sino también para el entorno en el que opera, incluyendo a sus grupos de interés.

La matriz de materialidad refleja el resultado de este análisis, alineando los objetivos y prioridades del Grupo con los principales desafíos y oportunidades en materia de sostenibilidad. Entre los asuntos más relevantes destaca el compromiso de generar un impacto social positivo mediante la ampliación de la oferta de vivienda asequible, garantizando al mismo tiempo el cumplimiento de los más altos estándares de calidad y sostenibilidad, en línea con las expectativas de los clientes. En particular, este compromiso se articula en torno a la promoción de la eficiencia energética y a la garantía de la calidad del producto final.

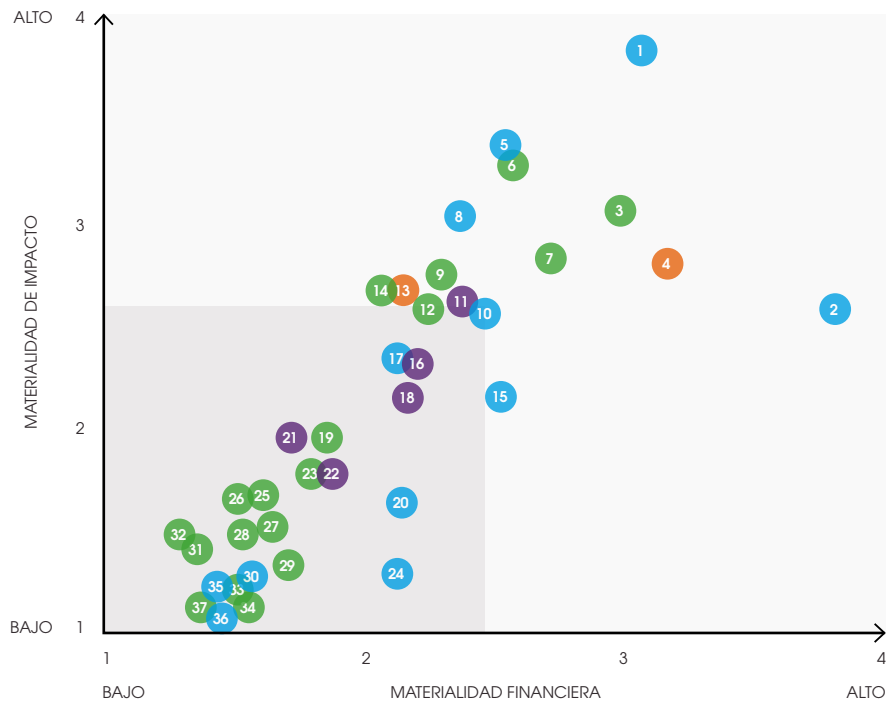
Sobre la base de su actividad promotora y constructora, Neinor Homes prioriza la retención del talento y el cuidado de las personas, tanto propias como de su cadena de valor, prestando especial atención a la seguridad y salud en obra y a la garantía de unas condiciones laborales adecuadas.

El compromiso con el desarrollo sostenible constituye otro pilar clave, con un enfoque centrado en la adaptación y mitigación del cambio climático. El Grupo trabaja para reducir su huella de carbono a lo largo de toda su cadena de valor, desde la selección de materias primas con menor impacto ambiental hasta el diseño de productos de bajo consumo energético y alta eficiencia. En línea con estos objetivos, la Compañía promueve en sus operaciones el uso de materiales reciclados, una adecuada gestión de los residuos y el impulso de la economía circular, integrando estos aspectos como asuntos clave de su gestión.

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.

Este análisis ha sido revisado y validado en 2025, en coherencia con la actualización del mapa de riesgos corporativo del Grupo.

NEINOR HOMES - DOBLE MATERIALIDAD



E. MEDIO AMBIENTE

E1. CAMBIO CLIMÁTICO

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

E2. CONTAMINACIÓN

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

E3. AGUA Y RECURSOS MARINOS

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

E4. BIODIVERSIDAD

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

E5. RECURSOS Y ECONOMÍA CIRCULAR

- 6 Entrada de recursos
- 14 Residuos

S. SOCIAL

S1. PERSONAL PROPIO

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

S2. TRABAJADORES DE LA CV

- 10 Condiciones de trabajo
- 30 Otros derechos laborales

S3. COMUNIDADES AFECTADAS

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

S4. CONSUMIDORES Y USUARIOS

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

G. GOBERNANZA

G1. CONDUCTA EMPRESARIAL

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

B. ESPECÍFICOS DE LA ENTIDAD

- 4 Mayor alineamiento con la Taxonomía UE
- 8 Ciberseguridad

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

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

JUSTIFICACIÓN DE ASUNTOS NO MATERIALES

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

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

En relación a la **contaminación del aire**, se ha realizado un análisis sectorial para minimizar la incertidumbre, constatando que el sector inmobiliario - Construcción y Real Estate - contribuye en un 1% al total de emisiones generadas en España (SO₂, CO, CH₄, NO₂, NH₃, PM_{2.5}, PM₁₀, NMVOC). Por el contrario, el sector del "Transporte y Almacenamiento", aunque resulta más significativo, no supera el 15% del total¹.

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.

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 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:

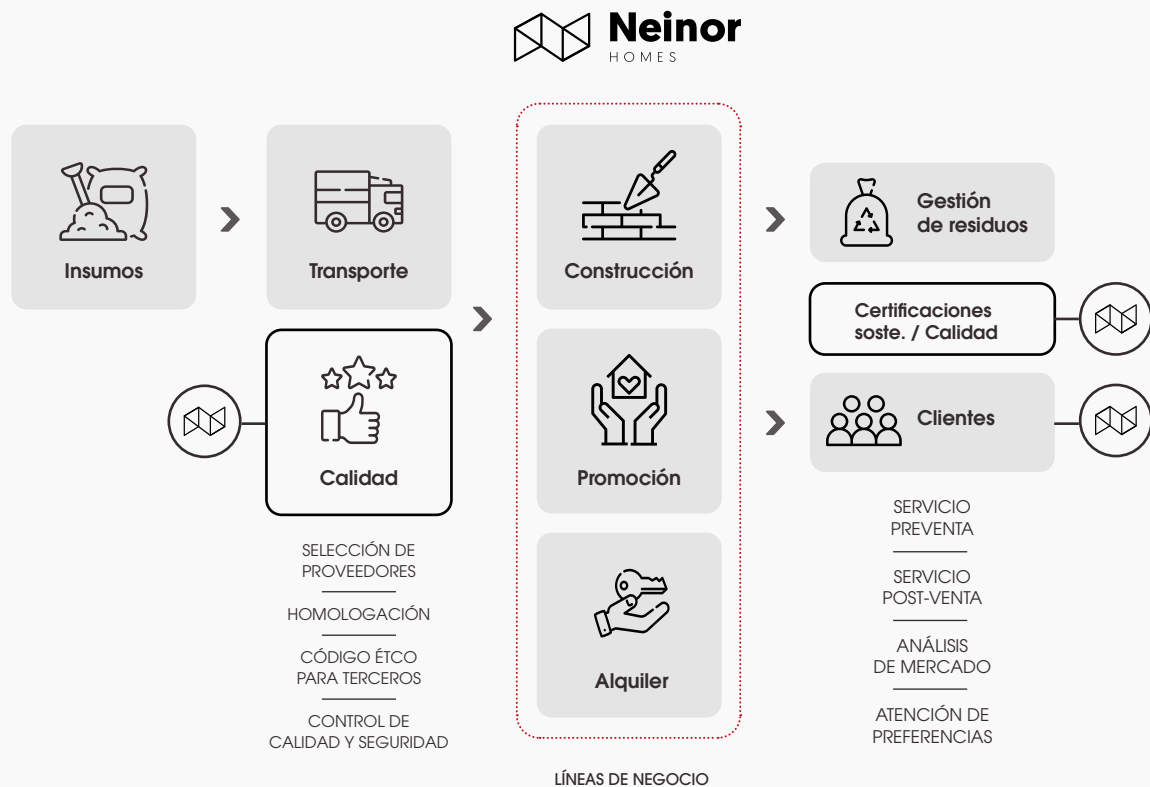
- **Materialidad de impacto** (de dentro hacia afuera): evalúa los impactos, positivos o negativos, actuales o potenciales, de la compañía en las personas y el medioambiente, en el corto, medio y largo plazo, teniendo en cuenta tanto nuestras operaciones internas como aquellas a lo largo de la cadena 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.

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.

14

CONTENIDOS GRI



> ÍNDICE DE CONTENIDOS GRI

Neinor Homes ha presentado la información citada en este índice de contenidos GRI para el periodo comprendido entre 1 de Enero de 2025 y 31 de Diciembre 2025 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.4-11, 37-43
	2-2 Entidades incluidas en los informes de sostenibilidad de la organización	P. 44, 82-83, 97, 101
	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 2025 y 31 de Diciembre 2025 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
	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, 56-61, 71-72, 242-246
	2-7 Empleados	P.5, 188-199, 217-223
	2-8 Trabajadores que no son empleados	No hay trabajadores no empleados
	2-9 Estructura de gobernanza y composición	P. 95-98, 208
	2-10 Designación y selección del máximo órgano de gobierno	P. 95-98, 208
	2-11 Presidente del máximo órgano de gobierno	P. 95-98, 208
	GRI 2: Contenidos generales 2021	2-12 Papel del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de los impactos
2-16 Comunicación de preocupaciones críticas		P. 38-42, 68, 135
2-20 Proceso para determinar la remuneración		P. 208
2-22 Declaración sobre la estrategia de desarrollo sostenible		P. 5-8, 71, 82-83, 88-89
2-23 Compromisos de política		P. 78-81

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 2025
	2-28 Asociaciones de miembros	P. 77, 88-90
	2-29 Enfoque para la participación de las partes interesadas	P. 75
	2-30 Convenios colectivos	P. 193, 198-199
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-1 Proceso para determinar los temas materiales	P. 277-280
	3-2 Lista de temas materiales	P. 280
	3-3 Gestión de los temas materiales	P. 277-280
BUEN GOBIERNO		
GRI 3: Temas Materiales 2022	3-3 Gestión de los temas materiales	P. 93-94, 116-120
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. 74-75
GRI 201: Desempeño económico 2016	201-1 Valor económico directo generado y distribuido	P. 72-73
	201-2 Implicaciones financieras y otros riesgos y oportunidades derivados del cambio climático	P. 108-109, 161-166
	201-4 Asistencia financiera recibida del gobierno	P. 73 No se han registrado subvenciones en el ejercicio 2025.
CADENA DE SUMINISTRO SOSTENIBLE		
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	P. 243-246
GRI 204: Prácticas de adquisición	204-1: Proporción de gasto en proveedores locales	P. 243-246
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.
GRI 414: Evaluación social de los proveedores 2016	414-1 Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con criterios sociales	P. 249-254

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	Localización de la página o respuesta directa
REPUTACIÓN CORPORATIVA		
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	P.7, 93-94, 116-118
GRI 206: Competencia desleal 2016	206-1: Acciones jurídicas relacionadas con la competencia desleal y las prácticas monopólicas y contra la libre competencia	En 2025 no se han detectado casos de corrupción. En 2025 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 2025 no se han identificado incumplimientos del Código Ético en relación a estos aspectos.
GRI 415: Política pública 2016	415-1 Contribuciones a partidos y/o representantes políticos	P.117 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, Informe de Verificación
GRI 306: Residuos 2020	306-3 Residuos generados	P. 81
	306-4 Residuos no destinados a eliminación	P. 159-160
GRI 303: Agua y efluentes 2018	303-5 Consumo de agua	P. 81
GRI 302: Energía 2016	302-1 Consumo energético dentro de la organización	P. 81
GRI 305: Emisiones 2016	305-1 Emisiones directas de GEI (alcance 1)	P. 140-155
	305-2 Emisiones indirectas de GEI (alcance 2)	P. 140-155
	305-3 Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3)	P. 140-155
PROMOCIÓN DE VIVIENDAS SOSTENIBLES		
GRI 3: Temas Materiales 2022	3-3 Gestión de los temas materiales	P. 156-158, 165-172
ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA		
GRI 3: Temas Materiales 2022	3-3 Gestión de los temas materiales	P. 53-64
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. 9, 73, 121-122, 126-134
	416-2 Casos de incumplimiento relativos a los impactos de las categorías de productos y servicios en la salud y la seguridad	P. 135
ESTRATEGIA DE INNOVACIÓN		
GRI 3: Temas Materiales 2022	3-3 Gestión de los temas materiales	P. 78,175-186
SALUD Y SEGURIDAD LABORAL		
GRI 3: Temas Materiales 2022	3-3 Gestión de los temas materiales	P.234-237, P.249-254

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	Localización de la página o respuesta directa
SALUD Y SEGURIDAD LABORAL		
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, 403-10	P.234-237, P.249-254
LIDERAZGO E INFLUENCIA SECTORIAL CON GGI		
GRI 3: Temas Materiales 2022	3-3 Gestión de los temas materiales	P. 66, 77, 82-83, 102-103, 278-281
ATENCIÓN AL CLIENTE		
GRI 3: Temas Materiales 2022	3-3 Gestión de los temas materiales	P. 126-135
GESTIÓN DEL CAPITAL HUMANO		
GRI 3: Temas Materiales 2022	3-3 Gestión de los temas materiales	P. 238-241
GRI 401: Empleo 2016	401-1 Contrataciones de nuevos empleados y rotación del personal	P. 217-223
	401-3 Permiso parental	P. 229-237
GRI 404: Formación y educación 2016	404-1 Promedio de horas de formación al año por empleado	P. 224-228
	404-2 Programas para desarrollar las competencias de los empleados y programas de ayuda a la transición	P. 224-228
GRI 405: Diversidad e igualdad de oportunidades 2016	405-1 Diversidad de órganos de gobierno y empleados	P. 208
	405-2 Ratio entre el salario básico y la remuneración de mujeres y de hombres	P. 203-216
GRI 406: No discriminación 2016	406-1 Casos de discriminación y acciones correctivas emprendida	P. 200-202

CONTENIDOS DE LA LEY 11/2018	Estándar GRI utilizado	Referencia (Página)
MODELO DE NEOGOCIO		
Nombre de la organización	2-1, 2-2, 2-6	P. 4-11, 37-43, 44, 82-83, 97, 101
Organización y estructura	2-22	P. 44, 95-98, 208
Presencia geográfica	2-1	P. 38-44, 72
Objetivos y estrategias	2-9, 2-11, 2-10	P. 4-7, 71, 74-76, 82-83, 97-103
Principales factores y tendencias que afectan a la evolución futura	2-1, 2-6	P. 4-7, 71, 74-76, 82-83, 97-103
ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE RIESGOS		
Descripción de las políticas que aplica la compañía	2-2, 3-1, 3-2 y 3-3	P. 10, 94
Resultados de las políticas que aplica la compañía	3-3	P. 8, 279-280
Principales riesgos relacionados con cuestiones vinculados a las actividades de la compañía	N/A	P. 106-115
PERFIL DEL INFORME DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA		
Marco de Reporting Utilizado	Estándares GRI, 101	P. 38-44, 72
Análisis de materialidad	3-1, 3-2 y 3-3	P. 4-7, 71, 74-76, 82-83, 97-103
	2-4	No se ha reexpresado información relevante con respecto al año pasado.
Perfil del informe	2-3	Anual
	2-3	sustainability@neinorhomes.com alvaro.conde@neinorhomes.com
CUESTIONES AMBIENTALES		
GESTIÓN AMBIENTAL		
Efectos actuales y previsibles de las actividades de la empresa en el medio ambiente y en su caso, en la salud y seguridad	2-12	P. 78-81, 106-109, 156-166, 244-246
Procedimientos de evaluación o certificación ambiental	3-3	P. 8, 73, 156-160
Recursos dedicados a la prevención de riesgos ambientales	2-12	P. 78-81, 106-109, 156-166, 244-246
Aplicación del principio de precaución	2-23	P. 78-81
Cantidad de provisiones y garantías para riesgos ambientales	2-27	No se han recibido multas ni sanciones en 2025

CONTENIDOS DE LA LEY 11/2018	Estándar GRI utilizado	Referencia (Página)
CONTAMINACIÓN		
Medidas para prevenir, reducir o reparar las emisiones de carbono que afectan gravemente al medio ambiente. Cualquier otra forma de contaminación atmosférica	3-2, 3-3	P. 140-155
ECONOMÍA CIRCULAR Y PREVENCIÓN Y GESTIÓN DE RIESGOS		
Medidas de prevención, reciclaje, reutilización, otras formas de recuperación y eliminación de desechos	3-2, 306-3	P. 78-81
Acciones para combatir el desperdicio de alimentos		N/A
USO SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS		
Consumo de agua y el suministro de agua de acuerdo con las limitaciones locales. Medidas para uso responsable	303-5	P. 81
Consumo de materias primas. Medidas para uso responsable	301-1	P. 80-81
Consumo directo e indirecto de energía. Medidas para mejorar la eficiencia energética. Uso de energías renovables	302-1	P. 80-81
CAMBIO CLIMÁTICO		
Emisiones de Gases de Efecto Invernadero. Medidas adoptadas para adaptarse a las consecuencias del Cambio Climático. Objetivos de reducción de gases de efecto invernadero.	3-2, 3-3	P. 140-155
BIODIVERSIDAD		
Medidas tomadas para preservar o restaurar la biodiversidad. Impactos causados por las actividades u operaciones en áreas protegidas	3-2, 3-3	P. 263-270
CUESTIONES SOCIALES Y RELATIVAS A L PERSONAL		
EMPLEO		
Número total y distribución de empleados por sexo, edad, país y clasificación profesional	2-6, 2-7, 405-1	P. 188-223
Número total y distribución de modalidades de contrato de trabajo	2-7	P. 188-223
Promedio anual de contratos indefinidos, temporales y a tiempo parcial por sexo, edad y clasificación profesional	2-7	P. 188-223
Número de despidos por sexo, edad y clasificación profesional	401-1	P. 217-223
Remuneraciones medias y su evolución desagregados por sexo, edad y clasificación profesional o igual valor	2-20, 405-2	P. 200-216
Brecha Salarial	405-2	P. 200-216

CONTENIDOS DE LA LEY 11/2018	Estándar GRI utilizado	Referencia (Página)
EMPLEO		
Remuneración de puestos de trabajo	405-2	P. 200-216
Remuneración media de consejeros y directivos	405-1, 405-2	P. 203-216
Implantación de medidas de desconexión laboral	3-2, 3-3	P. 229-233
Empleados con discapacidad	405-1	P. 188-223
ORGANIZACIÓN DEL TRABAJO		
Organización del tiempo de trabajo	3-2, 2-30	P. 229-233
Número de horas de absentismo	403-9	P. 188-223
Medidas para facilitar la conciliación	401-3	P. 229-233
SEGURIDAD Y SALUD		
Condiciones de salud y seguridad en el trabajo	403-1, 403-2, 403-3, 403-4, 403-5, 403-6, 403-7	P. 234-237
Accidentes de trabajo (frecuencia y gravedad) desagregado por sexo	403-9	P. 234-237
Enfermedades profesionales desagregadas por sexo	403-10	P. 234-237
RELACIONES SOCIALES		
Organización del diálogo social	2-30	P. 238-241
Porcentaje de empleados cubiertos por convenio colectivo por país	2-30	P. 193-199
Balance de los convenios colectivos, particularmente en el campo de la salud y seguridad en el trabajo	2-30	P. 193-199
FORMACIÓN		
Políticas implementadas en el campo de la formación	404-2	P. 224-228
Cantidad total de horas de formación por categorías profesionales	404-1	P. 224-228
Accesibilidad universal de las personas con discapacidad	2-1	P. 53-64, 137, 175
IGUALDAD		
Medidas adoptadas para promover la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres	405-1	P. 200-202
Planes de igualdad y medidas adoptadas para promover el empleo	405-1	P. 200-202
Protocolos contra el acoso sexual y por razón de sexo	405-1	P. 201-202
La integración y accesibilidad universal de las personas con discapacidad	405-1	P. 201-202

CONTENIDOS DE LA LEY 11/2018	Estándar GRI utilizado	Referencia (Página)
IGUALDAD		
Política contra todo tipo de discriminación y, en su caso, de gestión de la diversidad	406-1	En 2025 no se han dado casos de discriminación ni denuncias por discriminación
INFORMACIÓN SOBRE EL RESPETO A LOS DERECHOS HUMANOS		
Aplicación de procedimientos de debida diligencia en derechos humanos	2-23	P. 8, 10, 94, 104-105
Prevención de los riesgos de vulneración de los derechos humanos y, en su caso, medidas para mitigar, gestionar y reparar posibles abusos cometidos	407-1, 408-1, 409-1	P. 8, 10, 94, 104-105
Denuncias por casos de vulneraciones de derechos humanos	406-1	En 2025 no se han dado casos de discriminación ni denuncias por discriminación
Promoción y cumplimiento de las disposiciones de los convenios fundamentales de la OIT relacionadas con el respeto por la libertad de asociación y el derecho a la negociación colectiva, la eliminación de la discriminación en el empleo y la ocupación, la eliminación del trabajo forzoso y obligatorio y la abolición efectiva del trabajo infantil	2-30	P. 104-105, 200-202
INFORMACIÓN RELATIVA A LA LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN Y EL SOBORNO		
Medidas adoptadas para prevenir la corrupción y el soborno	2-23, 206-1, 415-1	En 2025 no se han detectado casos de corrupción. En 2025 no se han recibido reclamaciones por competencia desleal. El Código Ético de Neinar Homes prohíbe cualquier tipo de contribución a partidos políticos y/o representantes políticos. En 2025 no se han identificado incumplimientos del Código Ético en relación a estos aspectos.
Medidas para luchar contra el blanqueo de capitales	2-23	P. 119-120
Aportaciones a fundaciones y entidades sin ánimo de lucro	201-1	P. 88-90
INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD		
COMPROMISOS DE LA EMPRESA CON EL DESARROLLO SOSTENIBLE		
Impacto de la actividad de la sociedad en el empleo y el desarrollo local	204-1	P.5-6, 69-70, 73
Impacto de la actividad de la sociedad en las poblaciones locales y el territorio	201-1	P.5-6, 69-70, 73
Relaciones mantenidas con los actores de las comunidades locales y las modalidades de diálogo con estos	2-29	P. 75
Acciones de asociación o patrocinio	2-28	P. 77, 88-90
SUBCONTRATACIÓN Y PROVEEDORES		
Inclusión en la política de compras de cuestiones sociales, de igualdad de género y ambientales	2-23	P. 180-183

CONTENIDOS DE LA LEY 11/2018	Estándar GRI utilizado	Referencia (Página)
SUBCONTRATACIÓN Y PROVEEDORES		
Consideración en las relaciones con proveedores y subcontratistas de su responsabilidad social y ambiental	2-6, 204-1	P. 243-248
Sistemas de supervisión y auditorías y resultados de las mismas	414-1	P. 249-254
CONSUMIDORES (NUESTROS CLIENTES)		
Medidas para la salud y seguridad de los consumidores	416-1	P. 133
Sistemas de reclamación, quejas recibidas y resolución de las mismas	416-2	P. 135
INFORMACIÓN FISCAL Y TRANSPARENCIA		
Beneficios obtenidos por país	201-1	Neinor Homes solo opera en España
Impuestos sobre beneficios pagados	201-1	P. 70, 73
Subvenciones públicas recibidas	201-4	P. 73 No se han registrado subvenciones en el ejercicio 2025.

> ANEXO I. CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE SOSTENIBILIDAD DE NEINOR HOMES

DIMENSIÓN / ÁREA / OBJETIVO / ACCIÓN	AÑO	Responsable	Finalizado
AMBIENTAL			
E.1. VIVIENDAS SOSTENIBLES Y RESILIENTES			
E.1.1. Certificaciones de edificación sostenible			
Participar y colaborar con las iniciativas de información y análisis sobre la sostenibilidad en la edificación en el marco nacional como europeo. Colaboración con distintas entidades...GBCE, CPAU.	2022	DGO	✓
E.1.2. Sistema de gestión ambiental			
Mantener un 100% del sistema de gestión ambiental certificado de acuerdo a la norma ISO 14001 y publicarlo.	2022 - 2025	Calidad	✓
E.1.3. Viviendas Resilientes			
Todas las promociones alineadas con Taxonomía Europea incluyen medidas y soluciones para la adaptación al cambio climático y hacer frente a los riesgos climáticos más significativos.	2022 - 2025	DGO	✓
Que el porcentaje de alineamiento con la taxonomía europea de las promociones entregadas por la compañía, se incremente de manera anual durante la duración del presente Plan de sostenibilidad.	2022 - 2025	DGO	✓
E.2. CONSIDERACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO. ACV / HUELLA DE CARBONO			
E.2.1. Emisiones operacionales y energía			
Medir la huella de carbono corporativa, con perspectiva de análisis de ciclo de vida en el Grupo Neinor Homes (Alcance 1, 2 y 3).	2022/2023	GRC	✓
Ser neutro en emisiones de carbono en el alcance 1 y 2 para el negocio promotor.	2023/2024	Comité de Dirección	En curso
Una vez marcados objetivos y compromiso con SBTi a 2030 para alcances 1 y 2. El objetivo de la compañía es en el 1º cuatrimestre de 2024 formalizar una hoja de ruta de descarbonización para el alcance 3 que permita fijar un compromiso de reducción con Sbti para el alcance 3 de forma voluntaria.	2022-2025	DGO / GRC	En curso
Realizar un diagnóstico de madurez de gestión climática conforme a las recomendaciones de Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD).	2022	GRC	No Conseguido
Realizar un Análisis de Ciclo de Vida (ACV) y de las emisiones por proyecto en todos los proyectos iniciados a partir del 2022.	2023/2024	DGO	✓
Neinor Homes fomenta el uso de materiales de construcción con un bajo impacto ambiental utilizando en el diseño y construcción de sus edificios productos y materiales que disponen de etiquetas y/o declaraciones ambientales.	2022 - 2025	DGO	✓

DIMENSIÓN / ÁREA / OBJETIVO / ACCIÓN	AÑO	Responsable	Finalizado
Neinor Homes utiliza sistemas y componentes industrializados en sus obras para reducir el impacto ambiental de sus promociones.	2022 - 2025	DGO	✓
Electrificación: Neinor Homes se compromete a reducir/eliminar los combustibles fósiles en la generación de energía en nuestra promociones. Fecha objetivo de eliminación 2030.	2024 -2025	DGO	✓ En curso
Suministro de materiales "verde": : Trabajar y llegar a acuerdos con nuestros principales proveedores de materiales en relación a materiales bajos en carbono para apoyar nuestra estrategia de descarbonización del alcance 3. (dos por año, que sean nuevos proveedores o actuales que contratemos materiales con menos emisiones.)	2023 - 2025	DGO	✓
Ofrecer a nuestros clientes distribuidoras de energía de fuentes renovables a precios competitivos de cara a su contratación. Acuerdos con empresas energéticas sin lucro para Neinor y seguimiento y comunicación con las mismas para medir la reducción de las emisiones en uso del producto originadas por las contrataciones de los clientes	2024 - 2025	DGO / GRC / Atención al cliente	✓
Del análisis del ciclo de vida y de las emisiones de nuestras promociones, considerar dichas mediciones, para la toma de decisiones de producto, diseño, materiales en la elaboración de los proyectos, para terminar teniendo un valor / penalización interna en el uso de determinados materiales / practicas constructivas / diseño que se observen por su alto o bajo impacto en las emisiones.	2024 - 2025	DGO	✓
E.3. VIVIENDAS ECOEFICIENTES / CONSUMO DE RECURSOS			
E.3.1. Eficiencia energética			
Implementar un conjunto de medidas que reduzcan el consumo energético de las viviendas y proporcione mayor confort a los ocupantes, teniendo todas las viviendas lanzadas desde el 2023, certificación energética A o B, siendo más del 70% de las mismas certificación energética A.	2022	DGO/DGN	✓
Se ofrece de manera gratuita una APP, en la que se forme en materia medioambiental y ahorro energético, así como facilite la lectura del consumo de sus viviendas por tramos y dispositivos para plantear distintas alternativas en la elección de la tarifa energética más económica según las necesidades de cada cliente.	2022	GRC	✓
Realizar en el 100% de las obras pruebas de estanqueidad al aire (Blowerdoor) y de integridad térmica (termografías) para garantizar la integridad de la envolvente del edificio para evitar las pérdidas de energía.	2023 - 2025	DGO	✓
E.3.2. Gestión hídrica			
Llevar a cabo actuaciones para la reducción y uso eficiente del agua en las viviendas en el 100% de las promociones que se entreguen a partir de 2022 (entre otros, grifos de bajo caudal en la vivienda, electrodomésticos de bajo consumo de agua, cisternas de doble descarga, riego por goteo...)	2022	DGO	✓
Compromiso a implantar sistemas intensivos de reducción del consumo de agua en todas las promociones que por su densidad ocupacional requieran consumos elevados de agua (promociones con más de 150 viviendas), como pueden ser sistemas de reutilización de aguas pluviales, sistemas de tratamiento de aguas grises o sistemas de detección de fugas.	2023 - 2025	DGO	En curso

DIMENSIÓN / ÁREA / OBJETIVO / ACCIÓN	AÑO	Responsable	Finalizado
E.4. PROTECCIÓN Y MEJORA DEL ENTORNO			
E.4.1. Movilidad sostenible			
Incluir ciclistas en el 100% de las promociones siempre y cuando el proyecto lo permita.	2022 - 2025	DGO	✓
E.4.2. Biodiversidad			
Se realizará un informe de impacto y biodiversidad y se tomarán las medidas para mejorar (o al menos no empeorar) la biodiversidad del emplazamiento tanto en aquellas promociones que tengan una certificación medioambiental como en aquellos emplazamientos en los que se ha identificado un entorno que por su singularidad tiene relevancia la biodiversidad del lugar.	2022	DGO	✓
E.4.3. Urbanismo y transformación de comunidades			
Dentro de las directrices de Neinor Homes está la de desarrollar iniciativas de regeneración urbana en aquellos entornos donde la compañía esté presente y se sitúen en una zona singular, con un determinado abandono de servicios / industrial o desarrolle un número de promociones en la zona de cierta relevancia para la localidad. Para ello es prioridad de la compañía con acuerdos con los respectivos Ayuntamientos fomentar, habilitar y regenerar dichas zonas, descontaminando dichos suelos, urbanizándolos y dotándolos de servicios dotacionales y asistenciales para convertirlos en emplazamientos acogedores y bien conectados donde las personas y comunidades puedan vivir de forma próspera y sostenible.	2022	DGO/DGN	✓
E.5. ECONOMÍA CIRCULAR			
E.5.1. Reducción de consumos y desechos			
Valorizar un 80% de los residuos de la construcción en todas las obras / promociones de Neinor Homes.	2023 - 2025	DGO	✓
Monitorizar la valorización del punto anterior y reportarse esta a través de los informes de seguimiento mensuales de cada obra, siendo verificados por un tercero independiente.	2023 - 2025	DGO	✓
SOCIAL			
S.1. VIVIENDAS PARA TODOS			
S.1.1. Viviendas sociales y asequibles			
Impulsar la construcción de viviendas de protección social para la venta (vivienda protegida) (10% de viviendas en ejecución / entregadas / lanzadas anuales de dicha tipología).	2023 - 2025	DGN	✓
Fomentar e impulsar los acuerdos públicos- privados para el desarrollo y construcción de vivienda destinada al alquiler social (10% de viviendas en ejecución / entregadas / lanzadas anuales de dicha tipología).	2023 - 2025	DGO	✓
Impulsar la construcción de viviendas en zonas aledañas a grandes núcleos de alta demanda, favoreciendo la accesibilidad a la vivienda por su precio y una mayor distribución poblacional y de servicios. (10% de viviendas en ejecución por debajo de un precio de compra de 200 K)	2022 - 2025	DGN	✓

DIMENSIÓN / ÁREA / OBJETIVO / ACCIÓN	AÑO	Responsable	Finalizado
S.2. SEGURIDAD, SALUD Y BIENESTAR DE LAS PERSONAS			
S.2.1. Seguridad, salud y bienestar de empleados, proveedores / contratistas y clientes			
Desarrollar un Plan estratégico de Seguridad y Salud que contribuya a aumentar la seguridad y salud en obras.	2022	DGO	✓
Realizar auditorías de seguridad y salud, por un auditor externo, en todas las promociones al menos una vez en su fase de construcción.	2022 - 2025	DGO	✓
Monitorizar los resultados de dichas auditorías, reportarlos a la Alta Dirección y tomar las medidas adecuadas de remediación, en su caso.	2022-2025	DGO	✓
S.3. RELACIÓN Y PROTECCIÓN DEL CLIENTE			
S.3.1. Bienestar y cohesión de la comunidad			
Incluir balcón, terraza y/o jardín en el 100% de nuestras viviendas en fase de estudio/proyecto donde las condiciones de la parcela y ordenación urbanística lo permita	2022 - 2025	DGO	✓
Incluir una zona de uso y disfrute comunitario privada en el 100% de viviendas en fase de estudio / proyecto donde las condiciones de la parcela y ordenación urbanística lo permita.	2022 - 2025	DGO	✓
Mantener el seguro "Family Homes Protection" como mecanismo para proteger a los clientes ante cualquier circunstancia y garantizar su tranquilidad (seguro de pago de la vivienda ante circunstancias excepcionales de salud o trabajo que puedan incidir en los clientes dentro del proceso de adquisición y construcción de sus viviendas). Neinor Homes ha sido el pionero en el sector en implantar este tipo de seguro de protección a sus clientes.	2022	DGN	✓
Se ofrece de manera gratuita una APP, en la que se forme en hábitos saludables, cultura medioambiental y ahorro energético, así como facilite la lectura del consumo de sus viviendas por tramos y dispositivos para plantear distintas alternativas en la elección de la tarifa energética más económica según las necesidades de cada cliente.	2022	DGN	✓
S.3.2. Atención personalizada y escucha activa de los clientes			
Acompañar a las personas en la búsqueda de su hogar, poniendo a su disposición un amplio abanico de tipologías de vivienda según sus necesidades y su nivel adquisitivo, en régimen de propiedad, de alquiler o bien gestionando el alquiler de su hogar actual.	2022	DGI	✓
Durante todo el proceso de búsqueda, compra, alquiler o gestión del alquiler de su hogar, aportar al 100% información transparente y periódica sobre la evolución de la construcción o de las gestiones realizadas. (Newsletter mensuales y departamento de atención al cliente).	2022	DGN	✓
S.4. COMPROMISO CON EL EQUIPO			
S.4.1. Atracción y retención del talento			
Incrementar anualmente las horas de formación a empleados.	2022 - 2025	RRHH	✓

DIMENSIÓN / ÁREA / OBJETIVO / ACCIÓN	AÑO	Responsable	Finalizado
Abordar formaciones específicas en materia de sostenibilidad a todos los empleados y establecer objetivos al respecto.	2022	GRC	✓
Mantener el sistema de escucha a los empleados mediante encuestas de clima laboral periódicas y la implementación de medidas de mejora derivadas de los resultados de las mismas.	2022	RRHH	No conseguido
S.4.2. Diversidad e igualdad			
Introducir medidas que favorezcan el incremento de mujeres en puestos directivos.	2022-2025	RRHH	En curso
Aprobar el Plan de Igualdad de la compañía y revisar que los compromisos y planes actuales en materia de igualdad estén alineados con la Estrategia Europea para la Igualdad de Género 2020- 2025 y la legislación nacional.	2022	GRC/RRHH	✓
Formar en igualdad y diversidad al equipo directivo, a los responsables de los procesos de selección y a los miembros de la Comisión de Igualdad.	2023	RRHH	✓
Aumentar las medidas de conciliación establecidas.	2022	RRHH	✓
S.5. COMPROMISO SOCIAL, CON LA COMUNIDAD Y LA CIUDAD			
S.5.1. Acción social			
Establecer una estrategia de acción social de la compañía con foco en el cumplimiento de los ODS y alineado con las actividades de la compañía *	2023	GRC	✓
Desarrollar estudios / iniciativas dirigidas al fin del sinhogarismo en España o la ausencia de una vivienda digna.	2022 - 2025	GRC	✓
Colaborar y canalizar las ayudas de la empresa con ONG desplegadas en las zonas en las que ha producido una catástrofe	2022 - 2025	GRC	✓
Impulsar iniciativas de fomento del deporte en las zonas en las que se encuentren nuestras promociones	2022 - 2025	GRC	✓
GOBIERNO			
G.1. MEJORES PRÁCTICAS EN GOBIERNO CORPORATIVO			
G.1.1. Alineamiento con los estándares de gobierno			
Establecer medidas para ampliar la presencia de mujeres, en la medida de lo posible, en caso de sustitución de miembros del Consejo de Administración	2022	CNR	No conseguido
En la evaluación externa del Consejo, obtener un desempeño por encima de la media.	2022 - 2025	CNR	✓
Presentar las Cuentas Anuales sin salvedades.	2022 - 2025	DGF	✓
Implantar el reporting Europeo en CSRD, realizar análisis de doble materialidad y informar sobre los indicadores de la normativa en la información no financiera	2024 - 2025	GRC	✓

DIMENSIÓN / ÁREA / OBJETIVO / ACCIÓN	AÑO	Responsable	Finalizado
G.2. ÉTICA E INTEGRIDAD			
G.2.1. Ética e integridad			
Mantener actualizados el Código Ético y los protocolos de cumplimiento e integridad de la compañía, y seguir comunicando periódicamente a todos los empleados y proveedores su actualización, incluyendo ejemplos prácticos, entre otros.	2022	GRC	✓
G.3. TRANSPARENCIA Y RELACIONES			
G.3.2. Posicionamiento en ratings e índices ESG			
Dar respuesta a al menos 2 analistas ESG al año.	2022 - 2025	GRC	No conseguido
Revisar al menos dos plataformas de información ESG al año (Bloomberg, Refinitiv, Arabesque S-Ray y Clarity)	2022 - 2025	GRC	No conseguido
G.3.3. Discurso sostenible			
Elaborar un Equity Story ESG para la puesta en valor y difusión de hitos de sostenibilidad	2022	GRC	No conseguido
Elaborar cada dos años una matriz de doble materialidad de cara a identificar los asuntos vinculados con la sostenibilidad más relevantes para la organización.	2022 - 2025	GRC	✓
Ampliar el alcance en indicadores del Informe de Sostenibilidad en consonancia con las demandas de diferentes grupos de interés.	2022 - 2025	GRC	✓
Reforzar la información pública sobre los objetivos en materia ESG de la compañía y su grado de consecución.	2022 - 2025	GRC	✓
Reforzar el sistema de control interno de información no financiera (SCIINF), así como robustecer el reporte de los objetivos de sostenibilidad establecidos y su progreso	2023	GRC	✓
Obtener cero salvedades en las verificaciones de los Informes Anuales de Sostenibilidad	2022 - 2025	GRC	✓
G.3.4. Cuantificación del impacto			
Establecer mecanismos e indicadores para evaluar el impacto de la contribución social, ambiental y económica del negocio y llevar a cabo estudios de impacto (input-output, True Value) que pongan en valor el impacto positivo de la compañía y medición del retorno de la contribución social de los proyectos desarrollados.	2023 - 2025	GRC	✓
G.4. CADENA DE SUMINISTRO RESPONSABLE			
G.4.1. Cadena de suministro responsable			
Evaluar con criterios ESG a todos los proveedores tier 1 que supongan el 90% del volumen de compras de la compañía.	2022-2025	GRC	No conseguido

DIMENSIÓN / ÁREA / OBJETIVO / ACCIÓN	AÑO	Responsable	Finalizado
Participar formalmente con asociaciones en el ámbito de cadena de suministro y hacerlo público.	2022	DGO	✓
G.5. CULTURA DIGITAL / INNOVACIÓN			
G.5.1. Innovación sostenible			
Tener Certificado Aenor de ISO 166002 de Gestión de la Innovación	2022 - 2025	DGO	✓
G.6. FINANCIACIÓN SOSTENIBLE			
G.6.1 Alineamiento con la taxonomía europea de finanzas sostenibles			
Revisar actividades para evaluar su grado de alineamiento con la Taxonomía de la Unión Europea de Finanzas Sostenibles (taxonomía verde y taxonomía social)	2022	GRC	✓

INFORME DE VERIFICACIÓN INDEPENDIENTE DEL ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA CONSOLIDADO DE NEINOR HOMES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES DEL EJERCICIO 2025

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 2025, 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 “12. 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 “12. 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 2025 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 2025.
- 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 2025.
- Comprobación, mediante pruebas, en base a la selección de una muestra, de la información relativa a los contenidos incluidos en el EINF del ejercicio 2025 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 2025 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 “12. Financiación sostenible y cumplimiento con la taxonomía europea” del citado Estado.

Uso y distribución

Este informe ha sido preparado en respuesta al requerimiento establecido en la normativa mercantil vigente en España, por lo que podría no ser adecuado para otros propósitos y jurisdicciones.

DELOITTE AUDITORES, S.L.

Alicia Izaga Goicoechea

25 de febrero de 2026

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

DELOITTE AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/03868
SELLO CORPORATIVO: 30.00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones



PCWSG35664



¡OS QUEREMOS!